

Bordereau attestant l'exactitude des informations - NANTERRE - 9201 - Documents comptables
(B-C) - Dépôt le 10/09/2024 - 45288 - 2021 B 11600 - 539 641 795 - MAGELLAN

MAGELLAN

31 décembre 2023

Comptes consolidés annuels

Établis selon le référentiel IFRS

Sommaire

États financiers consolidés	3
Compte de résultat global consolidé	4
Etat de situation financière consolidée	6
Tableau de variation des capitaux propres	7
Tableau des flux de trésorerie consolidés	9
Annexes aux comptes consolidés	11
Informations générales	12
1 Principes et méthodes comptables	12
2 Évènements significatifs et variations de périmètre	26
3 Informations sectorielles	30
4 Note d'information sur le compte de résultat	33
5 Note d'information sur l'état de situation financière - actif	40
6 Note d'information sur l'état de situation financière - passif	49
7 Informations complémentaires	57
8 Périmètre de consolidation au 31 décembre 2023	63

États financiers consolidés

Compte de résultat global consolidé

1. Compte de résultat

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	31.12.2023	31.12.2022
Chiffre d'affaires	3.1	1 302 852	1 303 006
Coûts des ventes	3.1	(997 294)	(965 328)
Marge brute	3.1	305 558	337 678
Charges de personnel	4.1.1	(104 524)	(106 397)
Autres charges et produits opérationnels courants	4.1.2	(29 422)	(30 666)
Juste valeur des immeubles de placement	5.5	2 780	6 684
Impôts et taxes		(5 751)	(6 099)
Dotations aux amortissements des actifs incorporels	5.2	(43 414)	(34 267)
Dotations aux amortissements des autres actifs		(11 688)	(12 091)
Résultat opérationnel courant		113 539	154 842
Autres charges et produits opérationnels non courants	4.2	(18 689)	(1 170)
Résultat opérationnel		94 850	153 672
Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence opérationnelles	5.6	16 705	2 229
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence		111 555	155 901
Résultat financier	4.3	(30 880)	(3 271)
Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence non opérationnelles	5.6	(12 122)	(2 605)
Résultat des activités avant impôts		80 675	150 025
Impôts sur les bénéfices	4.4	(33 529)	(42 007)
Résultat net de l'ensemble consolidé		35 024	108 018
Dont part revenant aux intérêts non contrôlés		26 910	63 099
Dont Résultat Net Part du Groupe		8 114	44 919
Résultat net par action (en euros)	4.5.2	0,36	1,97
Résultat net par action après dilution (en euros)	4.5.3	0,36	1,97

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

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2023	31.12.2022
Résultat net de l'ensemble consolidé	35 024	108 018
Éléments du résultat global reclassés ultérieurement en résultat net	(452)	1 640
<i>Ecart de conversion</i>	(452)	1 640
Éléments du résultat global non reclassés ultérieurement en résultat net	79 356	(25 650)
<i>Juste valeur des instruments financiers net d'impôt différé</i>	79 596	(26 227)
<i>Ecart actuariels nets d'impôt</i>	(240)	577
Résultat global	113 928	84 008
<i>dont quote-part du groupe</i>	39 873	35 239
<i>dont quote-part revenant aux intérêts non contrôlés</i>	74 055	48 769

Etat de situation financière consolidée

ACTIF	Notes	31.12.2023	31.12.2022 retraité (*)
<i>en milliers d'euros</i>			
Goodwill	5.1	81 386	81 386
Immobilisations incorporelles	5.2	51 782	95 102
Droits d'utilisation des actifs loués	5.3	31 709	11 024
Immobilisations corporelles	5.4	35 574	33 819
Immeubles de placement	5.5	78 808	69 143
Titres mis en équivalence	5.6	130 860	142 524
Autres actifs financiers non courants	5.7	253 549	171 119
Impôts différés actifs	4.4	4 006	2 567
Total actifs non courants		667 674	606 684
Stocks et encours	5.8	1 050 516	983 305
Actifs sur contrat et créances clients	5.9	214 956	178 340
Créances d'impôts		5 099	19 881
Autres actifs courants	5.10	53 050	53 212
Actifs financiers courants	5.7	89 067	90 465
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.11	437 301	416 148
Total actifs courants		1 849 989	1 741 351
Total actif		2 517 663	2 348 035

PASSIF	Notes	31.12.2023	31.12.2022 retraité (*)
<i>en milliers d'euros</i>			
Capital	6.1	22 785	22 785
Primes liées au capital		-	-
Réserves		214 443	148 144
Résultat net part du groupe		8 114	44 919
Capitaux propres part du groupe		245 342	215 848
Participations ne donnant pas le contrôle		625 702	579 986
Capitaux propres de l'ensemble		871 044	795 834
Dettes financières et obligations locatives non courantes	6.4.1	428 737	531 653
Avantages du personnel	6.3	4 286	4 022
Impôts différés passifs	4.4	91 312	99 589
Autres passifs non courants		-	1 954
Total passifs non courants		524 335	637 218
Dettes financières et obligations locatives courantes	6.4.1	485 603	348 143
Provisions courantes	6.2	43 479	47 020
Fournisseurs et autres créditeurs		286 812	292 875
Dettes d'impôts		33 257	17 995
Autres passifs courants	6.5	248 689	179 055
Autres passifs financiers courants	6.6	24 444	29 895
Total passifs courants		1 122 284	914 983
Total passif et capitaux propres		2 517 663	2 348 035

(*)Les informations comparatives ont été retraitées après correction de la valeur d'acquisition de la participation dans Maisons Baijot (cf. note 1.2 Comparabilité des comptes).

Tableau de variation des capitaux propres

Au 31 décembre 2023

<i>en milliers d'euros</i>	Capital	Primes liées au capital	Réserves	Capitaux propres Groupe	Part revenant aux intérêts non contrôlés	Total
CAPITAUX PROPRES au 01.01.2023	22 785	-	193 063	215 848	579 986	795 834
Ecart de conversion	-	-	(183)	(183)	(261)	(443)
Ecart actuariels nets d'impôt	-	-	(92)	(92)	(148)	(240)
Juste valeur des instruments financiers net d'impôt (1)	-	-	32 037	32 037	47 559	79 596
Total des variations directement reconnues en autres éléments du résultat global (a)	-	-	31 763	31 763	47 150	78 913
Résultat de l'exercice (b)	-	-	8 114	8 114	26 910	35 024
Total des produits et charges comptabilisés (a) + (b)	-	-	39 877	39 877	74 060	113 937
Dividendes versés (2)	-	-	-	-	(15 330)	(15 330)
Variation de périmètre	-	-	(71)	(71)	124	53
Païement en actions	-	-	-	-	531	531
Transactions avec les minoritaires (3)	-	-	-	-	2 986	2 986
Autres variations (4)	-	-	(10 312)	(10 312)	(16 655)	(26 967)
Total des mouvements liés aux opérations avec les actionnaires	-	-	(10 383)	(10 383)	(28 344)	(38 727)
CAPITAUX PROPRES au 31.12.2023	22 785	-	222 557	245 342	625 702	871 044

- (1)** La société dispose d'actifs financiers réévalués à 252,8m€ au 31 décembre 2023 et à 172,3 m€ au 31 décembre 2022. La société a choisi l'option d'enregistrer les variations de juste valeur des titres en contrepartie des autres éléments du résultat global (OCI). Ainsi, les plus ou moins-values enregistrées en OCI ne sont pas recyclables en résultat net lors de la vente des titres, seuls les dividendes sont comptabilisés en résultat financier.
- (2)** La part revenant aux intérêts non contrôlés des dividendes versés de (15 330) k€ correspond principalement aux dividendes versés aux minoritaires des sociétés Premier Investissement et Bassac.
- (3)** Les transactions avec les minoritaires correspondent principalement à l'augmentation de capital de Bassac intégralement souscrite par un cercle restreint d'investisseurs, pour 3,0 m€.
- (4)** Compte tenu de l'acquisition par le groupe du solde du capital de Maisons Baijot le 15 décembre 2023 ,l'effet d'actualisation de 27,1 M€ de la dette sur intérêts minoritaires a été intégralement repris. La société Bassac a choisi l'option d'enregistrer les effets d'actualisation en contrepartie des capitaux propres.

Au 31 décembre 2022

<i>en milliers d'euros</i>	Capital	Primes liées au capital	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
Ecart 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
Dividendes versés (2)	-	-	-	-	(19 276)	(19 276)
Variation de périmètre (3)	-	-	12 233	12 233	(42 378)	(30 145)
Païement 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). A la date d'acquisition, l'option sur titres est valorisée à hauteur de 115,8 m€, avec un effet d'actualisation de (28,8) m€, soit un total de 87 m€. Au 31 décembre 2022, l'effet d'actualisation est repris à hauteur de (1,8)m€. La société Bassac a choisi l'option d'enregistrer les variations des options sur titres en contrepartie des capitaux propres.

Tableau des flux de trésorerie consolidés

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	31.12.2023	31.12.2022
Résultat net de l'ensemble consolidé		35 024	108 018
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie (1)		18 753	3 009
Élimination des amortissements et provisions		54 344	46 068
Élimination des profits / pertes de réévaluation (juste valeur)		(914)	(21 473)
Élimination des plus ou moins values de cession	4.1.2	(6)	281
Élimination des impacts des paiements en actions		531	1 513
Élimination des produits de dividendes		(2 950)	(4 541)
Élimination du résultat des mises en équivalence	5.6	(4 583)	376
= Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts		100 199	133 251
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	4.3	31 007	21 044
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	4.4	33 529	42 007
= Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts		164 735	196 302
Dividendes reçus des sociétés MEE	7.1.1	13 715	15 009
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité (2)	7.1.2	(67 307)	(95 751)
Intérêts versés nets (3)		(29 530)	(17 711)
Impôts payés		(11 985)	(65 899)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		69 628	31 950
Investissements bruts dans les entités mises en équivalence (4)		(554)	(80 440)
Acquisitions de filiales nettes de la trésorerie acquise (5)		(448)	(89 795)
Cession de sociétés intégrées, après déduction de la trésorerie cédée		(21)	-
Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles	7.1.3	(6 914)	(3 860)
Acquisition d'immeubles de placement	7.1.4	(6 888)	(8 927)
Acquisition d'actifs financiers		(3 080)	(2 694)
Dividendes reçus		2 950	4 541
Cession d'immobilisations incorporelles et corporelles	7.1.5	29	567
Cession et remboursement d'actifs financiers		276	2 412
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		(14 650)	(178 196)
Transactions avec les actionnaires minoritaires (6)		2 984	(30 157)
Augmentations (réductions) de capital		-	-
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère	6.1.2	-	-
Dividendes payés aux minoritaires des sociétés intégrées		(15 330)	(19 273)
Acquisition et cession d'actions propres		-	-
Encaissements/Décaissements provenant de nouveaux emprunts (7)	6.4.2	(21 475)	250 192
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		(33 821)	200 762
Incidence des variations des cours des devises		7	1
Variation de trésorerie		21 164	54 517

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	31.12.2023	31.12.2022
Trésorerie d'ouverture		415 460	360 943
Trésorerie de clôture		436 624	415 460
dont Trésorerie de clôture actif	5.11	437 301	416 148
dont Trésorerie de clôture passif		(677)	(688)
Trésorerie de clôture		436 624	415 460

(1) Ce poste inclut notamment les éléments liés à l'acquisition de Maisons Baijot analysés comme des charges au sens d'IFRS3 à hauteur de (18,2)m€ (cf note 4.2). Ce montant sera payé en 2024.

(2) Le détail de la variation du BFR est donné en note 7.1.2

(3) Ce poste inclut les intérêts versés relatifs aux dettes de loyers pour (0,4) m€ au 31 décembre 2023 et (0,3) m€ au 31 décembre 2022.

(4) Les investissements correspondaient 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€;

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

(5) Ce poste correspondait à hauteur de (89,6) m€ à la prise de contrôle de Maisons Baijot au 31 décembre 2022 (cf. note 2.4).

(6) Les transactions avec les minoritaires au 31 décembre 2023 correspondaient :

- En 2023 : à la trésorerie de l'augmentation de capital de Bassac intégralement souscrite par un cercle restreint d'investisseurs, pour 3,0 m€.
- En 2022 : 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€.

(7) Ce poste inclut notamment :

- la variation des tirages sur le crédit corporate dont dispose LNC : elle est de +5m€ au 31 décembre 2023 et +120m€ au 31 décembre 2022 ;
- le remboursement de dettes de loyers à hauteur de (8,0) m€ au 31 décembre 2023 et à hauteur de (6,6) m€ au 31 décembre 2022.

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 2023, 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 2023.

Les comptes consolidés annuels ont été arrêtés par le Président en date du 17 mai 2024 et seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale du 21 juin 2024. 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 ;
- Les tests de dépréciation des écarts d'acquisition (cf. note 5.1) ; pour effectuer ces tests de dépréciation, la société estime les marges futures des opérations immobilières rattachées à l'UGT considérée sur la base de balances financières dont l'élaboration, la mise à jour et le contrôle sont évoqués plus haut ;
- L'activation des déficits fiscaux reportables (cf. note 4.4.4) ; la probabilité de réalisation future, correspondant aux perspectives bénéficiaires des filiales concernées, est déterminée en s'appuyant sur le Business Plan triennal du Groupe, lequel est remis à jour tous les semestres. La période d'imputation examinée est illimitée en France et de 3 ans dans les filiales étrangères ;
- L'évaluation des provisions et des avantages au personnel (cf. note 6.3) ; pour le provisionnement des avantages au personnel, la société retient les hypothèses statistiques et financières pertinentes au moment où les calculs actuariels sont effectués ;
- L'évaluation des provisions pour litiges ; pour le provisionnement des litiges, en particulier des litiges portant sur des programmes immobiliers, la société se base sur l'estimation du risque net, tel qu'analysé par son service juridique et ses conseils externes, en estimant le dénouement probable des procédures en cours, et en estimant la ventilation des responsabilités entre les différentes parties prenantes: maître d'ouvrage, maître d'œuvre, constructeurs, assurances ;
- L'appréciation de la juste valeur des immeubles de placement (cf. note 1.3.8) est effectuée par un expert indépendant à chaque clôture annuelle ;
- La détermination de la juste valeur des actifs acquis et des passifs assumés lors d'un regroupement d'entreprises (cf. note 1.3.4) ;
- La juste valeur des instruments financiers qui ne sont pas négociés sur un marché actif (tels que les dérivés négociés de gré à gré) a été communiquée par l'établissement émetteur.
La mesure des instruments dérivés est réalisée à partir de données dérivées de prix observables directement sur des marchés actifs et liquides (second niveau de la hiérarchie des justes valeurs).

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

1.2.1 Regroupement de secteurs opérationnels

A partir du 1er janvier 2023, à la suite des prises de contrôle de Marignan puis de Maisons Baijot, le Groupe a fait le choix de regrouper des segments opérationnels afin de faciliter la lecture des comptes et tenir compte des spécificités des modèles d'affaires. Les informations comparatives au 31 décembre 2022 ont été retraitées.

Le groupe a effectivement regroupé :

- (i) En Promotion Immobilière France, les secteurs Les Nouveaux Constructeurs et Marignan ;
- (ii) En Promotion Immobilière Etranger, les secteurs Allemagne Promotion, Espagne et Maisons Baijot ;
- (iii) En Autres, les secteurs Main Street, Kwerk Coworking et Zapf.

Les regroupements (i) et (ii) concernent des secteurs dont les caractéristiques économiques sont similaires : il s'agit d'activité de promotion de logements individuels ou collectifs et d'immeubles de bureaux dont la construction est confiée à des tiers, en France (i) et à l'étranger (ii). La différence principale entre ces deux regroupements tient au fait que la Promotion Immobilière Etranger fait souvent l'acquisition des terrains d'assiette des projets avant d'obtenir les autorisations administratives nécessaires, à l'inverse de la France, où c'est l'exception.

En Autres, ont été regroupés les secteurs, autres que la promotion immobilière, n'atteignant pas les seuils quantitatifs selon la norme IFRS 8 Information sectorielle.

1.2.2 Correction du prix d'acquisition de Maisons Baijot

Au cours de l'exercice 2023, une erreur a été identifiée dans la valorisation initiale de la dette au titre de l'option de vente accordée aux minoritaires. L'erreur, étant liée à l'acquisition de Maisons Baijot au 30 septembre 2022, concerne l'exercice 2022. Elle a conduit à retraiter les comptes 2022 à hauteur de 14,4 m€ le goodwill et la dette au titre de l'option de vente accordée aux minoritaires. Cette correction n'a pas d'incidence matérielle sur les produits et les charges ainsi que sur les variations de capitaux propres comptabilisés sur la période 2022. Les informations comparatives au 31 décembre 2022 ont été retraitées.

Etat de la situation financière retraité au 31 décembre 2022

ACTIF	31.12.2022 publié	Valeur actualisée du prix d'exercice des intérêts minoritaires	31.12.2022 retraité
<i>en milliers d'euros</i>			
Goodwill	67 008	14 378	81 386
Immobilisations incorporelles	95 102	-	95 102
Droits d'utilisation des actifs loués	11 024	-	11 024
Immobilisations corporelles	33 819	-	33 819
Immeubles de placement	69 143	-	69 143
Titres mis en équivalence	142 524	-	142 524
Autres actifs financiers non courants	171 119	-	171 119
Impôts différés actifs	2 567	-	2 567
Total actifs non courants	592 306	14 378	606 684
Stocks et encours	983 305		983 305
Actifs sur contrat et créances clients	178 340		178 340
Créances d'impôts	19 881	-	19 881
Autres actifs courants	53 212	-	53 212
Actifs financiers courants	90 465	-	90 465
Trésorerie et équivalents de trésorerie	416 148	-	416 148
Total actifs courants	1 741 351	-	1 741 351
Total actif	2 333 657	14 378	2 348 035

PASSIF	31.12.2022 publié	Valeur actualisée du prix d'exercice des intérêts minoritaires	31.12.2022 retraité
<i>en milliers d'euros</i>			
Capital	22 785	-	22 785
Primes liées au capital	-	-	-
Réserves	148 144		148 144
Résultat net part du groupe	44 919		44 919
Capitaux propres part du groupe	215 848	-	215 848
Participations ne donnant pas le contrôle	579 986		579 986
Capitaux propres de l'ensemble	795 834	-	795 834
Dettes financières et obligations locatives non courantes	517 275	14 378	531 653
Avantages du personnel	4 022	-	4 022
Impôts différés passifs	99 589		99 589
Autres passifs non courants	1 954		1 954
Total passifs non courants	622 840	14 378	637 218
Dettes financières et obligations locatives courantes	348 143	-	348 143
Provisions courantes	47 020	-	47 020
Fournisseurs et autres créditeurs	292 875	-	292 875
Dettes d'impôts	17 995	-	17 995
Autres passifs courants	179 055		179 055
Autres passifs financiers courants	29 895	-	29 895
Total passifs courants	914 983	-	914 983
Total passif et capitaux propres	2 333 657	14 378	2 348 035

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), pour les contrats de vente signés, le chiffre d'affaires est comptabilisé 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.

- 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.

- 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

Depuis le 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 ».

- Actifs et passifs sur contrat

Le Groupe reconnaît un actif ou un passif sur contrat dans l'état de la situation financière consolidée correspondant aux produits tirés des contrats de construction et VEFA, cumulés à date, pour lesquels l'obligation de prestation est remplie progressivement, net des appels de fonds émis à date, conformément à la réglementation en vigueur ou aux dispositions contractuelles.

Si le montant est positif, il est comptabilisé sur la ligne « Créances clients et actifs sur contrats » de l'état de la situation financière consolidée ; s'il est négatif, il est comptabilisé sur la ligne « Autres passifs courants et passifs sur contrats » de l'état de la situation financière consolidée.

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 de logements individuels ou collectifs et d'immeubles de bureaux en France et à l'Etranger (Allemagne, Belgique, Espagne). Magellan détient aussi une activité de foncière, une société qui de garages préfabriqués et une société opératrice de bureaux de luxe à Paris.

Les regroupements de secteurs présentés par le Groupe reflètent l'organisation choisie par le décideur, selon une analyse axée principalement sur les caractéristiques économiques (nature des produits, nature des procédés de fabrication, catégorie de clients et méthode de distribution des produits) et 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. A la date de prise de contrôle et pour chaque regroupement, le Groupe a la possibilité d'opter soit pour un écart d'acquisition partiel (se limitant à la quote-part acquise par le Groupe) soit pour un écart d'acquisition complet. Dans le cas d'une option pour la méthode de l'écart d'acquisition complet, les intérêts minoritaires sont évalués à la juste valeur et le Groupe comptabilise un écart d'acquisition sur l'intégralité des actifs et passifs identifiables.

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

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

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

1.3.5 Immobilisations incorporelles

Un actif incorporel est un élément non monétaire sans substance physique qui doit être à la fois identifiable, et contrôlé par l'entreprise du fait d'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.

Les immeubles de placement en cours de développement sont évalués selon le modèle de la juste valeur sauf s'il n'est pas possible de déterminer cette juste valeur de façon fiable et continue. En l'absence de juste valeur, ils font l'objet d'un test de dépréciation, en application des dispositions d'IAS 36 « Dépréciations d'actifs », déterminés par rapport à la valeur du projet évaluée en interne sur la base d'un taux de capitalisation de sortie et des loyers nets prévus à la fin du projet. Lorsque la valeur vénale est inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est constatée.

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, 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

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.

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 Événements significatifs et variations de périmètre

2.1 Événements significatifs au 31 décembre 2023

- **Activité :**

En 2023, le chiffre d'affaires baisse de 4% à périmètre comparable et s'élève à 1 303 millions d'euros.

Le chiffre d'affaires dégagé par le périmètre **Promotion immobilière France** est en baisse de 2%.

Le chiffre d'affaires de l'activité **Promotion immobilière Etranger** est en baisse de 13% du fait du très fort ralentissement de l'activité chez Concept-Bau.

Le chiffre d'affaires des **Autres** activités (cf. Glossaire) est en baisse de 4%, provenant essentiellement de la diminution du nombre de livraisons de garages et des ventes, de **Zapf**.

- **Acquisition du solde du capital de Maisons Baijot :**

Le groupe a annoncé avoir signé le 15 décembre 2023 un protocole portant sur l'acquisition, par l'intermédiaire de sa filiale Jacques, au plus tard le 31 janvier 2024, de 45% du capital de la société de droit belge HLDB, société de tête du Groupe Maisons Baijot. Cette participation est aujourd'hui détenue par Monsieur Dany Baijot.

Depuis le 30 septembre 2022, Magellan détient indirectement, par l'intermédiaire de Jacques, 55% des actions de HLDB.

Créé il y a plus de 35 ans par Joseph Baijot, le Groupe Maisons Baijot est spécialisé dans la construction de maisons individuelles en Wallonie, et a développé plus récemment une activité de promotion de maisons et d'appartements.

- **Augmentation de capital d'un montant total de 3 millions d'euros :**

Bassac annonce avoir décidé une augmentation de capital d'un montant total de 2 985 878 millions d'euros (dont 59 385 euros de nominal et 2 926 493 euros de prime d'émission) avec suppression du droit préférentiel de souscription dans le cadre d'une offre réservée à un cercle restreint d'investisseurs au sens de l'article L. 411-2, 1° du Code de commerce conformément à la 15ème résolution approuvée par l'assemblée générale des actionnaires du 13 mai 2022 et à la décision du conseil d'administration du 21 avril 2023 (l'« Augmentation de Capital »).

L'Augmentation de Capital sera réalisée par émission de 59 385 actions nouvelles de 1 euro de nominal au prix unitaire de 50,28 euros (dont 49,28 euros de prime d'émission), correspondant la moyenne pondérée des trois séances précédant le 21 avril 2023, sans décote, représentant environ 0,37 % du capital social.

- **Environnement macroéconomique et incertitudes actuelles :**

L'augmentation brutale des taux d'intérêt intervenue en 2022 continue de peser très fortement sur la solvabilité des clients des sociétés du groupe. Elle affecte ainsi négativement leur pouvoir d'achat, et donc les prix de vente.

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 : 300 au 31 décembre 2023 contre 319 au 31 décembre 2022 ;
- sociétés mises en équivalence (programmes immobiliers, Kwerk) : 165 au 31 décembre 2023 contre 158 au 31 décembre 2022.

2.3 Variations de périmètre sur l'exercice 2023

Les principales variations de périmètre ont été les suivantes :

	31.12.2022	Créations	Prises de contrôle/ Prises de participation	Fusions/TUP	Liquidations	Autres variations	31.12.2023
Sociétés consolidées en intégration globale	319	3	2	(20)	(3)	(2)	300
Sociétés comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	158	9	1	-	(4)	1	165
Total	477	12	3	(20)	(7)	(1)	465

2.4 Variations de périmètre sur l'exercice 2022

2.4.1 Prise de contrôle du groupe Maisons Baijot : Détermination du goodwill définitif

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 :

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

Les actifs nets acquis et l'écart d'acquisition définitif (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 (inchangée depuis les comptes au 31 décembre 2022) 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 définitive du Goodwill sur l'acquisition du périmètre Maisons Baijot, après correction du prix d'acquisition :

<i>en milliers d'euros</i>	
Montant versé en numéraire lors de la prise de contrôle (i)	131 268
Compléments de prix (ii)	16 621
Juste valeur des actifs nets acquis (iii)	153 504
Juste valeur des intérêts minoritaires (iv)	87 001
Goodwill définitif (i + ii - iii + iv)	81 386

Les coûts liés à l'acquisition du groupe Maisons Baijot ont été constatés 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)

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 sont les suivants :

- **Promotion immobilière France** : activités de promotion immobilière en France, menées par Les Nouveaux Constructeurs et Marignan ;
- **Promotion Etranger** : activités de promotion immobilière de Concept Bau en Allemagne et Premier España en Espagne, ainsi que les activités de construction de maisons individuelles et de promotion immobilière de Maisons Baijot en Belgique ;
- **Autres** : activités de construction de garages de ZAPF en Allemagne ; de Kwerk, opérateur de bureaux d'exception ; et de la foncière CFH (Main Street).

3.1 Au 31 décembre 2023

<i>En milliers d'euros</i>	Promotion Immobilière France (1)	Promotion Immobilière Etranger (2)	Autres- (3)	Total
Compte de résultat	31.12.2023			
Total du chiffre d'affaires	954 616	229 974	118 262	1 302 852
Total du chiffre d'affaires par secteur	955 587	229 974	118 262	1 303 823
Ventes interactivités éliminées (groupe)	(971)	-	-	(971)
Total du coût des ventes	(767 988)	(160 102)	(69 204)	(997 294)
Marge brute	186 628	69 872	49 058	305 558
% Marge brute / Chiffre d'affaires	19,55%	30,38%	41,48%	23,45%
Résultat opérationnel courant	84 241	21 458	7 840	113 539
% résultat opérationnel courant / CA	8,82%	9,33%	6,63%	8,71%
Autres charges et produits opérationnels non courants	(447)	(18 242)	-	(18 689)
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	12 753	(352)	4 303	16 704
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence	96 547	2 864	12 143	111 554
Bilan	31.12.2023			
Actifs sectoriels	1 082 854	785 770	649 039	2 517 663
<i>dont stocks et en-cours</i>	<i>635 875</i>	<i>403 611</i>	<i>11 030</i>	<i>1 050 516</i>
Passifs sectoriels	778 971	572 920	294 728	1 646 619
<i>dont dettes financières</i>	<i>310 525</i>	<i>389 465</i>	<i>214 350</i>	<i>914 340</i>
Flux de trésorerie	31.12.2023			
Mouvements s/ amortissements et provisions s/ actif immobilisé	(23 501)	(27 524)	(4 568)	(55 593)
Investissements corporels et incorporels	488	580	5 846	6 914
Cessions d'actifs corporels et incorporels	-	-	(29)	(29)

- (1) Le résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence du segment Marignan France est affecté :
- par l'amortissement des relations clientèle : (16,7)m€ en résultat opérationnel courant,
 - (4,4)m€ en quote-part dans les résultats des entreprises associés, soit un total de (21,1)m€.
- (2) Le résultat opérationnel courant du segment Maisons Baijot est affecté par la reprise de la réévaluation de stocks pour (12,3)m€ en coût des ventes et par l'amortissement des relations clientèle : (26,6)m€ en résultat opérationnel courant.
- (3) Le segment « Autres » regroupe la Pologne, les activités hors promotion immobilière, les holdings Bassac, Magellan, Premier Investissement et ses filiales.

3.2 Au 31 décembre 2022

<i>En milliers d'euros</i>	Promotion Immobilière France (1)	Promotion Immobilière Etranger (2)	Autres (3)	Total
Compte de résultat	31.12.2022			
Total du chiffre d'affaires	969 005	211 334	122 667	1 303 006
Total du chiffre d'affaires par secteur Ventes interactivités éliminées (groupe)	970 592 (1 587)	211 334 -	122 667 -	1 304 593 (1 587)
Total du coût des ventes	(749 277)	(146 398)	(69 653)	(965 328)
Marge brute	219 730	64 936	53 014	337 679
% Marge brute / Chiffre d'affaires	22,68%	30,73%	43,22%	25,92%
Résultat opérationnel courant	98 154	42 330	14 358	154 842
% résultat opérationnel courant / CA	10,13%	20,03%	11,71%	11,88%
Autres charges et produits opérationnels non courants	(252)	(653)	(265)	(1 170)
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	1 859	1 537	(1 167)	2 229
Résultat opérationnel après quote- part du résultat net des entreprises mises en équivalence	99 762	43 214	12 927	155 901
Bilan	31.12.2022 retraité (*)			
Actifs sectoriels	1 013 741	762 181	572 112	2 348 034
<i>dont stocks et en-cours</i>	<i>593 097</i>	<i>375 072</i>	<i>15 135</i>	<i>983 305</i>
Passifs sectoriels	708 975	540 300	302 925	1 552 201
<i>dont dettes financières</i>	<i>278 444</i>	<i>386 212</i>	<i>215 140</i>	<i>879 796</i>
Flux de trésorerie	31.12.2022			
Mouvements s/ amortissements et provisions s/ actif immobilisé	(33 695)	(7 849)	(4 801)	(46 345)
Investissements corporels et incorporels	291	222	3 347	3 860
Cessions d'actifs corporels et incorporels	-	(3)	(564)	(567)

(*) Compte tenu de la correction de la valeur actualisée du prix d'exercice des intérêts minoritaires de Maisons Baijot, les informations comparatives ont été retraitées (cf. note 1.2 Comparabilité des comptes).

- (1) Le résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence 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 la Pologne, les activités hors promotion immobilière, 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>	31.12.2023	31.12.2022
Rémunération du personnel	(77 335)	(79 152)
Charges sociales	(27 189)	(27 245)
Total charges de personnel (1)	(104 524)	(106 397)

(1) Ce poste inclut une charge IFRS 2 de (0,5) m€ au 31 décembre 2023 (cf. note 6.1.4).

Ce poste inclut notamment les charges de personnel liées à l'entité Maisons Baijot (cf. note 2.4) à hauteur de (2,7)m€ au 31 décembre 2023 et (0,8)m€ au 31 décembre 2022 dans la mesure où la prise de contrôle est intervenue le 30 septembre 2022.

