

Nous finançons aujourd'hui l'immobilier de votre futur



RAPPORT D'ACTIVITÉ 2025



BATI FRANC
BOURGOGNE FRANCHE-COMTÉ
LOCATION AVEC OPTION D'ACHAT - CBI

Société de Financement
pour l'Immobilier d'Entreprises
Capital Social 35 383 840 €

Scanner le QR CODE



Télécharger le rapport

Sommaire

Page 04 Le mot du Président

Page 05 Le mot du Directeur Général

Page 06 Fresque BATIFRANC

Page 08 **ACTE 1**

Assemblée Générale Ordinaire du 20 Mai 2026

Page 33 Mécénat

Page 36 **ACTE 2**

Rapports du Commissaire aux Comptes

Page 44 **ACTE 3**

Résolutions adoptées par l'Assemblée Générale Ordinaire

Page 46 **ACTE 4**

Liasse fiscale 2025

Page 52 **ACTE 5**

Annexe comptable

Page 73 Nos partenaires

Page 74 Salons Professionnels

Page 76 **ACTE 6**

Pièces annexes au rapport d'activité

Le mot du Président

Chers actionnaires, chers partenaires,

Si vous vous attendiez à une année 2025 pleine de stabilité et plus sereine, nous aurons encore à attendre un peu pour nous satisfaire ou du moins nous rassurer.

Comme les navires en pleine mer, c'est par gros temps que nous constatons les qualités du bateau, de l'équipage mais aussi du capitaine.

BATIFRANC a progressé en chiffre d'affaires pour passer de 12.9 millions d'euros à 13.5 millions d'euros en 2025. Ces chiffres ne sont pas le fruit du hasard : un grand bravo à tous les collaborateurs et au Directeur Général pour le travail effectué.

Vous le savez, en tant qu'élu régional, je garde la certitude que les solutions doivent naître de nos territoires, de nos communes, de nos forces et compétences locales.

Toutefois, celles-ci doivent être mises en lumière afin que les entreprises ne soient pas oubliées et ne passent pas à côté des dispositifs leur permettant de rayonner au niveau national et même au-delà des frontières.

A l'image de BATIFRANC, continuons à cultiver ces liens en restant en contact quotidiennement avec tous ceux qui œuvrent au développement économique de la Bourgogne Franche-Comté.

Nous avons toujours autant besoin de la présence de nos actionnaires et de nos partenaires à nos instances (Conseils d'Administration, Comités d'Audit, Comités des Engagements) et lors de nos événements.

Leur implication est indispensable car, en étant au cœur du système, ils font partie de nos relais les plus informés et en capacité pendant plusieurs années d'être nos porte-voix.

Vous l'aurez compris, c'est tous ensemble que nous devons continuer à travailler pour que le jour où les voyants passeront à nouveau au vert, nous soyons comme toujours au rendez-vous.

Jean-Claude LAGRANGE



Le mot du Directeur Général

Une année 2025 incroyable !

Forcément, en tant que société financière, nous pourrions mettre en avant des chiffres, des résultats et, ne boudons pas notre plaisir, ils sont bons !

Toutefois, comme j'en ai l'habitude, je donne la priorité au facteur humain car BATIFRANC a su accueillir deux nouvelles personnes : Martina et Karine, en renfort de nos équipes comptabilité et chantiers.

Je tiens quand même à souligner que le recrutement classique nous a permis de recevoir un nombre important de candidats mais c'est grâce à la cooptation interne que nous avons concrétisé, par deux fois, notre choix. En tant que Dirigeant, je suis ravi que nos collaborateurs se sentent suffisamment bien dans l'entreprise pour en faire la promotion auprès de leurs connaissances.

Autre transformation au cours de cette année : la fameuse intelligence artificielle dont toute la planète parle et qui s'imposera dans nos usages que nous le souhaitions ou pas.

Ce n'est pas une mais deux IA qui s'implémentent dans nos postes de travail depuis plusieurs mois. Que de temps investi en amont, que d'habitudes et de process à modifier mais, pour qu'au final, nous puissions gagner du temps et travailler encore plus efficacement. Ceux qui sont experts et sachants dans leur domaine trouveront avec l'IA un duo gagnant. Pour les autres entreprises, il va falloir agir vite pour ne pas les laisser au bord de la route... du travail et de l'emploi.

Nous avons, en 2025, récolté les fruits d'un travail de fourmi effectué auprès de nos réseaux de partenaires publics et privés. En effet, le service développement de BATIFRANC et moi-même avons multiplié les rencontres dans les chambres consulaires, les événements bancaires, les visites en duo avec l'AER (Agence Économique Régionale) pour répondre encore plus rapidement aux sollicitations des chefs d'entreprises et des porteurs de projets.

Les entreprises bourguignonnes et franc-comtoises à la recherche de solutions immobilières n'ont pas de temps à perdre : il faut être en capacité de leur répondre rapidement, à la fois sur le montage financier, mais aussi en leur apportant les clés indispensables au niveau technique et réglementaire.

C'est chose faite puisque nous avons accompagné une dizaine de projets pour un montant de presque 18 millions d'euros de financement ! Et dans un contexte économique ambiant qui fût loin d'être favorable aux affaires.

Une très belle année de production en Crédit-Bail immobilier qui nous a donc permis d'augmenter notre chiffre d'affaires de 600 000 € pour le porter à 13.5 millions d'euros tout en assurant une rentabilité performante pour un résultat net après impôts de 900 000 €.

Hubert CUSENIER



BATIFRANC EN 2025

PETIT-DÉJEUNER TEMIS



JANVIER

Pour bien débuter l'année, BATIFRANC a réuni les acteurs de la finance et de la banque de TEMIS afin de favoriser les échanges et valoriser nos savoir-faire.

MATINALE MEDEF FRANCHE-COMTÉ



FÉVRIER

BATIFRANC est intervenue lors de cette matinale sur le Crédit-Bail Immobilier, un levier de financement stratégique et innovant.

PRIX DE LA FRICHE DU CREUSOT



MARS

Un appel créatif à idées a été lancé par BATIFRANC pour imaginer l'avenir des anciens abattoirs à travers des visions architecturales, écologiques et numériques.

PARTENARIAT EOSIS



JUILLET

EOSIS intervient dans la sensibilisation des élèves à l'entreprise et à l'esprit d'entreprendre.

NOS DEUX ALTERNANTS



AOÛT

Issam en contrôle de gestion pour 1 an et Lou chargée de communication pour 2 ans rejoignent notre équipe pour apporter leur énergie et leurs compétences.

ÉVÈNEMENT CPME



SEPTEMBRE

BATIFRANC a affirmé une nouvelle fois sa présence à ce salon, un événement très riche en échanges.

TÉMOIGNAGES CLIENTS EN VIDÉO



AVRIL

BATIFRANC a réalisé des témoignages permettant de mettre en lumière la qualité de nos accompagnements.

ACCUEIL DES STAGIAIRES



MAI

Trois stagiaires (Lili, Issam et Lou) rejoignent l'équipe, une belle opportunité d'apprentissage et de découverte de nos métiers en compagnie de Léna notre alternante en contrôle de gestion.

INAUGURATION DE NOUVEAUX BUREAUX BOURGUIGNONS



JUIN

BATIFRANC a déménagé ses nouveaux bureaux à Dijon, au sein de l'immeuble PEPPER (certifié BREEAM Very Good), affirmant ainsi son ancrage sur le territoire régional.

DON DU SANG



OCTOBRE

Une mobilisation solidaire des collaborateurs de BATIFRANC en faveur du don du sang, organisée par L'ESF.

PARTENARIAT BIZNESSMATCH



NOVEMBRE

BATIFRANC rejoint le club Biznessmatch, un levier stratégique pour accompagner les entreprises dans le financement de leurs projets immobiliers.

SALON DE L'IMMOBILIER À PARIS



DÉCEMBRE

Aux côtés de la région Bourgogne-Franche-Comté et de l'AER, BATIFRANC a accentué sa visibilité auprès de ces acteurs nationaux.



ACTE 1

Assemblée Générale Ordinaire
20 Mai 2026

25000 Besançon - 17E rue Savary

→ Chiffres clés 2025 en K€

ANNÉES	31.12.2025	31.12.2024	VARIATIONS %
Total de bilan	134 974	123 135	+ 9,62%
Produit Net Bancaire	3 484	3 471	+ 0,38%
Résultat Courant Avant Impôt	1 350	1 459	- 7,48%
Résultat net	901	1 205	- 25,20%
Effectif moyen (ETP)	14,29	13,17	+ 8,50%

BATIFRANC est :

Une société anonyme (SA) à Conseil d'Administration. Une société anonyme d'économie mixte (SAEM) car une partie de son capital est détenue par des collectivités, mais pas une société d'économie mixte locale (SEML) au sens de la loi car les collectivités y sont minoritaires avec 43,62 %. Une société de financement (SF), agréée comme telle par l'Autorité de Contrôle Prudentielle et de Résolution (ACPR) sous le code 18040. Les fonctions de Président et de Directeur Général y sont dissociées depuis le 27 Mai 2004 et leurs pouvoirs respectifs sont définis par les statuts.

→ Gouvernance

Nomination d'un nouveau représentant permanent pour la Caisse des Dépôts et Consignation, Monsieur Charles du DRESNAY, Directeur Régional, remplace Monsieur Mathieu AUFAUVRE (C.A du 16.09.2025). Plusieurs mandats ont été renouvelés en 2025 au cours du Conseil d'Administration du 22 Mai 2025. Les mandats concernés sont les suivants :

- Caisse d'Épargne de Bourgogne Franche-Comté, représentée par Madame Frédérique BALEDENT.
- Caisse des Dépôts et Consignations, représentée par Monsieur Mathieu AUFAUVRE.
- Banque Populaire de Bourgogne Franche-Comté, représentée par Madame Sandrine MOREAU.
- Caisse Régionale du Crédit Agricole de Franche-Comté, représentée par Monsieur Bjorn de FOS.
- Pays de Montbéliard Agglomération, représentée par Monsieur Didier KLEIN.
- CCI de Bourgogne Franche-Comté, représentée par Monsieur Jean-Pierre PARIZON.
- Communauté de Communes Arbois Poligny Salins, représentée par Madame Valérie DEPIERRE.

MANDATAIRES SOCIAUX	MANDAT	DATES NOMINATION	DURÉE DU MANDAT
Jean-Claude LAGRANGE	Président	15 Septembre 2021	Durée mandat électif
Hubert CUSENIER	Directeur Général	01 novembre 2023	31 Octobre 2028

Le contrôle interne, dans son rapport annuel, a présenté au C.A les diligences mises en œuvre pour suivre les mandats des administrateurs et leur conformité à la loi et aux statuts.