4.1.2 Autres charges et produits opérationnels courants

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2023	31.12.2022
Locations et charges locatives (1)	(6 210)	(4 253)
Services extérieurs et honoraires externes (2)	(58 647)	(51 920)
Honoraires internes stockés (techniques et commerciaux)	34 533	35 428
Plus ou moins-values sur cessions d'immobilisation	6	(281)
Autres produits et autres charges	896	(9 640)
Total autres charges et produits opérationnels courants	(29 422)	(30 666)

(1) Ce poste inclut principalement les loyers non retraités au titre des exemptions pour faible valeur à hauteur de (3,5) m€ au 31 décembre 2023 et (3,1) m€ au 31 décembre 2022.

Ce poste inclut notamment les charges et produits opérationnels courants liés à l'entité Maisons Baijot (cf. note 2.4) à hauteur de (3,9)m€ au 31 décembre 2023 et (1,1)m€ au 31 décembre 2022.

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

en milliers d'euros	Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés		Services autres que la certification des comptes		Total Honoraires des commissaires aux comptes
	Emetteur	Filiales intégrées globalement	Emetteur	Filiales intégrées globalement	
2023					
Mazars	-	566	-	12	578
KPMG	10	665	-	28	703
Ernst & Young	-	-	-	-	-
BDO	-	51	-	-	51
Implid	11	10	-	-	21
TOTAL	21	1 292	-	40	1 353
2022					
Mazars	-	547	-	-	547
KPMG	8	447	-	-	455
Ernst & Young	-	426	-	-	426
BDO	-	-	-	-	
Implid	8	11	-	-	19
TOTAL	16	1 431	-	-	1 447

4.2 Autres charges et produits opérationnels non courants

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2023	31.12.2022
Charges et produits opérationnels non courants (1)	(18 689)	(1 170)
Réévaluation quote-part mise en équivalence		-
Autres charges et produits opérationnels non courants	(18 689)	(1 170)

(1) Ceux-ci incluent principalement en 2023 les éléments liés à l'acquisition de Maisons Baijot analysés comme des charges au sens d'IFRS3 à hauteur de (18,2)m€ et en 2022 les frais d'acquisition sur titres de Maisons Baijot.

4.3 Résultat financier

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2023	31.12.2022
Charges d'intérêts sur emprunts et sur lignes de crédit (1)	(36 976)	(21 376)
Coût de l'endettement brut	(36 976)	(21 376)
Produits d'intérêts de la trésorerie et équivalents de trésorerie (2)	5 969	332
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	5 969	332
Coût de l'endettement net	(31 007)	(21 044)
Autres charges financières	(3 793)	(3 608)
Autres produits financiers	5 190	6 546
Juste valeur des instruments financiers	(1 270)	14 835
Autres produits et charges financiers	127	17 773
Résultat financier	(30 880)	(3 271)

(1) Dont (0,4) m€ de charges d'intérêt relatives aux dettes de loyers au 31 décembre 2023 ;

(2) Dont 6,0 m€ d'intérêts sur comptes bancaires rémunérés à taux variable.

Le coût de l'endettement financier brut s'élève à 37,0 m€ au 31 décembre 2023 contre 21,4 m€ au 31 décembre 2022, soit une augmentation de 15,6 m€.

L'encours d'endettement brut moyen est de 751 m€ en 2023, contre 647 m€ en 2022, en augmentation de 16%.

Sur cette base, les intérêts d'emprunts et agios, exprimés en base annuelle, s'élèvent à 5,5% en 2023, contre 3,7% en 2022 (après prise en compte des intérêts activés selon IAS 23).

En Espagne, un montant de frais financiers a été activé pour 4,4 m€ au 31 décembre 2023, contre 2,8 m€ au 31 décembre 2022. Au total, le montant des coûts d'emprunts (en charges et activés en stocks) passe de 24,2 m€ à 41,4 m€ entre les deux périodes.

4.4 Impôts

Au 31 décembre 2023, 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>	31.12.2023	31.12.2022
Impôts exigibles	(42 052)	(37 610)
Impôts différés	8 523	(4 397)
Impôts sur les bénéfices	(33 529)	(42 007)

4.4.2 Actifs et passifs d'impôts différés par nature

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2023	31.12.2022
<u>Impôts différés liés à :</u>		
- Différences temporaires	8	352
- Provisions pour engagements liés au personnel	685	637
- Provisions d'actifs intragroupes déductibles (1)	1 346	2 321
- Provisions non déductibles	(3 888)	(3 854)
- Réévaluation d'actifs (2)	(17 610)	(32 012)
- Harmonisation des principes et méthodes comptables (3)	(70 335)	(64 810)
- Autres retraitements (4)	(5 849)	(7 651)
- Impôts différés actifs liés à des reports déficitaires	8 337	7 996
Total impôts différés	(87 306)	(97 022)
<i>dont :</i>		
<i>Impôts différés actifs</i>	<i>4 006</i>	<i>2 567</i>
<i>Impôts différés passifs</i>	<i>(91 312)</i>	<i>(99 589)</i>

(1) Cette catégorie concerne les provisions sur créances intragroupe déductibles, essentiellement constituées par le Groupe 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 ces sociétés.

(3) Ce poste comprend principalement 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.

4.4.3 Preuve d'impôt

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2023	31.12.2022
Charge d'impôt théorique au taux en vigueur en France	25,83%	25,83%
Résultat net de l'ensemble consolidé	35 024	108 018
Impôt sur les résultats	33 529	42 007
Résultat avant impôt et charges et produits	68 553	150 025
Charge (produit) d'impôt théorique	17 704	38 744
Impact des différences de taux d'imposition des sociétés étrangères	1 525	121
Incidence des différences permanentes (1)	18 356	(6 789)
Incidence des reports déficitaires créés sur l'exercice non activés	1 385	6 535
Incidence des reports déficitaires antérieurs activés	-	(1 711)
Incidence des reports déficitaires non activés utilisés	(6 906)	(17)
Incidence des quotes-parts des minoritaires non fiscalisées des sociétés transparentes	(545)	(545)
Incidence des quotes-parts dans les résultats des entreprises associées	2 385	3 574
CVAE	1 109	1 599
Autres impôts et crédits d'impôt	(1 484)	497
Charge d'impôt effective	33 529	42 007
Taux d'imposition effectif	48,91%	28,00%

(1) Ce poste inclut principalement les éléments non fiscalisés liés à l'acquisition de Maisons Baijot analysés comme des charges au sens d'IFRS3 à hauteur de (18,2)m€. Hors ces éléments, le taux d'imposition effectif est de 38,63% au 31 décembre 2023.

4.4.4 Déficits reportables en base

Au 31 décembre 2023

<i>en milliers d'euros</i>	Montant	Part activée	Part non activée	Expiration
France	39 120	2 038	37 082	illimitée
1er España	5 796	5 796	-	illimitée
Concept Bau	22 669	22 669	-	illimitée
Pologne	1 892	-	1 892	5 ans
Zapf	2 821	2 821	-	illimitée
1er Deutschland	-	-	-	illimitée
Sous total Etranger	33 178	31 286	1 892	
Total	72 298	33 324	38 974	

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	

4.5 Résultat par action

4.5.1 Instruments dilutifs

Au 31 décembre 2023, 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

	31.12.2023	31.12.2022
Résultat net, part du Groupe (en milliers d'euros)	8 114	44 919
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)	0,36	1,97

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

	31.12.2023	31.12.2022
Résultat net, part du Groupe (en milliers d'euros)	8 114	44 919
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)	0,36	1,97

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

5.1 Goodwill

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2023			31.12.2022 retraité (*)		
	Valeurs brutes	Pertes de valeur	Valeurs Nettes	Valeurs brutes	Pertes de valeur	Valeurs Nettes
Promotion Etranger	81 386	-	81 386	81 386	-	81 386
Total Goodwill	81 386	-	81 386	81 386	-	81 386

(*) Les informations comparatives ont été retraitées après correction de la valeur d'acquisition de la participation dans Maisons Baijot (cf. note 1.2 Comparabilité des comptes).

Les écarts d'acquisition sont affectés aux unités génératrices de trésorerie (UGT) du groupe. Ces UGT sont ensuite regroupées au sein des deux secteurs opérationnels, à savoir Promotion France, Promotion Etranger, Autres tels que défini par la norme IFRS 8.

L'écart d'acquisition du groupe Maisons Baijot a été affecté au secteur opérationnel Promotion Etranger.

La valeur recouvrable des unités génératrices de trésorerie a été déterminée sur la base des valeurs d'utilité (méthode DCF). Ces calculs sont effectués à partir de la projection de flux de trésorerie basés sur les business plans à 5 ans.

Le taux d'actualisation retenu est de 11%. Le test de dépréciation ne fait pas ressortir de perte de valeur, aucune dépréciation n'a donc été constatée.

Analyse de sensibilité :

Le Groupe a effectué des analyses de sensibilité en faisant varier les hypothèses clés suivantes :

- EBITDA minoré de 5% (EBITDA : résultat opérationnel avant dotations aux amortissements des actifs)
- Taux d'actualisation majoré de 1 point

L'utilisation d'un taux d'actualisation de 12% au lieu de 11% et d'un EBITDA minoré de 5% conduirait le Groupe à constater une dépréciation de 211 milliers d'euros.

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 2.4).

5.2.1 Au 31 décembre 2023

<i>en milliers d'euros</i>	Concessions, brevets & droits similaires	Relations clientèle	Autres immobilisations incorporelles	TOTAL
31.12.2022	253	94 486	363	95 102
Augmentations - en valeur brute	77	-	15	92
Diminutions	(16)	-	-	(16)
Dotations aux amortissements et provisions	(154)	(43 204)	(58)	(43 416)
Effets de change	-	-	-	-
Virement de poste à poste	20	-	-	20
Variations de périmètre	-	-	-	-
31.12.2023	180	51 282	320	51 782
<i>dont :</i>				
<i>Valeurs brutes</i>	<i>6 719</i>	<i>140 598</i>	<i>2 181</i>	<i>149 498</i>
<i>Amortissements</i>	<i>(6 539)</i>	<i>(89 316)</i>	<i>(1 861)</i>	<i>(97 716)</i>

5.2.2 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>

5.3 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 2023

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2022	Augmentations	Diminutions	Virement de poste à poste	Modification de contrat	31.12.2023
Valeurs brutes	36 815	22 519	(9 089)	-	4 909	55 154
Amortissements	(25 791)	(6 725)	9 049	-	22	(23 445)
Total valeurs nettes	11 024	15 794	(40)	-	4 931	31 709

La colonne « Augmentations » correspond notamment aux droits d'utilisation des futurs sites administratifs des entités Marignan et LNC, actuellement en cours de construction et respectivement mises à disposition au 4^{ème} trimestre 2024 et 3^{ème} trimestre 2025.

5.3.2 Au 31 décembre 2022

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2021	Augmentations	Effets de change	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

5.4 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 2023

<i>en milliers d'euros</i>	Terrains	Constructions	Autres immobilisations corporelles	TOTAL
31.12.2022	6 437	17 050	10 332	33 819
Augmentations - en valeur brute	2 871	466	3 486	6 823
Diminutions	-	-	(11)	(11)
Dotations aux amortissements et provisions	-	(1 259)	(3 736)	(4 995)
Effets de change	-	-	-	-
Virement de poste à poste	-	-	(62)	(62)
Variations de périmètre	-	-	-	-
31.12.2023	9 308	16 257	10 009	35 574
<i>dont :</i>				
<i>Valeurs brutes</i>	<i>9 308</i>	<i>26 346</i>	<i>67 022</i>	<i>102 676</i>
<i>Amortissements</i>	<i>-</i>	<i>(10 089)</i>	<i>(57 013)</i>	<i>(67 102)</i>

5.4.2 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>				
Valeurs brutes	6 437	26 103	67 632	100 172
Amortissements	-	(9 053)	(57 300)	(66 353)

La ligne « Variations de périmètre » correspond à la prise de contrôle de l'entité Maisons Baijot (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 2023

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2022	Augmen-tations	Diminu-tions	Variation de Juste Valeur	Virement de poste à poste	31.12.2023
Immeubles de placement	52 824	62	-	(1 670)	15 065	66 281
Immeubles de placement - en développement	16 319	6 824	-	4 449	(15 065)	12 527
Total Immeubles de placement	69 143	6 886	-	2 779	-	78 808

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 de rendement moyen compris entre 4,25% et 8,50%

Une hausse des taux de rendement moyen impacterait négativement la juste valeur des immeubles de placement :

- De (11) %, soit (7,4) m€ pour une hausse de 25 points de base ;
- De (14)%, soit (9,4) m€ pour une hausse de 50 points de base.

Le montant des travaux restant à engager sur les immeubles de placement en développement s'élève à 1,7m€ au 31 décembre 2023.

5.5.2 Au 31 décembre 2022

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2021	Augmentations	Diminutions	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

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

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 2023

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2022	Distribution	Résultat	Capital souscrit	Autres variations	31.12.2023
Titres mis en équivalence (1)	142 524	(8 903)	4 583	556	(7 900)	130 860
(1) Dont :						
<i>Promotion immobilière France</i>	24 987	(8 854)	12 753	556	(3 463)	25 978
<i>Promotion immobilière Etranger</i>	81 934	-	(352)	-	-	81 582
<i>Autres</i>	35 603	(49)	(7 818)	(0)	(4 437)	23 300

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

5.6.2 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>Promotion immobilière France</i>	29 110	(10 700)	1 859	2 077	2 641	24 987
<i>Promotion immobilière Etranger</i>	4 430	(2 333)	1 537	78 300	-	81 934
<i>Autres</i>	35 129	271	(3 772)	8	3 967	35 603

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€.

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>	31.12.2023	31.12.2022
Actifs non courants	184 909	210 101
Actifs courants	687 426	745 948
Total Actifs	872 335	956 049
Capitaux propres	87 769	112 939
Intérêts minoritaires	-	-
Passifs non courants	225 515	226 750
Passifs courants	559 051	616 360
Total Passifs	872 335	956 049
Chiffre d'affaires	336 351	409 831
Coût des ventes	(209 497)	(275 741)
Marge brute	126 953	134 090
Autres charges et produits	(125 287)	(115 245)
Résultat opérationnel courant	1 566	18 845
Résultat Net	(8 727)	11 053

5.7 Autres actifs financiers courants et non courants

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2023	Part courante	Part non courante	31.12.2022	Part courante	Part non courante
Comptes courants co-promotions et SCI (1)	81 815	81 815	-	81 308	81 308	-
Investissements (2)	252 840	5 945	246 895	172 018	8 664	163 354
Prêts	1 660	-	1 660	1 637	-	1 637
Dépôts et cautionnements versés	4 660	1 307	3 353	3 156	493	2 663
Titres disponibles mis à la vente	333	-	333	333	-	333
Autres immobilisations financières	1 308	-	1 308	3 132	-	3 132
Total autres actifs financiers	342 616	89 067	253 549	261 584	90 465	171 119
(1) Dont co-entreprises	74 216	74 216	-	74 674	74 674	-

(2) La rubrique « Investissements » correspond notamment :

- pour la part courant, à des investissements réalisés pour des montants de 8,9 m€ en 2023 et 11m€ en 2022. Au 31 décembre 2023, ces investissements ont été réévalués à 5,9m€. 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 105,3 m€ en 2022 et de 188,7m€ en 2023 ; 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 2023, la groupe a ajusté la valeur de cet actif pour (2,6) m€ sur la base de la valorisation du fonds au 31 décembre 2023.

5.8 Stocks et en cours

5.8.1 Analyse des stocks et en cours

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

<i>en milliers d'euros</i>	Réserves foncières (1)	Promotions & maisons individuelles	Autres	Valeurs brutes	Pertes de valeur (2)	Valeurs nettes
31.12.2023						
Promotion immobilière France	23 193	623 978	-	647 171	(11 296)	635 875
Promotion immobilière Etranger	22 207	381 849	-	404 056	(445)	403 611
Autres	4 970	7 794	1 560	14 324	(3 294)	11 030
Total	50 370	1 013 621	1 560	1 065 551	(15 035)	1 050 516
31.12.2022 retraité (*)						
Promotion immobilière France	15 720	587 609	-	603 329	(10 232)	593 097
Promotion immobilière Etranger	34 487	340 903	-	375 390	(318)	375 072
Autres	4 608	11 689	1 925	18 222	(3 086)	15 136
Total	54 815	940 201	1 925	996 941	(13 636)	983 305

(*) retraité de la distinction des réserves foncières de Marignan à hauteur de 8,7m€ au 31 décembre 2022

(1) Dont 21,5m€ liés à la revalorisation des stocks de Maisons Baijot au 31 décembre 2023 (33,8m€ au 31 décembre 2022) ;

(2) Dont pertes de valeurs sur réserves foncières, à l'étranger, à hauteur de 2,5m€ au 31 décembre 2023 et 2,3 m€ au 31 décembre 2022.

Sur l'exercice 2023, 4,3 m€ de frais financiers ont été stockés en Espagne, contre 2,8m€ sur l'exercice 2022. En parallèle, la marge brute a été impactée par le déstockage de frais financiers antérieurs à hauteur de (3,4) m€ en 2023 contre (3,5) m€ en 2022.

5.8.2 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>	31.12.2023	31.12.2022
Solde à l'ouverture	(13 636)	(11 417)
Dotations de l'exercice	(2 404)	(2 560)
Reprises de l'exercice	362	305
Virements de poste à poste	798	-
Effets de change	(155)	36
Solde à la clôture	(15 035)	(13 636)

Au 31 décembre 2023, les dotations et reprises sur les dépréciations de stocks ont été comptabilisées principalement en France (idem au 31 décembre 2022).

5.9 Créances clients et actifs sur contrats

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2023			31.12.2022		
	Valeurs Brutes	Pertes de valeur	Valeurs Nettes	Valeurs Brutes	Pertes de valeur	Valeurs Nettes
Créances clients	98 806	(1 811)	96 995	96 881	(1 310)	95 571
Actifs sur contrat	117 961	-	117 961	82 769	-	82 769
Total Créances clients et autres débiteurs	216 767	(1 811)	214 956	179 650	(1 310)	178 340

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 2023 à 1.055 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>	31.12.2023	31.12.2022
Solde à l'ouverture	(1 310)	(894)
Dotations de l'exercice	(553)	(548)
Reprises de l'exercice	52	132
Solde à la clôture	(1 811)	(1 310)

5.10 Autres actifs courants

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2023			31.12.2022		
	Valeurs Brutes	Pertes de valeur	Valeurs Nettes	Valeurs Brutes	Pertes de valeur	Valeurs Nettes
Fournisseurs : avances et acomptes versés	6 711	-	6 711	4 693	-	4 693
Charges constatées d'avance	1 841	-	1 841	1 709	-	1 709
Créances fiscales	36 944	-	36 944	38 117	-	38 117
Autres créances	10 700	(3 146)	7 554	11 563	(2 870)	8 693
Total autres actifs courants	56 196	(3 146)	53 050	56 082	(2 870)	53 212

5.11 Trésorerie et équivalents de trésorerie

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2023	31.12.2022
Investissements court terme	-	-
Equivalents de trésorerie (a)	-	-
Disponibilités (b)	437 301	416 148
Trésorerie et équivalents de trésorerie (a)+(b)	437 301	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 104 m€ au 31 décembre 2023, sous forme de disponibilités ; ils s'élevaient à 118,4 m€ au 31 décembre 2022.

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.

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 Magellan est composé de 22 785 305 actions d'une valeur nominale de 1 euro aux 31 décembre 2023 et 2022.

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 23 juin 2023

Le Groupe a mis en place le 23 juin 2023 un programme d'association pour des collaborateurs 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 Bassac sur la période couvrant les exercices 2023-2025, sous réserve des conditions de présence des bénéficiaires. Les termes et conditions des droits financiers des ADP sont décrits dans la 13ème résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 12 mai 2023 disponible sur le site internet de la société Bassac, ainsi que dans l'article 10 des statuts de la société Bassac tel qu'amendé suite à l'AG précitée. L'acquisition des actions sera définitive aux termes d'une période d'un an, soit le 23 juin 2024. La juste valeur du plan au 31 décembre 2023 ressort à 1,0 m€.

Sur l'exercice 2023, les droits acquis ont été constatés en charges de personnel pour un montant de (0,5) m€, représentant le prorata temporis de la période d'acquisition, en contrepartie des capitaux propres.

6.2 Provisions

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2022	Dotations	Reprises consom- mées	Reprises excédentaires ou devenues sans objet	Autres mouve- ments	31.12.2023
Provisions pour risques	42 968	6 155	(1 790)	(4 941)	(2 434)	39 958
Garanties	6 072	658	(290)	(347)	46	6 139
Litiges clients	7 308	2 522	(34)	(1 215)	(2 906)	5 675
Litiges fournisseurs	550	-	(31)	-	-	519
Pertes dans les entreprises associées	19 759	-	-	-	(4 324)	15 435
Litiges autres	9 279	2 975	(1 435)	(3 379)	4 750	12 190
Provisions pour charges	4 052	1 475	(1 711)	(336)	42	3 521
Service clients	1 351	157	(156)	(104)	-	1 248
Restructuration	277	533	(74)	(152)	-	584
Autres charges	2 424	785	(1 481)	(80)	42	1 689
Total	47 020	7 630	(3 501)	(5 277)	(2 392)	43 479
dont:						
Promotion immobilière France	19 456	4 573	(2 198)	(4 376)	424	17 879
Promotion immobilière Etranger	6 440	1 538	(203)	(565)	132	7 342
Autres	21 124	1 519	(1 100)	(336)	(2 948)	18 258

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 2023

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

	Promotion immobilière France	Promotion immobilière Etranger	Autres
Taux d'actualisation	3,20%	3,69%	3,40%
Table de mortalité	INSEE F 2016 - 2018	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	-	2,50%
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>	Promotion immobilière France	Promotion immobilière Etranger	Autres	Total
Solde à l'ouverture	2 311	1 155	553	4 019
Coûts des services rendus au cours de l'exercice	228	35	17	280
Coût financier de l'exercice	79	1	-	80
Prestations versées	(266)	(103)	(21)	(390)
Pertes (gains) actuariels générés au cours de l'exercice au titre de l'obligation	285	91	(82)	294
Solde à la clôture	2 637	1 179	467	4 283

6.3.2 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 :

	Promotion immobilière France	Promotion immobilière Etranger	Autres
Taux d'actualisation	3,60%	3,20%	3,90%
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>	Promotion immobilière France	Promotion immobilière Etranger	Autres	Total
Solde à l'ouverture	2 651	1 514	571	4 736
Coûts des services rendus au cours de l'exercice	430	2	-	432
Coût financier de l'exercice	23	13	7	43
Prestations versées	(302)	(92)	(25)	(419)
Pertes (gains) actuariels générés au cours de l'exercice au titre de l'obligation	(491)	(282)	-	(773)
Solde à la clôture	2 311	1 155	553	4 019

6.4 Dettes financières et obligations locatives

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

en milliers d'euros	31.12.2023			31.12.2022 retraité (*)		
	Non courant	Courant	Total	Non courant	Courant	Total
Emprunts bancaires (1)	321 577	360 226	681 803	350 773	340 139	690 912
Emprunt obligataire (2)	66 450	-	66 450	66 450	-	66 450
Frais sur emprunt obligataire	(1 639)	-	(1 639)	(2 164)	-	(2 164)
Autres emprunts et dettes assimilées	16 917	3 379	20 296	21 033	3 015	24 048
Options de vente accordées aux minoritaires (3)	-	115 828	115 828	88 767	-	88 767
Dettes de loyers	24 942	6 170	31 112	6 748	4 989	11 737
Instruments financiers	490	-	490	46	-	46
Total Endettement brut	428 737	485 603	914 340	531 653	348 143	879 796

(*) Compte tenu de la correction de la valeur actualisée du prix d'exercice des intérêts minoritaires de Maisons Baijot, les informations comparatives ont été retraitées (cf. note 1.2 Comparabilité des comptes).

(1) Les caractéristiques des principaux crédits bancaires sont détaillées ci-dessous :

	Date d'échéance finale	Montant maximum	Intérêts	Capital restant dû au 31.12.2023	Remboursement
Crédit souscrit par Magellan le 8 avril 2021					
Tranche B	31/03/2026	50,7 m€	Euribor (flooré à zéro) + 375bps	50,7 m€	remboursables in fine
Crédit souscrit par Magellan le 24 février 2022					
Tranche B	31/03/2026	15,0 m€	Euribor (flooré à zéro) + 375bps	15,0 m€	remboursables in fine
Tranche B1	31/03/2026	15,0 m€	Euribor (flooré à zéro) + 375bps	15,0 m€	remboursables in fine
Crédit souscrit par LNC le 17 janvier 2022					
Tranche A	31/07/2026	175 m€	Euribor (flooré à zéro) + 170bps	175 m€	mobilisable sous forme d'avances en mode « revolving »
Crédit souscrit par Marignan le 26 juillet 2022					
Tranche A	26/07/2027	58,5 m€	Euribor (flooré à zéro) + 175bps	46,8 m€	amortissements linéaires sur 5 ans
Tranche B	26/07/2028	31,5 m€	Euribor (flooré à zéro) + 200bps	31,5 m€	remboursables in fine
Tranche C	26/07/2027	70 m€	Euribor (flooré à zéro) + 170bps	néant	mobilisable sous forme d'avances en mode « revolving »
Crédit souscrit par Zapf le 21 juin 2022					
Tranche A	20/06/2028	10m€	Euribor (flooré à zéro) + 200bps	7,5 m€	amortissements linéaires sur 6 ans
Tranche B	20/06/2028	10m€	Euribor (flooré à zéro) + 200bps	néant	mobilisable sous forme d'avances en mode « revolving »
Tranche C	20/06/2029	25m€	Euribor (flooré à zéro) + 380bps	20 m€	mobilisable sous forme d'émissions obligataires
Crédit souscrit par Jacques le 21 octobre 2022					
Tranche A	21/10/2026	38,5m€	Euribor (flooré à zéro) + 225bps	28,9m€	amortissements linéaires sur 4 ans
Tranche B	21/06/2027	16,5m€	Euribor (flooré à zéro) + 225bps	16,5m€	remboursable in fine

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 correspond au montant que le groupe s'est engagé à payer pour l'acquisition du solde du capital de Maisons Baijot, qui sera décaissé intégralement en 2024.

6.4.2 Variation de l'endettement brut

Au 31 décembre 2023

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2022 retraité (*)	Flux de trésorerie	Variation de périmètre	Variation des justes valeurs	Modifica- tion de contrat	Autres variations	31.12.2023
Emprunts bancaires	690 912	(10 951)	2 137	-	-	(295)	681 803
Emprunt obligataire	66 450	-	-	-	-	-	66 450
Frais sur emprunt obligataire	(2 164)	-	-	-	-	525	(1 639)
Autres emprunts et dettes assimilées	24 048	(2 512)	934	(3 977)	-	1 802	20 296
Options de vente accordées aux minoritaires	88 767	-	-	-	-	27 062	115 828
Dettes de loyers	11 737	(8 012)	-	-	4 872	22 515	31 112
Instruments financiers	46	-	-	444	-	-	490
Total Endettement brut	879 796	(21 475)	3 071	(3 533)	4 872	51 609	914 340

(*) Compte tenu de la correction de la valeur actualisée du prix d'exercice des intérêts minoritaires de Maisons Baijot, les informations comparatives ont été retraitées (cf. note 1.2 Comparabilité des comptes).

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 retraité (*)
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	-	-	87 001	-	-	1 766	88 767
Dettes de loyers	19 967	(6 620)	-	-	(2 699)	1 089	11 737
Instruments financiers	8 376	4 160	-	(12 490)	-	-	46
Total Endettement brut	533 050	249 244	106 622	(12 490)	(2 699)	6 069	879 796

(*) Compte tenu de la correction de la valeur actualisée du prix d'exercice des intérêts minoritaires de Maisons Baijot, les informations comparatives ont été retraitées (cf. note 1.2 Comparabilité des comptes).

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

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

Au 31 décembre 2023

<i>en milliers d'euros</i>	Non courant	> 1an et ≤ 3ans	> 3ans et ≤ 5ans	> 5 ans
Emprunts bancaires	321 577	205 014	64 830	51 733
Emprunt obligataire	66 450	-	66 450	-
Frais sur emprunt obligataire	(1 639)		(1 639)	
Autres emprunts et dettes assimilées	16 917	7 472	8 385	1 060
Options de vente accordées aux minoritaires	-	-	-	-
Dettes de loyers	24 942	9 956	6 855	8 131
Instruments financiers	490	-	490	-
Total Endettement brut	428 737	222 442	145 371	60 924

Au 31 décembre 2022 retraité (*)

<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	88 767	88 767	-	-
Dettes de loyers	6 748	6 642	106	-
Instruments financiers	46	-	46	-
Total Endettement brut	531 653	235 712	206 749	89 192

(*) Compte tenu de la correction de la valeur actualisée du prix d'exercice des intérêts minoritaires de Maisons Baijot, les informations comparatives ont été retraitées (cf. note 1.2 Comparabilité des comptes).

6.4.4 Utilisation des lignes de crédit bancaires

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2023	31.12.2022
Crédits corporate	390 000	390 000
Crédits sur opérations de promotion	647 969	494 140
Emprunt obligataire	66 450	66 450
Autres emprunts	80 667	117 000
Total lignes de crédit autorisées	1 185 086	1 067 590
Montant utilisé - emprunts bancaires et obligataires	748 253	757 362

6.5 Autres passifs courants et passifs sur contrat

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2023	31.12.2022
Dettes sur acquisitions d'immobilisations	-	66
Dettes sociales	50 314	27 125
Dettes fiscales	47 298	32 678
Passifs de contrat (1)	126 772	95 911
Autres dettes d'exploitation	24 305	23 275
Total autres passifs courants	248 689	179 055

(1) inclut notamment les acomptes reçus des clients de la promotion immobilière en Espagne (60 m€ au 31 décembre 2023) et de l'activité de construction de garages de ZAPF en Allemagne (7m€ au 31 décembre 2023).

6.6 Autres passifs financiers courants

Ils concernent des comptes courants créditeurs (sociétés de programme) pour un montant de 9,0m€ au 31 décembre 2023 contre 13,9m€ au 31 décembre 2022.

6.7 Ventilation des actifs et passifs financiers par catégorie

Au 31 décembre 2023

En milliers d'euros	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
Actifs									
Actifs non courants									
Actifs financiers non courants	5 615	1 039	246 895	-	253 549	-	253 549	-	253 549
Actifs courants									
Actifs financiers courants	83 122	-	5 945	-	89 067	5 945	83 122	-	89 067
Trésorerie et équivalents	437 301	-	-	-	437 301	437 301	-	-	437 301
Passifs									
Passifs non courants									
Dettes financières et obligations locatives non courantes	-	-	-	428 247	428 247	-	312 419	115 828	428 247
Instruments financiers	-	490	-	-	490	-	490	-	490
Passifs courants									
Dettes financières et obligations locatives courantes	-	-	-	485 603	485 603	677	484 926	-	485 603
Autres passifs financiers courants	-	-	-	24 444	24 444	-	24 444	-	24 444

(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 2022 retraité (*)

En milliers d'euros	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
Actifs									
Actifs non courants									
Actifs financiers non courants	5 426	2 339	163 354	-	71 119	-	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	-	-	-	531 607	531 607	-	457 218	74 389	531 607
Instruments financiers	-	46	-	-	46	-	46	-	46
Autres passifs financiers non courants	-	-	-	1 954	1 954	-	-	1 954	1 954
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

(*) Compte tenu de la correction de la valeur actualisée du prix d'exercice des intérêts minoritaires de Maisons Baijot, les informations comparatives ont été retraitées (cf. note 1.2 Comparabilité des comptes).

(1) Niveau 1 : prix cotés sur un marché actif

Niveau 2 : évaluation basée sur des données observables sur le marché

Niveau 3 : évaluation basée sur des données non observables sur le marché

7 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	31.12.2023	31.12.2022
Total des distributions des sociétés mises en équivalence	5.6	8 903	12 762
Distributions de résultats négatifs, reclassées en incidence de la variation du BFR liée à l'activité		4 813	2 248
Distributions reçus des sociétés MEE		13 716	15 010

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

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2023	31.12.2022
Incidence de la var. des stocks et en cours nets	(60 661)	(113 027)
Incidence de la var. des clients & autres débiteurs nets	(35 112)	1 251
Incidence de la var. des fournisseurs & autres créditeurs	28 466	16 025
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	(67 307)	(95 751)

7.1.3 Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	31.12.2023	31.12.2022
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	5.2	(92)	(37)
Acquisitions d'immobilisations corporelles	5.4	(6 823)	(3 823)
Total des acquisitions de la période		(6 915)	(3 860)
Acquisitions par crédit-bail		-	-
Variation des dettes sur acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles		-	-
Investissements corporels et incorporels décaissés		(6 915)	(3 860)

7.1.4 Acquisitions d'immeubles de placement

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	31.12.2023	31.12.2022
Acquisitions d'immeubles de placement	5.5	(6 888)	(8 604)
Total des acquisitions de la période		(6 888)	(8 604)
Variation des dettes sur acquisitions d'immeubles de placement		-	(323)
Acquisitions d'immeubles de placement décaissés		(6 888)	(8 927)

7.1.5 Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	31.12.2023	31.12.2022
Cessions d'immobilisations incorporelles		-	-
Cessions d'immobilisations corporelles		29	567
Total des cessions de la période		29	567
Variation des créances sur cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		-	-
Investissements corporels et incorporels encaissés		29	567

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 2023, le Groupe dispose d'une trésorerie et équivalents de trésorerie s'élevant à 437,3 m€ (comme détaillé dans la note 5.11).

Depuis 2019, le Groupe finance principalement la réalisation de ses programmes de promotion immobilière en France au moyen d'un crédit corporate (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 2023, l'encours d'emprunt s'établit à 914,3 m€ et se répartit dans les différents pays où le Groupe est présent. L'endettement non courant de 428,7 m€ se situe principalement dans la fourchette de maturité 1 an - 3 ans.

Le Groupe confère quelques garanties aux partenaires financiers de ses filiales étrangères. Au 31 décembre 2023, ce type de garantie a été accordé aux partenaires financiers de Premier España à hauteur de 3 m€.

Les conditions des crédits corporate dont disposent les filiales de Bassac sont décrites aux points 6.4 ci-avant. Au 31 décembre 2023, 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 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.

7.2.2 Risque de taux

<i>en millions d'euros</i>	Notes	31.12.2023	31.12.2022 retraité (*)
Emprunt supérieur à cinq ans		60,9	89,2
Emprunt de un à cinq ans		367,8	442,5
Emprunt à moins d'un an		485,6	348,1
Total dettes financières (a)	6.4.3	914,3	879,8
Trésorerie de clôture actif	5.11	(437,3)	(416,1)
Total actifs financiers liquides (b)		(437,3)	(416,1)
Endettement net (a + b)		477,0	463,6

(*) Compte tenu de la correction de la valeur actualisée du prix d'exercice des intérêts minoritaires de Maisons Baijot, les informations comparatives ont été retraitées (cf. note 1.2 Comparabilité des comptes).

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

Au 31 décembre 2023, le Groupe se trouve en situation d'endettement net de 477,0m€. De ce fait, sur la base de la dette nette à taux variable du Groupe au 31 décembre 2023, une hausse de 1% des taux d'intérêt sur une année pleine aurait un impact sur le résultat annuel de l'ordre de 4,8 millions d'euros.

Au 31 décembre 2023, Magellan détient des instruments de couverture dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de contrat	Date d'échéance	Notionnel (k€)	Taux de référence
SWAP	31/12/2024	41 000	EUR3M
SWAP	31/03/2026	41 000	EUR3M
SWAP	26/06/2030	1 018	ERIBO3
SWAP	15/10/2025	783	EUR3M
CAP	21/01/2026	19 250	EUR3M
CAP	21/01/2026	8 250	EUR3M
CAP	26/01/2028	12 075	EUR3M
CAP	31/03/2024	42 075	EUR3M
CAP	26/01/2028	24 150	ERIBO3

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 2023, le Groupe détenait 97,0 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 au « risque sur actions ».

7.3 Effectif

	31.12.2023	31.12.2022
Promotion immobilière France	515	543
Promotion immobilière Etranger	187	185
Autres	483	500
Total	1 185	1 228

7.4 Engagements hors bilan

7.4.1 Engagements reçus

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2023	31.12.2022
Avals et garanties reçus	27 552	10 060
Total engagements reçus	27 552	10 060

7.4.2 Engagements donnés

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2023	31.12.2022
Avals et garanties donnés dans le cadre du financement ou du déroulement des opérations réalisées par les filiales de construction-vente (1)	18 933	72 524
Autres avals et garanties donnés (2)	75 561	60 615
Indemnités d'immobilisation (3)	36 490	44 795
Loyers non échus (4)	3 205	3 392
Engagements illimités en qualité d'associé de SNC (5)	7 107	15 121
Total engagements donnés	141 296	196 446

(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 33 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>	31.12.2023	31.12.2022
Promesses de vente synallagmatiques	111 531	99 638
Total engagements réciproques	111 531	99 638

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.

Promesse unilatérale d'achat et de vente consentie par la société Premier Investissement et les détenteurs des actions Bassac portant sur un nombre maximum de 59 385 actions de la société Bassac exerçable sur une période de 8 ans pour un prix déterminé en fonction du prix d'émission unitaire des actions Bassac retenu lors de l'augmentation de capital de la société Bassac du 21 avril 2023

7.4.4 Dettes bancaires garanties par des sûretés

Nantissement de 1 299 984 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.

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>	31.12.2023	31.12.2022
Avantages à court terme	3 671	3 310
Avantages à court terme (Rémunération différée)	-	-
Avantages postérieurs à l'emploi	-	-
Avantages à long terme	-	-
Palements en actions	-	-

7.5.1 Parties liées avec les associés de Magellan

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2023	31.12.2022
Cessions de créances	283	763
Comptes courants	(7 021)	(6 245)
Total	(6 738)	(5 482)

7.6 Évènements postérieurs à la clôture

La société Bassac, par l'intermédiaire de sa filiale Jacques, est devenue propriétaire le 31 janvier 2024 de 100% du capital de la société de droit belge HLDB, société de tête du Groupe Maisons Baijot.

8 Périmètre de consolidation au 31 décembre 2023

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)
LAGUNE HOLDING	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	833 029 028	49,90	49,90	Mise en équivalence (ME)
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	90	36,23	Globale (IG)
EDITIONS GLOBE	116, rue du Bac, 75007 Paris	895 073 534	100	40,17	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	83,30	38,25	Globale (IG)
LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	325 356 079	99,84	38,23	Globale (IG)
1 ^{ER} LNC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	333 286 466	100,00	38,25	Globale (IG)
CFHI (ex DOME INDUSTRIE)	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	451 326 961	100,00	38,25	Globale (IG)
Filiales France					
MAGNY PARC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	492 376 892	100,00	38,25	Globale (IG)
BAILLY GOLF GCI	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	497 766 048	100,00	38,25	Globale (IG)
ARIES	81 Boulevard Lazare Carnot - 31000 Toulouse	493 636 385	98,00	37,47	Globale (IG)
BERENICE	81 Boulevard Lazare Carnot - 31000 Toulouse	489 794 859	90,00	34,41	Globale (IG)
CIRRUS	81 Boulevard Lazare Carnot - 31000 Toulouse	492 473 947	88,00	33,64	Globale (IG)
PICPOUL	81 Boulevard Lazare Carnot - 31000 Toulouse	533 059 671	100,00	38,23	Globale (IG)
SHARDONNE	81 Boulevard Lazare Carnot - 31000 Toulouse	529 858 078	100,00	38,23	Globale (IG)
TERRA NOSTRA	81 Boulevard Lazare Carnot - 31000 Toulouse	522 138 072	100,00	38,23	Globale (IG)
VINCA	4 Allée Paul Sabatier - 31000 Toulouse	528 912 306	49,00	18,73	Mise en équivalence (ME)
TOULOUSE - CHEMIN DE FOURTOU	81 Boulevard Carnot CAP WILSON - 31000 Toulouse	808 381 529	100,00	38,23	Globale (IG)
BANQUE ETOILES	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	807 408 372	100,00	38,25	Globale (IG)
SCI DE L'ARC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	809 788 276	100,00	38,25	Globale (IG)
BD ERNEST RENAN MONTPELLIER	Immeuble Le Phidias - 183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	812 827 137	100,00	38,23	Globale (IG)
TERASSE DE L'ARCHE 19	152 boulevard Haussmann 75008 Paris	808 420 723	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
CASTANET	81 Boulevard Carnot CAP WILSON - 31000 Toulouse	812 751 733	100,00	38,23	Globale (IG)
COMMERCE TRAPPES AEROSTAT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	810 284 992	75,00	28,69	Globale (IG)
DU BOIS ROUGE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	812 868 867	100,00	38,25	Globale (IG)
LNC ALPHA PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	813 197 092	100,00	38,23	Globale (IG)
LNC BETA PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	813 390 689	100,00	38,23	Globale (IG)
LNC GAMMA PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	813 197 019	100,00	38,23	Globale (IG)
LNC DELTA PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	813 178 837	100,00	38,23	Globale (IG)
LNC THETA PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	813 199 809	100,00	38,23	Globale (IG)
LNC KAPPA PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	813 197 118	100,00	38,23	Globale (IG)
LNC SIGMA PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	813 197 167	100,00	38,23	Globale (IG)
LNC BABEL PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	831 304 738	100,00	38,23	Globale (IG)
LNC OMEGA PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	831 304 480	100,00	38,23	Globale (IG)
LNC OCCITANE PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	831 304 696	100,00	38,23	Globale (IG)
LNC UPSILON PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	831 304 407	100,00	38,23	Globale (IG)
LNC PYRAMIDE PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	831 304 340	100,00	38,23	Globale (IG)
LNC ALEPH PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	831 304 621	100,00	38,23	Globale (IG)
LNC YODA PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	831 304 548	100,00	38,23	Globale (IG)
LNC ZETA PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	831 304 795	100,00	38,23	Globale (IG)
LNC ARIES	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	893 232 710	100,00	38,23	Globale (IG)
LNC BERENICE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	893 232 678	100,00	38,23	Globale (IG)
LNC BOREALE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	893 232 645	100,00	38,23	Globale (IG)

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
LNC CASSIOPEE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	893 232 538	100,00	38,23	Globale (IG)
LNC CENTAURE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	893 232 462	100,00	38,23	Globale (IG)
LNC GEMINI	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	893 232 579	100,00	38,23	Globale (IG)
LNC HYDRA	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	893 232 421	100,00	38,23	Globale (IG)
LNC ORION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	893 232 348	100,00	38,23	Globale (IG)
LNC PEGASE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	893 196 899	100,00	38,23	Globale (IG)
LNC SCORPIUS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	893 232 140	100,00	38,23	Globale (IG)
VIENNE PORT AU PRINCE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	911 581 122	100,00	38,23	Globale (IG)
SAS VILLEBOIS MAREUIL AUBERVILLIERS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	912 532 991	10,00	3,82	Mise en équivalence (ME)
SUCY LOT B	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	917 936 841	99,90	38,19	Globale (IG)
NOGENT SUR MARNE LIBERATION	31, Rue François 1 ^{er} - 75008 Paris	483 615 829	50,00	19,12	Mise en équivalence (ME)
EPONE VILLAGE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	485 157 648	100,00	38,23	Globale (IG)
LYON BACHUT	Tour Crédit Lyonnais - 129, Rue Servient - 69003 Lyon	488 056 789	100,00	38,23	Globale (IG)
MARSEILLE CLERISSY	1, Rue Albert Cohen BP2001 - 13016 Marseille	447 577 693	100,00	38,23	Globale (IG)
MARSEILLE LES DIABLERETS	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	484 858 519	99,00	37,85	Globale (IG)
CORNICHE FLEURIE	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	484 653 316	100,00	38,23	Globale (IG)
MARSEILLE CANTINI	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	449 727 783	100,00	38,23	Globale (IG)
MARSEILLE MAZARGUES	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	452 093 610	93,50	35,74	Globale (IG)
COMEPAR SNDB MANDELIEU	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	398 512 202	100,00	38,23	Globale (IG)
MARSEILLE ST MITRE CHÂTEAU G.	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	490 401 411	100,00	38,23	Globale (IG)
MARSEILLE LES CAILLOLS	1, Rue Albert Cohen BP2001 - 13016 Marseille	483 203 675	100,00	38,23	Globale (IG)
VILLENAVE CORNELIS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	899 636 583	100,00	38,23	Globale (IG)
CLICHY PALLOY	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	488 044 579	99,00	37,85	Globale (IG)
JOINVILLE – RUE DE PARIS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	799 426 697	100,00	38,23	Globale (IG)
LES ALLEES DU RAINCY	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	493 180 780	100,00	38,23	Globale (IG)
MONTEVRAIN BUREAUX	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	493 086 235	100,00	38,25	Globale (IG)
SARTROUVILLE DUMAS OUEST	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	753 264 340	50,00	19,12	Mise en équivalence (ME)
JARDINS DE NEUILLY SUR MARNE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	500 796 875	100,00	38,23	Globale (IG)
LES MUREAUX CENTRE VILLE	38 B Rue d'Artois - 75008 Paris	499 010 932	50,00	19,12	Mise en équivalence (ME)
ROSNY GABRIEL PERI	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	501 952 246	100,00	38,23	Globale (IG)
MONTEVRAIN – SOCIETE DES NATIONS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	512 665 704	100,00	38,23	Globale (IG)
HERBLAY CHEMIN DES CHENES	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	501 151 682	100,00	38,23	Globale (IG)
MASSY PARIS AMPERE	64 Chaussée de l'Etang - 94160 Saint Mandé	515 128 544	50,00	19,12	Mise en équivalence (ME)
LA FERME DU BUISSON	30, Rue Péclet - 75015 Paris	514 036 052	50,00	19,12	Mise en équivalence (ME)
DRANCY SADI CARNOT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	494 322 340	100,00	38,23	Globale (IG)
VITRY 21-27 JULES LAGASSE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	539 806 943	100,00	38,23	Globale (IG)
VALENTON CENTRE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	522 469 592	100,00	38,23	Globale (IG)
CLICHY RUE ANATOLE FRANCE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	521 031 906	100,00	38,23	Globale (IG)
JOINVILLE RUE BERNIER	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	530 298 397	100,00	38,23	Globale (IG)
COUPVRAY PARC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	528 090 640	100,00	38,25	Globale (IG)
VILLEJUIF 49 REPUBLIQUE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	538 315 284	51,00	19,50	Globale (IG)
DOMAINE DE LOUVRES - CFH	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	531 002 517	100,00	38,25	Globale (IG)
STAINS CACHIN	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	538 951 351	100,00	38,23	Globale (IG)
DOMONT POIRIERS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	534 014 527	100,00	38,23	Globale (IG)

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
ISSY VICTOR CRESSON	33 avenue Georges Pompidou 31131 Balma	531 489 565	50,00	19,12	Mise en équivalence (ME)
VILLAS DE MONTEVRAIN - CFH	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	532 345 410	100,00	38,25	Globale (IG)
LA GARENNE COLOMBES – AV DU GENERAL DE GAULLE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	812 801 876	100,00	38,23	Globale (IG)
VILLAS DE DOMONT - CFH	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	533 349 213	100,00	38,25	Globale (IG)
VILLAS DU MESNIL	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	533 931 325	100,00	38,25	Globale (IG)
YERRES PARC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	537 387 359	100,00	38,25	Globale (IG)
CHAVILLE HOTEL DE VILLE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	537 769 838	51,00	19,50	Globale (IG)
CLICHY TROUILLET FOUQUET	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	540 036 886	80,00	30,58	Globale (IG)
MONTEVRAIN ZAC DES FRENES	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	539 928 457	100,00	38,23	Globale (IG)
DRANCY AUGUSTE BLANQUI	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	534 996 186	51,00	19,50	Globale (IG)
BUSSY CENTRE VILLE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	789 481 066	100,00	38,23	Globale (IG)
TIGERY COEUR DE BOURG	30 rue Péclet - 75015 Paris	539 925 529	50,10	19,15	Mise en équivalence (ME)
TRAPPES AEROSTAT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	534 890 736	80,00	30,58	Globale (IG)
PIERREFITTE POETES	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	538 101 114	100,00	38,23	Globale (IG)
CHARTRES BEAULIEU	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	534 715 339	100,00	38,23	Globale (IG)
LE CHATENAY BUREAU	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	538 951 336	100,00	38,23	Globale (IG)
MENUCOURT PARC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	750 937 161	100,00	38,25	Globale (IG)
ST DENIS BEL AIR	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	539 862 060	100,00	38,23	Globale (IG)
CHAMPIGNY LES MORDACS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	752 419 291	100,00	38,23	Globale (IG)
SARTROUVILLE DUMAS SUD	25, Allée Vauban – CS 50068 - 59562 La Madeleine cedex	794 012 096	50,00	19,12	Mise en équivalence (ME)
RUEIL AV DU 18 JUIN	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	788 459 048	100,00	38,23	Globale (IG)
ROMAINVILLE PRESIDENT WILSON	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	802 007 997	100,00	38,23	Globale (IG)
BONNEUIL AIME CESAIRE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	799 426 655	100,00	38,23	Globale (IG)
ST CLOUD RUE DU 18 JUIN	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	788 767 432	100,00	38,23	Globale (IG)
NOISY LE SEC PERI	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	793 556 895	100,00	38,23	Globale (IG)
BLANC MESNIL NOTRE DAME	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	792 751 281	100,00	38,23	Globale (IG)
PONTOISE BOSSUT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	793 407 008	100,00	38,23	Globale (IG)
MANTES LA VILLE ROGER SALENGRO	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	791 980 436	100,00	38,23	Globale (IG)
SAINT GERMAIN LISIERE PEREIRE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	791 604 135	100,00	38,23	Globale (IG)
MARTHIRS DE CHATEAUBRIANT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	801 974 536	100,00	38,23	Globale (IG)
COLOMBES RUE DE BELLEVUE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	797 639 689	100,00	38,23	Globale (IG)
AN2 CHAMPS SUR MARNE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	792 661 456	100,00	38,25	Globale (IG)
CLICHY RUE DE PARIS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	792 845 331	100,00	38,23	Globale (IG)
CERGY MOULIN A VENT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	793 471 152	100,00	38,23	Globale (IG)
VILLAS DE L'ORANGERIE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	794 461 228	100,00	38,25	Globale (IG)
SEVRAN GELOT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	797 766 920	100,00	38,23	Globale (IG)
SAINT DENIS ORNANO	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	798 861 985	100,00	38,23	Globale (IG)
SCEAUX AVENUE DE BERRY	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	801 807 058	100,00	38,23	Globale (IG)
LEVALLOIS RUE JULES VERNE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	800 338 386	92,50	35,36	Globale (IG)
LES VILLAS DE BOISEMONT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	794 372 847	100,00	38,25	Globale (IG)
BAGNEUX RUE DES TERTRES	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	798 124 723	100,00	38,23	Globale (IG)
SAINT GERMAIN LISIERE PEREIRE - ILOT D	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	798 774 709	100,00	38,23	Globale (IG)
MAUREPAS PARC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	799 152 459	100,00	38,25	Globale (IG)
VILLIERS LE BEL CARREAUX	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	799 425 301	100,00	38,23	Globale (IG)
SAINT OUEN L'AUMONE PARC LE NOTRE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	799 484 514	100,00	38,23	Globale (IG)

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
PLAISIR PIERRE CURIE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	808 514 418	100,00	38,23	Globale (IG)
ATHIS MONS MORANGIS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	801 982 893	100,00	38,23	Globale (IG)
CHAVILLE SALENGRO RENUCCI	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	800 403 040	100,00	38,23	Globale (IG)
PIERREFITTE LORMET	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	803 740 810	100,00	38,23	Globale (IG)
CORBEIL SPINEDI	59, Rue Yves Kermen - 92100 Boulogne Billancourt	803 523 695	50,00	19,12	Mise en équivalence (ME)
VIROFLAY RUE DES PRES AUX BOIS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	803 184 167	100,00	38,23	Globale (IG)
ASNIERES PARC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	807 490 438	100,00	38,25	Globale (IG)
AUBERVILLIERS RUE BERNARD ET MAZOYER	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	812 801 678	100,00	38,23	Globale (IG)
ROSNY RUE PASCAL	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	809 554 447	100,00	38,23	Globale (IG)
CHATENAY 9/19 DIVISION LECLERC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	808 636 138	100,00	38,23	Globale (IG)
CFH ISSY-CRESSON	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	817 405 772	100,00	38,25	Globale (IG)
TRAPPES RUE JEAN ZAY	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	811 907 385	100,00	38,23	Globale (IG)
SAINT DENIS - STRASBOURG	121, av de Malakoff - 75116 Paris	800 063 307	49,00	18,73	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	38,23	Globale (IG)
COURCOURONNES-COPERNIC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	803 637 669	100,00	38,23	Globale (IG)
MONTESSON LECLERC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	807 570 684	80,00	30,58	Globale (IG)
ST CYR ECOLE RUE GABRIEL PERI	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	809 258 650	100,00	38,23	Globale (IG)
ARPAJON GRANDE RUE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	810 150 037	100,00	38,23	Globale (IG)
AUBERVILLIERS RUE SCHAEFFER	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	810 433 722	100,00	38,23	Globale (IG)
ORLY PARC M. CACHIN	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	808 160 055	100,00	38,23	Globale (IG)
BUSSY ST GEORGE ZAC SYCOMORE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	811 182 468	100,00	38,23	Globale (IG)
VILLEJUIF - 42/48 AVENUE DE LA REPUBLIQUE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	813 540 978	100,00	38,23	Globale (IG)
SAINT DENIS MARCEL SEMBAT	121, avenue de Malakoff, 75116 Paris	811 684 257	51,00	19,50	Mise en équivalence (ME)
SCI LIEUSAINTE ZAC DE LA PYRAMIDE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	813 321 072	100,00	38,23	Globale (IG)
BONDY AVENUE GALLIENI	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	812 847 085	100,00	38,23	Globale (IG)
VILLIERS S/ MARNE HAUTES NOUES	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	812 377 166	100,00	38,23	Globale (IG)
VILLIERS S/ MARNE BD FRIEDBERG	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	812 376 887	100,00	38,23	Globale (IG)
VERNOUILLET VERNEUIL	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	812 985 505	100,00	38,23	Globale (IG)
LOT H CHAMPS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	817 443 955	100,00	38,23	Globale (IG)
RUE DE FEUCHEROLLES COLOMBET	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	820 376 762	80,00	30,60	Globale (IG)
AF4 CHESSY	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	821 889 318	100,00	38,23	Globale (IG)
SEIGLIERE 43	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	823 372 107	100,00	38,23	Globale (IG)
Sartrouville Dumas Est Lot 1	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	879 574 499	50,00	19,12	Mise en équivalence (ME)
SCI SARTROUVILLE DUMAS EST LOT 2	25 ALL VAUBAN 59110 LA MADELEINE	851 614 644	50,00	19,12	Mise en équivalence (ME)
CFH NANTERRE PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	833 103 146	100,00	38,25	Globale (IG)
62-68 JEANNE D'ARC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	832 046 940	100,00	38,25	Globale (IG)
SAS MONTS ET VERDUN	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	835 327 768	70,00	26,76	Mise en équivalence (ME)
AIME CESAIRE AUBERVILLIERS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	842 017 071	50,00	19,12	Mise en équivalence (ME)
BLANC MESNIL MARCEL PAUL	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	841 408 024	100,00	38,23	Globale (IG)
SCI DU BOIS VERT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	842 107 880	100,00	38,25	Globale (IG)
SARL BAGOU	23, Rue des Lombards - 75004 Paris	841 413 768	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
SNOWDROP BAGNOLET	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	843 721 358	100,00	38,23	Globale (IG)
BLANC MESNIL DEFENSE DU BOURGET	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	889 591 186	86,60	33,11	Globale (IG)
SCCV Ivry rue Pierre Rigaud	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	851 037 739	100,00	38,23	Globale (IG)
SCCV MORANGIS 120 CHARLES DE GAULLE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	849 337 316	100,00	38,23	Globale (IG)

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
SCCV TERRASSES DE CHANZY	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	849 406 889	100,00	38,23	Globale (IG)
ASNIERES PERE CHRISTIAN	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	852 503 895	100,00	38,23	Globale (IG)
SCCV MENNECY - AVENUE DE LA JEANNOTTE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	852 200 492	100,00	38,23	Globale (IG)
STAINS - PARC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	882 872 781	100,00	38,23	Globale (IG)
ANTONY PLACE ET VILLAS	20 PL DE CATALOGNE 75014 PARIS	888 567 112	40,00	15,29	Mise en équivalence (ME)
A.I.L.N. DEVELOPPEMENT	27 RUE CAMILLE DESMOULINS 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	852 816 354	25,00	9,56	Mise en équivalence (ME)
FONTENAY-AUX-ROSES - PARADIS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	883 531 568	100,00	38,23	Globale (IG)
CHARTRES-PLACE MORARD	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	891 449 001	85,00	32,50	Globale (IG)
POISSY RUE DU DOCTEUR SCHWEITZER	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	882 733 579	100,00	38,23	Globale (IG)
MONTIGNY LES CORMEILLES Zac de la Gare	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	883 489 619	85,00	32,50	Globale (IG)
CARRIERES SOUS POISSY Zac Saint Louis	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	883 531 683	85,00	32,50	Globale (IG)
GARCHES 137-143 BUZENVAL	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	889 081 824	10,00	3,82	Mise en équivalence (ME)
SEVRAN 3-9 BIR HAKEIM	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	891 935 157	10,00	3,82	Mise en équivalence (ME)
GARGES LES GONESSE GREEN AVENUE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	887 838 928	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
ROL TANGUY AUBERVILLIERS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	888 481 827	49,90	19,08	Mise en équivalence (ME)
EGLY-AVENUE DE VERDUN	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	890 525 967	100,00	38,23	Globale (IG)
BLANC MESNIL REPUBLIQUE RENAULT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	889 588 380	100,00	38,23	Globale (IG)
IVRY 2K1	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	891 951 071	100,00	38,23	Globale (IG)
EUROPE CASTELNAU	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	901 213 025	50,00	19,12	Mise en équivalence (ME)
LE PERREUX 4-10 AL	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	895 099 950	100,00	38,23	Globale (IG)
ANTONY 116-118 RUE PASCA	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	892 971 383	78,00	29,82	Globale (IG)
JUVISY - RUE ARGELIES - IDF	RESIDENCE LE NOUVEL HERMITAGE 2 RUE LEDAY 80100 ABBEVILLE	898 040 118	49,00	18,73	Mise en équivalence (ME)
SCCV 1 B1C1 SEINE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	894 336 312	25,00	9,56	Mise en équivalence (ME)
SCCV GARCHES - OPERATION DU 19 JANVIER	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	852 324 409	35,00	13,38	Mise en équivalence (ME)
B2A CITE TECHNIQUE	27 RUE CAMILLE DESMOULINS 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	898 345 764	25,00	9,56	Mise en équivalence (ME)
SAS 10 COMMERCE B1A4 ET B1B1B3	69 BD MALESHERBES 75008	898 479 852	25,00	9,56	Mise en équivalence (ME)
SCCV 2 B1D1 BUREAUX	69 BD MALESHERBES 75008	894 270 495	25,00	9,56	Mise en équivalence (ME)
SCCV 6 B1C3 COWORKING	69 BD MALESHERBES 75008	894 270 560	25,00	9,56	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	38,23	Globale (IG)
BUIS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	898 474 218	100,00	38,23	Globale (IG)
SCCV 4 - Commerces	27 Rue Camille Desmoulins, 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	894 286 806	25,00	9,56	Mise en équivalence (ME)
SCCV 5 - B1C1 hotel	27 Rue Camille Desmoulins, 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	894 287 127	25,00	9,56	Mise en équivalence (ME)
SCCV 7 - B2A Tour Seine	27 Rue Camille Desmoulins, 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	894 396 357	25,00	9,56	Mise en équivalence (ME)
SCCV 8 - B2A participatif	27 Rue Camille Desmoulins, 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	894 396 134	25,00	9,56	Mise en équivalence (ME)
SCCV 3 - B1D1 logements	25, All Vauban, CS 50068, 59110 La Madeleine	894 623 305	25,00	9,56	Mise en équivalence (ME)
CHAMPIGNY SUR MARNE - 136 RUE DE VERDUN	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	903 601 789	100,00	38,23	Globale (IG)
NOISEAU BRESSET CARNOT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	917 505 547	60,00	22,94	Globale (IG)
CHARTRES BOULEVARD CLEMENCEAU	7, rue de Balzac - 75008 Paris	890 750 128	50,00	19,12	Mise en équivalence (ME)
SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS - PASTEUR	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	908 473 911	10,00	3,82	Mise en équivalence (ME)
VILLENEUVE SAINT GEORGES - RUE EUGENE SUE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	948 746 474	70,00	26,76	Globale (IG)
EVRY COURCOURONNES - RUE DU BOIS ENTRE DEUX	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	912 090 867	10,00	3,82	Mise en équivalence (ME)
LES BELVEDERES - (CLAMART PARC LENOTRE)	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	910 629 229	70,00	26,76	Globale (IG)
LE PORT MARLY - Rue Jean Jaurès	1, rue Sainte Mère Teresa - 60110 Amblainville	921 689 188	50,00	19,12	Mise en équivalence (ME)
MONTLHERY - RUE LUISANT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	912 468 436	50,00	19,12	Mise en équivalence (ME)