→ Conseil d'Administration au 31.12.2025

MANDATAIRES SOCIAUX	MANDAT	DATES NOMINATION	FIN DU MANDAT
Jean-Claude LAGRANGE <i>Région Bourgogne Franche-Comté</i>	<i>Président</i> <i>Administrateur</i>	<i>15.09.2021</i>	<i>14.09.2027</i>
Jean-Pierre PARIZON <i>CCIR Bourgogne Franche Comté</i>	Administrateur	23.05.2024	22.05.2030
Charles du DRESNAY <i>Caisse des Dépôts et Consignation</i>	Administrateur	16.09.2025	15.09.2031
Frédérique BALEDENT <i>Caisse d'Épargne BFC</i>	Administrateur	17.09.2024	15.09.2031
Didier KLEIN <i>Pays Montbéliard Agglomération</i>	Administrateur	16.09.2020	15.09.2026
Bjorn de FOS <i>Crédit Agricole FC</i>	Administrateur	26.03.2024	19.03.2030
Sandrine MOREAU <i>Banque Populaire BFC</i>	Administrateur	19.09.2023	18.09.2029
Valérie DEPIERRE <i>Arbois Poligny Salins</i>	Administrateur	20.03.2023	19.03.2029

Les mandats détenus par les administrateurs en fonction au 31 Décembre 2025 sont :

Jean-Claude LAGRANGE :

Pour la CUCM :

1. SEMCIB : Président
2. SEM Val de Bourgogne : Administrateur
3. SEMPAT 71 : Administrateur
4. SPLAAD : Administrateur

Pour la Région BFC :

1. SPL AER : Administrateur
2. SEM PMIE : Administrateur
3. SPL MOBILITE : Administrateur

Jean-Pierre PARIZON :

Pour la CCI du Jura :

1. 1^{er} Président

Pour la CCI BFC :

1. Vice-Président

Pour l'École de Management Commercial du Jura :

1. Président

Pour Initiative Jura :

1. Président

Pour SIFCO :

1. Administrateur

Pour la Banque de France :

1. Membre du Conseil Consultatif

Charles du DRESNAY :

Pour la Caisse des Dépôts et Consignations :

1. SEDIA : Administrateur
2. AER BFC : Censeur
3. CCI BFC : Conseiller technique à l'AG

Frédérique BALEMENT :

Pour BPCE LEASE :

1. Administrateur

Pour SEMPA DIJON BOURGOGNE BUSINESS BUILDING :

1. Administrateur

Didier KLEIN :

Pour Pays de Montbéliard Agglomération :

1. Pays de Montbéliard Immobilier d'Entreprise : PDG
2. ICPM : PDG
3. SCCV IMMO : PDG

Bjorn de FOS :

Néant

Sandrine MOREAU :

Pour la Banque Populaire Bourgogne Franche-Comté :

1. BP Développement : Administrateur
2. Etoile Capital : Présidente

Valérie DEPIERRE :

1. Maire d'Arbois (39)
2. Vice-Présidente CC Arbois Poligny Salins

→ Comités ad'hoc

Le Conseil d'Administration a constitué trois Comités qui structurent la gouvernance de la société :

- Le Comité d'Audit, appelé à suivre les risques, composé de quatre membres nommés intuitu personae ;
- Le Comité des Rémunérations, composé de trois membres : le Président du Conseil d'Administration, le Président du Comité d'Audit et un administrateur ;
- Le Comité des Engagements, composé de huit membres appelés à faire des propositions au Directeur Général sur les nouvelles opérations.



25000 Besançon - La City

→ Evolution des engagements

Les nouveaux engagements passent de 17,2 M€ à 18,2 M€, soit une augmentation de 5,68 % avec 11 opérations.

Dans la continuité de l'année précédente, la phase d'accompagnement des porteurs de projets positionne BATIFRANC plus en amont qu'un seul partenaire financier.

PRODUCTION					NOMBRE DE DOSSIERS	
	31.12.2025	31.12.2024	ÉCARTS	VARIATIONS %	31.12.2025	31.12.2024
Décidé	1 475 000 €	6 810 000 €	-5 335 000 €	-78,34%	2	5
Proposé	465 000 €	0 €	465 000 €		1	0
Accepté	400 000 €	5 048 000 €	-4 648 000 €	-92,08%	1	3
Signé	17 787 850 €	12 162 225 €	5 625 625 €	46,25%	10	12
TOTAL CREDIT-BAIL	20 127 850 €	24 020 225 €	-3 892 375 €	-16,20%	14	20
Décidé	0 €	0 €	0 €		0	0
Proposé	0 €	0 €	0 €		0	0
Accepté	0 €	0 €	0 €		0	0
Signé	0 €	0 €	0 €		0	0
TOTAL LOCATION SIMPLE	0 €	0 €	0 €	0,00 %	0	0
Décidé	0 €	0 €	0 €		0	0
Proposé	0 €	0 €	0 €		0	0
Accepté	0 €	0 €	0 €		0	0
Signé	0 €	0 €	0 €		0	0
TOTAL PARTICIPATIONS DE TYPE I	0 €	0 €	0 €	0,00 %	0	0
Décidé	0 €	2 273 280 €	-2 273 280 €	-100,00%	0	1
Proposé	0 €	0 €	0 €		0	0
Accepté	0 €	0 €	0 €		0	0
Signé	0 €	0 €	0 €		0	0
TOTAL PARTICIPATIONS DE TYPE II	0 €	2 273 280 €	-2 273 280 €	-100,00%	0	1
Décidé	1 475 000 €	9 083 280 €	-7 608 280 €	-83,76%	2	6
Proposé	465 000 €	0 €	465 000 €		1	0
Accepté	400 000 €	5 048 000 €	-4 648 000 €	-92,08%	1	3
Signé	17 787 850 €	12 162 225 €	5 625 625 €	46,25%	10	12
TOTAL	20 127 850 €	26 293 505 €	-6 165 655 €	-23,45%	14	21
Nouveaux engagements	18 187 850 €	17 210 225 €	977 625 €	5,68%	11	15

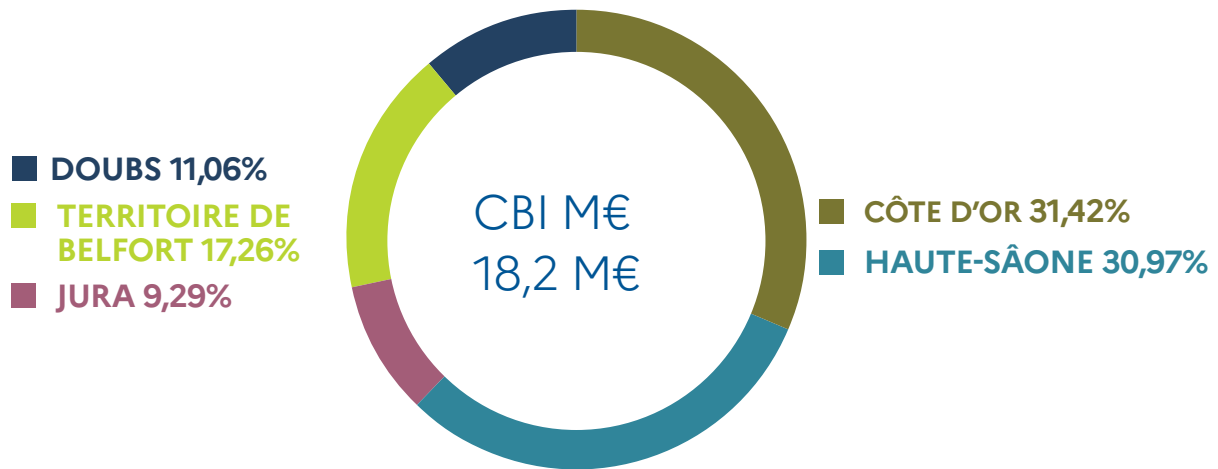
Décidé : Dossier validé par le Comité des engagements

Proposé : Lettre contrat envoyée

Accepté : Lettre contrat acceptée

Signé : Contrat Signé

Les nouveaux engagements de l'année 2025 pour l'activité crédit-bail immobilier (18,2 M€) se répartissent géographiquement comme suit :



Présente sur tous les territoires économiques de notre région, BATIFRANC s'attache à garder des liens autant sur les espaces ruraux que sur les secteurs plus urbanisés.

→ Le crédit-bail immobilier (CBI)

CBI EN K€	TERRAINS	BÂTIMENTS	IMMO BRUTES	AMORT & PROV	IMMO NETTES
2025	9 219	116 754	125 974	44 854	81 120
2024	8 196	104 945	113 141	45 822	67 319
<i>Ecart CBI k€</i>	<i>1 023</i>	<i>11 809</i>	<i>12 833</i>	<i>-968</i>	<i>13 801</i>
<i>Ecart CBI %</i>	<i>12,49%</i>	<i>11,25%</i>	<i>11,34%</i>	<i>-2,11%</i>	<i>20,50%</i>

Quel était votre projet ?

Au vu du développement de la société, nos locaux, situés à Rioz, devenaient trop petits. Nous avons donc souhaité construire un bâtiment de 1600m² à proximité, comprenant une partie stockage, torréfaction et préparation des commandes, ainsi qu'un espace bureaux. C'est BATIFRANC qui est venu à nous car ils avaient entendu parler de notre projet par la Communauté de Communes de Rioz et l'AER.

Comment s'est déroulée votre collaboration avec BATIFRANC ?

Le premier rendez-vous a eu lieu en avril 2023 : les différentes personnes qui ont travaillé sur notre projet sont toutes venues à notre rencontre, elles ont pris le temps de comprendre notre besoin et se sont chargées de monter notre dossier. Nous sommes passés en commission en juin 2023, les travaux ont débuté en juin 2024 et nous avons investi nos nouveaux locaux en mai 2025.

Quel bilan tirez-vous de cette collaboration ?

Nous sommes très satisfaits : nous partageons les mêmes valeurs et apprécions leur réactivité, leur efficacité ainsi que l'humanité dont ils ont fait preuve. Tout est très bien organisé, les échanges sont fluides et simples. Nous les recommandons vivement aux entrepreneurs qui veulent s'installer, faire construire ou s'agrandir !

Ils nous font confiance, ils témoignent !

La confiance de nos clients est le meilleur témoin de notre engagement. Découvrez en vidéo leurs retours d'expérience en scannant le QR code ci-dessous. Une parole authentique, au cœur de notre démarche de qualité.



Sandra BREYTON
Présidente Sté LES COMPTOIRS THÉ CAFÉ

QR Code à scanner



→ La location simple (LS)

LOCATION EN K€	TERRAINS	BÂTIMENTS	IMMO BRUTES	AMORT & PROV	IMMO NETTES
2025	4 046	54 646	58 692	26 784	31 908
2024	4 051	56 455	60 506	25 629	34 877
<i>Ecart</i> k€	-5	-1 809	-1 814	1 155	-2 969
<i>Ecart</i> %	-0,13%	-3,20%	-3,00%	4,51%	-8,51%

Ces données tiennent compte des bâtiments en Location Simple qui sont partiellement non loués et qui ont été retirés des immeubles ITNL.

Les sites partiellement non loués sont les suivants :

L'immeuble des Terrasses de Fontaine (21) est une petite opération tertiaire dijonnaise de location simple en R+2, patrimoniale, multi-occupants, de 1.055 m², réceptionnée au quatrième trimestre 2022 et qui se remplit lentement. 3 locataires occupent cet immeuble.

Il reste 6 lots à louer pour une surface de 423 m² environ.



L'immeuble Crançot 1 (39) est un site industriel de 4.101 m² répartis dans deux bâtiments distincts, sur un terrain de 24.079 m², le tout réaménagé, suite à un contentieux sur crédit-bail immobilier, pour accueillir plusieurs occupants.

Il reste environ 480 m² de bureaux en R+1 à louer. Une étude a été réalisée afin de répondre aux attentes d'un locataire en place qui aurait besoin de m² complémentaires.



Les Terrasses de l'Europe (21) est un site tertiaire réceptionné en septembre 2010 dans le cadre d'une opération en VEFA. Il est situé au nord de la ville de Dijon, à proximité du centre commercial de la Toison d'Or. Stratégiquement positionné, l'immeuble répond aux standards tertiaires actuels. L'immeuble est constitué de 40 lots, dont 11 disponibles, pour environ 2 663 m². Le taux d'occupation est de 73 %.



Pepper (21) est un immeuble de bureaux neuf situé dans le parc Valmy à Dijon, au cœur d'un quartier d'affaires moderne et très bien desservi par le tram et les axes routiers. Il propose des espaces de travail flexibles et lumineux, avec parking, coworking, restauration et équipements modernes adaptés aux entreprises. Certifié BREEM* Very Good, il offre un environnement de travail écoresponsable et de haute qualité. A ce jour, il compte 42 lots dont 11 disponibles pour environ 1200 m². Le taux d'occupation est de 73%.