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
ASNIERES 192-194 BOULEVARD VOLTAIRE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	913 414 215	10,00	3,82	Mise en équivalence (ME)
FEUCHEROLLES MARE J	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	919 535 971	50,00	19,12	Mise en équivalence (ME)
L'HAY LES ROSES	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	920 175 411	50,00	19,12	Mise en équivalence (ME)
NOISY LE GD AV.E.COSS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	919 794 842	99,00	37,85	Globale (IG)
TRIEL S/SEINE PAVILLON	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	919 601 344	80,00	30,58	Globale (IG)
ST THIBAUT VIGNE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	920 664 463	99,00	37,85	Globale (IG)
ORGEVAL FOCH 78	72, avenue Edouard Vaillant - 92100 Boulogne-Billancourt	919 352 096	51,00	19,50	Mise en équivalence (ME)
CHAMPIGNY SUR MARNE - 47_59 RUE JEAN JAURES	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	980 610 273	99,90	38,19	Globale (IG)
NOISY LE GRAND - AV MICHEL GOUTIER (MF DESISTEE)	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	980 384 630	10,00	3,83	Mise en équivalence (ME)
NOISY LE GRAND - BOULEVARD SOUCHET	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	977 980 416	10,00	3,83	Mise en équivalence (ME)
SAS QUATRE HONORE D'ESTIENNE D'ORVES	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	979 993 169	10,00	3,83	Mise en équivalence (ME)
BEAUPARC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	949 108 658	50,00	19,12	Mise en équivalence (ME)
LES ALLEES DU BOURG	129, Rue Servient - 69326 Lyon	488 536 681	100,00	38,23	Globale (IG)
VILLEURBANNE POUDRETTE	129, Rue Servient - 69326 Lyon	533 315 214	100,00	38,25	Globale (IG)
VALENCE CHEVANDIER	129, Rue Servient - 69326 Lyon	540 097 334	100,00	38,23	Globale (IG)
SAINT FONS GIRARDET	129, Rue Servient - 69326 Lyon	800 310 401	100,00	38,23	Globale (IG)
VENISSIEUX DAUMIER	129, Rue Servient - 69326 Lyon	811 090 737	100,00	38,23	Globale (IG)
VENISSIEUX VAILLANT COUTURIER	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	921 258 513	99,90	38,19	Globale (IG)
RILLEUX ROUTE DU MAS	57 RUE SERVIENT - 69003 LYON	918 077 694	49,00	18,73	Mise en équivalence (ME)
THONON LES BAINS AV D'EVIAN	129, Rue Servient - 69326 Lyon	918 383 696	99,90	38,19	Globale (IG)
MARSEILLE SAINT BARTHELEMY	1, Rue Albert Cohen BP2001 - 13016 Marseille	491 401 469	100,00	38,23	Globale (IG)
NICE COLLINE	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	498 117 936	100,00	38,23	Globale (IG)
PERTUIS LES MARTINES	1, Rue Albert Cohen BP2001 - 13016 Marseille	492 065 339	100,00	38,23	Globale (IG)
ST LAURENT DU VAR	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	507 878 858	100,00	38,23	Globale (IG)
MARSEILLE 10EME CHANTE PERDRIX	10, PL de la Joliette - 13016 Marseille	793 067 802	100,00	38,23	Globale (IG)
PARC AVENUE - MONTPELLIER	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	490 344 124	30,00	11,48	Mise en équivalence (ME)
12 RUE JULES FERRY CASTELNAU	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	494 753 379	40,00	15,30	Mise en équivalence (ME)
FRA ANGELICO LIRONDE - MONTPELLIER	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	524 952 421	45,00	17,21	Mise en équivalence (ME)
PLAN DE CUQUES LES GARDANENS	10, PL de la Joliette - 13016 Marseille	791 782 121	100,00	38,23	Globale (IG)
DOMAINE DE CAUDALIE - MONTPELLIER	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	529 903 304	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
CANNES MONTFLEURY	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	530 154 319	100,00	38,23	Globale (IG)
THEROIGNE DE MERICOURT	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	538 518 572	100,00	38,25	Globale (IG)
SAINT LAURENT DU VAR ST HUBERT	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	791 015 043	100,00	38,23	Globale (IG)
HORIZON PROVENCE	6, Allée Turcat Méry - 13008 Marseille	753 228 980	42,00	16,06	Mise en équivalence (ME)
3-4 AV. DU GNRL DE GAULLE	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	537 790 859	51,00	19,51	Globale (IG)
SAINT LAURENT DU VAR - PLATEAUX FLEURIS	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	798 170 486	100,00	38,23	Globale (IG)
RUE LEONARD DE VINCI MONTPELLIER	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	798 710 349	100,00	38,23	Globale (IG)
RUE BERNARD BLIER MONTPELLIER	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	801 778 879	100,00	38,23	Globale (IG)
RUE DE LA GARDIOLE - CARNON	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	804 572 634	100,00	38,23	Globale (IG)
RUE CROIX VERTE MONTPELLIER	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	809 799 299	100,00	38,23	Globale (IG)
CAGNES AVENUE DE GRASSE	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	801 488 529	100,00	38,23	Globale (IG)
PRADO LOUVAIN	7, rue du Devoir - 13009 Marseille	812 795 128	50,00	19,12	Mise en équivalence (ME)
ISTRES FELIX GOUIN	10, PL de la Joliette - 13016 Marseille	801 353 491	100,00	38,23	Globale (IG)
OPIO - ROUTE DE CANNES	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	808 011 506	100,00	38,23	Globale (IG)
SALAISSON CASTELNAU-LE-LEZ	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	808 076 921	100,00	38,23	Globale (IG)

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
ARISTIDE BRIAND CASTELNAU-LE-LEZ	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	808 077 440	100,00	38,23	Globale (IG)
CANNES - AVENUE LOUIS GROSSO	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	804 497 204	100,00	38,23	Globale (IG)
AVENUE ST LAZARE MONTPELLIER	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	811 561 729	100,00	38,23	Globale (IG)
PELISSANNE VILLAGE	10, PL de la Joliette - 13016 Marseille	804 637 973	100,00	38,23	Globale (IG)
MARSEILLE 9EME - CHEMIN JOSEPH AIGUIER	10, PL de la Joliette - 13016 Marseille	808 887 582	100,00	38,23	Globale (IG)
RUE DES REDOUTES TOULOUSE	81, Bd Lazare Carnot - 31000 Toulouse	811 047 323	100,00	38,23	Globale (IG)
MARSEILLE 14EME FLORIDA	10, PL de la Joliette - 13016 Marseille	812 695 575	100,00	38,23	Globale (IG)
CAVALAIRE SUR MER AVENUE PIERRE RAMEIL	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	812 900 942	100,00	38,23	Globale (IG)
VITROLLES MARCEL PAGNOL	10, PL de la Joliette - 13016 Marseille	813 781 770	100,00	38,23	Globale (IG)
ROQUEFORT LES PINS - CENTRE VILLAGE	400, Avenue Roumanille - 06410 Biot	841 475 965	100,00	38,23	Globale (IG)
AUBAGNE CAMP MAJOR	44 Bd Dunkerque-13002 Marseille	922 289 202	51,00	19,50	Globale (IG)
LES COTTAGES DU VAL D'EUROPE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	481 535 862	51,00	19,51	Mise en équivalence (ME)
CESSON LA PLAINE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	488 939 315	100,00	38,25	Globale (IG)
LES VILLAS DE CESSON	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	480 990 670	100,00	38,25	Globale (IG)
JARDINS DE LA GEODE	86, Rue du Dôme - 92100 Boulogne Billancourt	490 616 596	42,00	16,07	Mise en équivalence (ME)
KWERK	44, rue de la Bienfaisance - 75008 Paris	809 039 985	85,90	32,86	Mise en équivalence (ME)
KWERK 2	44, rue de la Bienfaisance 75008 Paris	813 981 610	100,00	32,86	Mise en équivalence (ME)
KWERK GESTION	44, rue de la Bienfaisance 75008 Paris	953 095 106	100,00	32,86	Mise en équivalence (ME)
KWERK HAUSSMANN	29, rue de Courcelles - 75008 Paris	824 583 090	100,00	32,86	Mise en équivalence (ME)
KWERK MADELEINE	22, Bd Malesherbes - 75008 PARIS	850 078 148	100,00	32,86	Mise en équivalence (ME)
KWERK MESSINE	44, rue de la Bienfaisance 75008 Paris	951 542 968	100,00	32,86	Mise en équivalence (ME)
KWERK SERVICE	44, rue de la Bienfaisance - 75008 Paris	911 503 951	100,00	32,86	Mise en équivalence (ME)
KWERK SAINT HONORE	29-31, rue de Courcelles - 75008 PARIS	848 467 064	100,00	32,86	Mise en équivalence (ME)
Autres sociétés France					
CHATENAY	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	428 810 949	100,00	38,23	Globale (IG)
CHATENAY EPP	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	428 189 526	100,00	38,23	Globale (IG)
MOMA	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	488 579 640	100,00	38,23	Globale (IG)
Périmètre Bayard Holding					
MARIGNAN	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	438 357 295	100,00	38,25	Globale (IG)
SNC MARIGNAN NORD	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 490 712	100,00	38,25	Globale (IG)
SNC MARIGNAN GRAND EST	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 490 274	100,00	38,25	Globale (IG)
SNC MARIGNAN NORMANDIE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 490 886	100,00	38,25	Globale (IG)
SNC MARIGNAN ILE DE FRANCE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 490 365	100,00	38,25	Globale (IG)
SNC MARIGNAN RHONE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 491 660	100,00	38,25	Globale (IG)
SNC MARIGNAN SAVOIES LEMAN	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 491 843	100,00	38,25	Globale (IG)
SNC MARIGNAN BRETAGNE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 489 938	100,00	38,25	Globale (IG)
SNC MARIGNAN CENTRE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 490 159	100,00	38,25	Globale (IG)
SNC MARIGNAN PAYS DE LOIRE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 491 298	100,00	38,25	Globale (IG)
SNC MARIGNAN COTE D'AZUR	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 490 233	100,00	38,25	Globale (IG)
SNC MARIGNAN PROVENCE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 491 561	100,00	38,25	Globale (IG)
SNC MARIGNAN LANGUEDOC	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 490 514	100,00	38,25	Globale (IG)
SNC MARIGNAN OCCITANIE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	885 392 480	100,00	38,25	Globale (IG)
SNC MARIGNAN AQUITAINE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 489 813	100,00	38,25	Globale (IG)
SNC MARIGNAN IMMOBILIER D'ENTREPRISE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	882 384 175	100,00	38,25	Globale (IG)
MESNIL LE ROY TERRASSE CHATEAU	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	922672621	70,00	26,78	Mise en équivalence (ME)

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
COURS LAFAYETTE	107 rue Servient - 69003 LYON	390 855 476	70,00	26,78	Mise en équivalence (ME)
BMGL	107 rue Servient - 69003 LYON	411 180 813	100,00	38,25	Globale (IG)
MARIGNAN RESIDENCES	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	419 750 252	100,00	38,25	Globale (IG)
SGEL PC4 DESOYER	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	898 619 606	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
SAINT MAUR MOULIN	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	899 630 842	70,00	26,78	Mise en équivalence (ME)
ANNECY REPUBLIQUE	Route De La Bouvarde, Park nord Bp 30035, 74370 Epagny Metz-Tessy	905 200 283	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
NICE CORNICHE FLEURIE	400 promenade des Anglais - 06200 NICE	423 678 887	100,00	38,25	Globale (IG)
MARIGNAN HABITAT	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	428 668 230	100,00	38,25	Globale (IG)
MARIGNAN ELYSEE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	433 205 838	100,00	38,25	Globale (IG)
MONTPELLIER PEYRE PLANTADE	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	433 081 874	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
NICE CHAPELLE ST PIERRE	400 promenade des Anglais - 06200 NICE	437 610 967	100,00	38,25	Globale (IG)
MONTPELLIER JARDIN LIRONDE	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	447 483 744	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
LES LONGERES MAGNY	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	450 211 958	91,00	34,81	Mise en équivalence (ME)
SENOIRALES LE MANS	58 Mail François Mitterrand - 35069 RENNES cedex	904 671 559	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
SCI TOURCOING PARC CHÂTEAU	521 boulevard du Président Hoover - 59008 LILLE	478 146 491	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
SCI LA GARENNE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	479 110 793	70,00	26,78	Mise en équivalence (ME)
EURL MARIGNAN VAL D'ALBIAN	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	484 597 158	100,00	38,25	Globale (IG)
VAL ALBIAN	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	431 625 037	100,00	38,25	Globale (IG)
PARIS 19 PASSAGE MELUN	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	489 452 425	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
OLLIOULES PICHAUD	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	908 920 135	55,00	21,04	Mise en équivalence (ME)
AMENAGEMENT ILOT VALDO	107 rue Servient - 69003 LYON	491 063 681	34,00	13,01	Mise en équivalence (ME)
LYON ISLAND	107 rue Servient - 69003 LYON	490 874 260	90,10	34,46	Mise en équivalence (ME)
MONTPELLIER PARC MARIANNE	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	492 543 210	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
SCI REBERMEN	107 rue Servient - 69003 LYON	508 049 921	51,00	19,51	Mise en équivalence (ME)
SCI GALTIER	107 rue Servient - 69003 LYON	515 034 379	70,00	26,78	Mise en équivalence (ME)
SCI MARCEAU ARAGO	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	502 688 062	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
SANNOIS MERMOZ	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	531 338 531	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
GIF FLEURY	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	532 055 738	80,00	30,60	Mise en équivalence (ME)
SCI LE MILLESIME	107 rue Servient - 69003 LYON	532 393 808	51,00	19,51	Mise en équivalence (ME)
LYON JOANNES	107 rue Servient - 69003 LYON	533 961 520	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
SCI CERGY AT1 PAIX	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	539 094 847	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
MARIGNAN BATIGNOLLES	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	790 018 543	100,00	38,25	Globale (IG)
QUINTESSANCE VALESCURE	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	794 660 456	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
8EME BONNEVEINE	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	800 902 124	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
CAMPAGNE LOUISE	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	802 925 495	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
MONTPELLIER RIMBAUD	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	804 464 311	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
YERRES-QUARTIER DE LA GARE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	807 633 607	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
COLOMBES - LES FOSSES JEAN	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	812 133 999	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
SCI HOME PARC	6 Impasse Serge Reggiani - 44800 SAINT HERBLAIN	817 662 067	65,00	24,86	Globale (IG)
LILLE WAZEMMES	521 boulevard du Président Hoover - 59008 LILLE	820 795 581	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
NANTERRE PROVINCES A1B1	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	820 827 087	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
TERRE DE SIENNE	3 avenue de l'Europe - 67300 SCHILTIGHEIM	820 789 857	70,00	26,78	Mise en équivalence (ME)
SCI LE BELVEDERE	3 avenue de l'Europe - 67300 SCHILTIGHEIM	828 973 636	51,00	19,51	Mise en équivalence (ME)
COURS ST MARTHE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	824 628 986	70,00	26,78	Mise en équivalence (ME)

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
CRISTAL CHARTRON	11 Place de Tourny - 33000 BORDEAUX	827 774 290	70,00	26,78	Globale (IG)
PANORAMIQUE	79 bd de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	812 155 513	100,00	38,25	Globale (IG)
SCCV LES CIGALES	79 bd de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	812 131 639	100,00	38,25	Globale (IG)
SCCV AUSONE ILOTS 3.5 ET 3.6	11 Place de Tourny - 33000 BORDEAUX	828 834 531	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
SCCV JOUE LES TOURS LA JOCONDIE	6 Impasse Serge Reggiani - 44800 SAINT HERBLAIN	829 346 618	70,00	26,78	Mise en équivalence (ME)
LES ALIZES	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	798 797 387	100,00	38,25	Globale (IG)
HAMEAU DE LONGUEIL	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	829 188 580	54,00	20,66	Mise en équivalence (ME)
ASNIERES MOURINOUX ORGEMONT	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	830 852 943	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
SCI SOUTH CANAL	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	832 738 447	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
SAS JARDIN D'ABRAXAS	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	834 001 653	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
SCI LE CARRE LAVANDOU	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	833 671 886	65,00	24,86	Mise en équivalence (ME)
SCCV ZAC BOSSUT 13B	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	837 476 886	51,00	19,51	Mise en équivalence (ME)
SUFFREN MAISON BLANCHE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	839 239 563	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
BOUT DES PAVES	6 Impasse Serge Reggiani - 44800 SAINT HERBLAIN	838 170 835	51,00	19,51	Mise en équivalence (ME)
SAS MDM	107 rue Servient - 69003 LYON	353 138 845	100,00	38,25	Globale (IG)
SNC PEYROLLES AMENAGEMENT	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	841 643 950	51,00	19,51	Mise en équivalence (ME)
SNC PEYROLLES LE MOULIN	79 bd de dunkerque - 13002 MARSEILLE	841 644 065	51,00	19,51	Mise en équivalence (ME)
BLAGNAC ANDROMEDE ILOT 23B	7 rue du Fourbastard - 31000 Toulouse	841 506 991	51,00	19,51	Mise en équivalence (ME)
SCCV ASNIERE PARC B2	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	843 351 727	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
SCCV ROCHECARDON	107 rue Servient - 69003 LYON	845 354 794	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
SCCV JARDIN ABRAXAS 1	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	848 293 163	50,00	19,13	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	30,60	Globale (IG)
SNC SAINT LAURENT SEASIDE VIEW	400 promenade des anglais 06200 NICE	849 801 261	51,00	19,51	Mise en équivalence (ME)
MONTEVIDEO	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	849 543 822	51,00	19,51	Mise en équivalence (ME)
SCCV THORIGNE LES COLOMBINES	6 Impasse Serge Reggiani - 44800 SAINT HERBLAIN	852 409 127	65,00	24,86	Globale (IG)
SCCV FIESCHI 14 MIXTE	19 rue Jean Lecanuet 76000 ROUEN	852 592 336	75,00	28,69	Mise en équivalence (ME)
SCCV ZAC BOSSUT 8A	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	850 615 634	51,00	19,51	Mise en équivalence (ME)
SCCV L'ETOILE	107 rue Servient - 69003 LYON	829 233 220	51,00	19,51	Mise en équivalence (ME)
SARL PATRIMOINE IMMOBILIER	107 rue Servient - 69003 LYON	441 795 374	100,00	38,25	Globale (IG)
SCCV STELLA FACE MER	521 av du Président Hoover 59800 LILLE	878 912 013	80,00	30,60	Globale (IG)
SCCV BLOIS L'ECHIQUIER	6 Impasse Serge Reggiani - 44800 SAINT HERBLAIN	887 956 746	60,00	22,95	Mise en équivalence (ME)
SCCV 341 JJ BOSC	11 Place Tourny 33000 Bordeaux	890 096 969	65,00	24,86	Mise en équivalence (ME)
SCCV LES SENIORIALES DE GEVEZE	58 MAIL FRANCOIS MITTERRAND 35000 RENNES	884 764 010	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
LES SENIORIALES DE LORIENT	58 Mail François Mitterrand - 35069 RENNES cedex	890 614 175	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
SCCV RUE DE PACE	58 mail Francois Mitterrand 35000 RENNES	891 977 480	40,00	15,30	Mise en équivalence (ME)
ZAC BOSSUT 10	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	891 844 649	51,00	19,51	Mise en équivalence (ME)
LE BOURGET 14-24 REPUBLIQUE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	918 618 869	70,00	26,78	Globale (IG)
SCCV CUCQ BD EDMOND LABRASSE	52, avenue du général de Gaulle - 92800 PUTEAUX	977 494 368	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
SCCV WAMBRECHIES RUE OBERT	52, avenue du général de Gaulle - 92800 PUTEAUX	953 475 910	100,00	38,25	Globale (IG)
SARL SAINT GERMAIN PC4 DESOYER	52, avenue du général de Gaulle - 92800 PUTEAUX	982 867 285	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
SCI MARCEAU ROBESPIERRE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	491 113 254	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
LA MADELEINE LE GRAND ANGLE	521 boulevard du Président Hoover - 59008 LILLE	443 654 033	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
HABITAT AMIENS SUD	18 Rue du Fonds Pernant - 60200 COMPIEGNE	443 265 491	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
HAUTE BORNE PM-IE	594 avenue Willy Brandt - 59777 EURLILLE	478 925 514	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
HAUTE BORNE PM-IO	594 avenue Willy Brandt - 59777 EURLILLE	478 925 522	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
AMENAGEMENT MARTINET	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	452 124 324	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
HAUTE BORNE PM-C	594 avenue Willy Brandt - 59777 EURLILLE	478 925 498	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
HAUTE BORNE PM-M	594 avenue Willy Brandt - 59777 EURLILLE	478 925 555	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
SNC ROSES DE CARROS	400 promenade des Anglais - 06200 NICE	524 599 388	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
CERGY CONSTELLATION	25 allée Vauban - 59110 LA MADELEINE	538 896 721	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
TOULOUSE CARTOUCHERIE ILOT 3.4	8-10 rue des 36 Ponts - 31400 TOULOUSE	833 916 299	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
RE BPD RSS CENON	42 avenue George V - 75008 PARIS	830 490 611	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
RE BPD RSS CAEN	42 avenue George V - 75008 PARIS	830 459 509	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
ST ANDRE LEZ LILLE -LES JARDINS DE TASSIGNY	11 rue du Palais Rihour - 59800 LILLE	824 110 209	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
SCCV ASNIERE PARC B8 B9	27 rue Camille Desmoulins - 92130 ISSY LES MOULINEAUX	839 090 370	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
SCI ROSERA MAISON BLANCHE	25 allée Vauban - 59562 LA MADELEINE	840 957 146	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
SCCV ZAC BOSSUT 8B	28 rue Escudier - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	839 642 683	51,00	19,51	Mise en équivalence (ME)
LA CALADE DE MOUGINS	400 promenade des Anglais - 06200 NICE	833 132 426	49,00	18,74	Mise en équivalence (ME)
SCCV ZAC BOSSUT 9	28 rue escudier 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	851 341 529	51,00	19,51	Mise en équivalence (ME)
SAINT GERMAIN - CLOS SAINT LOUIS	58 avenue Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	879 908 911	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
LES GRANDES TERRES	Immeuble Astrolable - 79 bd de Dunkerque - CS 70461 - 13235 MARSEILLE CEDEX 02	880 018 700	49,00	18,74	Mise en équivalence (ME)
RSS CHOLET	42 avenue George V 75008 PARIS	881 724 439	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
NANTERRE HANRIOT	167 quai de la bataille de Stalingrad 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	891 502 908	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
ROISSY EN BRIE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	889 278 263	100,00	38,25	Globale (IG)
THONON JULES FERRY	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	901 916 858	100,00	38,25	Globale (IG)
SGEL PC1 OURCHES	58 avenue Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	898 678 172	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
SGEL PC2 BARONNE GERARD	58 avenue Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	898 678 222	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
SGEL PC5 HOPITAL	58 avenue Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	898 678 297	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
ZAC BOSSUT 14	28 rue Escudier - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	904 303 468	51,00	19,51	Mise en équivalence (ME)
SCCV ST MAUR GODEFROY CAVAIGNAC	121, avenue de Malakoff, 75116 Paris	922 448 196	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
VILLE AVRAY IMPRESIONISTE	8 avenue Duval le Camus - 92210 SAINT-CLOUD	909 475 980	100,00	38,25	Globale (IG)
Sociétés étrangères					
PREMIER CB2 BERLIN	Hans-Cornelius-Str. 4,		100,00	36,17	Globale (IG)
PREMIER DEUTSCHLAND FRANKFURT	Hans-Cornelius-Str. 4,		100,00	38,25	Globale (IG)
PREMIER INDONESIA	Mid Plaza I. Jakarta 10220 Indonésie		99,00	37,87	Mise en équivalence (ME)
Fontaine Bleau Golf Residence			50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
Central Park			100,00	38,25	Mise en équivalence (ME)
Kayu Putih Residence			50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
La Vanoise Village			50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
Premier Résidence			50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
Pinang Ranti Mansions			50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
Les Belles Maisons			50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
PREMIER ESPANA	C/Balmes 150. 1e-2e 08006 Barcelona		100,00	38,25	Globale (IG)
Premier Desarrollos			100,00	38,25	Globale (IG)
Premier Activos			100,00	38,25	Globale (IG)
Premier Cimbra Homes			80,00	30,60	Globale (IG)
Cimbra Global Group			20,00	6,12	Mise en équivalence (ME)
Premier Proyectos y Promocion de Viviendas			100,00	38,25	Globale (IG)

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
Premier Gestion y Promocion de Viviendas			100,00	38,25	Globale (IG)
Premier Elements			100,00	38,25	Globale (IG)
CONCEPT BAU MUNICH	Hans-Cornelius-Str. 4, 82166 Gräfelfing		94,00	35,94	Globale (IG)
Projekt Karsfeld GmbH			100,00	35,94	Globale (IG)
Concept Bau - Projekt Lichtenreuth - GmbH			100,00	35,94	Globale (IG)
Concept Bau Projekt Harras - GmbH			100,00	35,94	Globale (IG)
Concept Bau - Projekt Neuhausen -GmbH			100,00	35,94	Globale (IG)
Concept Bau - Projekt Feldmoching - GmbH			100,00	35,94	Globale (IG)
Wohnpark Lerchenauer Feld GmbH & Co. KG (anciennement Blitz 16-684 GmbH)			50,00	17,97	Mise en équivalence (ME)
Projekt Lerchenauer Feld Verwaltungs GmbH (anciennement Blitz 16-683 GmbH)			50,00	17,97	Mise en équivalence (ME)
Mortonstraße GmbH			100,00	35,94	Globale (IG)
Zapf Kreuzstein Development GmbH			90,00	32,34	Globale (IG)
ZAPF GmbH	Nürnberger Strasse 38, 95440 Bayreuth		92,92	35,54	Globale (IG)
<i>Zapf France SARL</i>			100,00	35,54	<i>Globale (IG)</i>
<i>Zapf Schweiz GmbH</i>			100,00	35,54	<i>Globale (IG)</i>
ZAPF LAND DEVELOPMENT (ZLD)			100,00	35,61	Globale (IG)
<i>Projekt Germering GmbH</i>			100,00	35,61	<i>Globale (IG)</i>
PREMIER POLSKA	Domaniewska 41 Taurus Bldg 02-675 Warszawa		99,99	38,25	Globale (IG)
HLDB SPRL	Rue de Malvoisin, Pat. 38, 5575 Gedinne	0684850187	100,00	21,04	Globale (IG)
GROUPE MB SA	Rue de Malvoisin, Pat. 38, 5575 Gedinne	0890843248	100,00	21,04	Globale (IG)
MB ECO-CONSTRUCTIONS SPRL	Rue de Malvoisin, Pat. 38, 5575 Gedinne	0864085205	100,00	21,04	Globale (IG)
MAISONS BAIJOT SPRL	Rue de Malvoisin, Pat. 38, 5575 Gedinne	0479494259	100,00	21,04	Globale (IG)
BAIJOT JOSEPH SPRL	Rue de Malvoisin, Pat. 38, 5575 Gedinne	0426808215	100,00	21,04	Globale (IG)
SPRL MAISONS BAIJOT TOITURES	Rue de Malvoisin, Pat. 38, 5575 Gedinne	0477432515	100,00	21,04	Globale (IG)
MB CONSULT SPRL	Rue de Malvoisin, Pat. 38, 5575 Gedinne	0667569242	100,00	21,04	Globale (IG)
MB IMMO SPRL	Rue de Malvoisin, Pat. 38, 5575 Gedinne	0885977313	100,00	21,04	Globale (IG)
MB LUXEMBOURG	Rue Allerborn 24B, 9752 Amersfoort	0692518929	100,00	21,04	Globale (IG)
MB FRANCE	Clos des Ecoles 11, 08000 PRIX LES MEZIERES	0692519028	100,00	21,04	Globale (IG)
MB Promotion	Rue de Malvoisin, Pat. 38, 5575 Gedinne	0776351376	100,00	21,04	Globale (IG)

MAGELLAN

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

RAPPORT DE GESTION DU PRESIDENT A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE INTEGRANT LE RAPPORT DE GESTION DU GROUPE CONSOLIDE - EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2023 -

Cher Associé,

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 2023.

Ce rapport, de même que les comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2023 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 2023, les produits d'exploitation sont nuls tandis qu'ils étaient de 255.641 euros au titre de l'exercice précédent.

Les charges d'exploitation s'élèvent à 627.429 euros contre 899.304 euros au titre de l'exercice précédent.

Il en résulte un résultat d'exploitation déficitaire de <627.425> euros contre <643.663> euros au titre de l'exercice précédent.

Les produits financiers s'élèvent au 31 décembre 2023 à un montant de 9.797.675 euros contre 14.627.121 euros au titre de l'exercice 2022.

Le résultat financier est positif de 895.950 euros contre 7.369.280 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 4.842.400 euros,
- des intérêts bancaires d'un montant de 8.901.725 euros dont 2.827.500 euros d'intérêts sur l'emprunt obligataire et 448.756 euros d'intérêts SWAPS.

La Société a réalisé un résultat exceptionnel négatif de <5.944> euros contre un résultat exceptionnel négatif de <4.755> euros au titre de l'exercice précédent.

Le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023 se solde par un bénéfice net comptable de 265.467 euros contre un bénéfice net comptable de 6.723.826 euros au titre de l'exercice précédent.

1.1.2. Faits marquants

- **Environnement macroéconomique et incertitudes actuelles**

Les conséquences financières directes des conflits en Ukraine et au Proche Orient 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 de ces conflits et leurs conséquences notamment sur l'inflation des coûts. Le groupe est également attentif à l'évolution des taux d'intérêt 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, à la suite des 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 Premier Investissement, a pris le contrôle du Groupe Premier Investissement et est devenue société consolidante du Groupe Premier Investissement/Bassac.

Au 31 décembre 2023, la société Magellan détient 40,25% du capital de la société 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 : 300 au 31 décembre 2023 contre 319 au 31 décembre 2022 ;
- sociétés mises en équivalence (notamment certains programmes immobiliers menés en copromotion chez LNC, Marignan et Concept Bau ; kwerket XLMedia) : 165 au 31 décembre 2023 contre 158 au 31 décembre 2022.

Au cours de l'exercice 2023, il n'y a pas eu de variation de périmètre significative.

1.2.2 Secteurs du périmètre de consolidation par activité et par pays

A partir du 1er janvier 2023, à la suite des prises de contrôle de Marignan puis de Maisons Baijot, le Groupe a fait le choix de regrouper des segments opérationnels afin de faciliter la lecture des comptes et tenir compte des spécificités des modèles d'affaires. Les informations comparatives au 31 décembre 2022 ont été retraitées.

Le groupe a effectivement regroupé :

- (i) En Promotion Immobilière France, les secteurs Les Nouveaux Constructeurs et Marignan ;
- (ii) En Promotion Immobilière Etranger, les secteurs Allemagne Promotion, Espagne et Maisons Baijot ;
- (iii) En Autres, les secteurs Main Street, kwerk Coworking et Zapf.

1.2.3 Faits marquants

a) Acquisition du solde du capital de Maisons Baijot

Le groupe a annoncé avoir signé le 15 décembre 2023 un protocole portant sur l'acquisition, par l'intermédiaire de sa filiale Jacques, au plus tard le 31 janvier 2024, de 45% du capital de la société de droit belge HLDB, société de tête du Groupe Maisons Baijot. Cette participation est aujourd'hui détenue par Monsieur Dany Baijot.

Depuis le 30 septembre 2022, Magellan détient indirectement, par l'intermédiaire de Jacques, 55% des actions de HLDB.

Créé il y a plus de 35 ans par Joseph Baijot, le Groupe Maisons Baijot est spécialisé dans la construction de maisons individuelles en Wallonie, et a développé plus récemment une activité de promotion de maisons et d'appartements.

b) Augmentation de capital d'un montant total de 3 millions d'euros

Bassac annonce avoir décidé une augmentation de capital d'un montant total de 2.985.878 millions d'euros (dont 59 385 euros de nominal et 2.926.493 euros de prime d'émission) avec suppression du droit préférentiel de souscription dans le cadre d'une offre réservée à un cercle restreint d'investisseurs au sens de l'article L. 411-2, 1° du Code de commerce conformément à la 15^{ème} résolution approuvée par l'assemblée générale des actionnaires du 13 mai 2022 et à la décision du conseil d'administration du 21 avril 2023 (l'« Augmentation de Capital »).

L'Augmentation de Capital sera réalisée par émission de 59.385 actions nouvelles de 1 euro de nominal au prix unitaire de 50,28 euros (dont 49,28 euros de prime d'émission), correspondant la moyenne pondérée des trois séances précédant le 21 avril 2023, sans décote, représentant environ 0,37 % du capital social

c) Activité

En 2023, le chiffre d'affaires baisse de 4% à périmètre comparable et s'élève à 1.303 millions d'euros.

Le chiffre d'affaires dégagé par le périmètre Promotion immobilière France est en baisse de 2%.

Le chiffre d'affaires de l'activité Promotion immobilière Etranger est en baisse de 13% du fait du très fort ralentissement de l'activité chez Concept-Bau.

Le chiffre d'affaires des autres activités du groupe est en baisse de 4%, provenant essentiellement de la diminution du nombre de livraisons de garages et des ventes, de Zapf.

1.2.4 Compte de résultat global consolidé

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, le chiffre d'affaires net consolidé s'est élevé à 1.302.852 euros contre 1.303.006 euros retraité au titre de l'exercice précédent.

Le montant du résultat opérationnel courant s'élève à 113.539 euros au titre de l'exercice écoulé contre 154.842 euros retraité au titre de l'exercice précédent.

Le résultat des activités avant impôts s'élève à 80.674 euros au titre de l'exercice écoulé contre 150.025 euros retraité au titre de l'exercice précédent.

Le montant du résultat financier s'élève à <30.880> euros contre <3.271> euros retraité au titre de l'exercice précédent.

Le résultat net de l'ensemble consolidé s'élève à 35.024 euros contre 108.018 euros au titre de l'exercice précédent.

Le poste "*Résultat net part du groupe*" présente un montant de 8.114 euros contre 44.919 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

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.

La société Bassac, principale société du groupe Magellan, est devenue propriétaire le 31 janvier 2024 de 100% du capital de la société de droit belge HLDB, société de tête du Groupe Maisons Baijot.

Par ailleurs, aux termes d'un acte en date du 27 avril 2024, Monsieur Olivier Mitterrand a cédé l'action qu'il détenait dans le capital de la Société au profit de Monsieur Moïse Mitterrand, lequel devient associé unique de la Société.

Enfin, la société Magellan a été nommée en qualité de présidente de la société Premier Investissement avec effet à compter du 17 mai 2024.

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 2022, 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 2023 ainsi que l'approbation des opérations ressortant des conventions réglementées.

Nous vous proposons d'affecter l'intégralité du bénéfice net comptable de l'exercice clos le 31 décembre 2023, soit la somme de 265.467 euros, au poste "*Report à nouveau*", dont le solde se trouverait ainsi porté de la somme de 4.135.492 euros à la somme de 4.400.959 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 2023.

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.

Nous vous rappelons que les mandats des sociétés AGM Audit Legal et KPMG, commissaires aux comptes titulaires de la Société, arrive à expiration à l'issue de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Nous vous proposons en conséquence, de renouveler les mandats de AGM Audit Legal et de KPMG, en qualité de commissaires aux comptes titulaires, conformément aux articles R 233-16, L 233-16 et L 233-17 du Code de Commerce, pour une durée de six (6) exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029 à tenir au cours de l'année 2030.

9 CAPITAL ET ACTIONNARIAT

■ Capital social

Le capital social de la Société, au 31 décembre 2023 est de 22.785.305 euros, divisé en 22.785.305 actions ordinaires d'un euro de valeur nominale chacune.

■ **Actionnariat**

A la date du présent rapport, Monsieur Moïse Mitterrand est titulaire de la totalité des 22.785.305 actions de la Société.

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

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a vertical stroke, positioned above a horizontal line.



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

AGM AUDIT LEGAL
3, avenue de Chalon
CS 70004
Saint Marcel
71328 Chalon sur Saône Cedex

**CERTIFIÉ CONFORME
A L'ORIGINAL**

Magellan

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2023
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 LEGAL
3, avenue de Chalon
CS 70004
Saint Marcel
71328 Chalon sur Saône Cedex

Magellan

50, route de la Reine 92100 Boulogne Billancourt

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2023

À l'attention de l'associé unique de la société Magellan,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre décision, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Magellan relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, 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 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 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.

Acquisition du solde du capital du groupe Maisons Baijot

Comme indiqué dans la note 2.1. « Événements significatifs au 31 décembre 2023 », le groupe a signé un protocole d'accord portant sur l'acquisition du solde du capital du groupe Maisons Baijot, dont il avait pris le contrôle au cours de l'exercice 2022. Au cours de l'exercice 2023, une erreur portant sur l'estimation initiale de la valorisation de l'engagement de rachat du solde du capital a été identifiée, conduisant le groupe à corriger le bilan de l'exercice 2022, notamment le montant du goodwill reconnu dans les comptes fin 2022.

Dans le cadre de nos appréciations, nous avons vérifié la conformité aux principes comptables applicables des méthodes d'évaluation utilisées par le groupe pour procéder à la détermination du goodwill définitif ainsi que le caractère approprié de l'information présentée en annexe des comptes consolidés, notamment l'information relative à la correction d'erreur liée ainsi que le retraitement du bilan au 31 décembre 2022 (note 1.2.2. « Correction du prix d'acquisition de Maisons Baijot »).

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.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Les commissaires aux comptes

Paris La Défense, le 7 juin 2024
KPMG SA

Saint-Marcel, le 7 juin 2024
AGM AUDIT LEGAL

François Plat
Associé

Yves Llobell
Associé

Compte de résultat global consolidé

1. Compte de résultat

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	31.12.2023	31.12.2022
Chiffre d'affaires	3.1	1 302 852	1 303 006
Coûts des ventes	3.1	(997 294)	(965 328)
Marge brute	3.1	305 558	337 678
Charges de personnel	4.1.1	(104 524)	(106 397)
Autres charges et produits opérationnels courants	4.1.2	(29 422)	(30 666)
Juste valeur des immeubles de placement	5.5	2 780	6 684
Impôts et taxes		(5 751)	(6 099)
Dotations aux amortissements des actifs incorporels	5.2	(43 414)	(34 267)
Dotations aux amortissements des autres actifs		(11 688)	(12 091)
Résultat opérationnel courant		113 539	154 842
Autres charges et produits opérationnels non courants	4.2	(18 689)	(1 170)
Résultat opérationnel		94 850	153 672
Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence opérationnelles	5.6	16 705	2 229
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence		111 555	155 901
Résultat financier	4.3	(30 880)	(3 271)
Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence non opérationnelles	5.6	(12 122)	(2 605)
Résultat des activités avant impôts		80 675	150 025
Impôts sur les bénéfices	4.4	(33 529)	(42 007)
Résultat net de l'ensemble consolidé		35 024	108 018
Dont part revenant aux intérêts non contrôlés		26 910	63 099
Dont Résultat Net Part du Groupe		8 114	44 919
Résultat net par action (en euros)	4.5.2	0,36	1,97
Résultat net par action après dilution (en euros)	4.5.3	0,36	1,97

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

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2023	31.12.2022
Résultat net de l'ensemble consolidé	35 024	108 018
Éléments du résultat global reclassés ultérieurement en résultat net	(452)	1 640
<i>Ecart de conversion</i>	(452)	1 640
Éléments du résultat global non reclassés ultérieurement en résultat net	79 356	(25 650)
<i>Juste valeur des instruments financiers net d'impôt différé</i>	79 596	(26 227)
<i>Ecart actuariels nets d'impôt</i>	(240)	577
Résultat global	113 928	84 008
<i>dont quote-part du groupe</i>	39 873	35 239
<i>dont quote-part revenant aux intérêts non contrôlés</i>	74 055	48 769

Etat de situation financière consolidée

ACTIF	Notes	31.12.2023	31.12.2022 retraité (*)
<i>en milliers d'euros</i>			
Goodwill	5.1	81 386	81 386
Immobilisations incorporelles	5.2	51 782	95 102
Droits d'utilisation des actifs loués	5.3	31 709	11 024
Immobilisations corporelles	5.4	35 574	33 819
Immeubles de placement	5.5	78 808	69 143
Titres mis en équivalence	5.6	130 860	142 524
Autres actifs financiers non courants	5.7	253 549	171 119
Impôts différés actifs	4.4	4 006	2 567
Total actifs non courants		667 674	606 684
Stocks et encours	5.8	1 050 516	983 305
Actifs sur contrat et créances clients	5.9	214 956	178 340
Créances d'impôts		5 099	19 881
Autres actifs courants	5.10	53 050	53 212
Actifs financiers courants	5.7	89 067	90 465
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.11	437 301	416 148
Total actifs courants		1 849 989	1 741 351
Total actif		2 517 663	2 348 035

PASSIF	Notes	31.12.2023	31.12.2022 retraité (*)
<i>en milliers d'euros</i>			
Capital	6.1	22 785	22 785
Primes liées au capital		-	-
Réserves		214 443	148 144
Résultat net part du groupe		8 114	44 919
Capitaux propres part du groupe		245 342	215 848
Participations ne donnant pas le contrôle		625 702	579 986
Capitaux propres de l'ensemble		871 044	795 834
Dettes financières et obligations locatives non courantes	6.4.1	428 737	531 653
Avantages du personnel	6.3	4 286	4 022
Impôts différés passifs	4.4	91 312	99 589
Autres passifs non courants		-	1 954
Total passifs non courants		524 335	637 218
Dettes financières et obligations locatives courantes	6.4.1	485 603	348 143
Provisions courantes	6.2	43 479	47 020
Fournisseurs et autres créditeurs		286 812	292 875
Dettes d'impôts		33 257	17 995
Autres passifs courants	6.5	248 689	179 055
Autres passifs financiers courants	6.6	24 444	29 895
Total passifs courants		1 122 284	914 983
Total passif et capitaux propres		2 517 663	2 348 035

(*)Les informations comparatives ont été retraitées après correction de la valeur d'acquisition de la participation dans Maisons Baijot (cf. note 1.2 Comparabilité des comptes).

Tableau de variation des capitaux propres

Au 31 décembre 2023

<i>en milliers d'euros</i>	Capital	Primes liées au capital	Réserves	Capitaux propres Groupe	Part revenant aux intérêts non contrôlés	Total
CAPITAUX PROPRES au 01.01.2023	22 785	-	193 063	215 848	579 986	795 834
Ecart de conversion	-	-	(183)	(183)	(261)	(443)
Ecart actuariel nets d'impôt	-	-	(92)	(92)	(148)	(240)
Juste valeur des instruments financiers net d'impôt (1)	-	-	32 037	32 037	47 559	79 596
Total des variations directement reconnues en autres éléments du résultat global (a)	-	-	31 763	31 763	47 150	78 913
Résultat de l'exercice (b)	-	-	8 114	8 114	26 910	35 024
Total des produits et charges comptabilisés (a) + (b)	-	-	39 877	39 877	74 060	113 937
Dividendes versés (2)	-	-	-	-	(15 330)	(15 330)
Variation de périmètre	-	-	(71)	(71)	124	53
Païement en actions	-	-	-	-	531	531
Transactions avec les minoritaires (3)	-	-	-	-	2 986	2 986
Autres variations (4)	-	-	(10 312)	(10 312)	(16 655)	(26 967)
Total des mouvements liés aux opérations avec les actionnaires	-	-	(10 383)	(10 383)	(28 344)	(38 727)
CAPITAUX PROPRES au 31.12.2023	22 785	-	222 557	245 342	625 702	871 044

- (1)** La société dispose d'actifs financiers réévalués à 252,8m€ au 31 décembre 2023 et à 172,3 m€ au 31 décembre 2022. La société a choisi l'option d'enregistrer les variations de juste valeur des titres en contrepartie des autres éléments du résultat global (OCI). Ainsi, les plus ou moins-values enregistrées en OCI ne sont pas recyclables en résultat net lors de la vente des titres, seuls les dividendes sont comptabilisés en résultat financier.
- (2)** La part revenant aux intérêts non contrôlés des dividendes versés de (15 330) k€ correspond principalement aux dividendes versés aux minoritaires des sociétés Premier Investissement et Bassac.
- (3)** Les transactions avec les minoritaires correspondent principalement à l'augmentation de capital de Bassac intégralement souscrite par un cercle restreint d'investisseurs, pour 3,0 m€.
- (4)** Compte tenu de l'acquisition par le groupe du solde du capital de Maisons Baijot le 15 décembre 2023, l'effet d'actualisation de 27,1 M€ de la dette sur intérêts minoritaires a été intégralement repris. La société Bassac a choisi l'option d'enregistrer les effets d'actualisation en contrepartie des capitaux propres.

Au 31 décembre 2022

<i>en milliers d'euros</i>	Capital	Primes liées au capital	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
Ecart 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
Dividendes versés (2)	-	-	-	-	(19 276)	(19 276)
Variation de périmètre (3)	-	-	12 233	12 233	(42 378)	(30 145)
Païement 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). A la date d'acquisition, l'option sur titres est valorisée à hauteur de 115,8 m€, avec un effet d'actualisation de (28,8) m€, soit un total de 87 m€. Au 31 décembre 2022, l'effet d'actualisation est repris à hauteur de (1,8)m€. La société Bassac a choisi l'option d'enregistrer les variations des options sur titres en contrepartie des capitaux propres.

Tableau des flux de trésorerie consolidés

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	31.12.2023	31.12.2022
Résultat net de l'ensemble consolidé		35 024	108 018
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie (1)		18 753	3 009
Élimination des amortissements et provisions		54 344	46 068
Élimination des profits / pertes de réévaluation (juste valeur)		(914)	(21 473)
Élimination des plus ou moins values de cession	4.1.2	(6)	281
Élimination des impacts des paiements en actions		531	1 513
Élimination des produits de dividendes		(2 950)	(4 541)
Élimination du résultat des mises en équivalence	5.6	(4 583)	376
= Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts		100 199	133 251
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	4.3	31 007	21 044
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	4.4	33 529	42 007
= Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts		164 735	196 302
Dividendes reçus des sociétés MEE	7.1.1	13 715	15 009
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité (2)	7.1.2	(67 307)	(95 751)
Intérêts versés nets (3)		(29 530)	(17 711)
Impôts payés		(11 985)	(65 899)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		69 628	31 950
Investissements bruts dans les entités mises en équivalence (4)		(554)	(80 440)
Acquisitions de filiales nettes de la trésorerie acquise (5)		(448)	(89 795)
Cession de sociétés intégrées, après déduction de la trésorerie cédée		(21)	-
Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles	7.1.3	(6 914)	(3 860)
Acquisition d'immeubles de placement	7.1.4	(6 888)	(8 927)
Acquisition d'actifs financiers		(3 080)	(2 694)
Dividendes reçus		2 950	4 541
Cession d'immobilisations incorporelles et corporelles	7.1.5	29	567
Cession et remboursement d'actifs financiers		276	2 412
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		(14 650)	(178 196)
Transactions avec les actionnaires minoritaires (6)		2 984	(30 157)
Augmentations (réductions) de capital		-	-
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère	6.1.2	-	-
Dividendes payés aux minoritaires des sociétés intégrées		(15 330)	(19 273)
Acquisition et cession d'actions propres		-	-
Encaissements/Décaissements provenant de nouveaux emprunts (7)	6.4.2	(21 475)	250 192
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		(33 821)	200 762
Incidence des variations des cours des devises		7	1
Variation de trésorerie		21 164	54 517

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	31.12.2023	31.12.2022
Trésorerie d'ouverture		415 460	360 943
Trésorerie de clôture		436 624	415 460
dont Trésorerie de clôture actif	5.11	437 301	416 148
dont Trésorerie de clôture passif		(677)	(688)
Trésorerie de clôture		436 624	415 460

(1) Ce poste inclut notamment les éléments liés à l'acquisition de Maisons Baijot analysés comme des charges au sens d'IFRS3 à hauteur de (18,2)m€ (cf note 4.2). Ce montant sera payé en 2024.

(2) Le détail de la variation du BFR est donné en note 7.1.2

(3) Ce poste inclut les intérêts versés relatifs aux dettes de loyers pour (0,4) m€ au 31 décembre 2023 et (0,3) m€ au 31 décembre 2022.

(4) Les investissements correspondaient 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€;

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

(5) Ce poste correspondait à hauteur de (89,6) m€ à la prise de contrôle de Maisons Baijot au 31 décembre 2022 (cf. note 2.4).

(6) Les transactions avec les minoritaires au 31 décembre 2023 correspondaient :

- En 2023 : à la trésorerie de l'augmentation de capital de Bassac intégralement souscrite par un cercle restreint d'investisseurs, pour 3,0 m€.
- En 2022 : 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€.

(7) Ce poste inclut notamment :

- la variation des tirages sur le crédit corporate dont dispose LNC : elle est de +5m€ au 31 décembre 2023 et +120m€ au 31 décembre 2022 ;
- le remboursement de dettes de loyers à hauteur de (8,0) m€ au 31 décembre 2023 et à hauteur de (6,6) m€ au 31 décembre 2022.

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 2023, 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 2023.

Les comptes consolidés annuels ont été arrêtés par le Président en date du 17 mai 2024 et seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale du 21 juin 2024. 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 ;
- Les tests de dépréciation des écarts d'acquisition (cf. note 5.1) ; pour effectuer ces tests de dépréciation, la société estime les marges futures des opérations immobilières rattachées à l'UGT considérée sur la base de balances financières dont l'élaboration, la mise à jour et le contrôle sont évoqués plus haut ;
- L'activation des déficits fiscaux reportables (cf. note 4.4.4) ; la probabilité de réalisation future, correspondant aux perspectives bénéficiaires des filiales concernées, est déterminée en s'appuyant sur le Business Plan triennal du Groupe, lequel est remis à jour tous les semestres. La période d'imputation examinée est illimitée en France et de 3 ans dans les filiales étrangères ;
- L'évaluation des provisions et des avantages au personnel (cf. note 6.3) ; pour le provisionnement des avantages au personnel, la société retient les hypothèses statistiques et financières pertinentes au moment où les calculs actuariels sont effectués ;
- L'évaluation des provisions pour litiges ; pour le provisionnement des litiges, en particulier des litiges portant sur des programmes immobiliers, la société se base sur l'estimation du risque net, tel qu'analysé par son service juridique et ses conseils externes, en estimant le dénouement probable des procédures en cours, et en estimant la ventilation des responsabilités entre les différentes parties prenantes: maître d'ouvrage, maître d'œuvre, constructeurs, assurances ;
- L'appréciation de la juste valeur des immeubles de placement (cf. note 1.3.8) est effectuée par un expert indépendant à chaque clôture annuelle ;
- La détermination de la juste valeur des actifs acquis et des passifs assumés lors d'un regroupement d'entreprises (cf. note 1.3.4) ;
- La juste valeur des instruments financiers qui ne sont pas négociés sur un marché actif (tels que les dérivés négociés de gré à gré) a été communiquée par l'établissement émetteur.
La mesure des instruments dérivés est réalisée à partir de données dérivées de prix observables directement sur des marchés actifs et liquides (second niveau de la hiérarchie des justes valeurs).

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

1.2.1 Regroupement de secteurs opérationnels

A partir du 1er janvier 2023, à la suite des prises de contrôle de Marignan puis de Maisons Baijot, le Groupe a fait le choix de regrouper des segments opérationnels afin de faciliter la lecture des comptes et tenir compte des spécificités des modèles d'affaires. Les informations comparatives au 31 décembre 2022 ont été retraitées.

Le groupe a effectivement regroupé :

- (i) En Promotion Immobilière France, les secteurs Les Nouveaux Constructeurs et Marignan ;
- (ii) En Promotion Immobilière Etranger, les secteurs Allemagne Promotion, Espagne et Maisons Baijot ;
- (iii) En Autres, les secteurs Main Street, Kwerk Coworking et Zapf.

Les regroupements (i) et (ii) concernent des secteurs dont les caractéristiques économiques sont similaires : il s'agit d'activité de promotion de logements individuels ou collectifs et d'immeubles de bureaux dont la construction est confiée à des tiers, en France (i) et à l'étranger (ii). La différence principale entre ces deux regroupements tient au fait que la Promotion Immobilière Etranger fait souvent l'acquisition des terrains d'assiette des projets avant d'obtenir les autorisations administratives nécessaires, à l'inverse de la France, où c'est l'exception.

En Autres, ont été regroupés les secteurs, autres que la promotion immobilière, n'atteignant pas les seuils quantitatifs selon la norme IFRS 8 Information sectorielle.

1.2.2 Correction du prix d'acquisition de Maisons Baijot

Au cours de l'exercice 2023, une erreur a été identifiée dans la valorisation initiale de la dette au titre de l'option de vente accordée aux minoritaires. L'erreur, étant liée à l'acquisition de Maisons Baijot au 30 septembre 2022, concerne l'exercice 2022. Elle a conduit à retraiter les comptes 2022 à hauteur de 14,4 m€ le goodwill et la dette au titre de l'option de vente accordée aux minoritaires. Cette correction n'a pas d'incidence matérielle sur les produits et les charges ainsi que sur les variations de capitaux propres comptabilisés sur la période 2022. Les informations comparatives au 31 décembre 2022 ont été retraitées.

Etat de la situation financière retraité au 31 décembre 2022

ACTIF	31.12.2022 publié	Valeur actualisée du prix d'exercice des intérêts minoritaires	31.12.2022 retraité
<i>en milliers d'euros</i>			
Goodwill	67 008	14 378	81 386
Immobilisations incorporelles	95 102	-	95 102
Droits d'utilisation des actifs loués	11 024	-	11 024
Immobilisations corporelles	33 819	-	33 819
Immeubles de placement	69 143	-	69 143
Titres mis en équivalence	142 524	-	142 524
Autres actifs financiers non courants	171 119	-	171 119
Impôts différés actifs	2 567	-	2 567
Total actifs non courants	592 306	14 378	606 684
Stocks et encours	983 305		983 305
Actifs sur contrat et créances clients	178 340		178 340
Créances d'impôts	19 881	-	19 881
Autres actifs courants	53 212	-	53 212
Actifs financiers courants	90 465	-	90 465
Trésorerie et équivalents de trésorerie	416 148	-	416 148
Total actifs courants	1 741 351	-	1 741 351
Total actif	2 333 657	14 378	2 348 035

PASSIF	31.12.2022 publié	Valeur actualisée du prix d'exercice des intérêts minoritaires	31.12.2022 retraité
<i>en milliers d'euros</i>			
Capital	22 785	-	22 785
Primes liées au capital	-	-	-
Réserves	148 144		148 144
Résultat net part du groupe	44 919		44 919
Capitaux propres part du groupe	215 848	-	215 848
Participations ne donnant pas le contrôle	579 986		579 986
Capitaux propres de l'ensemble	795 834	-	795 834
Dettes financières et obligations locatives non courantes	517 275	14 378	531 653
Avantages du personnel	4 022	-	4 022
Impôts différés passifs	99 589		99 589
Autres passifs non courants	1 954		1 954
Total passifs non courants	622 840	14 378	637 218
Dettes financières et obligations locatives courantes	348 143	-	348 143
Provisions courantes	47 020	-	47 020
Fournisseurs et autres créditeurs	292 875	-	292 875
Dettes d'impôts	17 995	-	17 995
Autres passifs courants	179 055		179 055
Autres passifs financiers courants	29 895	-	29 895
Total passifs courants	914 983	-	914 983
Total passif et capitaux propres	2 333 657	14 378	2 348 035

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), pour les contrats de vente signés, le chiffre d'affaires est comptabilisé 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.

- 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.

- 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

Depuis le 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 ».

- Actifs et passifs sur contrat

Le Groupe reconnaît un actif ou un passif sur contrat dans l'état de la situation financière consolidée correspondant aux produits tirés des contrats de construction et VEFA, cumulés à date, pour lesquels l'obligation de prestation est remplie progressivement, net des appels de fonds émis à date, conformément à la réglementation en vigueur ou aux dispositions contractuelles.

Si le montant est positif, il est comptabilisé sur la ligne « Créances clients et actifs sur contrats » de l'état de la situation financière consolidée ; s'il est négatif, il est comptabilisé sur la ligne « Autres passifs courants et passifs sur contrats » de l'état de la situation financière consolidée.

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 de logements individuels ou collectifs et d'immeubles de bureaux en France et à l'Etranger (Allemagne, Belgique, Espagne). Magellan détient aussi une activité de foncière, une société qui de garages préfabriqués et une société opératrice de bureaux de luxe à Paris.

Les regroupements de secteurs présentés par le Groupe reflètent l'organisation choisie par le décideur, selon une analyse axée principalement sur les caractéristiques économiques (nature des produits, nature des procédés de fabrication, catégorie de clients et méthode de distribution des produits) et 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 survenance.

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

1.3.5 Immobilisations incorporelles

Un actif incorporel est un élément non monétaire sans substance physique qui doit être à la fois identifiable, et contrôlé par l'entreprise du fait d'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.

Les immeubles de placement en cours de développement sont évalués selon le modèle de la juste valeur sauf s'il n'est pas possible de déterminer cette juste valeur de façon fiable et continue. En l'absence de juste valeur, ils font l'objet d'un test de dépréciation, en application des dispositions d'IAS 36 « Dépréciations d'actifs », déterminés par rapport à la valeur du projet évaluée en interne sur la base d'un taux de capitalisation de sortie et des loyers nets prévus à la fin du projet. Lorsque la valeur vénale est inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est constatée.

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, 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

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.

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 2023

- **Activité :**

En 2023, le chiffre d'affaires baisse de 4% à périmètre comparable et s'élève à 1 303 millions d'euros.

Le chiffre d'affaires dégagé par le périmètre **Promotion immobilière France** est en baisse de 2%.

Le chiffre d'affaires de l'activité **Promotion immobilière Etranger** est en baisse de 13% du fait du très fort ralentissement de l'activité chez Concept-Bau.

Le chiffre d'affaires des **Autres** activités (cf. Glossaire) est en baisse de 4%, provenant essentiellement de la diminution du nombre de livraisons de garages et des ventes, de **Zapf**.

- **Acquisition du solde du capital de Maisons Baijot :**

Le groupe a annoncé avoir signé le 15 décembre 2023 un protocole portant sur l'acquisition, par l'intermédiaire de sa filiale Jacques, au plus tard le 31 janvier 2024, de 45% du capital de la société de droit belge HLDB, société de tête du Groupe Maisons Baijot. Cette participation est aujourd'hui détenue par Monsieur Dany Baijot.

Depuis le 30 septembre 2022, Magellan détient indirectement, par l'intermédiaire de Jacques, 55% des actions de HLDB.

Créé il y a plus de 35 ans par Joseph Baijot, le Groupe Maisons Baijot est spécialisé dans la construction de maisons individuelles en Wallonie, et a développé plus récemment une activité de promotion de maisons et d'appartements.

- **Augmentation de capital d'un montant total de 3 millions d'euros :**

Bassac annonce avoir décidé une augmentation de capital d'un montant total de 2 985 878 millions d'euros (dont 59 385 euros de nominal et 2 926 493 euros de prime d'émission) avec suppression du droit préférentiel de souscription dans le cadre d'une offre réservée à un cercle restreint d'investisseurs au sens de l'article L. 411-2, 1° du Code de commerce conformément à la 15ème résolution approuvée par l'assemblée générale des actionnaires du 13 mai 2022 et à la décision du conseil d'administration du 21 avril 2023 (l'« Augmentation de Capital »).

L'Augmentation de Capital sera réalisée par émission de 59 385 actions nouvelles de 1 euro de nominal au prix unitaire de 50,28 euros (dont 49,28 euros de prime d'émission), correspondant la moyenne pondérée des trois séances précédant le 21 avril 2023, sans décote, représentant environ 0,37 % du capital social.

- **Environnement macroéconomique et incertitudes actuelles :**

L'augmentation brutale des taux d'intérêt intervenue en 2022 continue de peser très fortement sur la solvabilité des clients des sociétés du groupe. Elle affecte ainsi négativement leur pouvoir d'achat, et donc les prix de vente.

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 : 300 au 31 décembre 2023 contre 319 au 31 décembre 2022 ;
- sociétés mises en équivalence (programmes immobiliers, Kwerk) : 165 au 31 décembre 2023 contre 158 au 31 décembre 2022.

2.3 Variations de périmètre sur l'exercice 2023

Les principales variations de périmètre ont été les suivantes :

	31.12.2022	Créations	Prises de contrôle/ Prises de participation	Fusions/TUP	Liquidations	Autres variations	31.12.2023
Sociétés consolidées en intégration globale	319	3	2	(20)	(3)	(2)	300
Sociétés comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	158	9	1	-	(4)	1	165
Total	477	12	3	(20)	(7)	(1)	465

2.4 Variations de périmètre sur l'exercice 2022

2.4.1 Prise de contrôle du groupe Maisons Baijot : Détermination du goodwill définitif

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 définitif (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 (inchangée depuis les comptes au 31 décembre 2022) 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 définitive du Goodwill sur l'acquisition du périmètre Maisons Baijot, après correction du prix d'acquisition :

<i>en milliers d'euros</i>	
Montant versé en numéraire lors de la prise de contrôle (i)	131 268
Compléments de prix (ii)	16 621
Juste valeur des actifs nets acquis (iii)	153 504
Juste valeur des intérêts minoritaires (iv)	87 001
Goodwill définitif (i + ii - iii + iv)	81 386

Les coûts liés à l'acquisition du groupe Maisons Baijot ont été constatés 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)

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 sont les suivants :

- **Promotion immobilière France** : activités de promotion immobilière en France, menées par Les Nouveaux Constructeurs et Marignan ;
- **Promotion Etranger** : activités de promotion immobilière de Concept Bau en Allemagne et Premier España en Espagne, ainsi que les activités de construction de maisons individuelles et de promotion immobilière de Maisons Baijot en Belgique ;
- **Autres** : activités de construction de garages de ZAPF en Allemagne ; de Kwerk, opérateur de bureaux d'exception ; et de la foncière CFH (Main Street).