La certification BREEAM () de notre immeuble est un atout et attire l'attention des directions immobilières de grands groupes.

(*) La certification BREEAM est une référence internationale en matière de construction durable et responsable. Elle permet aux maîtres d'ouvrage, aux investisseurs et aux utilisateurs de bâtiments de mesurer et de valoriser la performance environnementale de leurs projets immobiliers, tout en contribuant à la réduction de leur impact sur l'environnement.

D'autre part, la rotation normale de nos locataires dans nos « Actiparc » fait que nous avons quelques m² à louer sur celui du Charmontet à Grand Charmont (25) mais nous avons un prospect. Tous les autres « Actiparc » ont actuellement un taux d'occupation de plus de 90 %.

Cette vacance partielle sur quelques sites fait partie de la vie normale d'un patrimoine immobilier et ne soulève aucune inquiétude.

→ Les immeubles temporairement non loués (ITNL)

Une attention toute particulière pour nos actifs non loués car en complément du coût comptable que ceux-ci représentent, il est important d'y associer le coté chronophage et non rentable de ces actifs immobiliers.

ITNL EN K€	TERRAINS	BÂTIMENTS	IMMO BRUTES	AMORT & PROV	IMMO NETTES
2025	387	5 863	6 251	3 568	2 682
2024	377	3 408	3 785	2 680	1 105
Ecarts k€	10	2 455	2 466	888	1 577
Ecarts %	2,76%	72,04%	65,14%	33,15%	142,75%

L'immeuble de Valentigney 1 (25)

Site de 1.225 m² d'ateliers uniquement, sur un terrain de 4.761 m². L'ensemble est banalisable en termes d'activité susceptible d'y être implantée pour le Pays de Montbéliard. C'est, néanmoins, un site « complexe » car il s'agit d'une extension mitoyenne d'un ensemble industriel lui-même en difficulté.



25700 Valentigney - 143 rue des Graviers

L'immeuble Pagny le Château 1 (21) résulte d'un contentieux sur une opération de crédit-bail immobilier. Il a ensuite été loué à usage d'entrepôts par bail commercial. Actuellement vacant, nous avons réalisé des travaux et études pour que ce site de 6.298 m² sur un terrain de 25.382 m², à proximité de la sortie d'autoroute de Seurre (21), trouve une nouvelle vie.



21250 Pagny-le-chateau - Route de Seurre

L'immeuble Le Creusot 2 (71) est un site de 5 067 m², durablement vacant suite à la liquidation judiciaire de notre preneur. Anciens abattoirs reconfigurés, le site est complexe, difficile à réemployer.



71200 Le Creusot - 1 rue des Abattoirs

Chemaudin et Vaux (25)

Terrain de 9 445 m² initialement destiné à accueillir un projet qui n'a finalement pas abouti. Des travaux de terrassement ont été réalisés dans le cadre de ce projet. Le terrain se situe dans un emplacement stratégique, en zone industrielle, à proximité immédiate de l'entrée d'autoroute. Il dispose d'une plateforme existante, adaptable en fonction du futur projet.



→ Les participations de type I

Aucun changement dans ce secteur d'activité au cours de l'année.

PT I EN K€	IMMO BRUTES	AMORT & PROV	IMMO NETTES
2025	1 276	0	1 276
2024	1 526	1	1 525
<i>Ecart</i> k€	-250	-1	-249
<i>Ecart</i> %	-16,38%	-52,35%	-16,35%

Il s'agit de souscriptions ne relevant pas de la simple technique d'investisseur en immobilier d'entreprise, mais plutôt d'un partenariat « politique » au sens large du terme et qui demeurent donc de la compétence du Conseil d'Administration.

Les participations de type I sont au nombre de sept. Elles se répartissent pour des montants anecdotiques sur UI BFC et BPI Financement et de manière plus significative sur la SEMPAT 58, la SEMPAT Sud Bourgogne (71), la SEMPAT PMIE (25) et la SEMPAT Tandem (90).

La SEMPAT 58 est à la tête d'un patrimoine immobilier de qualité hétérogène occupé pour une partie non négligeable par des locataires adeptes du rapport de force ou traversant une période difficile. Elle continue son développement en répondant à des demandes d'essences très différentes en affirmant de plus en plus son intérêt. La base financière est assez solide ce qui pourrait se révéler utile en fonction de la tournure que prendront les événements.

La SEMPAT Sud Bourgogne est toujours dans la situation de vendre son dernier actif, le bâtiment K à Chalon-sur-Saône. Ce bâtiment est utile au développement économique local, mis à la vente pour un prix pouvant être considéré comme raisonnable s'il n'était nécessaire pour le futur propriétaire d'envisager la mise aux normes d'un bâtiment tertiaire.

La SEMPAT PMIE est une participation qui a pris rapidement une importance certaine. Elle est maintenant dans la situation de devoir compter sur la rentabilité d'un parc immobilier de bonne qualité géré avec efficacité pour envisager de lancer de nouveaux investissements. L'alternative est de solliciter une augmentation de capital que la rentabilité récurrente pourrait avoir du mal à rémunérer dans un proche avenir.

La SEMPAT Tandem est la plus grosse participation de BATIFRANC en valeur de Type I dans la plus grosse SEMPAT dans laquelle BATIFRANC détient une participation. Elle est la plus ancienne et la seule qui distribue des dividendes grâce à une situation financière rééquilibrée. Les bases patrimoniales sont solides et la position commerciale de la société est enviable. Néanmoins, l'entretien de ce patrimoine pourrait devenir à lui seul la principale préoccupation de la société.

La SIH BF-C qui n'avait aucun actif a été dissoute et liquidée en Décembre 2025.

Quel était votre projet ?

Nous souhaitions relocaliser notre production, jusqu'alors sous-traitée en Pologne, au plus près de notre siège social en Bourgogne. Grâce au Grand Chalon, nous avons trouvé un bâtiment industriel conséquent, disponible et compatible avec notre besoin à Crissey, près de Chalon-sur-Saône. Mais nous nous sommes très vite rendu compte que nous n'avions pas les compétences en interne pour gérer cette acquisition.

Comment s'est déroulée votre collaboration avec BATIFRANC ?

M. Rault a fait preuve d'une grande écoute, a répondu au cas par cas à tous nos questionnements et a mis toute son expertise à notre service pour nous permettre de prendre les bonnes décisions au bon moment. La communication a toujours été très fluide et efficace !

Quel bilan tirez-vous de cette collaboration ?

Réaliser un tel investissement est loin d'être anodin : BATIFRANC a su créer un lien de confiance avec nos services ce qui nous a permis de nous lancer dans cette aventure sans appréhension. Nous avons pris possession des lieux début 2023 et nous sommes très satisfaits. Cependant, nous commençons à nous sentir à l'étroit, c'est pourquoi nous réfléchissons à une extension afin de doubler les surfaces actuelles. Et nous comptons bien solliciter à nouveau BATIFRANC sur ce sujet.

Ils nous font confiance, ils témoignent !

La confiance de nos clients est le meilleur témoin de notre engagement. Découvrez en vidéo leurs retours d'expérience en scannant le QR code ci-dessous. Une parole authentique, au cœur de notre démarche de qualité.

Christophe BERNAD

Président Sté NÉOS

QR Code à scanner



→ Les participations de type II

PT II EN K€	IMMO BRUTES	AMORT & PROV	IMMO NETTES
2025	5 102	0	5 102
2024	5 131	0	5 131
<i>Ecart</i> k€	-29	0	-29
<i>Ecart</i> %	-0,56%	0,00%	-0,56%

Il s'agit de participations déterminantes dans les choix stratégiques qui relèvent de techniques d'investisseurs en immobilier au travers d'opérations de co-investissement en Location Simple.

Les participations de type II sont au nombre de sept. Elles se répartissent entre deux SCI : C2B2A et Ecoparc3A, trois SAS : ABCA, Sigma 5A et FHPM, une SASU : BEN-BFC et une SA : Terindev

Les deux SCI sont gérées par BATIFRANC.

- **La SCI C2B2A** : porte deux actifs : le premier, implanté sur Ahuy à la sortie de Dijon, a une vocation principalement commerciale et le second, sur Beaune, a une vocation industrielle et commerciale. Les deux actifs sont occupés à 100 % et les comptes de chaque opération sont bons. Nous sommes associés avec le Crédit Agricole de Champagne Bourgogne détenteur de 51 % des parts.
- **La SCI Ecoparc 3 A** porte deux immeubles tertiaires sur la même zone à Sens (89). Les deux bâtiments sont loués et la structure est saine.

La pose de panneaux photovoltaïques sur les deux toitures a été réalisée sur le bâtiment France Travail. La mise en service est effective et fonctionne parfaitement. Nous sommes associés avec le Crédit Agricole de Champagne Bourgogne et la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) respectivement de 34 % et 33 %.

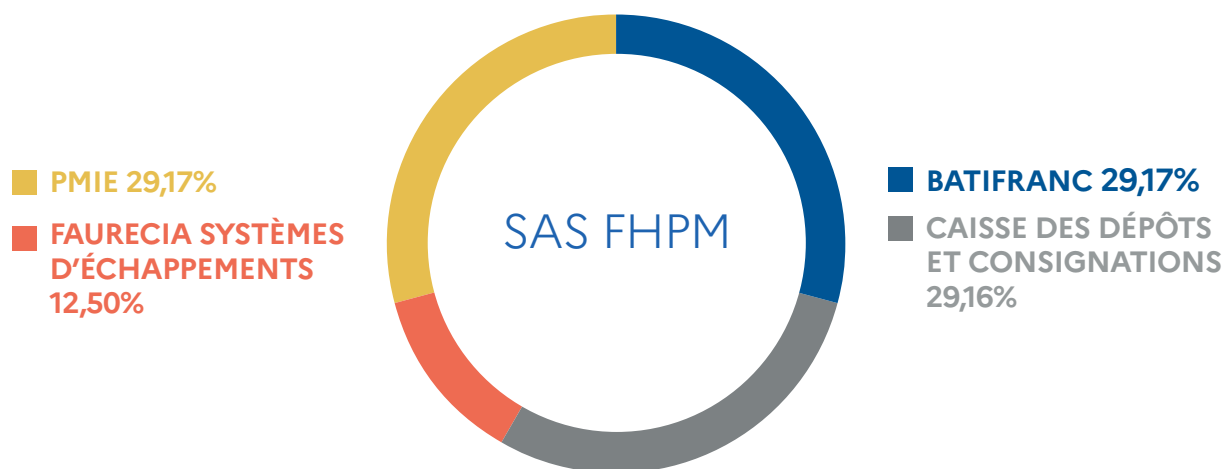


LES SAS SIGMA 5A ET FHPM SONT PRÉSIDIÉES ET GÉRÉES PAR BATIFRANC.

- La **SAS SIGMA 5A** porte un immeuble tertiaire d'environ 15 M€ pour environ 6 700 m², certifié Breeam rénovation niveau Good, sur Dijon et actuellement loué pour 70 % à une filiale du Groupe BPCE et pour 30% à la SNCF. La structure financière est parfaitement saine. L'année 2023 a permis la finalisation des travaux d'installations des 2 locataires.



- La **SAS FHPM** porte un site industriel d'environ 23.000 m², certifié Breeam Excellent, sur un terrain de presque 8 ha à Allenjoie (25) dans le Pays de Montbéliard et pris à bail par FORVIA. Sa destination est la fabrication de réservoirs d'hydrogène. L'activité s'y développe bien et l'extension des surfaces sera à l'ordre du jour dans quelque temps. La structure financière repose sur un actionariat crédible pour porter un actif de l'ordre de 30 M€.



- La **SASU BEN-BFC**, est filiale à 100 % de BATIFRANC, elle ne fait pas de financement mais est appelée à être tiers investisseur bailleur pour des installations photovoltaïques en toiture ou en ombrière, principalement pour nos clients ne souhaitant pas supporter ce type d'investissement désormais obligatoire dans leur contrat de crédit-bail immobilier et également pour certaines de nos immobilisations propres.

Le but premier visé avec BEN BFC est de sécuriser BATIFRANC face à des opérateurs tiers investisseurs aux contrats difficilement acceptables pour un crédit-bailleur.

- La **SA TERINDEV**, qui résulte de la fusion d'Harfleur et de Nidev, porte des actifs au Creusot (71) et à Montceau les Mines (71). Elle est gérée en interne et bénéficie d'une solide structure financière. Nous détenons 3,95 % du capital. Les deux principaux actionnaires sont la CDC avec 31,95 % et Oranodelfi avec 30,83 % aux côtés de la Caisse d'Épargne, EDF, la CCI, la Banque Populaire et la Sem Val de Bourgogne.

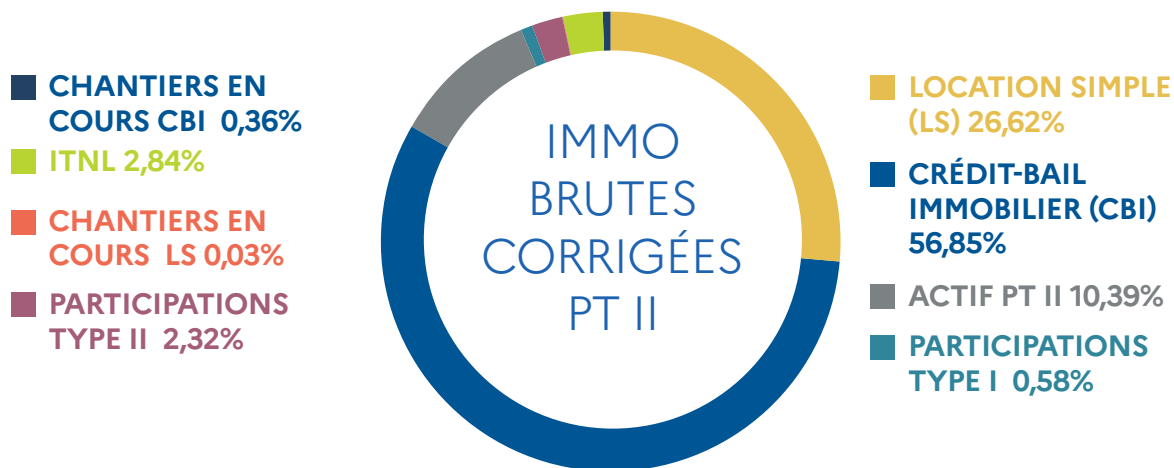
- La **SAS ABCA**, porte un actif sur Besançon qui a été livré en 2022 avec la mise en loyers à Grupo Antolin, sous-traitant de l'automobile. La structure financière est conforme à la maquette financière définie lors du lancement du projet. Nous détenons 35 % du capital aux côtés d'Aktya 35 % et la CDC 30 %.

→ Synthèse des actifs au 31.12.2025

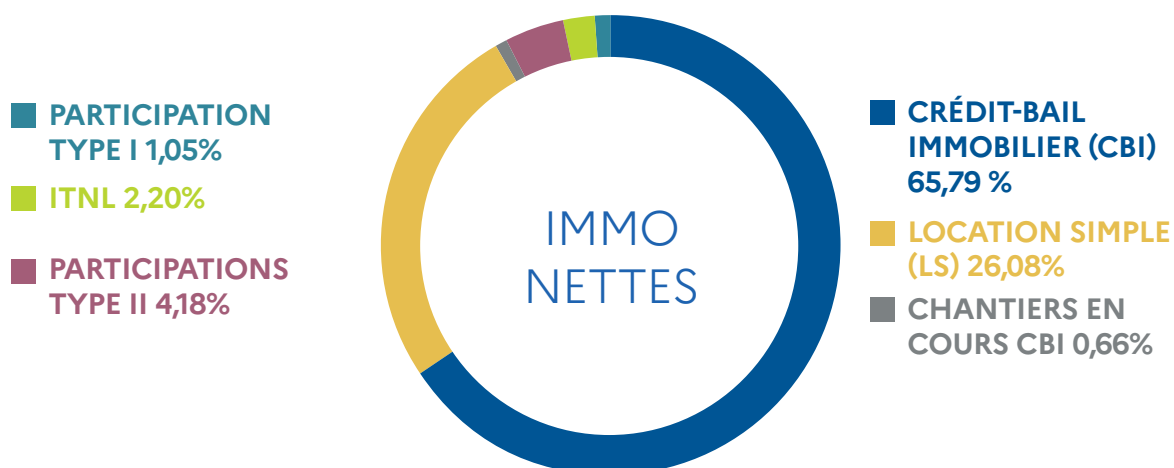
ACTIFS MÉTIERS EN K€	TERRAINS	BÂTIMENTS	IMMO BRUTES	AMORT & PROV	IMMO NETTES
Chantiers en cours CBI	40	762	802		802
Chantiers en cours LS	0	71	71		71
Crédit-bail immobilier	9 179	115 992	125 171	44 854	80 317
Location simple*	4 046	54 575	58 621	26 784	31 837
ITNL*	387	5 863	6 251	3 568	2 682
Participations Type 1			1 276	0	1 276
Participations Type 2			5 102	0	5 102
CUMULS	13 652	177 264	197 295	75 206	122 088

*Corrigées des bâtiments / *LS : Partiellement non loués

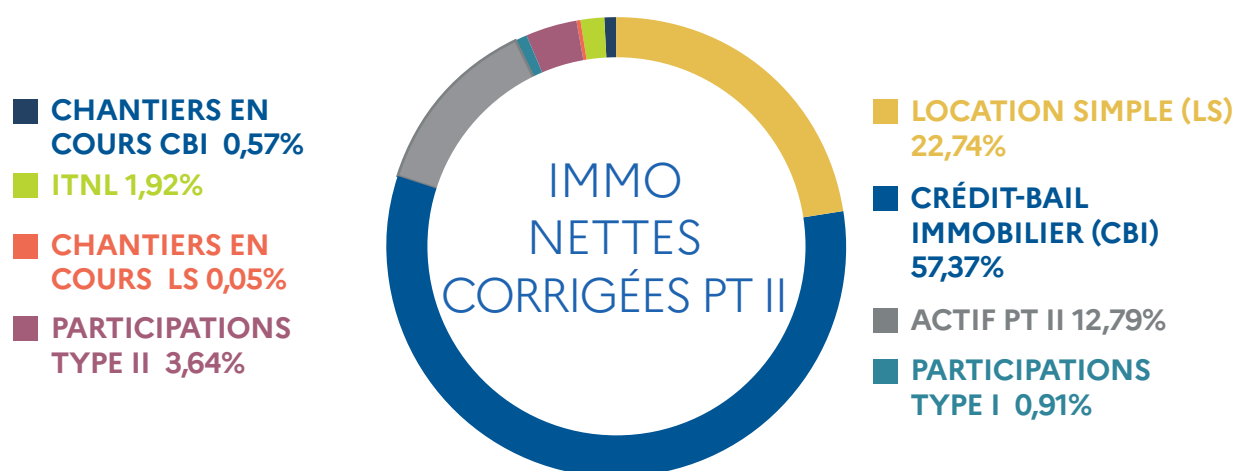
Corrigées du prorata de nos participations de type II, les immobilisations brutes progressent de 6,38% pour atteindre 220 174 028,50 € qui se répartissent comme suit :



Les immobilisations nettes progressent de 11,03 %.

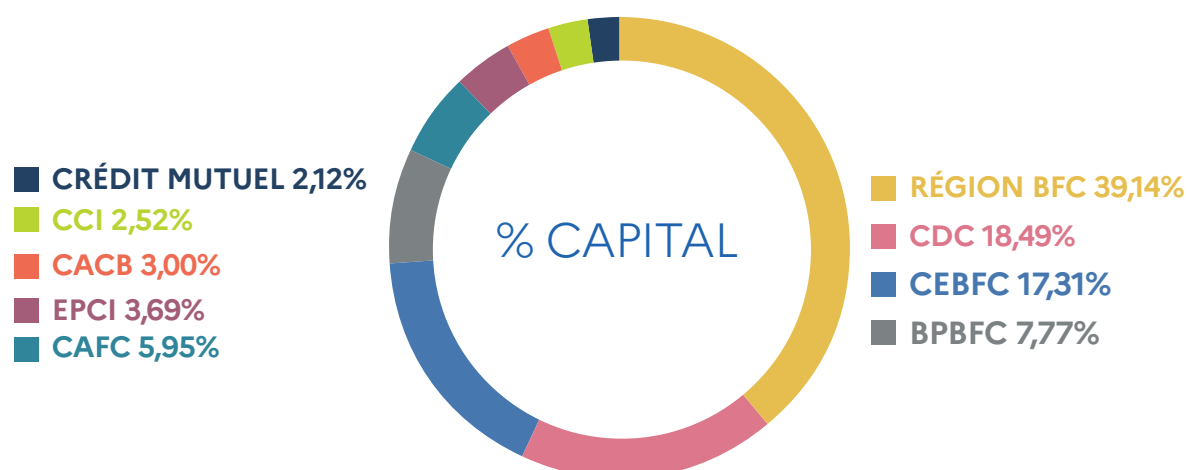


Les immobilisations nettes « corrigées » augmentent de 7,75 % et atteignent 139 998 116 €.



Capital social de BATIFRANC

Aucun changement dans l'actionnariat au cours de l'exercice. La composition complète du capital social est présentée dans l'annexe. La répartition par groupe est inchangée.



Fonds propres

L'affectation aux réserves du résultat non distribué de 2024 a renforcé nos fonds propres de 782 K€. Le Fonds pour Risques Bancaires Généraux a été crédité de 119 K€ pour respecter la limite basse de 1% des immobilisations nettes.

FONDS PROPRES EN K€	31.12.2025	31.12.2024	VARIATION K€	VARIATION %
Capital social	35 384	35 384	0	0,00%
Prime d'émission	0	0	0	
Réserve légale	1 084	1 024	60	5,89%
Autres réserves	5 434	4 832	603	12,47%
FRBG*	1 207	1 088	119	10,94%
TOTAL	43 109	42 327	782	1,85%

Pourquoi avez-vous fait appel à BATIFRANC ?

Le bâtiment dans lequel j'étais installé au départ était trop cher pour moi à l'achat, c'est pourquoi j'ai dû en chercher un autre. Celui que j'ai trouvé nécessitait des travaux et je ne maîtrisais pas du tout cette partie. J'ai alors contacté M. Rault pour savoir si BATIFRANC acceptait de me suivre dans ce projet.

Comment s'est déroulée votre collaboration avec BATIFRANC ?


Tout s'est passé très vite ! Nos premiers échanges ont eu lieu en février 2024 : après l'étude et la validation de notre dossier, M. Bardenet est venu visiter le site et m'a confirmé que celui-ci correspondait bien à notre cahier des charges. Dès le mois d'août qui a suivi nous prenions possession des lieux.

Quel bilan tirez-vous de cette collaboration ?

Je suis pleinement satisfait de l'accompagnement de BATIFRANC : le professionnalisme de Mme Billerey ainsi que de Messieurs Rault et Bardenet m'a rassuré sur les aspects juridiques, financiers et techniques. Ils ont été très réactifs et j'ai senti dès le départ qu'ils avaient envie que le projet aboutisse.