3.1 Au 31 décembre 2023

<i>En milliers d'euros</i>	Promotion Immobilière France (1)	Promotion Immobilière Etranger (2)	Autres- (3)	Total
Compte de résultat	31.12.2023			
Total du chiffre d'affaires	954 616	229 974	118 262	1 302 852
Total du chiffre d'affaires par secteur	955 587	229 974	118 262	1 303 823
Ventes interactivités éliminées (groupe)	(971)	-	-	(971)
Total du coût des ventes	(767 988)	(160 102)	(69 204)	(997 294)
Marge brute	186 628	69 872	49 058	305 558
% Marge brute / Chiffre d'affaires	19,55%	30,38%	41,48%	23,45%
Résultat opérationnel courant	84 241	21 458	7 840	113 539
% résultat opérationnel courant / CA	8,82%	9,33%	6,63%	8,71%
Autres charges et produits opérationnels non courants	(447)	(18 242)	-	(18 689)
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	12 753	(352)	4 303	16 704
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence	96 547	2 864	12 143	111 554
Bilan	31.12.2023			
Actifs sectoriels	1 082 854	785 770	649 039	2 517 663
<i>dont stocks et en-cours</i>	<i>635 875</i>	<i>403 611</i>	<i>11 030</i>	<i>1 050 516</i>
Passifs sectoriels	778 971	572 920	294 728	1 646 619
<i>dont dettes financières</i>	<i>310 525</i>	<i>389 465</i>	<i>214 350</i>	<i>914 340</i>
Flux de trésorerie	31.12.2023			
Mouvements s/ amortissements et provisions s/ actif immobilisé	(23 501)	(27 524)	(4 568)	(55 593)
Investissements corporels et incorporels	488	580	5 846	6 914
Cessions d'actifs corporels et incorporels	-	-	(29)	(29)

- (1) Le résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence du segment Marignan France est affecté :
- par l'amortissement des relations clientèle : (16,7)m€ en résultat opérationnel courant,
 - (4,4)m€ en quote-part dans les résultats des entreprises associés, soit un total de (21,1)m€.
- (2) Le résultat opérationnel courant du segment Maisons Baijot est affecté par la reprise de la réévaluation de stocks pour (12,3)m€ en coût des ventes et par l'amortissement des relations clientèle : (26,6)m€ en résultat opérationnel courant.
- (3) Le segment « Autres » regroupe la Pologne, les activités hors promotion immobilière, les holdings Bassac, Magellan, Premier Investissement et ses filiales.

3.2 Au 31 décembre 2022

<i>En milliers d'euros</i>	Promotion Immobilière France (1)	Promotion Immobilière Etranger (2)	Autres (3)	Total
Compte de résultat	31.12.2022			
Total du chiffre d'affaires	969 005	211 334	122 667	1 303 006
Total du chiffre d'affaires par secteur Ventes interactivités éliminées (groupe)	970 592 (1 587)	211 334 -	122 667 -	1 304 593 (1 587)
Total du coût des ventes	(749 277)	(146 398)	(69 653)	(965 328)
Marge brute	219 730	64 936	53 014	337 679
% Marge brute / Chiffre d'affaires	22,68%	30,73%	43,22%	25,92%
Résultat opérationnel courant	98 154	42 330	14 358	154 842
% résultat opérationnel courant / CA	10,13%	20,03%	11,71%	11,88%
Autres charges et produits opérationnels non courants	(252)	(653)	(265)	(1 170)
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	1 859	1 537	(1 167)	2 229
Résultat opérationnel après quote- part du résultat net des entreprises mises en équivalence	99 762	43 214	12 927	155 901
Bilan	31.12.2022 retraité (*)			
Actifs sectoriels	1 013 741	762 181	572 112	2 348 034
dont stocks et en-cours	593 097	375 072	15 135	983 305
Passifs sectoriels	708 975	540 300	302 925	1 552 201
dont dettes financières	278 444	386 212	215 140	879 796
Flux de trésorerie	31.12.2022			
Mouvements s/ amortissements et provisions s/ actif immobilisé	(33 695)	(7 849)	(4 801)	(46 345)
Investissements corporels et incorporels	291	222	3 347	3 860
Cessions d'actifs corporels et incorporels	-	(3)	(564)	(567)

(*) Compte tenu de la correction de la valeur actualisée du prix d'exercice des intérêts minoritaires de Maisons Baijot, les informations comparatives ont été retraitées (cf. note 1.2 Comparabilité des comptes).

- (1) Le résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence 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 la Pologne, les activités hors promotion immobilière, 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>	31.12.2023	31.12.2022
Rémunération du personnel	(77 335)	(79 152)
Charges sociales	(27 189)	(27 245)
Total charges de personnel (1)	(104 524)	(106 397)

(1) Ce poste inclut une charge IFRS 2 de (0,5) m€ au 31 décembre 2023 (cf. note 6.1.4).

Ce poste inclut notamment les charges de personnel liées à l'entité Maisons Baijot (cf. note 2.4) à hauteur de (2,7)m€ au 31 décembre 2023 et (0,8)m€ au 31 décembre 2022 dans la mesure où la prise de contrôle est intervenue le 30 septembre 2022.

4.1.2 Autres charges et produits opérationnels courants

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2023	31.12.2022
Locations et charges locatives (1)	(6 210)	(4 253)
Services extérieurs et honoraires externes (2)	(58 647)	(51 920)
Honoraires internes stockés (techniques et commerciaux)	34 533	35 428
Plus ou moins-values sur cessions d'immobilisation	6	(281)
Autres produits et autres charges	896	(9 640)
Total autres charges et produits opérationnels courants	(29 422)	(30 666)

(1) Ce poste inclut principalement les loyers non retraités au titre des exemptions pour faible valeur à hauteur de (3,5) m€ au 31 décembre 2023 et (3,1) m€ au 31 décembre 2022.

Ce poste inclut notamment les charges et produits opérationnels courants liés à l'entité Maisons Baijot (cf. note 2.4) à hauteur de (3,9)m€ au 31 décembre 2023 et (1,1)m€ au 31 décembre 2022.

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

en milliers d'euros	Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés		Services autres que la certification des comptes		Total Honoraires des commissaires aux comptes
	Emetteur	Filiales intégrées globalement	Emetteur	Filiales intégrées globalement	
2023					
Mazars	-	566	-	12	578
KPMG	10	665	-	28	703
Ernst & Young	-	-	-	-	-
BDO	-	51	-	-	51
Implid	11	10	-	-	21
TOTAL	21	1 292	-	40	1 353
2022					
Mazars	-	547	-	-	547
KPMG	8	447	-	-	455
Ernst & Young	-	426	-	-	426
BDO	-	-	-	-	-
Implid	8	11	-	-	19
TOTAL	16	1 431	-	-	1 447

4.2 Autres charges et produits opérationnels non courants

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2023	31.12.2022
Charges et produits opérationnels non courants (1)	(18 689)	(1 170)
Réévaluation quote-part mise en équivalence		-
Autres charges et produits opérationnels non courants	(18 689)	(1 170)

(1) Ceux-ci incluent principalement en 2023 les éléments liés à l'acquisition de Maisons Baijot analysés comme des charges au sens d'IFRS3 à hauteur de (18,2)m€ et en 2022 les frais d'acquisition sur titres de Maisons Baijot.

4.3 Résultat financier

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2023	31.12.2022
Charges d'intérêts sur emprunts et sur lignes de crédit (1)	(36 976)	(21 376)
Coût de l'endettement brut	(36 976)	(21 376)
Produits d'intérêts de la trésorerie et équivalents de trésorerie (2)	5 969	332
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	5 969	332
Coût de l'endettement net	(31 007)	(21 044)
Autres charges financières	(3 793)	(3 608)
Autres produits financiers	5 190	6 546
Juste valeur des instruments financiers	(1 270)	14 835
Autres produits et charges financiers	127	17 773
Résultat financier	(30 880)	(3 271)

(1) Dont (0,4) m€ de charges d'intérêt relatives aux dettes de loyers au 31 décembre 2023 ;

(2) Dont 6,0 m€ d'intérêts sur comptes bancaires rémunérés à taux variable.

Le coût de l'endettement financier brut s'élève à 37,0 m€ au 31 décembre 2023 contre 21,4 m€ au 31 décembre 2022, soit une augmentation de 15,6 m€.

L'encours d'endettement brut moyen est de 751 m€ en 2023, contre 647 m€ en 2022, en augmentation de 16%.

Sur cette base, les intérêts d'emprunts et agios, exprimés en base annuelle, s'élèvent à 5,5% en 2023, contre 3,7% en 2022 (après prise en compte des intérêts activés selon IAS 23).

En Espagne, un montant de frais financiers a été activé pour 4,4 m€ au 31 décembre 2023, contre 2,8 m€ au 31 décembre 2022. Au total, le montant des coûts d'emprunts (en charges et activés en stocks) passe de 24,2 m€ à 41,4 m€ entre les deux périodes.

4.4 Impôts

Au 31 décembre 2023, 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>	31.12.2023	31.12.2022
Impôts exigibles	(42 052)	(37 610)
Impôts différés	8 523	(4 397)
Impôts sur les bénéfices	(33 529)	(42 007)

4.4.2 Actifs et passifs d'impôts différés par nature

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2023	31.12.2022
<u>Impôts différés liés à :</u>		
- Différences temporaires	8	352
- Provisions pour engagements liés au personnel	685	637
- Provisions d'actifs intragroupes déductibles (1)	1 346	2 321
- Provisions non déductibles	(3 888)	(3 854)
- Réévaluation d'actifs (2)	(17 610)	(32 012)
- Harmonisation des principes et méthodes comptables (3)	(70 335)	(64 810)
- Autres retraitements (4)	(5 849)	(7 651)
- Impôts différés actifs liés à des reports déficitaires	8 337	7 996
Total impôts différés	(87 306)	(97 022)
<i>dont :</i>		
<i>Impôts différés actifs</i>	<i>4 006</i>	<i>2 567</i>
<i>Impôts différés passifs</i>	<i>(91 312)</i>	<i>(99 589)</i>

(1) Cette catégorie concerne les provisions sur créances intragroupe déductibles, essentiellement constituées par le Groupe 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 ces sociétés.

(3) Ce poste comprend principalement 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.

4.4.3 Preuve d'impôt

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2023	31.12.2022
Charge d'impôt théorique au taux en vigueur en France	25,83%	25,83%
Résultat net de l'ensemble consolidé	35 024	108 018
Impôt sur les résultats	33 529	42 007
Résultat avant impôt et charges et produits	68 553	150 025
Charge (produit) d'impôt théorique	17 704	38 744
Impact des différences de taux d'imposition des sociétés étrangères	1 525	121
Incidence des différences permanentes (1)	18 356	(6 789)
Incidence des reports déficitaires créés sur l'exercice non activés	1 385	6 535
Incidence des reports déficitaires antérieurs activés	-	(1 711)
Incidence des reports déficitaires non activés utilisés	(6 906)	(17)
Incidence des quotes-parts des minoritaires non fiscalisées des sociétés transparentes	(545)	(545)
Incidence des quotes-parts dans les résultats des entreprises associées	2 385	3 574
CVAE	1 109	1 599
Autres impôts et crédits d'impôt	(1 484)	497
Charge d'impôt effective	33 529	42 007
Taux d'imposition effectif	48,91%	28,00%

(1) Ce poste inclut principalement les éléments non fiscalisés liés à l'acquisition de Maisons Baijot analysés comme des charges au sens d'IFRS3 à hauteur de (18,2)m€. Hors ces éléments, le taux d'imposition effectif est de 38,63% au 31 décembre 2023.

4.4.4 Déficits reportables en base

Au 31 décembre 2023

<i>en milliers d'euros</i>	Montant	Part activée	Part non activée	Expiration
France	39 120	2 038	37 082	illimitée
1er España	5 796	5 796	-	illimitée
Concept Bau	22 669	22 669	-	illimitée
Pologne	1 892	-	1 892	5 ans
Zapf	2 821	2 821	-	illimitée
1er Deutschland	-	-	-	illimitée
Sous total Etranger	33 178	31 286	1 892	
Total	72 298	33 324	38 974	

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	

4.5 Résultat par action

4.5.1 Instruments dilutifs

Au 31 décembre 2023, 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

	31.12.2023	31.12.2022
Résultat net, part du Groupe (en milliers d'euros)	8 114	44 919
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)	0,36	1,97

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

	31.12.2023	31.12.2022
Résultat net, part du Groupe (en milliers d'euros)	8 114	44 919
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)	0,36	1,97

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

5.1 Goodwill

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2023			31.12.2022 retraité (*)		
	Valeurs brutes	Pertes de valeur	Valeurs Nettes	Valeurs brutes	Pertes de valeur	Valeurs Nettes
Promotion Etranger	81 386	-	81 386	81 386	-	81 386
Total Goodwill	81 386	-	81 386	81 386	-	81 386

(*) Les informations comparatives ont été retraitées après correction de la valeur d'acquisition de la participation dans Maisons Baijot (cf. note 1.2 Comparabilité des comptes).

Les écarts d'acquisition sont affectés aux unités génératrices de trésorerie (UGT) du groupe. Ces UGT sont ensuite regroupées au sein des deux secteurs opérationnels, à savoir Promotion France, Promotion Etranger, Autres tels que défini par la norme IFRS 8.

L'écart d'acquisition du groupe Maisons Baijot a été affecté au secteur opérationnel Promotion Etranger.

La valeur recouvrable des unités génératrices de trésorerie a été déterminée sur la base des valeurs d'utilité (méthode DCF). Ces calculs sont effectués à partir de la projection de flux de trésorerie basés sur les business plans à 5 ans.

Le taux d'actualisation retenu est de 11%. Le test de dépréciation ne fait pas ressortir de perte de valeur, aucune dépréciation n'a donc été constatée.

Analyse de sensibilité :

Le Groupe a effectué des analyses de sensibilité en faisant varier les hypothèses clés suivantes :

- EBITDA minoré de 5% (EBITDA : résultat opérationnel avant dotations aux amortissements des actifs)
- Taux d'actualisation majoré de 1 point

L'utilisation d'un taux d'actualisation de 12% au lieu de 11% et d'un EBITDA minoré de 5% conduirait le Groupe à constater une dépréciation de 211 milliers d'euros.

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 2.4).

5.2.1 Au 31 décembre 2023

<i>en milliers d'euros</i>	Concessions, brevets & droits similaires	Relations clientèle	Autres immobilisations incorporelles	TOTAL
31.12.2022	253	94 486	363	95 102
Augmentations - en valeur brute	77	-	15	92
Diminutions	(16)	-	-	(16)
Dotations aux amortissements et provisions	(154)	(43 204)	(58)	(43 416)
Effets de change	-	-	-	-
Virement de poste à poste	20	-	-	20
Variations de périmètre	-	-	-	-
31.12.2023	180	51 282	320	51 782
<i>dont :</i>				
<i>Valeurs brutes</i>	<i>6 719</i>	<i>140 598</i>	<i>2 181</i>	<i>149 498</i>
<i>Amortissements</i>	<i>(6 539)</i>	<i>(89 316)</i>	<i>(1 861)</i>	<i>(97 716)</i>

5.2.2 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>

5.3 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 2023

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2022	Augmentations	Diminutions	Virement de poste à poste	Modification de contrat	31.12.2023
Valeurs brutes	36 815	22 519	(9 089)	-	4 909	55 154
Amortissements	(25 791)	(6 725)	9 049	-	22	(23 445)
Total valeurs nettes	11 024	15 794	(40)	-	4 931	31 709

La colonne « Augmentations » correspond notamment aux droits d'utilisation des futurs sites administratifs des entités Marignan et LNC, actuellement en cours de construction et respectivement mises à disposition au 4^{ème} trimestre 2024 et 3^{ème} trimestre 2025.

5.3.2 Au 31 décembre 2022

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2021	Augmentations	Effets de change	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

5.4 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 2023

<i>en milliers d'euros</i>	Terrains	Constructions	Autres immobilisations corporelles	TOTAL
31.12.2022	6 437	17 050	10 332	33 819
Augmentations - en valeur brute	2 871	466	3 486	6 823
Diminutions	-	-	(11)	(11)
Dotations aux amortissements et provisions	-	(1 259)	(3 736)	(4 995)
Effets de change	-	-	-	-
Virement de poste à poste	-	-	(62)	(62)
Variations de périmètre	-	-	-	-
31.12.2023	9 308	16 257	10 009	35 574
<i>dont :</i>				
<i>Valeurs brutes</i>	<i>9 308</i>	<i>26 346</i>	<i>67 022</i>	<i>102 676</i>
<i>Amortissements</i>	<i>-</i>	<i>(10 089)</i>	<i>(57 013)</i>	<i>(67 102)</i>

5.4.2 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>				
Valeurs brutes	6 437	26 103	67 632	100 172
Amortissements	-	(9 053)	(57 300)	(66 353)

La ligne « Variations de périmètre » correspond à la prise de contrôle de l'entité Maisons Baijot (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 2023

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2022	Augmen-tations	Diminu-tions	Variation de Juste Valeur	Virement de poste à poste	31.12.2023
Immeubles de placement	52 824	62	-	(1 670)	15 065	66 281
Immeubles de placement - en développement	16 319	6 824	-	4 449	(15 065)	12 527
Total Immeubles de placement	69 143	6 886	-	2 779	-	78 808

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 de rendement moyen compris entre 4,25% et 8,50%

Une hausse des taux de rendement moyen impacterait négativement la juste valeur des immeubles de placement :

- De (11) %, soit (7,4) m€ pour une hausse de 25 points de base ;
- De (14)%, soit (9,4) m€ pour une hausse de 50 points de base.

Le montant des travaux restant à engager sur les immeubles de placement en développement s'élève à 1,7m€ au 31 décembre 2023.

5.5.2 Au 31 décembre 2022

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2021	Augmentations	Diminutions	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

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

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 2023

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2022	Distribution	Résultat	Capital souscrit	Autres variations	31.12.2023
Titres mis en équivalence (1)	142 524	(8 903)	4 583	556	(7 900)	130 860
(1) Dont :						
<i>Promotion immobilière France</i>	24 987	(8 854)	12 753	556	(3 463)	25 978
<i>Promotion immobilière Etranger</i>	81 934	-	(352)	-	-	81 582
<i>Autres</i>	35 603	(49)	(7 818)	(0)	(4 437)	23 300

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

5.6.2 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>Promotion immobilière France</i>	29 110	(10 700)	1 859	2 077	2 641	24 987
<i>Promotion immobilière Etranger</i>	4 430	(2 333)	1 537	78 300	-	81 934
<i>Autres</i>	35 129	271	(3 772)	8	3 967	35 603

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€.

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>	31.12.2023	31.12.2022
Actifs non courants	184 909	210 101
Actifs courants	687 426	745 948
Total Actifs	872 335	956 049
Capitaux propres	87 769	112 939
Intérêts minoritaires	-	-
Passifs non courants	225 515	226 750
Passifs courants	559 051	616 360
Total Passifs	872 335	956 049
Chiffre d'affaires	336 351	409 831
Coût des ventes	(209 497)	(275 741)
Marge brute	126 953	134 090
Autres charges et produits	(125 287)	(115 245)
Résultat opérationnel courant	1 566	18 845
Résultat Net	(8 727)	11 053

5.7 Autres actifs financiers courants et non courants

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2023	Part courante	Part non courante	31.12.2022	Part courante	Part non courante
Comptes courants co-promotions et SCI (1)	81 815	81 815	-	81 308	81 308	-
Investissements (2)	252 840	5 945	246 895	172 018	8 664	163 354
Prêts	1 660	-	1 660	1 637	-	1 637
Dépôts et cautionnements versés	4 660	1 307	3 353	3 156	493	2 663
Titres disponibles mis à la vente	333	-	333	333	-	333
Autres immobilisations financières	1 308	-	1 308	3 132	-	3 132
Total autres actifs financiers	342 616	89 067	253 549	261 584	90 465	171 119
(1) Dont co-entreprises	74 216	74 216	-	74 674	74 674	-

(2) La rubrique « Investissements » correspond notamment :

- pour la part courant, à des investissements réalisés pour des montants de 8,9 m€ en 2023 et 11m€ en 2022. Au 31 décembre 2023, ces investissements ont été réévalués à 5,9m€. 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 105,3 m€ en 2022 et de 188,7m€ en 2023 ; 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 2023, la groupe a ajusté la valeur de cet actif pour (2,6) m€ sur la base de la valorisation du fonds au 31 décembre 2023.

5.8 Stocks et en cours

5.8.1 Analyse des stocks et en cours

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

<i>en milliers d'euros</i>	Réserves foncières (1)	Promotions & maisons individuelles	Autres	Valeurs brutes	Pertes de valeur (2)	Valeurs nettes
31.12.2023						
Promotion immobilière France	23 193	623 978	-	647 171	(11 296)	635 875
Promotion immobilière Etranger	22 207	381 849	-	404 056	(445)	403 611
Autres	4 970	7 794	1 560	14 324	(3 294)	11 030
Total	50 370	1 013 621	1 560	1 065 551	(15 035)	1 050 516
31.12.2022 retraité (*)						
Promotion immobilière France	15 720	587 609	-	603 329	(10 232)	593 097
Promotion immobilière Etranger	34 487	340 903	-	375 390	(318)	375 072
Autres	4 608	11 689	1 925	18 222	(3 086)	15 136
Total	54 815	940 201	1 925	996 941	(13 636)	983 305

(*) retraité de la distinction des réserves foncières de Marignan à hauteur de 8,7m€ au 31 décembre 2022

(1) Dont 21,5m€ liés à la revalorisation des stocks de Maisons Baijot au 31 décembre 2023 (33,8m€ au 31 décembre 2022) ;

(2) Dont pertes de valeurs sur réserves foncières, à l'étranger, à hauteur de 2,5m€ au 31 décembre 2023 et 2,3 m€ au 31 décembre 2022.

Sur l'exercice 2023, 4,3 m€ de frais financiers ont été stockés en Espagne, contre 2,8m€ sur l'exercice 2022. En parallèle, la marge brute a été impactée par le déstockage de frais financiers antérieurs à hauteur de (3,4) m€ en 2023 contre (3,5) m€ en 2022.

5.8.2 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>	31.12.2023	31.12.2022
Solde à l'ouverture	(13 636)	(11 417)
Dotations de l'exercice	(2 404)	(2 560)
Reprises de l'exercice	362	305
Virements de poste à poste	798	-
Effets de change	(155)	36
Solde à la clôture	(15 035)	(13 636)

Au 31 décembre 2023, les dotations et reprises sur les dépréciations de stocks ont été comptabilisées principalement en France (idem au 31 décembre 2022).

5.9 Créances clients et actifs sur contrats

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2023			31.12.2022		
	Valeurs Brutes	Pertes de valeur	Valeurs Nettes	Valeurs Brutes	Pertes de valeur	Valeurs Nettes
Créances clients	98 806	(1 811)	96 995	96 881	(1 310)	95 571
Actifs sur contrat	117 961	-	117 961	82 769	-	82 769
Total Créances clients et autres débiteurs	216 767	(1 811)	214 956	179 650	(1 310)	178 340

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 2023 à 1.055 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>	31.12.2023	31.12.2022
Solde à l'ouverture	(1 310)	(894)
Dotations de l'exercice	(553)	(548)
Reprises de l'exercice	52	132
Solde à la clôture	(1 811)	(1 310)

5.10 Autres actifs courants

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2023			31.12.2022		
	Valeurs Brutes	Pertes de valeur	Valeurs Nettes	Valeurs Brutes	Pertes de valeur	Valeurs Nettes
Fournisseurs : avances et acomptes versés	6 711	-	6 711	4 693	-	4 693
Charges constatées d'avance	1 841	-	1 841	1 709	-	1 709
Créances fiscales	36 944	-	36 944	38 117	-	38 117
Autres créances	10 700	(3 146)	7 554	11 563	(2 870)	8 693
Total autres actifs courants	56 196	(3 146)	53 050	56 082	(2 870)	53 212

5.11 Trésorerie et équivalents de trésorerie

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2023	31.12.2022
Investissements court terme	-	-
Equivalents de trésorerie (a)	-	-
Disponibilités (b)	437 301	416 148
Trésorerie et équivalents de trésorerie (a)+(b)	437 301	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 104 m€ au 31 décembre 2023, sous forme de disponibilités ; ils s'élevaient à 118,4 m€ au 31 décembre 2022.

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.

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 Magellan est composé de 22 785 305 actions d'une valeur nominale de 1 euro aux 31 décembre 2023 et 2022.

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 23 juin 2023

Le Groupe a mis en place le 23 juin 2023 un programme d'association pour des collaborateurs 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 Bassac sur la période couvrant les exercices 2023-2025, sous réserve des conditions de présence des bénéficiaires. Les termes et conditions des droits financiers des ADP sont décrits dans la 13ème résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 12 mai 2023 disponible sur le site internet de la société Bassac, ainsi que dans l'article 10 des statuts de la société Bassac tel qu'amendé suite à l'AG précitée. L'acquisition des actions sera définitive aux termes d'une période d'un an, soit le 23 juin 2024. La juste valeur du plan au 31 décembre 2023 ressort à 1,0 m€.

Sur l'exercice 2023, les droits acquis ont été constatés en charges de personnel pour un montant de (0,5) m€, représentant le prorata temporis de la période d'acquisition, en contrepartie des capitaux propres.

6.2 Provisions

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2022	Dotations	Reprises consom- mées	Reprises excédentaires ou devenues sans objet	Autres mouve- ments	31.12.2023
Provisions pour risques	42 968	6 155	(1 790)	(4 941)	(2 434)	39 958
Garanties	6 072	658	(290)	(347)	46	6 139
Litiges clients	7 308	2 522	(34)	(1 215)	(2 906)	5 675
Litiges fournisseurs	550	-	(31)	-	-	519
Pertes dans les entreprises associées	19 759	-	-	-	(4 324)	15 435
Litiges autres	9 279	2 975	(1 435)	(3 379)	4 750	12 190
Provisions pour charges	4 052	1 475	(1 711)	(336)	42	3 521
Service clients	1 351	157	(156)	(104)	-	1 248
Restructuration	277	533	(74)	(152)	-	584
Autres charges	2 424	785	(1 481)	(80)	42	1 689
Total	47 020	7 630	(3 501)	(5 277)	(2 392)	43 479
dont:						
Promotion immobilière France	19 456	4 573	(2 198)	(4 376)	424	17 879
Promotion immobilière Etranger	6 440	1 538	(203)	(565)	132	7 342
Autres	21 124	1 519	(1 100)	(336)	(2 948)	18 258

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 2023

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

	Promotion immobilière France	Promotion immobilière Etranger	Autres
Taux d'actualisation	3,20%	3,69%	3,40%
Table de mortalité	INSEE F 2016 - 2018	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	-	2,50%
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>	Promotion immobilière France	Promotion immobilière Etranger	Autres	Total
Solde à l'ouverture	2 311	1 155	553	4 019
Coûts des services rendus au cours de l'exercice	228	35	17	280
Coût financier de l'exercice	79	1	-	80
Prestations versées	(266)	(103)	(21)	(390)
Pertes (gains) actuariels générés au cours de l'exercice au titre de l'obligation	285	91	(82)	294
Solde à la clôture	2 637	1 179	467	4 283

6.3.2 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 :

	Promotion immobilière France	Promotion immobilière Etranger	Autres
Taux d'actualisation	3,60%	3,20%	3,90%
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>	Promotion immobilière France	Promotion immobilière Etranger	Autres	Total
Solde à l'ouverture	2 651	1 514	571	4 736
Coûts des services rendus au cours de l'exercice	430	2	-	432
Coût financier de l'exercice	23	13	7	43
Prestations versées	(302)	(92)	(25)	(419)
Pertes (gains) actuariels générés au cours de l'exercice au titre de l'obligation	(491)	(282)	-	(773)
Solde à la clôture	2 311	1 155	553	4 019

6.4 Dettes financières et obligations locatives

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

en milliers d'euros	31.12.2023			31.12.2022 retraité (*)		
	Non courant	Courant	Total	Non courant	Courant	Total
Emprunts bancaires (1)	321 577	360 226	681 803	350 773	340 139	690 912
Emprunt obligataire (2)	66 450	-	66 450	66 450	-	66 450
Frais sur emprunt obligataire	(1 639)	-	(1 639)	(2 164)	-	(2 164)
Autres emprunts et dettes assimilées	16 917	3 379	20 296	21 033	3 015	24 048
Options de vente accordées aux minoritaires (3)	-	115 828	115 828	88 767	-	88 767
Dettes de loyers	24 942	6 170	31 112	6 748	4 989	11 737
Instruments financiers	490	-	490	46	-	46
Total Endettement brut	428 737	485 603	914 340	531 653	348 143	879 796

(*) Compte tenu de la correction de la valeur actualisée du prix d'exercice des intérêts minoritaires de Maisons Baijot, les informations comparatives ont été retraitées (cf. note 1.2 Comparabilité des comptes).

(1) Les caractéristiques des principaux crédits bancaires sont détaillées ci-dessous :

	Date d'échéance finale	Montant maximum	Intérêts	Capital restant dû au 31.12.2023	Remboursement
Crédit souscrit par Magellan le 8 avril 2021					
Tranche B	31/03/2026	50,7 m€	Euribor (flooré à zéro) + 375bps	50,7 m€	remboursables in fine
Crédit souscrit par Magellan le 24 février 2022					
Tranche B	31/03/2026	15,0 m€	Euribor (flooré à zéro) + 375bps	15,0 m€	remboursables in fine
Tranche B1	31/03/2026	15,0 m€	Euribor (flooré à zéro) + 375bps	15,0 m€	remboursables in fine
Crédit souscrit par LNC le 17 janvier 2022					
Tranche A	31/07/2026	175 m€	Euribor (flooré à zéro) + 170bps	175 m€	mobilisable sous forme d'avances en mode « revolving »
Crédit souscrit par Marignan le 26 juillet 2022					
Tranche A	26/07/2027	58,5 m€	Euribor (flooré à zéro) + 175bps	46,8 m€	amortissements linéaires sur 5 ans
Tranche B	26/07/2028	31,5 m€	Euribor (flooré à zéro) + 200bps	31,5 m€	remboursables in fine
Tranche C	26/07/2027	70 m€	Euribor (flooré à zéro) + 170bps	néant	mobilisable sous forme d'avances en mode « revolving »
Crédit souscrit par Zapf le 21 juin 2022					
Tranche A	20/06/2028	10m€	Euribor (flooré à zéro) + 200bps	7,5 m€	amortissements linéaires sur 6 ans
Tranche B	20/06/2028	10m€	Euribor (flooré à zéro) + 200bps	néant	mobilisable sous forme d'avances en mode « revolving »
Tranche C	20/06/2029	25m€	Euribor (flooré à zéro) + 380bps	20 m€	mobilisable sous forme d'émissions obligataires
Crédit souscrit par Jacques le 21 octobre 2022					
Tranche A	21/10/2026	38,5m€	Euribor (flooré à zéro) + 225bps	28,9m€	amortissements linéaires sur 4 ans
Tranche B	21/06/2027	16,5m€	Euribor (flooré à zéro) + 225bps	16,5m€	remboursable in fine

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 correspond au montant que le groupe s'est engagé à payer pour l'acquisition du solde du capital de Maisons Baijot, qui sera décaissé intégralement en 2024.

6.4.2 Variation de l'endettement brut

Au 31 décembre 2023

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2022 retraité (*)	Flux de trésorerie	Variation de périmètre	Variation des justes valeurs	Modifica- tion de contrat	Autres variations	31.12.2023
Emprunts bancaires	690 912	(10 951)	2 137	-	-	(295)	681 803
Emprunt obligataire	66 450	-	-	-	-	-	66 450
Frais sur emprunt obligataire	(2 164)	-	-	-	-	525	(1 639)
Autres emprunts et dettes assimilées	24 048	(2 512)	934	(3 977)	-	1 802	20 296
Options de vente accordées aux minoritaires	88 767	-	-	-	-	27 062	115 828
Dettes de loyers	11 737	(8 012)	-	-	4 872	22 515	31 112
Instruments financiers	46	-	-	444	-	-	490
Total Endettement brut	879 796	(21 475)	3 071	(3 533)	4 872	51 609	914 340

(*) Compte tenu de la correction de la valeur actualisée du prix d'exercice des intérêts minoritaires de Maisons Baijot, les informations comparatives ont été retraitées (cf. note 1.2 Comparabilité des comptes).