Ils nous font confiance, ils témoignent !

La confiance de nos clients est le meilleur témoin de notre engagement. Découvrez en vidéo leurs retours d'expérience en scannant le QR code ci-dessous. Une parole authentique, au cœur de notre démarche de qualité.



Laurent THIBERT
Gérant Sté MOB PRÉCISION

QR Code à scanner



Fonds dépollution

Nous rappelons que le premier responsable d'un site pollué est l'exploitant du site, toutefois, si ce dernier est défaillant, le propriétaire peut se voir imposer sa dépollution.

BATIFRANC ayant été confrontée une fois à cette situation dans son histoire, il a été décidé de couvrir ce risque, certes limité mais possible.

Au 31 Décembre 2025, le fonds dépollution s'élève à 285 K€.



Ressources mobilisées

Pour l'année 2025, la Caisse d'Épargne Bourgogne Franche-Comté reste historiquement le premier financeur de BATIFRANC.

ORIGINE DES RESSOURCES EN K€	31.12.2025	31.12.2024	VARIATIONS %	VARIATIONS K€
Caisse d'Épargne BFC	36 628	32 833	11,56%	3 795
Autofinancement	21 735	19 586	10,97%	2 149
Crédit Agricole CB	15 073	14 195	6,18%	878
Crédit Agricole FC	12 032	8 349	44,11%	3 683
Banque Populaire BFC	11 941	7 585	57,42%	4 355
Subventions d'invt	3 410	3 702	-7,89%	-292
Avances preneurs	3 684	3 445	6,93%	239
Caisse des Dépôts	671	1 021	-34,26%	-350
Prêt à Recours Limité	583	629	-7,17%	-45
TOTAL	105 758	91 346	15,78%	14 412
<i>dont BPCE</i>	<i>48 569</i>	<i>40 418</i>	<i>20,16%</i>	<i>8 150</i>
<i>dont Crédit Agricole</i>	<i>27 105</i>	<i>22 544</i>	<i>20,23%</i>	<i>4 561</i>

- PRL 0,55%
- CDC 0,63%
- AVANCES PRENEURS 3,48%
- SUBVENTIONS D'INVEST 3,22%
- BPBFC 11,29%



- CEBFC 34,63%
- AUTOFINANCEMENT 20,55%
- CACB 14,25%
- CAFC 11,38%

Le Prêt à Recours Limité est une ressource mise à notre disposition par un EPCI pour adosser partiellement une opération hôtelière. Le recours limité permet à BATIFRANC de mutualiser le risque avec la collectivité à concurrence du montant de ce PRL.

- AVANCES PRENEURS 3%
- FONDS PUBLICS 4%

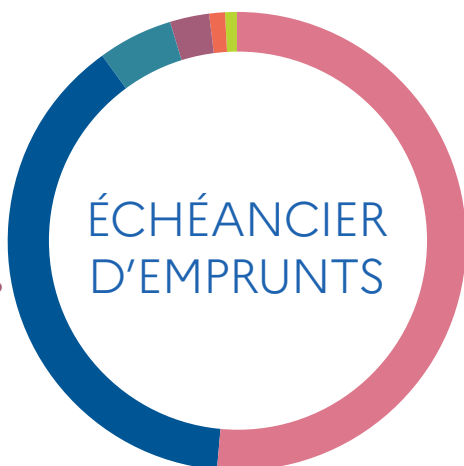


- EMP LT FIXE 68%
- AUTOFINANCEMENT 21%
- EMP LT VARIABLE 4%

Nos opérations étant parfaitement adossées à nos ressources, et ces dernières étant principalement à taux fixe, la rentabilité de BATIFRANC n'est pas affectée par la hausse des taux même si cette dernière impacte l'activité commerciale auprès des prospects.

L'adossement se traduit, dans l'échéancier de nos emprunts qui est à plus de 5 ans, pour un peu moins de la moitié des encours restant dus.

- < 1 MOIS 0,74%
- > 1 MOIS & < 3 MOIS 1,17%
- > 3 MOIS & < 6 MOIS 2,70%



- > 5 ANS 51,65%
- > 1 AN & < 5 ANS 38,44%
- > 6 MOIS & < 1 ANS 5,29%

Quel était votre projet ?

Initialement, nous voulions construire un bâtiment sur la zone de Témis à Besançon. Alors que BATIFRANC avait déjà engagé des démarches, nous avons eu l'opportunité de racheter un site disponible sur Serreles-Sapins. Nous leur en avons parlé et ils ont tout de suite accepté de nous suivre dans cette nouvelle démarche.

Comment s'est déroulée votre collaboration avec BATIFRANC ?

Dans un premier temps, nous avons bénéficié d'un accompagnement juridique via M. Goy qui a très vite permis l'organisation d'une commission en juillet 2023. Une fois le financement accordé, nous avons signé l'acquisition du bâtiment en novembre. Après une phase de travaux, pour laquelle nous avons pu compter sur le suivi opérationnel de M. Bardenet, nous avons pris possession des lieux en avril 2024.

Quel bilan tirez-vous de cette collaboration ?

Grâce à leur expertise et leur expérience dans l'immobilier d'entreprise, qui est un domaine assez particulier, BATIFRANC nous a fait gagner énormément de temps. Je tiens également à souligner leur réactivité et leur disponibilité : ils ont été extrêmement performants sur la gestion de notre dossier alors que nous avons changé de projet en cours de route et en plein été ! Nous envisageons d'agrandir nos locaux : si cela se concrétise, nous les solliciterons à nouveau sans hésiter.

Ils nous font confiance, ils témoignent !

La confiance de nos clients est le meilleur témoin de notre engagement. Découvrez en vidéo leurs retours d'expérience en scannant le QR code ci-dessous. Une parole authentique, au cœur de notre démarche de qualité.

Benoît COINTET

Directeur général Sté CENATS

QR Code à scanner



Financement de l'activité

Le financement des activités est pleinement assuré par de la dette à long terme et par nos fonds propres, ce qui nous permet de disposer d'un excédent de ressources stables de 9,21 M€ parfaitement sécurisant pour les opérations à venir.

EMPLOIS LT EN K€	31.12.2025	RESSOURCES LT	31.12.2025	VARIATIONS %
Terrains (compris chantiers)	13 652	Fonds Propres	43 109	33,43%
Chantiers en cours	-60	Subv. d'invest.reçues	3 185	2,47%
Constructions terminées	176 431	Avances preneurs reçues	3 684	2,86%
Logiciels & logiciels en cours	975	Av. remboursables & PRL	583	0,45%
Provisions art 64 & 57	-373	Emprunts Long Terme	76 345	59,20%
Amortissements	-74 438	Dépôts de garanties reçus	792	0,61%
Prov / amort	-712	Intérêts courus	370	
Prov / dépréciation	-577			
Immo à régler & RG	-49	Rés. en instance d'approb.	0	0,00%
FdG, Dépôts versés	0	Résultat net provisoire	901	
Actions & CC ass	6 379			
Total des emplois K€	121 228	Total des ressources K€	128 970	99,01%

Données prudentielles

Sur la base de la situation provisoire au 31 Décembre 2025, communiquée le 25 Janvier 2026 à l'ACPR, le ratio de solvabilité est de 3740 % et les ratios de liquidité sont de 156 pour le mois de Novembre et de 739 et 839 pour les mois de Décembre 2025 et Janvier 2026.

Nous disposons ainsi de 7 à 9 M€ d'excédents de liquidités dont le placement est rémunérateur.

Ces données prudentielles positionnent BATIFRANC au-delà des minima réglementaires, sécurisent les actionnaires et confortent nos ambitions.



→ Le bilan

L'actif du bilan publiable

Le total du bilan publiable est de 134,97 M€.

Le bilan fiscal est joint en Acte 4 (page 42).

ACTIF DU BILAN EN K€	NOTES	31.12.2025	VARIATIONS %	31.12.2024	VARIATIONS %
Caisse, banques centrales, C.C.P	A1	0	0,00%	0	0,00%
Effets publics et valeurs assimilées	A2	0	0,00%	0	0,00%
Créances sur les établissements de crédits	A3	10 804	8,00%	11 151	9,06 %
Opérations sur la clientèle	A4	13	0,01%	0	0,00%
Obligations et autres titres à revenu fixe	A5	0	0,00%	0	0,00%
Actions et autres titres à revenu variable	A6	138	0,10%	2	0,00%
Participations et autres titres détenus à LT	A7	3 714	2,75%	3 962	3,22%
Parts dans les entreprises liées	A8	0	0,00%	0	0,00%
Crédit bail et location avec option d'achat	A9	90 335	66,93%	77 954	63,31%
Location simple	A10	25 893	19,18%	26 020	21,13%
Immobilisations incorporelles	A11	82	0,06%	70	0,06%
Immobilisations corporelles	A12	45	0,03%	35	0,03%
Capital souscrit non versé	A13	0	0,00%	0	0,00%
Actions propres	A14	0	0,00%	0	0,00%
Autres actifs	A15	3 463	2,57%	3 343	2,72%
Comptes de régularisation	A16	488	0,36%	597	0,48%
TOTAL DE L'ACTIF		134 974	100,00%	123 135	100,00%

Pour plus de précisions, le renvoi de chaque ligne du bilan à une note explicative, de nature comptable, permet de trouver, dans l'annexe au rapport (cf Acte 5 page 49), toutes les explications non encore communiquées.

Le passif du bilan publiable

PASSIF DU BILAN EN K€	NOTES	31.12.2025	VARIATIONS %	31.12.2024	VARIATIONS %
Banques centrales, C.C.P	P1	0	0,00%	0	0,00%
Dettes envers les établissements de crédits	P2	76 742	56,86%	64 276	52,20%
Comptes créditeurs de la clientèle	P3	3 684	2,73%	3 445	2,80%
Dattés représentés par un titre	P4	0	0,00%	0	0,00%
Autres passifs	P5	3 690	2,73%	4 760	3,87%
Comptes de régularisation	P6	1 570	1,16%	1 457	1,18%
Provisions	P7	1 285	0,95%	1 254	1,02%
Dettes subordonnées	P8	0	0,00%	0	0,00%
Fonds pour risques bancaires généraux (FRBG)	P9	1 207	0,89%	1 088	0,88%
Capitaux propres hors FRBG	P10	46 797	34,67%	46 855	38,05%
<i>Capital souscrit</i>	P11	35 384	75,61%	35 384	75,52%
<i>Primes d'émission</i>	P12	0	0,00%	0	0,00%
<i>Réserves</i>	P13	6 518	13,93%	5 855	12,50%
<i>Ecarts de réévaluation</i>	P14	0	0,00%	0	0,00%
<i>Provisions réglementées et subv d'invest</i>	P15	3 993	8,53%	4 410	9,41%
<i>Report à nouveau</i>	P16	0	0,00%	0	0,00%
<i>Résultat de l'exercice après impôt</i>	P17	901	1,93%	1 205	2,57%
TOTAL		134 974	100,00%	123 135	100,00%

Hors bilan

Les engagements reçus sont largement supérieurs aux engagements donnés en conformité avec la politique d'adossement des opérations.

HORS BILAN EN K€	31.12.2025	31.12.2024	VARIATION K€	VARIATION %
Engagements donnés	2 400	10 265	-7 865	-76,62%
<i>Engagements de financement</i>	865	5 048	-4 183	-82,86%
<i>Engagements sur chantiers</i>	1 535	5 217	-3 682	-70,58%
Engagements reçus	23 847	26 961	-3 114	-11,55%
<i>Engagements de financement</i>	17 789	21 678	-3 889	-17,94%
<i>Engagements de garantie</i>	5 958	5 283	675	12,78%
<i>Engagements de la clientèle</i>	100	0	100	
COUVERTURE	993,63%	262,65%	730,98%	278,31%

Les rapports du Commissaire aux comptes sont à l'acte 2 page 32.

Les délais de règlement des clients et fournisseurs

Historiquement, BATIFRANC assure le paiement bimensuel de ses fournisseurs.

Soucieux des impacts liés aux règlements des entreprises intervenantes sur nos opérations, nous gardons à l'esprit que la trésorerie est un facteur à risque dans le contexte actuel.

Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu

(tableau prévu au I de l'article D.441-4)

	0 JOUR (INDICATIF)	1 À 30 J	31 À 60 J	61 À 90 J	91 ET +	TOTAL 1J ET +
(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT						
Nombres de factures concernées	50					14
Montant total des factures clients ordinaires TTC en €	1 148 604,49 €	109 946,85 €	4 551,84 €	1 644,00 €	13 942,67 €	130 085,36 €
% du montant total des achats de l'exercice	6,75%	0,65%	0,03%	0,01%	0,08%	0,76%
(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES						
Nombres de factures	0					

Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu

(tableau prévu au I de l'article D.441-4)

	0 JOUR (INDICATIF)	1 À 30 J	31 À 60 J	61 À 90 J	91 ET +	TOTAL 1J ET +
(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT						
Nombres de factures concernées	39					0,00
Montant total des factures clients ordinaires TTC en €	141 945,24 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	427 595,85 €	427 595,00 €
Montant total des factures clients douteux TTC en €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	400 306,47 €	400 306,47 €
% du montant total des achats de l'exercice	1,05%	0,00%	0,00%	0,32%	6,14%	6,14%
(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES						
Nombres de factures	0					

Evolution des taux et des indices

1. Évolution des taux en 2025 :

EURIBOR 3 mois

Plus bas : Environ 1,937 % (Juillet 2025).
Plus haut : Environ 2,789 % (début 2025).
Moyenne annuelle : Environ 2,17 %.

OAT 10 ans

Plus bas : Environ 3,05 % (début 2025).
Plus haut : Environ 3,60 % (été 2025).
Niveau de clôture 2025 : 3,6 %.

TEC 10

Plus bas : 3,21 % (février 2025)
Plus haut : 3,57 % (fin 2025)
Moyenne annuelle : Environ 3,47 %.

2. Indices de la construction et des loyers en 2025 :

Indice des Coûts de Construction (ICC)

• T4 2025 : 2 058 (en légère hausse de 0,10 % sur le trimestre, mais en baisse de 2,37 % sur un an).

• Évolution annuelle : Après une forte hausse en 2023 et 2024, l'ICC a marqué un ralentissement, voire une légère baisse en 2025, reflétant une stabilisation des coûts des matériaux et de la main-d'œuvre.

Indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT)

• T4 2025 : 137,21 (stable, voire en légère baisse de 0,06 % sur un an).

• Évolution annuelle : L'ILAT a connu une stabilisation en 2025, avec une hausse modérée sur l'année, contrastant avec les fortes progressions des années précédentes.

3. Contexte et impacts :

• Contexte économique : 2025 a été marquée par une baisse des taux courts (EURIBOR) grâce à la maîtrise de l'inflation et aux politiques accommodantes de la BCE, mais une pression persistante sur les taux longs (OAT, TEC 10) en raison des incertitudes géopolitiques et de la situation budgétaire française.

• Impact sur les emprunts : Les emprunts à taux fixe restent privilégiés pour se prémunir contre la volatilité des taux longs, tandis que la gestion de la trésorerie et des dettes court terme a pu bénéficier de la baisse de l'EURIBOR.

• Impact sur la construction : La stabilisation, voire la légère baisse de l'ICC, a permis une meilleure visibilité pour les budgets des opérations nouvelles, mais le niveau élevé des taux longs continue de peser sur la rentabilité des projets immobiliers.

4. Perspectives pour 2026 :

• Taux : Les consensus de marché anticipent une poursuite de la baisse de l'EURIBOR et une stabilisation, voire une légère hausse, des taux longs (OAT, TEC 10) si les tensions géopolitiques persistent.

• Indices : L'ICC et l'ILAT devraient rester stables, voire en légère baisse, si la tendance à la modération des coûts se confirme. Nous pouvons toutefois émettre une réserve dans le cas d'une reprise de l'inflation.

Les produits d'exploitation

Crédit-bail immobilier :

Progression des pré-redevances et des redevances. L'année écoulée est une bonne année d'activité. L'équipe développement a fourni un travail de terrain permettant, grâce à de nombreux contacts partenaires, de continuer à assurer notre présence sur tous les départements de notre région.

PRODUITS CBI EN K€	31.12.2025	31.12.2024	VARIATIONS K€	VARIATIONS %
Pré-redevances	274	261	13	5,15%
Redevances	8 861	8 392	469	5,59%
Autres prod CBI	37	40	-3	-8,21%
TOTAL	9 172	8 693	479	5,51%

Location simple :

Le bon suivi de nos chantiers a permis, à la fois de faire rentrer de nouveaux locataires sur Pepper à Dijon, mais aussi de satisfaire nos locataires en place afin d'éviter un turn-over trop important.

PRODUITS LS EN K€	31.12.2025	31.12.2024	VARIATIONS K€	VARIATIONS %
Loyers	4 069	3 930	139	3,54%
Autres produits et IOP	62	28	35	124,60%
TOTAL	4 131	3 958	174	4,39%

Participations :

Les dividendes demeurent peu significatifs. La rémunération des comptes courants d'associés diminue suite à la dissolution de la société SIHBFC.

PRODUITS DES PARTICIPATIONS EN K€	31.12.2025	31.12.2024	VARIATIONS K€	VARIATIONS %
Dividendes	48	49	-1	-2,49%
Intérêts / CC	125	158	-33	-20,74%
TOTAL	173	207	-34	-16,42%

Rapportés à nos 6,94 M€ de Participations (capital et comptes courants des PT1 et PT2), le rendement est de 2.5 %. Considérant la vocation de BATIFRANC et la jeunesse de notre portefeuille, la comparaison avec les rendements sur les marchés en 2025, en moyenne 2.65 % sur les assurances-vie à titre d'exemple, est tout-à-fait satisfaisante.



→ Résultat financier

ACTIVITÉ FINANCIÈRE EN K€	31.12.2025	31.12.2024	VARIATIONS K€	VARIATIONS %
Produits financiers	288	452	-164	-36,27%
Charges financières	1 578	1 412	166	11,74%
Résultat financier k€	-1 290	-960	330	34,34%

Un résultat financier 2025 en baisse sur la période.

Le compte de résultat

COMPTE DE RÉSULTATS EN K€	NOTES	31.12.2025	31.12.2024	N-(N-1) K€	ECARTS%
PRODUITS ET CHARGES D'EXPLOITATION BANCAIRE	R1				
Intérêts et produits assimilés	R2	288	452	-164	-36%
Intérêts et charges assimilées	R3	1 578	1 142	166	12%
Produits sur opérations de crédit bail assimilées	R4	12 623	12 314	309	3%
Charges sur opérations de crédit bail assimilées	R5	10 445	10 580	-135	-1%
Produits sur opérations de location simple	R6	4 896	4 553	343	8%
Charges sur opérations de location simple	R7	2 831	2 536	295	12%
Revenu des titres à revenu variable	R8	173	207	-34	-16%
Commissions (charges)	R9	12	8	4	53%
Gains ou pertes/op de portefeuille, placement et ass.	R10	3	47	-43	-93%
Autres produits d'exploitation bancaire	R11	369	434	-65	-15%
Autres charges d'exploitation bancaire	R12	2	0	2	
Produit Net Bancaire		3 484	3 471	13	0,38%
Charges générales d'exploitation	R13	2 082	2 100	-18	-1%
Dotation aux amort. & prov. sur immo corp. & incorp.	R14	54	53	0	0%
Résultat brut d'exploitation		1 349	1 318	31	2%
Coût du risque	R15	0	136	-136	-100%
Résultat d'exploitation		1 349	1 453	-105	-7%
Gains ou pertes sur actifs immobiliés (hors CBI & LS)	R16	1	6	-4	-78%
Résultat courant avant impôt		1 350	1 459	-109	-7%
Résultat exceptionnel	R17	0	58	-58	-100%
Impôt sur les bénéfices	R18	-329	-283	-46	16%
Dotation reprise de FRBG & prov. réglementées	R19	-119	28	-147	-523%
Résultat de l'exercice après impôt		901	1 205	-304	-25%

L'activité commerciale a été soutenue avec 14 opérations de Crédit-Bail Immobilier (CBI) initiées pour un montant total de 20 M€. Le stock d'immobilisations en CBI a progressé de 13,8 M€ pour atteindre 81 M€.

Mécénats

Soutenir les dynamiques locales Accompagner les initiatives qui comptent

Financer l'immobilier d'entreprise, c'est contribuer au développement économique d'un territoire. Mais chez BATIFRANC, nous avons la conviction que notre rôle ne s'arrête pas là. S'engager dans le mécénat, c'est aller plus loin que notre cœur de métier, c'est affirmer que la réussite d'une entreprise se mesure aussi à l'empreinte positive qu'elle laisse autour d'elle.

En Bourgogne-Franche-Comté, cette conviction se traduit chaque année par un soutien concret à des initiatives qui font la différence.

Le mécénat, tel que nous le concevons, n'est pas un exercice de communication. C'est un acte de responsabilité, un prolongement naturel de nos valeurs. Nous choisissons de soutenir des structures dont les engagements résonnent avec ce qui nous anime au quotidien : l'humanisme, l'initiative, la solidarité et le sens du territoire.

Nos mécénats couvrent ainsi des champs volontairement variés, parce que les besoins d'un territoire sont multiples et que chaque cause mérite une attention sincère.

Nous accompagnons Habitat & Humanisme Doubs, qui loge et soutient des personnes en situation de précarité à Besançon. En tant qu'acteur du financement immobilier, soutenir cette association est pour nous une façon d'affirmer que l'immobilier doit être au service de tous y compris de ceux que le marché laisse parfois de côté.

Nous pensons aussi que les entrepreneurs de demain se forment aujourd'hui. C'est pourquoi BATIFRANC soutient EOSIS, qui sensibilise des élèves de CM2 et de collège au monde de l'entreprise, des métiers et de l'apprentissage à travers des animations interactives déployées dans toute la région. Semer tôt les graines de l'initiative et de l'audace, c'est investir dans l'avenir économique de nos territoires.

Dans la même logique, BATIFRANC s'associe au Village by CA Franche-Comté, cet écosystème d'innovation implanté à Besançon qui accompagne start-up et entreprises dans leur développement depuis 2014. Parce que les idées d'aujourd'hui deviennent les entreprises de demain, et que ces entreprises auront besoin d'espace pour grandir, innovation et immobilier partagent le même horizon.

Notre soutien à Réseau Entreprendre s'inscrit dans cette même vision. Ce réseau, dont la philosophie repose sur l'entraide entre chefs d'entreprise et la transmission du savoir, accompagne depuis 1986 des créateurs et repreneurs avec bienveillance et engagement. Financer les murs, c'est notre métier. Soutenir ceux qui font vivre ces murs, c'est notre engagement.

Enfin, parce qu'un territoire se construit aussi sur la sécurité de ceux qui l'habitent, BATIFRANC apporte son soutien au SDIS 70, le Service Départemental d'Incendie et de Secours de Haute-Saône. Derrière chaque intervention, ce sont des femmes et des hommes professionnels et volontaires qui s'engagent sans compter pour protéger les personnes et les biens. Les soutenir, c'est une façon simple et sincère de leur dire merci.