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 retraité (*)
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	-	-	87 001	-	-	1 766	88 767
Dettes de loyers	19 967	(6 620)	-	-	(2 699)	1 089	11 737
Instruments financiers	8 376	4 160	-	(12 490)	-	-	46
Total Endettement brut	533 050	249 244	106 622	(12 490)	(2 699)	6 069	879 796

(*) Compte tenu de la correction de la valeur actualisée du prix d'exercice des intérêts minoritaires de Maisons Baijot, les informations comparatives ont été retraitées (cf. note 1.2 Comparabilité des comptes).

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

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

Au 31 décembre 2023

<i>en milliers d'euros</i>	Non courant	> 1an et ≤ 3ans	> 3ans et ≤ 5ans	> 5 ans
Emprunts bancaires	321 577	205 014	64 830	51 733
Emprunt obligataire	66 450	-	66 450	-
Frais sur emprunt obligataire	(1 639)		(1 639)	
Autres emprunts et dettes assimilées	16 917	7 472	8 385	1 060
Options de vente accordées aux minoritaires	-	-	-	-
Dettes de loyers	24 942	9 956	6 855	8 131
Instruments financiers	490	-	490	-
Total Endettement brut	428 737	222 442	145 371	60 924

Au 31 décembre 2022 retraité (*)

<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	88 767	88 767	-	-
Dettes de loyers	6 748	6 642	106	-
Instruments financiers	46	-	46	-
Total Endettement brut	531 653	235 712	206 749	89 192

(*) Compte tenu de la correction de la valeur actualisée du prix d'exercice des intérêts minoritaires de Maisons Baijot, les informations comparatives ont été retraitées (cf. note 1.2 Comparabilité des comptes).

6.4.4 Utilisation des lignes de crédit bancaires

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2023	31.12.2022
Crédits corporate	390 000	390 000
Crédits sur opérations de promotion	647 969	494 140
Emprunt obligataire	66 450	66 450
Autres emprunts	80 667	117 000
Total lignes de crédit autorisées	1 185 086	1 067 590
Montant utilisé - emprunts bancaires et obligataires	748 253	757 362

6.5 Autres passifs courants et passifs sur contrat

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2023	31.12.2022
Dettes sur acquisitions d'immobilisations	-	66
Dettes sociales	50 314	27 125
Dettes fiscales	47 298	32 678
Passifs de contrat (1)	126 772	95 911
Autres dettes d'exploitation	24 305	23 275
Total autres passifs courants	248 689	179 055

(1) inclut notamment les acomptes reçus des clients de la promotion immobilière en Espagne (60 m€ au 31 décembre 2023) et de l'activité de construction de garages de ZAPF en Allemagne (7m€ au 31 décembre 2023).

6.6 Autres passifs financiers courants

Ils concernent des comptes courants créditeurs (sociétés de programme) pour un montant de 9,0m€ au 31 décembre 2023 contre 13,9m€ au 31 décembre 2022.

6.7 Ventilation des actifs et passifs financiers par catégorie

Au 31 décembre 2023

En milliers d'euros	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
Actifs									
Actifs non courants									
Actifs financiers non courants	5 615	1 039	246 895	-	253 549	-	253 549	-	253 549
Actifs courants									
Actifs financiers courants	83 122	-	5 945	-	89 067	5 945	83 122	-	89 067
Trésorerie et équivalents	437 301	-	-	-	437 301	437 301	-	-	437 301
Passifs									
Passifs non courants									
Dettes financières et obligations locatives non courantes	-	-	-	428 247	428 247	-	312 419	115 828	428 247
Instruments financiers	-	490	-	-	490	-	490	-	490
Passifs courants									
Dettes financières et obligations locatives courantes	-	-	-	485 603	485 603	677	484 926	-	485 603
Autres passifs financiers courants	-	-	-	24 444	24 444	-	24 444	-	24 444

(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 2022 retraité (*)

En milliers d'euros	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
Actifs									
Actifs non courants									
Actifs financiers non courants	5 426	2 339	163 354	-	71 119	-	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	-	-	-	531 607	531 607	-	457 218	74 389	531 607
Instruments financiers	-	46	-	-	46	-	46	-	46
Autres passifs financiers non courants	-	-	-	1 954	1 954	-	-	1 954	1 954
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

(*) Compte tenu de la correction de la valeur actualisée du prix d'exercice des intérêts minoritaires de Maisons Baijot, les informations comparatives ont été retraitées (cf. note 1.2 Comparabilité des comptes).

(1) Niveau 1 : prix cotés sur un marché actif

Niveau 2 : évaluation basée sur des données observables sur le marché

Niveau 3 : évaluation basée sur des données non observables sur le marché

7 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	31.12.2023	31.12.2022
Total des distributions des sociétés mises en équivalence	5.6	8 903	12 762
Distributions de résultats négatifs, reclassées en incidence de la variation du BFR liée à l'activité		4 813	2 248
Distributions reçus des sociétés MEE		13 716	15 010

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

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2023	31.12.2022
Incidence de la var. des stocks et en cours nets	(60 661)	(113 027)
Incidence de la var. des clients & autres débiteurs nets	(35 112)	1 251
Incidence de la var. des fournisseurs & autres créditeurs	28 466	16 025
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	(67 307)	(95 751)

7.1.3 Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	31.12.2023	31.12.2022
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	5.2	(92)	(37)
Acquisitions d'immobilisations corporelles	5.4	(6 823)	(3 823)
Total des acquisitions de la période		(6 915)	(3 860)
Acquisitions par crédit-bail		-	-
Variation des dettes sur acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles		-	-
Investissements corporels et incorporels décaissés		(6 915)	(3 860)

7.1.4 Acquisitions d'immeubles de placement

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	31.12.2023	31.12.2022
Acquisitions d'immeubles de placement	5.5	(6 888)	(8 604)
Total des acquisitions de la période		(6 888)	(8 604)
Variation des dettes sur acquisitions d'immeubles de placement		-	(323)
Acquisitions d'immeubles de placement décaissés		(6 888)	(8 927)

7.1.5 Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	31.12.2023	31.12.2022
Cessions d'immobilisations incorporelles		-	-
Cessions d'immobilisations corporelles		29	567
Total des cessions de la période		29	567
Variation des créances sur cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		-	-
Investissements corporels et incorporels encaissés		29	567

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 2023, le Groupe dispose d'une trésorerie et équivalents de trésorerie s'élevant à 437,3 m€ (comme détaillé dans la note 5.11).

Depuis 2019, le Groupe finance principalement la réalisation de ses programmes de promotion immobilière en France au moyen d'un crédit corporate (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 2023, l'encours d'emprunt s'établit à 914,3 m€ et se répartit dans les différents pays où le Groupe est présent. L'endettement non courant de 428,7 m€ se situe principalement dans la fourchette de maturité 1 an - 3 ans.

Le Groupe confère quelques garanties aux partenaires financiers de ses filiales étrangères. Au 31 décembre 2023, ce type de garantie a été accordé aux partenaires financiers de Premier España à hauteur de 3 m€.

Les conditions des crédits corporate dont disposent les filiales de Bassac sont décrites aux points 6.4 ci-avant. Au 31 décembre 2023, 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 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.

7.2.2 Risque de taux

<i>en millions d'euros</i>	Notes	31.12.2023	31.12.2022 retraité (*)
Emprunt supérieur à cinq ans		60,9	89,2
Emprunt de un à cinq ans		367,8	442,5
Emprunt à moins d'un an		485,6	348,1
Total dettes financières (a)	6.4.3	914,3	879,8
Trésorerie de clôture actif	5.11	(437,3)	(416,1)
Total actifs financiers liquides (b)		(437,3)	(416,1)
Endettement net (a + b)		477,0	463,6

(*) Compte tenu de la correction de la valeur actualisée du prix d'exercice des intérêts minoritaires de Maisons Baijot, les informations comparatives ont été retraitées (cf. note 1.2 Comparabilité des comptes).

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

Au 31 décembre 2023, le Groupe se trouve en situation d'endettement net de 477,0m€. De ce fait, sur la base de la dette nette à taux variable du Groupe au 31 décembre 2023, une hausse de 1% des taux d'intérêt sur une année pleine aurait un impact sur le résultat annuel de l'ordre de 4,8 millions d'euros.

Au 31 décembre 2023, Magellan détient des instruments de couverture dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de contrat	Date d'échéance	Notionnel (k€)	Taux de référence
SWAP	31/12/2024	41 000	EUR3M
SWAP	31/03/2026	41 000	EUR3M
SWAP	26/06/2030	1 018	ERIBO3
SWAP	15/10/2025	783	EUR3M
CAP	21/01/2026	19 250	EUR3M
CAP	21/01/2026	8 250	EUR3M
CAP	26/01/2028	12 075	EUR3M
CAP	31/03/2024	42 075	EUR3M
CAP	26/01/2028	24 150	ERIBO3

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 2023, le Groupe détenait 97,0 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 au « risque sur actions ».

7.3 Effectif

	31.12.2023	31.12.2022
Promotion immobilière France	515	543
Promotion immobilière Etranger	187	185
Autres	483	500
Total	1 185	1 228

7.4 Engagements hors bilan

7.4.1 Engagements reçus

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2023	31.12.2022
Avals et garanties reçus	27 552	10 060
Total engagements reçus	27 552	10 060

7.4.2 Engagements donnés

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2023	31.12.2022
Avals et garanties donnés dans le cadre du financement ou du déroulement des opérations réalisées par les filiales de construction-vente (1)	18 933	72 524
Autres avals et garanties donnés (2)	75 561	60 615
Indemnités d'immobilisation (3)	36 490	44 795
Loyers non échus (4)	3 205	3 392
Engagements illimités en qualité d'associé de SNC (5)	7 107	15 121
Total engagements donnés	141 296	196 446

(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 33 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>	31.12.2023	31.12.2022
Promesses de vente synallagmatiques	111 531	99 638
Total engagements réciproques	111 531	99 638

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.

Promesse unilatérale d'achat et de vente consentie par la société Premier Investissement et les détenteurs des actions Bassac portant sur un nombre maximum de 59 385 actions de la société Bassac exerçable sur une période de 8 ans pour un prix déterminé en fonction du prix d'émission unitaire des actions Bassac retenu lors de l'augmentation de capital de la société Bassac du 21 avril 2023

7.4.4 Dettes bancaires garanties par des sûretés

Nantissement de 1 299 984 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.

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>	31.12.2023	31.12.2022
Avantages à court terme	3 671	3 310
Avantages à court terme (Rémunération différée)	-	-
Avantages postérieurs à l'emploi	-	-
Avantages à long terme	-	-
Palements en actions	-	-

7.5.1 Parties liées avec les associés de Magellan

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2023	31.12.2022
Cessions de créances	283	763
Comptes courants	(7 021)	(6 245)
Total	(6 738)	(5 482)

7.6 Évènements postérieurs à la clôture

La société Bassac, par l'intermédiaire de sa filiale Jacques, est devenue propriétaire le 31 janvier 2024 de 100% du capital de la société de droit belge HLDB, société de tête du Groupe Maisons Baijot.

8 Périmètre de consolidation au 31 décembre 2023

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)
LAGUNE HOLDING	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	833 029 028	49,90	49,90	Mise en équivalence (ME)
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	90	36,23	Globale (IG)
EDITIONS GLOBE	116, rue du Bac, 75007 Paris	895 073 534	100	40,17	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	83,30	38,25	Globale (IG)
LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	325 356 079	99,84	38,23	Globale (IG)
1 ^{ER} LNC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	333 286 466	100,00	38,25	Globale (IG)
CFHI (ex DOME INDUSTRIE)	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	451 326 961	100,00	38,25	Globale (IG)
Filiales France					
MAGNY PARC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	492 376 892	100,00	38,25	Globale (IG)
BAILLY GOLF GCI	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	497 766 048	100,00	38,25	Globale (IG)
ARIES	81 Boulevard Lazare Carnot - 31000 Toulouse	493 636 385	98,00	37,47	Globale (IG)
BERENICE	81 Boulevard Lazare Carnot - 31000 Toulouse	489 794 859	90,00	34,41	Globale (IG)
CIRRUS	81 Boulevard Lazare Carnot - 31000 Toulouse	492 473 947	88,00	33,64	Globale (IG)
PICPOUL	81 Boulevard Lazare Carnot - 31000 Toulouse	533 059 671	100,00	38,23	Globale (IG)
SHARDONNE	81 Boulevard Lazare Carnot - 31000 Toulouse	529 858 078	100,00	38,23	Globale (IG)
TERRA NOSTRA	81 Boulevard Lazare Carnot - 31000 Toulouse	522 138 072	100,00	38,23	Globale (IG)
VINCA	4 Allée Paul Sabatier - 31000 Toulouse	528 912 306	49,00	18,73	Mise en équivalence (ME)
TOULOUSE - CHEMIN DE FOURTOU	81 Boulevard Carnot CAP WILSON - 31000 Toulouse	808 381 529	100,00	38,23	Globale (IG)
BANQUE ETOILES	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	807 408 372	100,00	38,25	Globale (IG)
SCI DE L'ARC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	809 788 276	100,00	38,25	Globale (IG)
BD ERNEST RENAN MONTPELLIER	Immeuble Le Phidias - 183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	812 827 137	100,00	38,23	Globale (IG)
TERASSE DE L'ARCHE 19	152 boulevard Haussmann 75008 Paris	808 420 723	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
CASTANET	81 Boulevard Carnot CAP WILSON - 31000 Toulouse	812 751 733	100,00	38,23	Globale (IG)
COMMERCE TRAPPES AEROSTAT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	810 284 992	75,00	28,69	Globale (IG)
DU BOIS ROUGE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	812 868 867	100,00	38,25	Globale (IG)
LNC ALPHA PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	813 197 092	100,00	38,23	Globale (IG)
LNC BETA PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	813 390 689	100,00	38,23	Globale (IG)
LNC GAMMA PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	813 197 019	100,00	38,23	Globale (IG)
LNC DELTA PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	813 178 837	100,00	38,23	Globale (IG)
LNC THETA PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	813 199 809	100,00	38,23	Globale (IG)
LNC KAPPA PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	813 197 118	100,00	38,23	Globale (IG)
LNC SIGMA PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	813 197 167	100,00	38,23	Globale (IG)
LNC BABEL PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	831 304 738	100,00	38,23	Globale (IG)
LNC OMEGA PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	831 304 480	100,00	38,23	Globale (IG)
LNC OCCITANE PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	831 304 696	100,00	38,23	Globale (IG)
LNC UPSILON PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	831 304 407	100,00	38,23	Globale (IG)
LNC PYRAMIDE PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	831 304 340	100,00	38,23	Globale (IG)
LNC ALEPH PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	831 304 621	100,00	38,23	Globale (IG)
LNC YODA PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	831 304 548	100,00	38,23	Globale (IG)
LNC ZETA PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	831 304 795	100,00	38,23	Globale (IG)
LNC ARIES	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	893 232 710	100,00	38,23	Globale (IG)
LNC BERENICE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	893 232 678	100,00	38,23	Globale (IG)
LNC BOREALE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	893 232 645	100,00	38,23	Globale (IG)

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
LNC CASSIOPEE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	893 232 538	100,00	38,23	Globale (IG)
LNC CENTAURE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	893 232 462	100,00	38,23	Globale (IG)
LNC GEMINI	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	893 232 579	100,00	38,23	Globale (IG)
LNC HYDRA	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	893 232 421	100,00	38,23	Globale (IG)
LNC ORION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	893 232 348	100,00	38,23	Globale (IG)
LNC PEGASE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	893 196 899	100,00	38,23	Globale (IG)
LNC SCORPIUS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	893 232 140	100,00	38,23	Globale (IG)
VIENNE PORT AU PRINCE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	911 581 122	100,00	38,23	Globale (IG)
SAS VILLEBOIS MAREUIL AUBERVILLIERS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	912 532 991	10,00	3,82	Mise en équivalence (ME)
SUCY LOT B	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	917 936 841	99,90	38,19	Globale (IG)
NOGENT SUR MARNE LIBERATION	31, Rue François 1 ^{er} - 75008 Paris	483 615 829	50,00	19,12	Mise en équivalence (ME)
EPONE VILLAGE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	485 157 648	100,00	38,23	Globale (IG)
LYON BACHUT	Tour Crédit Lyonnais - 129, Rue Servient - 69003 Lyon	488 056 789	100,00	38,23	Globale (IG)
MARSEILLE CLERISSY	1, Rue Albert Cohen BP2001 - 13016 Marseille	447 577 693	100,00	38,23	Globale (IG)
MARSEILLE LES DIABLERETS	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	484 858 519	99,00	37,85	Globale (IG)
CORNICHE FLEURIE	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	484 653 316	100,00	38,23	Globale (IG)
MARSEILLE CANTINI	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	449 727 783	100,00	38,23	Globale (IG)
MARSEILLE MAZARGUES	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	452 093 610	93,50	35,74	Globale (IG)
COMEPAR SNDB MANDELIEU	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	398 512 202	100,00	38,23	Globale (IG)
MARSEILLE ST MITRE CHÂTEAU G.	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	490 401 411	100,00	38,23	Globale (IG)
MARSEILLE LES CAILLOLS	1, Rue Albert Cohen BP2001 - 13016 Marseille	483 203 675	100,00	38,23	Globale (IG)
VILLENAVE CORNELIS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	899 636 583	100,00	38,23	Globale (IG)
CLICHY PALLOY	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	488 044 579	99,00	37,85	Globale (IG)
JOINVILLE – RUE DE PARIS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	799 426 697	100,00	38,23	Globale (IG)
LES ALLEES DU RAINCY	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	493 180 780	100,00	38,23	Globale (IG)
MONTEVRAIN BUREAUX	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	493 086 235	100,00	38,25	Globale (IG)
SARTROUVILLE DUMAS OUEST	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	753 264 340	50,00	19,12	Mise en équivalence (ME)
JARDINS DE NEUILLY SUR MARNE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	500 796 875	100,00	38,23	Globale (IG)
LES MUREAUX CENTRE VILLE	38 B Rue d'Artois - 75008 Paris	499 010 932	50,00	19,12	Mise en équivalence (ME)
ROSNY GABRIEL PERI	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	501 952 246	100,00	38,23	Globale (IG)
MONTEVRAIN – SOCIETE DES NATIONS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	512 665 704	100,00	38,23	Globale (IG)
HERBLAY CHEMIN DES CHENES	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	501 151 682	100,00	38,23	Globale (IG)
MASSY PARIS AMPERE	64 Chaussée de l'Etang - 94160 Saint Mandé	515 128 544	50,00	19,12	Mise en équivalence (ME)
LA FERME DU BUISSON	30, Rue Péclet - 75015 Paris	514 036 052	50,00	19,12	Mise en équivalence (ME)
DRANCY SADI CARNOT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	494 322 340	100,00	38,23	Globale (IG)
VITRY 21-27 JULES LAGASSE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	539 806 943	100,00	38,23	Globale (IG)
VALENTON CENTRE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	522 469 592	100,00	38,23	Globale (IG)
CLICHY RUE ANATOLE FRANCE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	521 031 906	100,00	38,23	Globale (IG)
JOINVILLE RUE BERNIER	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	530 298 397	100,00	38,23	Globale (IG)
COUPVRAY PARC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	528 090 640	100,00	38,25	Globale (IG)
VILLEJUIF 49 REPUBLIQUE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	538 315 284	51,00	19,50	Globale (IG)
DOMAINE DE LOUVRES - CFH	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	531 002 517	100,00	38,25	Globale (IG)
STAINS CACHIN	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	538 951 351	100,00	38,23	Globale (IG)
DOMONT POIRIERS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	534 014 527	100,00	38,23	Globale (IG)

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
ISSY VICTOR CRESSON	33 avenue Georges Pompidou 31131 Balma	531 489 565	50,00	19,12	Mise en équivalence (ME)
VILLAS DE MONTEVRAIN - CFH	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	532 345 410	100,00	38,25	Globale (IG)
LA GARENNE COLOMBES – AV DU GENERAL DE GAULLE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	812 801 876	100,00	38,23	Globale (IG)
VILLAS DE DOMONT - CFH	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	533 349 213	100,00	38,25	Globale (IG)
VILLAS DU MESNIL	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	533 931 325	100,00	38,25	Globale (IG)
YERRES PARC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	537 387 359	100,00	38,25	Globale (IG)
CHAVILLE HOTEL DE VILLE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	537 769 838	51,00	19,50	Globale (IG)
CLICHY TROUILLET FOUQUET	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	540 036 886	80,00	30,58	Globale (IG)
MONTEVRAIN ZAC DES FRENES	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	539 928 457	100,00	38,23	Globale (IG)
DRANCY AUGUSTE BLANQUI	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	534 996 186	51,00	19,50	Globale (IG)
BUSSY CENTRE VILLE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	789 481 066	100,00	38,23	Globale (IG)
TIGERY COEUR DE BOURG	30 rue Péclet - 75015 Paris	539 925 529	50,10	19,15	Mise en équivalence (ME)
TRAPPES AEROSTAT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	534 890 736	80,00	30,58	Globale (IG)
PIERREFITTE POETES	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	538 101 114	100,00	38,23	Globale (IG)
CHARTRES BEAULIEU	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	534 715 339	100,00	38,23	Globale (IG)
LE CHATENAY BUREAU	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	538 951 336	100,00	38,23	Globale (IG)
MENUCOURT PARC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	750 937 161	100,00	38,25	Globale (IG)
ST DENIS BEL AIR	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	539 862 060	100,00	38,23	Globale (IG)
CHAMPIGNY LES MORDACS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	752 419 291	100,00	38,23	Globale (IG)
SARTROUVILLE DUMAS SUD	25, Allée Vauban – CS 50068 - 59562 La Madeleine cedex	794 012 096	50,00	19,12	Mise en équivalence (ME)
RUEIL AV DU 18 JUIN	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	788 459 048	100,00	38,23	Globale (IG)
ROMAINVILLE PRESIDENT WILSON	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	802 007 997	100,00	38,23	Globale (IG)
BONNEUIL AIME CESAIRE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	799 426 655	100,00	38,23	Globale (IG)
ST CLOUD RUE DU 18 JUIN	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	788 767 432	100,00	38,23	Globale (IG)
NOISY LE SEC PERI	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	793 556 895	100,00	38,23	Globale (IG)
BLANC MESNIL NOTRE DAME	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	792 751 281	100,00	38,23	Globale (IG)
PONTOISE BOSSUT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	793 407 008	100,00	38,23	Globale (IG)
MANTES LA VILLE ROGER SALENGRO	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	791 980 436	100,00	38,23	Globale (IG)
SAINT GERMAIN LISIERE PEREIRE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	791 604 135	100,00	38,23	Globale (IG)
MARTHIRS DE CHATEAUBRIANT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	801 974 536	100,00	38,23	Globale (IG)
COLOMBES RUE DE BELLEVUE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	797 639 689	100,00	38,23	Globale (IG)
AN2 CHAMPS SUR MARNE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	792 661 456	100,00	38,25	Globale (IG)
CLICHY RUE DE PARIS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	792 845 331	100,00	38,23	Globale (IG)
CERGY MOULIN A VENT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	793 471 152	100,00	38,23	Globale (IG)
VILLAS DE L'ORANGERIE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	794 461 228	100,00	38,25	Globale (IG)
SEVRAN GELOT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	797 766 920	100,00	38,23	Globale (IG)
SAINT DENIS ORNANO	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	798 861 985	100,00	38,23	Globale (IG)
SCEAUX AVENUE DE BERRY	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	801 807 058	100,00	38,23	Globale (IG)
LEVALLOIS RUE JULES VERNE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	800 338 386	92,50	35,36	Globale (IG)
LES VILLAS DE BOISEMONT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	794 372 847	100,00	38,25	Globale (IG)
BAGNEUX RUE DES TERTRES	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	798 124 723	100,00	38,23	Globale (IG)
SAINT GERMAIN LISIERE PEREIRE - ILOT D	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	798 774 709	100,00	38,23	Globale (IG)
MAUREPAS PARC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	799 152 459	100,00	38,25	Globale (IG)
VILLIERS LE BEL CARREAUX	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	799 425 301	100,00	38,23	Globale (IG)
SAINT OUEN L'AUMONE PARC LE NOTRE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	799 484 514	100,00	38,23	Globale (IG)

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
PLAISIR PIERRE CURIE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	808 514 418	100,00	38,23	Globale (IG)
ATHIS MONS MORANGIS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	801 982 893	100,00	38,23	Globale (IG)
CHAVILLE SALENGRO RENUCCI	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	800 403 040	100,00	38,23	Globale (IG)
PIERREFITTE LORMET	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	803 740 810	100,00	38,23	Globale (IG)
CORBEIL SPINEDI	59, Rue Yves Kermen - 92100 Boulogne Billancourt	803 523 695	50,00	19,12	Mise en équivalence (ME)
VIROFLAY RUE DES PRES AUX BOIS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	803 184 167	100,00	38,23	Globale (IG)
ASNIERES PARC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	807 490 438	100,00	38,25	Globale (IG)
AUBERVILLIERS RUE BERNARD ET MAZOYER	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	812 801 678	100,00	38,23	Globale (IG)
ROSNY RUE PASCAL	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	809 554 447	100,00	38,23	Globale (IG)
CHATENAY 9/19 DIVISION LECLERC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	808 636 138	100,00	38,23	Globale (IG)
CFH ISSY-CRESSON	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	817 405 772	100,00	38,25	Globale (IG)
TRAPPES RUE JEAN ZAY	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	811 907 385	100,00	38,23	Globale (IG)
SAINT DENIS - STRASBOURG	121, av de Malakoff - 75116 Paris	800 063 307	49,00	18,73	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	38,23	Globale (IG)
COURCOURONNES-COPERNIC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	803 637 669	100,00	38,23	Globale (IG)
MONTESSON LECLERC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	807 570 684	80,00	30,58	Globale (IG)
ST CYR ECOLE RUE GABRIEL PERI	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	809 258 650	100,00	38,23	Globale (IG)
ARPAJON GRANDE RUE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	810 150 037	100,00	38,23	Globale (IG)
AUBERVILLIERS RUE SCHAEFFER	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	810 433 722	100,00	38,23	Globale (IG)
ORLY PARC M. CACHIN	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	808 160 055	100,00	38,23	Globale (IG)
BUSSY ST GEORGE ZAC SYCOMORE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	811 182 468	100,00	38,23	Globale (IG)
VILLEJUIF - 42/48 AVENUE DE LA REPUBLIQUE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	813 540 978	100,00	38,23	Globale (IG)
SAINT DENIS MARCEL SEMBAT	121, avenue de Malakoff, 75116 Paris	811 684 257	51,00	19,50	Mise en équivalence (ME)
SCI LIEUSAINTE ZAC DE LA PYRAMIDE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	813 321 072	100,00	38,23	Globale (IG)
BONDY AVENUE GALLIENI	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	812 847 085	100,00	38,23	Globale (IG)
VILLIERS S/ MARNE HAUTES NOUES	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	812 377 166	100,00	38,23	Globale (IG)
VILLIERS S/ MARNE BD FRIEDBERG	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	812 376 887	100,00	38,23	Globale (IG)
VERNOUILLET VERNEUIL	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	812 985 505	100,00	38,23	Globale (IG)
LOT H CHAMPS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	817 443 955	100,00	38,23	Globale (IG)
RUE DE FEUCHEROLLES COLOMBET	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	820 376 762	80,00	30,60	Globale (IG)
AF4 CHESSY	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	821 889 318	100,00	38,23	Globale (IG)
SEIGLIERE 43	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	823 372 107	100,00	38,23	Globale (IG)
Sartrouville Dumas Est Lot 1	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	879 574 499	50,00	19,12	Mise en équivalence (ME)
SCI SARTROUVILLE DUMAS EST LOT 2	25 ALL VAUBAN 59110 LA MADELEINE	851 614 644	50,00	19,12	Mise en équivalence (ME)
CFH NANTERRE PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	833 103 146	100,00	38,25	Globale (IG)
62-68 JEANNE D'ARC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	832 046 940	100,00	38,25	Globale (IG)
SAS MONTS ET VERDUN	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	835 327 768	70,00	26,76	Mise en équivalence (ME)
AIME CESAIRE AUBERVILLIERS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	842 017 071	50,00	19,12	Mise en équivalence (ME)
BLANC MESNIL MARCEL PAUL	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	841 408 024	100,00	38,23	Globale (IG)
SCI DU BOIS VERT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	842 107 880	100,00	38,25	Globale (IG)
SARL BAGOU	23, Rue des Lombards - 75004 Paris	841 413 768	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
SNOWDROP BAGNOLET	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	843 721 358	100,00	38,23	Globale (IG)
BLANC MESNIL DEFENSE DU BOURGET	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	889 591 186	86,60	33,11	Globale (IG)
SCCV Ivry rue Pierre Rigaud	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	851 037 739	100,00	38,23	Globale (IG)
SCCV MORANGIS 120 CHARLES DE GAULLE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	849 337 316	100,00	38,23	Globale (IG)