Ces engagements, aussi différents soient-ils dans leur nature, témoignent d'une même conviction : une entreprise solide a le devoir de contribuer à la solidité de son territoire. En 2025 comme dans les années à venir, BATIFRANC continuera à agir là où son soutien peut faire une vraie différence avec humilité, mais avec constance.



Recherche et Développement

BATIFRANC n'a développé aucune activité de recherche et développement au cours de l'exercice écoulé. Toutefois, certaines réflexions sont en cours avec des partenaires concernant des problématiques de sécurité des bâtiments, des solutions en lien avec la transition énergétique, ainsi que l'accès à certaines ressources (consommation d'électricité, eau, etc.).

Événement post clôture

Aucun événement post clôture important et/ou susceptible d'impacter les comptes de l'exercice 2025 n'est à prendre en compte.

Affectation du résultat

Après affectation de 5 % du résultat net à la réserve légale, soit 45 070,01 €, le Conseil d'Administration propose aux actionnaires une distribution de dividende unitaire de 0,24 € pour chacune des 1 105 745 actions, soit 270 420,05 €.

AFFECTATION DU RÉSULTAT	31.12.2025	31.12.2024	N-(N-1)	ECARTS %
Résultat brut	1 230 829 €	1 488 540 €	-257 711 €	-17,31 %
Impôt société	329 429 €	283 384 €	46 045 €	16,25 %
Résultat net	901 400 €	1 205 156 €	-303 756 €	-25,20 %
Réserve légale (5%)	45 070 €	60 258 €	-15 188 €	-25,20 %
Autres réserves (65%)	585 910 €	602 578 €	-16 668 €	-2,77 %
Dividendes distribués (30%)	270 420 €	542 320 €	-271 900 €	-50,14 %

Le solde, 585 910 €, sera affecté aux autres réserves et viendra ainsi prudemment renforcer les fonds propres pour conforter notre plan de développement et sécuriser les actionnaires face aux nombreux aléas que réserve l'environnement économique pour 2026.

Dividendes distribués (conformité à l'art 243 bis du CGI) :

DIVIDENDES DISTRIBUÉS	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Dividendes distribués	542 320 €	88 460 €	1 149 975 €
Nombre d'actions	1 105 745	1 105 745	1 105 745
Dividende versé sur les 500 000 actions créées en 2021			
Dividende versé à chaque actions hors les 500 000 créées en 2021	0,498 €	0,08 €	1,04 €
Dividendes éligibles 2° du 3 / art 158 CGI	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Dividendes non éligibles 2° du 3 / art 158 CGI	542 320 €	88 460 €	1 149 975 €

Participation des salariés

La géographie atypique du capital de BATIFRANC fait qu'aucune participation n'a jamais été proposée aux salariés. Il n'y a donc aucune somme inscrite dans les comptes à ce titre.

Perspectives 2026 :

BATIFRANC continue, comme l'année dernière, d'être à la fois une société privée, régionale et indépendante de financement mais aussi un tiers de confiance sur le volet immobilier.

En effet, nos collaborateurs sont de plus en plus en lien direct avec les collectivités, les réseaux bancaires ainsi qu'avec une grande partie des acteurs du développement économique régional.

L'objectif est double :

- Continuer à alimenter nos entrées en relation avec des prospects fléchés par nos partenaires.
- Partager nos expertises afin d'éviter très en amont les problèmes spécifiques liés à l'immobilier professionnel.

Toutefois, soyons clairs, cette réorientation s'est avérée payante l'année dernière mais pas encore sur le premier semestre 2026.

Trop d'aléas freinent, non pas le volume d'instruction des dossiers, mais bien la prise de décision du côté des Chefs d'entreprise et je les comprends !

BATIFRANC garde le cap et fort de l'intégration d'une équipe en plein renouvellement et de nos nouveaux outils IA, nous nous dégageons du temps afin de poursuivre nos missions et de rester au plus près des porteurs de projets.

Mandats à renouveler en 2025 :

Suite aux élections municipales de Mars 2026, certains mandats seront à renouveler.

Conventions réglementées :

Aucune convention de ce type n'a été conclue en 2025.

Conventions/alinéa 13 de l'art L.225-102-1 du Code de commerce :

Aucune convention de ce type n'a été conclue en 2025.

Synthèse des travaux du Comité d'Audit :

Le 12 Mars 2026, le Comité s'est réuni, en présence du Commissaire aux Comptes, pour examiner les risques au 31.12.2025.

Les provisions et dépréciations nécessaires ont été opérées et l'approche prudentielle trimestrielle a été poursuivie.

L'examen des risques au 31 Décembre 2025 n'a fait l'objet d'aucune observation ou réserve.

ACTE 2

Rapports
du Commissaire
aux Comptes

39250 Mignovillard - rue de Frasne



Murielle Génin
Vanessa Patois
Anne Masson
Géraldine Huguet
Benjamin Levrey
*Experts-comptables
Commissaires aux comptes*

BATIFRANC

Société Anonyme au capital de 35 383 840 Euros
Siège social : 17^E rue Alain Savary - 25000 BESANÇON

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels Exercice clos le 31 décembre 2025

A l'Assemblée Générale de la société BATIFRANC,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société BATIFRANC relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, 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 de la société à la fin de cet exercice.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

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 du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

SOCIÉTÉ D'EXPERTISE COMPTABLE (Tableau de Bourgogne-Franche-Comté) et de COMMISSARIAT AUX COMPTES (Compagnie de Besançon)
Société Anonyme au capital de 270 000 € - SIREN 309 277 275 - RCS BESANÇON - N° TVA intracom. FR 65 309 277 275

ACE - AXIS pôle de compétences - 52 rue Urbain Leverrier - CS 41656 - 25042 BESANÇON cedex - Tél. 03 81 47 27 00 - Fax : 03 81 53 41 24 - contact@acebesancon.fr
Le Sapeau - 6 rue Eugène Thévenin - 25300 PONTARLIER - Tél. 03 81 46 48 55 - Fax : 03 81 39 76 98 - contact@acehautdoubs.fr



Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observation pour changement de méthode comptable

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note de l'annexe « Règles et méthodes comptables utilisées » qui expose le changement de méthodes comptables, introduit par l'application du nouveau règlement ANC n° 2022-06 du 4 novembre 2022 relatif à la modernisation des états financiers, ainsi que son impact sur les comptes.

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 annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels 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 annuels pris isolément.

Les notes A7, A9, A10, P7 et P9 de l'annexe donnent une information détaillée et pertinente sur les principaux risques traduits dans les comptes de la société au 31 décembre 2025, notamment en ce qui concerne la valeur des actifs immobiliers et des actifs financiers, et les provisions pour risques et charges.

Les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et le caractère raisonnable des estimations significatives retenues.

Comme indiqué dans les notes de l'annexe, votre société constitue des provisions pour dépréciation sur la base de l'actif net à la date de clôture pour les immobilisations financières et sur la base de la valeur vénale pour les actifs immobiliers.

Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes nous avons été conduits, s'agissant d'un processus d'estimations souvent complexes, à nous appuyer sur les conclusions des expertises immobilières réalisées par des experts indépendants ou celles faites en interne.

Nos travaux de validation des hypothèses retenues nous ont permis de corroborer le caractère raisonnable et approprié des provisions comptabilisées.



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.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L.225-37-4 du code de commerce.

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

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, 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.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'Administration.



Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels 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 annuels 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 annuels ;
- 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 annuels 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 annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au comité d'audit

Nous remettons un rapport au comité d'audit qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article L823-16 du code de commerce confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Besançon, le 4 mai 2026
ace, Commissaire aux Comptes,

Vanessa PATOIS CLERC
Présidente
Commissaire aux Comptes associée



Murielle Génin
Vanessa Patois
Anne Masson
Géraldine Huguet
Benjamin Levrey
*Experts-comptables
Commissaires aux comptes*

BATIFRANC

Société Anonyme au capital de 35 383 840 Euros
Siège social : 17^e rue Alain Savary - 25000 BESANÇON

Rapport du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées Exercice clos le 31 décembre 2025

A l'Assemblée Générale de la société BATIFRANC,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisées ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé, ni à rechercher l'existence d'autres conventions.

Il vous appartient, selon les termes de l'article R.225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

SOCIÉTÉ D'EXPERTISE COMPTABLE (Tableau de Bourgogne-Franche-Comté) et de COMMISSARIAT AUX COMPTES (Compagnie de Besançon)
Société Anonyme au capital de 270 000 € - SIREN 309 277 275 - RCS BESANÇON - N° TVA Intracom. FR 65 309 277 275

ACE - AXIS pôle de compétences - 52 rue Urbain Leverrier - CS 41656 - 25042 BESANÇON cedex - Tél. 03 81 47 27 00 - Fax : 03 81 53 41 24 - contact@acebesancon.fr
Le Sapeau - 6 rue Eugène Thévenin - 25300 PONTARLIER - Tél. 03 81 46 48 55 - Fax : 03 81 39 76 98 - contact@acehautdoubs.fr



CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article 225-38 du code de commerce.

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention déjà approuvée par l'assemblée générale dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Besançon, le 4 mai 2026
ace, Commissaire aux Comptes,

Vanessa PATOIS CLERC
Présidente
Commissaire aux comptes associée

ACTE 3

Résolutions adoptées par
l'Assemblée Générale Ordinaire
du 20 Mai 2026



25460 Etupes - 685 rue Armand Japy

Résolution n° 1

Les actionnaires de BATIFRANC SAEM, réunis en Assemblée Générale Ordinaire à Besançon le 20 Mai 2026, **adoptent le rapport d'activité** qui leur a été présenté par le Conseil d'Administration.

Résolution n° 2

Les actionnaires de BATIFRANC SAEM, réunis en Assemblée Générale Ordinaire à Besançon le 20 Mai 2026, **renouvellent le mandat** du Commissaire aux Comptes.

Résolution n° 3

Les actionnaires de BATIFRANC SAEM, réunis en Assemblée Générale Ordinaire à Besançon le 20 Mai 2026, **reconnaissent avoir pris parfaite connaissance** des rapports du Commissaire aux Comptes.

Résolution n° 4

Les actionnaires de BATIFRANC SAEM, réunis en Assemblée Générale Ordinaire à Besançon le 20 Mai 2026, **approuvent sans réserve** les comptes du quarante-deuxième exercice tels qu'ils ont été établis, arrêtés et présentés par le Conseil d'Administration, les comptes annuels faisant ressortir un résultat net, après impôt société de 901 400,16 €.

Résolution n° 5

Les actionnaires de BATIFRANC SAEM, réunis en Assemblée Générale Ordinaire à Besançon le 20 Mai 2026, **ratifient la souscription** des emprunts inscrits au bilan 2025.

Résolution n° 6

Les actionnaires de BATIFRANC SAEM, réunis en Assemblée Générale Ordinaire à Besançon le 20 Mai 2026, **décident d'affecter le résultat** net d'impôt 2025 comme suit :

Résolution n° 7

Les actionnaires de BATIFRANC SAEM, réunis en Assemblée Générale Ordinaire à Besançon le 20 Mai 2026, **décident d'un dividende** de 270 420,05 €, qui sera mis en paiement en Septembre 2026.

Réserve légale	Autres réserves	Dividendes
45 070,01 €	585 910,10 €	270 420,05 €

Résolution n° 8

Les actionnaires de BATIFRANC SAEM, réunis en Assemblée Générale Ordinaire à Besançon le 20 Mai 2026, **donnent quitus entier** et sans réserve au Directeur Général et aux administrateurs pour leur gestion de la société au cours de l'exercice 2025.