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
SCCV TERRASSES DE CHANZY	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	849 406 889	100,00	38,23	Globale (IG)
ASNIERES PERE CHRISTIAN	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	852 503 895	100,00	38,23	Globale (IG)
SCCV MENNECY - AVENUE DE LA JEANNOTTE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	852 200 492	100,00	38,23	Globale (IG)
STAINS - PARC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	882 872 781	100,00	38,23	Globale (IG)
ANTONY PLACE ET VILLAS	20 PL DE CATALOGNE 75014 PARIS	888 567 112	40,00	15,29	Mise en équivalence (ME)
A.I.L.N. DEVELOPPEMENT	27 RUE CAMILLE DESMOULINS 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	852 816 354	25,00	9,56	Mise en équivalence (ME)
FONTENAY-AUX-ROSES - PARADIS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	883 531 568	100,00	38,23	Globale (IG)
CHARTRES-PLACE MORARD	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	891 449 001	85,00	32,50	Globale (IG)
POISSY RUE DU DOCTEUR SCHWEITZER	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	882 733 579	100,00	38,23	Globale (IG)
MONTIGNY LES CORMEILLES Zac de la Gare	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	883 489 619	85,00	32,50	Globale (IG)
CARRIERES SOUS POISSY Zac Saint Louis	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	883 531 683	85,00	32,50	Globale (IG)
GARCHES 137-143 BUZENVAL	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	889 081 824	10,00	3,82	Mise en équivalence (ME)
SEVRAN 3-9 BIR HAKEIM	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	891 935 157	10,00	3,82	Mise en équivalence (ME)
GARGES LES GONESSE GREEN AVENUE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	887 838 928	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
ROL TANGUY AUBERVILLIERS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	888 481 827	49,90	19,08	Mise en équivalence (ME)
EGLY-AVENUE DE VERDUN	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	890 525 967	100,00	38,23	Globale (IG)
BLANC MESNIL REPUBLIQUE RENAULT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	889 588 380	100,00	38,23	Globale (IG)
IVRY 2K1	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	891 951 071	100,00	38,23	Globale (IG)
EUROPE CASTELNAU	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	901 213 025	50,00	19,12	Mise en équivalence (ME)
LE PERREUX 4-10 AL	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	895 099 950	100,00	38,23	Globale (IG)
ANTONY 116-118 RUE PASCA	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	892 971 383	78,00	29,82	Globale (IG)
JUVISY - RUE ARGELIES - IDF	RESIDENCE LE NOUVEL HERMITAGE 2 RUE LEDAY 80100 ABBEVILLE	898 040 118	49,00	18,73	Mise en équivalence (ME)
SCCV 1 B1C1 SEINE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	894 336 312	25,00	9,56	Mise en équivalence (ME)
SCCV GARCHES - OPERATION DU 19 JANVIER	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	852 324 409	35,00	13,38	Mise en équivalence (ME)
B2A CITE TECHNIQUE	27 RUE CAMILLE DESMOULINS 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	898 345 764	25,00	9,56	Mise en équivalence (ME)
SAS 10 COMMERCE B1A4 ET B1B1B3	69 BD MALESHERBES 75008	898 479 852	25,00	9,56	Mise en équivalence (ME)
SCCV 2 B1D1 BUREAUX	69 BD MALESHERBES 75008	894 270 495	25,00	9,56	Mise en équivalence (ME)
SCCV 6 B1C3 COWORKING	69 BD MALESHERBES 75008	894 270 560	25,00	9,56	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	38,23	Globale (IG)
BUIS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	898 474 218	100,00	38,23	Globale (IG)
SCCV 4 - Commerces	27 Rue Camille Desmoulins, 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	894 286 806	25,00	9,56	Mise en équivalence (ME)
SCCV 5 - B1C1 hotel	27 Rue Camille Desmoulins, 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	894 287 127	25,00	9,56	Mise en équivalence (ME)
SCCV 7 - B2A Tour Seine	27 Rue Camille Desmoulins, 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	894 396 357	25,00	9,56	Mise en équivalence (ME)
SCCV 8 - B2A participatif	27 Rue Camille Desmoulins, 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	894 396 134	25,00	9,56	Mise en équivalence (ME)
SCCV 3 - B1D1 logements	25, All Vauban, CS 50068, 59110 La Madeleine	894 623 305	25,00	9,56	Mise en équivalence (ME)
CHAMPIGNY SUR MARNE - 136 RUE DE VERDUN	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	903 601 789	100,00	38,23	Globale (IG)
NOISEAU BRESSET CARNOT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	917 505 547	60,00	22,94	Globale (IG)
CHARTRES BOULEVARD CLEMENCEAU	7, rue de Balzac - 75008 Paris	890 750 128	50,00	19,12	Mise en équivalence (ME)
SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS - PASTEUR	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	908 473 911	10,00	3,82	Mise en équivalence (ME)
VILLENEUVE SAINT GEORGES - RUE EUGENE SUE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	948 746 474	70,00	26,76	Globale (IG)
EVRY COURCOURONNES - RUE DU BOIS ENTRE DEUX	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	912 090 867	10,00	3,82	Mise en équivalence (ME)
LES BELVEDERES - (CLAMART PARC LENOTRE)	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	910 629 229	70,00	26,76	Globale (IG)
LE PORT MARLY - Rue Jean Jaurès	1, rue Sainte Mère Teresa - 60110 Amblainville	921 689 188	50,00	19,12	Mise en équivalence (ME)
MONTLHERY - RUE LUISANT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	912 468 436	50,00	19,12	Mise en équivalence (ME)

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
ASNIERES 192-194 BOULEVARD VOLTAIRE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	913 414 215	10,00	3,82	Mise en équivalence (ME)
FEUCHEROLLES MARE J	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	919 535 971	50,00	19,12	Mise en équivalence (ME)
L'HAY LES ROSES	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	920 175 411	50,00	19,12	Mise en équivalence (ME)
NOISY LE GD AV.E.COSS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	919 794 842	99,00	37,85	Globale (IG)
TRIEL S/SEINE PAVILLON	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	919 601 344	80,00	30,58	Globale (IG)
ST THIBAUT VIGNE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	920 664 463	99,00	37,85	Globale (IG)
ORGEVAL FOCH 78	72, avenue Edouard Vaillant - 92100 Boulogne-Billancourt	919 352 096	51,00	19,50	Mise en équivalence (ME)
CHAMPIGNY SUR MARNE - 47_59 RUE JEAN JAURES	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	980 610 273	99,90	38,19	Globale (IG)
NOISY LE GRAND - AV MICHEL GOUTIER (MF DESISTEE)	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	980 384 630	10,00	3,83	Mise en équivalence (ME)
NOISY LE GRAND - BOULEVARD SOUCHET	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	977 980 416	10,00	3,83	Mise en équivalence (ME)
SAS QUATRE HONORE D'ESTIENNE D'ORVES	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	979 993 169	10,00	3,83	Mise en équivalence (ME)
BEAUPARC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	949 108 658	50,00	19,12	Mise en équivalence (ME)
LES ALLEES DU BOURG	129, Rue Servient - 69326 Lyon	488 536 681	100,00	38,23	Globale (IG)
VILLEURBANNE POUDRETTE	129, Rue Servient - 69326 Lyon	533 315 214	100,00	38,25	Globale (IG)
VALENCE CHEVANDIER	129, Rue Servient - 69326 Lyon	540 097 334	100,00	38,23	Globale (IG)
SAINT FONS GIRARDET	129, Rue Servient - 69326 Lyon	800 310 401	100,00	38,23	Globale (IG)
VENISSIEUX DAUMIER	129, Rue Servient - 69326 Lyon	811 090 737	100,00	38,23	Globale (IG)
VENISSIEUX VAILLANT COUTURIER	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	921 258 513	99,90	38,19	Globale (IG)
RILLEUX ROUTE DU MAS	57 RUE SERVIENT - 69003 LYON	918 077 694	49,00	18,73	Mise en équivalence (ME)
THONON LES BAINS AV D'EVIAN	129, Rue Servient - 69326 Lyon	918 383 696	99,90	38,19	Globale (IG)
MARSEILLE SAINT BARTHELEMY	1, Rue Albert Cohen BP2001 - 13016 Marseille	491 401 469	100,00	38,23	Globale (IG)
NICE COLLINE	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	498 117 936	100,00	38,23	Globale (IG)
PERTUIS LES MARTINES	1, Rue Albert Cohen BP2001 - 13016 Marseille	492 065 339	100,00	38,23	Globale (IG)
ST LAURENT DU VAR	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	507 878 858	100,00	38,23	Globale (IG)
MARSEILLE 10EME CHANTE PERDRIX	10, PL de la Joliette - 13016 Marseille	793 067 802	100,00	38,23	Globale (IG)
PARC AVENUE - MONTPELLIER	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	490 344 124	30,00	11,48	Mise en équivalence (ME)
12 RUE JULES FERRY CASTELNAU	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	494 753 379	40,00	15,30	Mise en équivalence (ME)
FRA ANGELICO LIRONDE - MONTPELLIER	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	524 952 421	45,00	17,21	Mise en équivalence (ME)
PLAN DE CUQUES LES GARDANENS	10, PL de la Joliette - 13016 Marseille	791 782 121	100,00	38,23	Globale (IG)
DOMAINE DE CAUDALIE - MONTPELLIER	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	529 903 304	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
CANNES MONTFLEURY	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	530 154 319	100,00	38,23	Globale (IG)
THEROIGNE DE MERICOURT	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	538 518 572	100,00	38,25	Globale (IG)
SAINT LAURENT DU VAR ST HUBERT	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	791 015 043	100,00	38,23	Globale (IG)
HORIZON PROVENCE	6, Allée Turcat Méry - 13008 Marseille	753 228 980	42,00	16,06	Mise en équivalence (ME)
3-4 AV. DU GNRL DE GAULLE	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	537 790 859	51,00	19,51	Globale (IG)
SAINT LAURENT DU VAR - PLATEAUX FLEURIS	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	798 170 486	100,00	38,23	Globale (IG)
RUE LEONARD DE VINCI MONTPELLIER	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	798 710 349	100,00	38,23	Globale (IG)
RUE BERNARD BLIER MONTPELLIER	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	801 778 879	100,00	38,23	Globale (IG)
RUE DE LA GARDIOLE - CARNON	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	804 572 634	100,00	38,23	Globale (IG)
RUE CROIX VERTE MONTPELLIER	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	809 799 299	100,00	38,23	Globale (IG)
CAGNES AVENUE DE GRASSE	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	801 488 529	100,00	38,23	Globale (IG)
PRADO LOUVAIN	7, rue du Devoir - 13009 Marseille	812 795 128	50,00	19,12	Mise en équivalence (ME)
ISTRES FELIX GOUIN	10, PL de la Joliette - 13016 Marseille	801 353 491	100,00	38,23	Globale (IG)
OPIO - ROUTE DE CANNES	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	808 011 506	100,00	38,23	Globale (IG)
SALAISSON CASTELNAU-LE-LEZ	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	808 076 921	100,00	38,23	Globale (IG)

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
ARISTIDE BRIAND CASTELNAU-LE-LEZ	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	808 077 440	100,00	38,23	Globale (IG)
CANNES - AVENUE LOUIS GROSSO	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	804 497 204	100,00	38,23	Globale (IG)
AVENUE ST LAZARE MONTPELLIER	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	811 561 729	100,00	38,23	Globale (IG)
PELISSANNE VILLAGE	10, PL de la Joliette - 13016 Marseille	804 637 973	100,00	38,23	Globale (IG)
MARSEILLE 9EME - CHEMIN JOSEPH AIGUIER	10, PL de la Joliette - 13016 Marseille	808 887 582	100,00	38,23	Globale (IG)
RUE DES REDOUTES TOULOUSE	81, Bd Lazare Carnot - 31000 Toulouse	811 047 323	100,00	38,23	Globale (IG)
MARSEILLE 14EME FLORIDA	10, PL de la Joliette - 13016 Marseille	812 695 575	100,00	38,23	Globale (IG)
CAVALAIRE SUR MER AVENUE PIERRE RAMEIL	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	812 900 942	100,00	38,23	Globale (IG)
VITROLLES MARCEL PAGNOL	10, PL de la Joliette - 13016 Marseille	813 781 770	100,00	38,23	Globale (IG)
ROQUEFORT LES PINS - CENTRE VILLAGE	400, Avenue Roumanille - 06410 Biot	841 475 965	100,00	38,23	Globale (IG)
AUBAGNE CAMP MAJOR	44 Bd Dunkerque-13002 Marseille	922 289 202	51,00	19,50	Globale (IG)
LES COTTAGES DU VAL D'EUROPE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	481 535 862	51,00	19,51	Mise en équivalence (ME)
CESSON LA PLAINE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	488 939 315	100,00	38,25	Globale (IG)
LES VILLAS DE CESSON	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	480 990 670	100,00	38,25	Globale (IG)
JARDINS DE LA GEODE	86, Rue du Dôme - 92100 Boulogne Billancourt	490 616 596	42,00	16,07	Mise en équivalence (ME)
KWERK	44, rue de la Bienfaisance - 75008 Paris	809 039 985	85,90	32,86	Mise en équivalence (ME)
KWERK 2	44, rue de la Bienfaisance 75008 Paris	813 981 610	100,00	32,86	Mise en équivalence (ME)
KWERK GESTION	44, rue de la Bienfaisance 75008 Paris	953 095 106	100,00	32,86	Mise en équivalence (ME)
KWERK HAUSSMANN	29, rue de Courcelles - 75008 Paris	824 583 090	100,00	32,86	Mise en équivalence (ME)
KWERK MADELEINE	22, Bd Malesherbes - 75008 PARIS	850 078 148	100,00	32,86	Mise en équivalence (ME)
KWERK MESSINE	44, rue de la Bienfaisance 75008 Paris	951 542 968	100,00	32,86	Mise en équivalence (ME)
KWERK SERVICE	44, rue de la Bienfaisance - 75008 Paris	911 503 951	100,00	32,86	Mise en équivalence (ME)
KWERK SAINT HONORE	29-31, rue de Courcelles - 75008 PARIS	848 467 064	100,00	32,86	Mise en équivalence (ME)
Autres sociétés France					
CHATENAY	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	428 810 949	100,00	38,23	Globale (IG)
CHATENAY EPP	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	428 189 526	100,00	38,23	Globale (IG)
MOMA	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	488 579 640	100,00	38,23	Globale (IG)
Périmètre Bayard Holding					
MARIGNAN	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	438 357 295	100,00	38,25	Globale (IG)
SNC MARIGNAN NORD	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 490 712	100,00	38,25	Globale (IG)
SNC MARIGNAN GRAND EST	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 490 274	100,00	38,25	Globale (IG)
SNC MARIGNAN NORMANDIE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 490 886	100,00	38,25	Globale (IG)
SNC MARIGNAN ILE DE FRANCE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 490 365	100,00	38,25	Globale (IG)
SNC MARIGNAN RHONE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 491 660	100,00	38,25	Globale (IG)
SNC MARIGNAN SAVOIES LEMAN	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 491 843	100,00	38,25	Globale (IG)
SNC MARIGNAN BRETAGNE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 489 938	100,00	38,25	Globale (IG)
SNC MARIGNAN CENTRE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 490 159	100,00	38,25	Globale (IG)
SNC MARIGNAN PAYS DE LOIRE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 491 298	100,00	38,25	Globale (IG)
SNC MARIGNAN COTE D'AZUR	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 490 233	100,00	38,25	Globale (IG)
SNC MARIGNAN PROVENCE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 491 561	100,00	38,25	Globale (IG)
SNC MARIGNAN LANGUEDOC	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 490 514	100,00	38,25	Globale (IG)
SNC MARIGNAN OCCITANIE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	885 392 480	100,00	38,25	Globale (IG)
SNC MARIGNAN AQUITAINE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 489 813	100,00	38,25	Globale (IG)
SNC MARIGNAN IMMOBILIER D'ENTREPRISE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	882 384 175	100,00	38,25	Globale (IG)
MESNIL LE ROY TERRASSE CHATEAU	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	922672621	70,00	26,78	Mise en équivalence (ME)

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
COURS LAFAYETTE	107 rue Servient - 69003 LYON	390 855 476	70,00	26,78	Mise en équivalence (ME)
BMGL	107 rue Servient - 69003 LYON	411 180 813	100,00	38,25	Globale (IG)
MARIGNAN RESIDENCES	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	419 750 252	100,00	38,25	Globale (IG)
SGEL PC4 DESOYER	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	898 619 606	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
SAINT MAUR MOULIN	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	899 630 842	70,00	26,78	Mise en équivalence (ME)
ANNECY REPUBLIQUE	Route De La Bouvarde, Park nord Bp 30035, 74370 Epagny Metz-Tessy	905 200 283	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
NICE CORNICHE FLEURIE	400 promenade des Anglais - 06200 NICE	423 678 887	100,00	38,25	Globale (IG)
MARIGNAN HABITAT	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	428 668 230	100,00	38,25	Globale (IG)
MARIGNAN ELYSEE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	433 205 838	100,00	38,25	Globale (IG)
MONTPELLIER PEYRE PLANTADE	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	433 081 874	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
NICE CHAPELLE ST PIERRE	400 promenade des Anglais - 06200 NICE	437 610 967	100,00	38,25	Globale (IG)
MONTPELLIER JARDIN LIRONDE	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	447 483 744	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
LES LONGERES MAGNY	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	450 211 958	91,00	34,81	Mise en équivalence (ME)
SENOIALES LE MANS	58 Mail François Mitterrand - 35069 RENNES cedex	904 671 559	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
SCI TOURCOING PARC CHÂTEAU	521 boulevard du Président Hoover - 59008 LILLE	478 146 491	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
SCI LA GARENNE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	479 110 793	70,00	26,78	Mise en équivalence (ME)
EURL MARIGNAN VAL D'ALBIAN	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	484 597 158	100,00	38,25	Globale (IG)
VAL ALBIAN	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	431 625 037	100,00	38,25	Globale (IG)
PARIS 19 PASSAGE MELUN	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	489 452 425	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
OLLIOULES PICHAUD	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	908 920 135	55,00	21,04	Mise en équivalence (ME)
AMENAGEMENT ILOT VALDO	107 rue Servient - 69003 LYON	491 063 681	34,00	13,01	Mise en équivalence (ME)
LYON ISLAND	107 rue Servient - 69003 LYON	490 874 260	90,10	34,46	Mise en équivalence (ME)
MONTPELLIER PARC MARIANNE	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	492 543 210	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
SCI REBERMEN	107 rue Servient - 69003 LYON	508 049 921	51,00	19,51	Mise en équivalence (ME)
SCI GALTIER	107 rue Servient - 69003 LYON	515 034 379	70,00	26,78	Mise en équivalence (ME)
SCI MARCEAU ARAGO	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	502 688 062	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
SANNOIS MERMOZ	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	531 338 531	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
GIF FLEURY	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	532 055 738	80,00	30,60	Mise en équivalence (ME)
SCI LE MILLESIME	107 rue Servient - 69003 LYON	532 393 808	51,00	19,51	Mise en équivalence (ME)
LYON JOANNES	107 rue Servient - 69003 LYON	533 961 520	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
SCI CERGY AT1 PAIX	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	539 094 847	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
MARIGNAN BATIGNOLLES	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	790 018 543	100,00	38,25	Globale (IG)
QUINTESSANCE VALESCURE	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	794 660 456	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
8EME BONNEVEINE	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	800 902 124	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
CAMPAGNE LOUISE	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	802 925 495	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
MONTPELLIER RIMBAUD	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	804 464 311	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
YERRES-QUARTIER DE LA GARE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	807 633 607	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
COLOMBES - LES FOSSES JEAN	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	812 133 999	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
SCI HOME PARC	6 Impasse Serge Reggiani - 44800 SAINT HERBLAIN	817 662 067	65,00	24,86	Globale (IG)
LILLE WAZEMMES	521 boulevard du Président Hoover - 59008 LILLE	820 795 581	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
NANTERRE PROVINCES A1B1	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	820 827 087	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
TERRE DE SIENNE	3 avenue de l'Europe - 67300 SCHILTIGHEIM	820 789 857	70,00	26,78	Mise en équivalence (ME)
SCI LE BELVEDERE	3 avenue de l'Europe - 67300 SCHILTIGHEIM	828 973 636	51,00	19,51	Mise en équivalence (ME)
COURS ST MARTHE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	824 628 986	70,00	26,78	Mise en équivalence (ME)

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
CRISTAL CHARTRON	11 Place de Tourny - 33000 BORDEAUX	827 774 290	70,00	26,78	Globale (IG)
PANORAMIQUE	79 bd de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	812 155 513	100,00	38,25	Globale (IG)
SCCV LES CIGALES	79 bd de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	812 131 639	100,00	38,25	Globale (IG)
SCCV AUSONE ILOTS 3.5 ET 3.6	11 Place de Tourny - 33000 BORDEAUX	828 834 531	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
SCCV JOUE LES TOURS LA JOCONDIE	6 Impasse Serge Reggiani - 44800 SAINT HERBLAIN	829 346 618	70,00	26,78	Mise en équivalence (ME)
LES ALIZES	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	798 797 387	100,00	38,25	Globale (IG)
HAMEAU DE LONGUEIL	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	829 188 580	54,00	20,66	Mise en équivalence (ME)
ASNIERES MOURINOUX ORGEMONT	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	830 852 943	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
SCI SOUTH CANAL	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	832 738 447	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
SAS JARDIN D'ABRAXAS	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	834 001 653	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
SCI LE CARRE LAVANDOU	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	833 671 886	65,00	24,86	Mise en équivalence (ME)
SCCV ZAC BOSSUT 13B	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	837 476 886	51,00	19,51	Mise en équivalence (ME)
SUFFREN MAISON BLANCHE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	839 239 563	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
BOUT DES PAVES	6 Impasse Serge Reggiani - 44800 SAINT HERBLAIN	838 170 835	51,00	19,51	Mise en équivalence (ME)
SAS MDM	107 rue Servient - 69003 LYON	353 138 845	100,00	38,25	Globale (IG)
SNC PEYROLLES AMENAGEMENT	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	841 643 950	51,00	19,51	Mise en équivalence (ME)
SNC PEYROLLES LE MOULIN	79 bd de dunkerque - 13002 MARSEILLE	841 644 065	51,00	19,51	Mise en équivalence (ME)
BLAGNAC ANDROMEDE ILOT 23B	7 rue du Fourbastard - 31000 Toulouse	841 506 991	51,00	19,51	Mise en équivalence (ME)
SCCV ASNIERE PARC B2	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	843 351 727	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
SCCV ROCHECARDON	107 rue Servient - 69003 LYON	845 354 794	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
SCCV JARDIN ABRAXAS 1	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	848 293 163	50,00	19,13	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	30,60	Globale (IG)
SNC SAINT LAURENT SEASIDE VIEW	400 promenade des anglais 06200 NICE	849 801 261	51,00	19,51	Mise en équivalence (ME)
MONTEVIDEO	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	849 543 822	51,00	19,51	Mise en équivalence (ME)
SCCV THORIGNE LES COLOMBINES	6 Impasse Serge Reggiani - 44800 SAINT HERBLAIN	852 409 127	65,00	24,86	Globale (IG)
SCCV FIESCHI 14 MIXTE	19 rue Jean Lecanuet 76000 ROUEN	852 592 336	75,00	28,69	Mise en équivalence (ME)
SCCV ZAC BOSSUT 8A	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	850 615 634	51,00	19,51	Mise en équivalence (ME)
SCCV L'ETOILE	107 rue Servient - 69003 LYON	829 233 220	51,00	19,51	Mise en équivalence (ME)
SARL PATRIMOINE IMMOBILIER	107 rue Servient - 69003 LYON	441 795 374	100,00	38,25	Globale (IG)
SCCV STELLA FACE MER	521 av du Président Hoover 59800 LILLE	878 912 013	80,00	30,60	Globale (IG)
SCCV BLOIS L'ECHIQUIER	6 Impasse Serge Reggiani - 44800 SAINT HERBLAIN	887 956 746	60,00	22,95	Mise en équivalence (ME)
SCCV 341 JJ BOSCH	11 Place Tourny 33000 Bordeaux	890 096 969	65,00	24,86	Mise en équivalence (ME)
SCCV LES SENIORIALES DE GEVEZE	58 MAIL FRANCOIS MITTERRAND 35000 RENNES	884 764 010	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
LES SENIORIALES DE LORIENT	58 Mail François Mitterrand - 35069 RENNES cedex	890 614 175	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
SCCV RUE DE PACE	58 mail Francois Mitterrand 35000 RENNES	891 977 480	40,00	15,30	Mise en équivalence (ME)
ZAC BOSSUT 10	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	891 844 649	51,00	19,51	Mise en équivalence (ME)
LE BOURGET 14-24 REPUBLIQUE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	918 618 869	70,00	26,78	Globale (IG)
SCCV CUCQ BD EDMOND LABRASSE	52, avenue du général de Gaulle - 92800 PUTEAUX	977 494 368	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
SCCV WAMBRECHIES RUE OBERT	52, avenue du général de Gaulle - 92800 PUTEAUX	953 475 910	100,00	38,25	Globale (IG)
SARL SAINT GERMAIN PC4 DESOYER	52, avenue du général de Gaulle - 92800 PUTEAUX	982 867 285	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
SCI MARCEAU ROBESPIERRE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	491 113 254	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
LA MADELEINE LE GRAND ANGLE	521 boulevard du Président Hoover - 59008 LILLE	443 654 033	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
HABITAT AMIENS SUD	18 Rue du Fonds Pernant - 60200 COMPIEGNE	443 265 491	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
HAUTE BORNE PM-IE	594 avenue Willy Brandt - 59777 EURLILLE	478 925 514	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
HAUTE BORNE PM-IO	594 avenue Willy Brandt - 59777 EURLILLE	478 925 522	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
AMENAGEMENT MARTINET	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	452 124 324	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
HAUTE BORNE PM-C	594 avenue Willy Brandt - 59777 EURLILLE	478 925 498	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
HAUTE BORNE PM-M	594 avenue Willy Brandt - 59777 EURLILLE	478 925 555	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
SNC ROSES DE CARROS	400 promenade des Anglais - 06200 NICE	524 599 388	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
CERGY CONSTELLATION	25 allée Vauban - 59110 LA MADELEINE	538 896 721	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
TOULOUSE CARTOUCHERIE ILOT 3.4	8-10 rue des 36 Ponts - 31400 TOULOUSE	833 916 299	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
RE BPD RSS CENON	42 avenue George V - 75008 PARIS	830 490 611	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
RE BPD RSS CAEN	42 avenue George V - 75008 PARIS	830 459 509	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
ST ANDRE LEZ LILLE -LES JARDINS DE TASSIGNY	11 rue du Palais Rihour - 59800 LILLE	824 110 209	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
SCCV ASNIERE PARC B8 B9	27 rue Camille Desmoulins - 92130 ISSY LES MOULINEAUX	839 090 370	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
SCI ROSERA MAISON BLANCHE	25 allée Vauban - 59562 LA MADELEINE	840 957 146	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
SCCV ZAC BOSSUT 8B	28 rue Escudier - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	839 642 683	51,00	19,51	Mise en équivalence (ME)
LA CALADE DE MOUGINS	400 promenade des Anglais - 06200 NICE	833 132 426	49,00	18,74	Mise en équivalence (ME)
SCCV ZAC BOSSUT 9	28 rue escudier 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	851 341 529	51,00	19,51	Mise en équivalence (ME)
SAINT GERMAIN - CLOS SAINT LOUIS	58 avenue Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	879 908 911	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
LES GRANDES TERRES	Immeuble Astrolable - 79 bd de Dunkerque - CS 70461 - 13235 MARSEILLE CEDEX 02	880 018 700	49,00	18,74	Mise en équivalence (ME)
RSS CHOLET	42 avenue George V 75008 PARIS	881 724 439	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
NANTERRE HANRIOT	167 quai de la bataille de Stalingrad 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	891 502 908	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
ROISSY EN BRIE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	889 278 263	100,00	38,25	Globale (IG)
THONON JULES FERRY	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	901 916 858	100,00	38,25	Globale (IG)
SGEL PC1 OURCHES	58 avenue Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	898 678 172	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
SGEL PC2 BARONNE GERARD	58 avenue Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	898 678 222	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
SGEL PC5 HOPITAL	58 avenue Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	898 678 297	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
ZAC BOSSUT 14	28 rue Escudier - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	904 303 468	51,00	19,51	Mise en équivalence (ME)
SCCV ST MAUR GODEFROY CAVAIGNAC	121, avenue de Malakoff, 75116 Paris	922 448 196	50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
VILLE AVRAY IMPRESIONISTE	8 avenue Duval le Camus - 92210 SAINT-CLOUD	909 475 980	100,00	38,25	Globale (IG)
Sociétés étrangères					
PREMIER CB2 BERLIN	Hans-Cornelius-Str. 4,		100,00	36,17	Globale (IG)
PREMIER DEUTSCHLAND FRANKFURT	Hans-Cornelius-Str. 4,		100,00	38,25	Globale (IG)
PREMIER INDONESIA	Mid Plaza I. Jakarta 10220 Indonésie		99,00	37,87	Mise en équivalence (ME)
Fontaine Bleau Golf Residence			50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
Central Park			100,00	38,25	Mise en équivalence (ME)
Kayu Putih Residence			50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
La Vanoise Village			50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
Premier Résidence			50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
Pinang Ranti Mansions			50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
Les Belles Maisons			50,00	19,13	Mise en équivalence (ME)
PREMIER ESPANA	C/Balmes 150. 1e-2e 08006 Barcelona		100,00	38,25	Globale (IG)
Premier Desarrollos			100,00	38,25	Globale (IG)
Premier Activos			100,00	38,25	Globale (IG)
Premier Cimbra Homes			80,00	30,60	Globale (IG)
Cimbra Global Group			20,00	6,12	Mise en équivalence (ME)
Premier Proyectos y Promocion de Viviendas			100,00	38,25	Globale (IG)

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
Premier Gestion y Promocion de Viviendas			100,00	38,25	Globale (IG)
Premier Elements			100,00	38,25	Globale (IG)
CONCEPT BAU MUNICH	Hans-Cornelius-Str. 4, 82166 Gräfelfing		94,00	35,94	Globale (IG)
Projekt Karsfeld GmbH			100,00	35,94	Globale (IG)
Concept Bau - Projekt Lichtenreuth - GmbH			100,00	35,94	Globale (IG)
Concept Bau Projekt Harras - GmbH			100,00	35,94	Globale (IG)
Concept Bau - Projekt Neuhausen -GmbH			100,00	35,94	Globale (IG)
Concept Bau - Projekt Feldmoching - GmbH			100,00	35,94	Globale (IG)
Wohnpark Lerchenauer Feld GmbH & Co. KG (anciennement Blitz 16-684 GmbH)			50,00	17,97	Mise en équivalence (ME)
Projekt Lerchenauer Feld Verwaltungs GmbH (anciennement Blitz 16-683 GmbH)			50,00	17,97	Mise en équivalence (ME)
Mortonstraße GmbH			100,00	35,94	Globale (IG)
Zapf Kreuzstein Development GmbH			90,00	32,34	Globale (IG)
ZAPF GmbH	Nürnberger Strasse 38, 95440 Bayreuth		92,92	35,54	Globale (IG)
<i>Zapf France SARL</i>			100,00	35,54	<i>Globale (IG)</i>
<i>Zapf Schweiz GmbH</i>			100,00	35,54	<i>Globale (IG)</i>
ZAPF LAND DEVELOPMENT (ZLD)			100,00	35,61	Globale (IG)
<i>Projekt Germering GmbH</i>			100,00	35,61	<i>Globale (IG)</i>
PREMIER POLSKA	Domaniewska 41 Taurus Bldg 02-675 Warszawa		99,99	38,25	Globale (IG)
HLDB SPRL	Rue de Malvoisin, Pat. 38, 5575 Gedinne	0684850187	100,00	21,04	Globale (IG)
GROUPE MB SA	Rue de Malvoisin, Pat. 38, 5575 Gedinne	0890843248	100,00	21,04	Globale (IG)
MB ECO-CONSTRUCTIONS SPRL	Rue de Malvoisin, Pat. 38, 5575 Gedinne	0864085205	100,00	21,04	Globale (IG)
MAISONS BAIJOT SPRL	Rue de Malvoisin, Pat. 38, 5575 Gedinne	0479494259	100,00	21,04	Globale (IG)
BAIJOT JOSEPH SPRL	Rue de Malvoisin, Pat. 38, 5575 Gedinne	0426808215	100,00	21,04	Globale (IG)
SPRL MAISONS BAIJOT TOITURES	Rue de Malvoisin, Pat. 38, 5575 Gedinne	0477432515	100,00	21,04	Globale (IG)
MB CONSULT SPRL	Rue de Malvoisin, Pat. 38, 5575 Gedinne	0667569242	100,00	21,04	Globale (IG)
MB IMMO SPRL	Rue de Malvoisin, Pat. 38, 5575 Gedinne	0885977313	100,00	21,04	Globale (IG)
MB LUXEMBOURG	Rue Allerborn 24B, 9752 Amersfoort	0692518929	100,00	21,04	Globale (IG)
MB FRANCE	Clos des Ecoles 11, 08000 PRIX LES MEZIERES	0692519028	100,00	21,04	Globale (IG)
MB Promotion	Rue de Malvoisin, Pat. 38, 5575 Gedinne	0776351376	100,00	21,04	Globale (IG)