Résolution n° 9

Les actionnaires de BATIFRANC SAEM, réunis en Assemblée Générale Ordinaire à Besançon le 20 Mai 2026, **donnent tout pouvoir** au porteur d'un original ou d'une copie certifiée conforme des présentes pour établir toutes les formalités prescrites par la loi.

Les délibérations susvisées ont été approuvées par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires du 20 Mai 2026.

ACTE 4

Liasse fiscale 2025

25542 Serre-les-sapins - Rue droulier

1 - BILAN ACTIF

DGFIP N° 2050 2026

Désignation de l'entreprise : BATIFRANC

Durée de l'exercice exprimée en nombre de mois

Adresse de l'entreprise : 17 E RUE ALAIN SAVARY 25000 BESANCON

Durée de l'exercice précédent

si déposé néant, cochez la case :

				Exercice N clos le, 31/12/2025	Exercice N-1			
		Brut 1	Amortissements, provisions 2	Net 3	Net 4			
Capital souscrit non appelé (I)		AA						
ACTIF IMMOBILISÉ *	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	AB	AC					
		Frais d'établissement						
		Frais de développement	CX	CQ				
		Concessions, brevets et droits similaires	AF	AG	946 108	893 567	52 541	41 048
	Fonds commercial (1)	AH	AI					
	Autres immobilisations incorporelles	AJ	AK		29 000	29 000		
	Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes	AL	AM					
	Terrains	AN	AO	13 652 317		13 652 317	12 623 600	
	Constructions	AP	AQ	176 177 817	74 832 983	101 344 834	81 897 034	
	Installations techniques, matériel et outillage industriels	AR	AS					
	Autres immobilisations corporelles	AT	AU	131 783	86 978	44 804	35 036	
	Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes	AV	AW	1 085 858		1 085 858	9 168 285	
	IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (2)	Participations	CS	CT			2 435 718	
		Titres immobilisés de l'activité de portefeuille	CU	CV	2 437 718		2 437 718	2 435 718
Créances rattachées à des participations		BB	BC	2 664 518		2 664 518	2 695 318	
Autres titres immobilisés		BD	BE	1 276 431	476	1 275 954	1 525 887	
Prêts		BF	BG	12 970		12 970		
Autres immobilisations financières	BH	BI	120		120	370		
TOTAL (II)		BJ	BK	198 414 640	75 814 006	122 600 634	110 451 297	
ACTIF CIRCULANT	STOCKS *	BL	BM					
		Matières premières, approvisionnements						
		En cours de production de biens	BN	BO				
		En cours de production de services	BP	BQ				
		Produits intermédiaires et finis	BR	BS				
	Marchandises	BT	BU					
	Avances et acomptes versés sur commandes	BV	BW					
	CRÉANCES	Clients et comptes rattachés (3)	BX	BY	1 020 838	372 335	648 503	737 013
		Autres créances (3)	BZ	CA	2 162 056		2 162 056	1 032 825
	DIVERS	Capital souscrit et appelé, non versé	CB	CC				
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres :)		CD	CE	137 689		137 689	2 205	
Disponibilités		CF	CG	9 451 748		9 451 748	11 048 000	
Charges constatées d'avance (3)	CH	CI	121 640		121 640	79 399		
TOTAL (III)		CJ	CK	12 893 972	372 335	12 521 636	12 899 442	
Comptes de Régularisation	Frais d'émission d'emprunt (IV)	CW						
	Primes de remboursement des emprunts (V)	CM						
	Écarts de conversion actif et différences d'évaluation (VI)	CN						
	TOTAL GÉNÉRAL (I à VI)		CO	1A	211 308 611	76 186 341	135 122 270	123 350 739
Renvois : (1) Dont droit au bail :		(2) Part à moins d'un an des immobilisations financières nettes		CP	(3) Part à plus d'un an :	CR	610 344	
Clause de réserve de propriété : Immobilisations :		Stocks :		Créances :				

2 - BILAN PASSIF avant répartition

DGFIP N° 2051 2026

Désignation de l'entreprise : BATIFRANC

Néant

			Exercice N		Exercice N-1	
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel (1) (Dont versé : 35 383 840)		DA	35 383 840	35 383 840	
	Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		DB			
	Écarts de réévaluation (2) (dont écart d'équivalence : EK)		DC			
	Réserve légale (3)		DD	1 083 825	1 023 567	
	Réserves statutaires ou contractuelles		DE			
	Réserves réglementées (3) (Dont réserve spéciale des provisions pour fluctuation des cours BI)		DF			
	Autres réserves (Dont réserve relative à l'achat d'oeuvres originales d'artistes vivants EJ)		DG	5 434 220	4 831 642	
	Report à nouveau		DH			
	RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)		DI	901 400	1 205 156	
	Subventions d'investissement		DJ			
	Provisions réglementées		DK			
	TOTAL (I)		DL	42 803 285	42 444 204	
	Autres fonds propres	Produit des émissions de titres participatifs		DM		
Avances conditionnées		DN				
TOTAL (II)		DO				
Provisions pour risques et charges	Provisions pour risques		DP	1 865 002	1 729 048	
	Provisions pour charges		DQ	1 000 000	1 000 000	
	TOTAL (III)		DR	2 865 002	2 729 048	
DETTES (4)	Emprunts obligataires convertibles		DS			
	Autres emprunts obligataires		DT			
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)		DU	76 928 730	64 612 515	
	Emprunts et dettes financières divers (Dont emprunts participatifs EI)		DV	8 057 397	8 160 300	
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		DW			
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés		DX	34 855	81 088	
	Dettes fiscales et sociales		DY	671 003	744 611	
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		DZ	2 525 743	3 428 029	
	Instrument financier à terme		DI			
	Autres dettes		EA	254 745	443 610	
Compte régul.	Produits constatés d'avance (4)		EB	981 511	707 333	
TOTAL (IV)		EC	89 453 983	78 177 487		
Écarts de conversion passif et différences d'évaluation (V)		ED				
TOTAL GÉNÉRAL (I à V)		EE	135 122 270	123 350 739		
RENVOLS	(1)	Écart de réévaluation incorporé au capital		1B		
	(2)	Dont	Réserve spéciale de réévaluation (1959)	1C		
			Écart de réévaluation libre	1D		
			Réserve de réévaluation (1976)	1E		
	(3)	Dont réserve spéciale des plus-values à long terme		EF		
	(4)	Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an		EG	13 031 473	13 248 739
	(5)	Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP		EH		

3 - COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE (en liste)

DGFIP N° 2052 2026

Désignation de l'entreprise : BATIFRANC						Néant <input type="checkbox"/>		
		Exercice N				Exercice N-1		
		France	Exportations et livraisons intracommunautaires	Total				
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises	FA		FB		FC		
	Production vendue	FD		FE		FF		
		FG	13 491 048	FH		13 491 048	12 962 420	
	Chiffres d'affaires nets	FJ	13 491 048	FK		13 491 048	12 962 420	
	Production stockée					FM		
	Production immobilisée					FN		
	Subventions d'exploitation					157 619	2 000	
	Reprises sur amortissements et provisions					1 134 563	1 727 987	
	Produits de cessions d'immobilisation incorporelles et corporelles					1 347 322		
	Autres produits (1) (11)					2 184 071	2 025 172	
	Total des produits d'exploitation (2) (I)						18 314 623	16 717 579
	CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises (y compris droits de douane)					FS	
Variation de stock (marchandises)						FT		
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)						861		
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)						FV		
Autres achats et charges externes (3)						899 651	868 363	
Impôts, taxes et versements assimilés						143 660	119 971	
Salaires et traitements						1 023 153	1 058 680	
Cotisations sociales (10)						547 679	511 643	
DOTATIONS D'EXPLOITATION		Sur immobilisations	- dotations aux amortissements *		GA	9 099 679	8 607 477	
			- dotations aux dépréciations		GB	78 403		
		Sur actif circulant : dotations et dépréciations		GC	98 399	108 142		
Pour risques et charges : dotations aux provisions		GD	327 189	280 297				
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées		G1	1 366 931					
Autres charges (12)		GE	2 391 832	3 011 126				
Total des charges d'exploitation (4) (II)						15 977 437	14 565 699	
1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)						2 337 186	2 151 880	
opérations en cumulé	Bénéfice attribué ou perte transférée			(III)	GH			
	Perte supportée ou bénéfice transféré			(IV)	GI			
PRODUITS FINANCIERS	Produits financiers de participations (5)				GJ			
	Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)				47 855	49 076		
	Autres intérêts et produits assimilés (5)				413 419	610 151		
	Reprises sur dépréciations				67	5 859		
	Différences positives de change				GN			
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie				26 203	46 564		
	Produits de cessions d'immobilisations financières				227 012			
Total des produits financiers (V)						714 555	711 650	
CHARGES FINANCIÈRES	Dotations financières aux amortissements et provisions				GQ	138		
	Intérêts et charges assimilées (6)				1 578 370	1 412 481		
	Différences négatives de change				GS			
	Valeurs comptables des immobilisations financières cédées				250 000			
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				9			
Total des charges financières (VI)						1 828 379	1 412 620	
2 - RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)						(1 113 825)	(700 969)	
3 - RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)						1 223 362	1 450 911	

4 - COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE (suite)

DGFIP N° 2053 2026

Désignation de l'entreprise : BATIFRANC

Néant

		Exercice N	Exercice N-1
Produits exceptionnels (7) (VII)		7 468	1 911 253
Charges exceptionnelles (7) (VIII)			1 873 624
4 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)		7 468	37 629
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)			
Impôts sur les bénéfices (X)		329 429	283 384
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)		19 036 646	19 340 482
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)		18 135 246	18 135 327
5 - BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits - total des charges)		901 400	1 205 156
(1)	Dont produits nets partiels sur opérations à long terme		
(2)	Dont produits de locations immobilières	4 131 218	3 957 507
	Dont produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)		
(3)	Dont - Crédit-bail mobilier		
	Dont - Crédit-bail immobilier		
(4)	Dont charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)		
(5)	Dont produits concernant les entreprises liées		
(6)	Dont intérêts concernant les entreprises liées		
(6 bis)	Dont dons faits aux organismes d'intérêt général (art. 238 bis du C.G.I.)	28 170	28 392
(6 ter)	Dont amortissement des souscriptions dans des PME innovantes (art. 217 octies)		
	Dont amortissement exceptionnel de 25% des constructions nouvelles (art. 39 quinquies D)		
(10)	Dont cotisations personnelles de l'exploit (dont montant des cotisations sociales obligatoires hors CSG/CRDS) A5		
(11)	Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (produits)		
(12)	Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (charges)		
(13)	Dont primes et cotisations sociales professionnelles		
	Dont cotisations facultatives Madelin A10		
	Dont cotisations facultatives aux nouveaux plans d'épargne retraite A11		
(14)	Dont montant de l'amortissement du fonds de commerce (article 39, 1-2°, al.3)		
(7) Détail des produits et charges exceptionnels (Si le nombre de lignes est insuffisant, reproduire le cadre (7) et le joindre en annexe) :		Exercice N	
		Charges exceptionnelles	Produits exceptionnels
Dégrèvement sur Taxes ordures ménagères 2020			7 468
TOTAL GENERAL			7 468
(8) Détail des produits et charges sur exercices antérieurs :		Exercice N	
		Charges antérieures	Produits antérieurs
TOTAL GENERAL			

RENVIS



70170 Port-sur-Saône - Route de Villers

ACTE 5

Annexe comptable



90000 Belfort - 9 rue Gustave Lang

Annexe au 42^{ème} bilan publiable avant répartition de l'exercice clos au 31 Décembre 2025 dont le total s'élève à 134 974 362 € et dont le compte de résultat dégage un bénéfice de 901 400,16 €.

L'exercice a une durée de 12 mois recouvrant la période allant du 1er Janvier 2025 au 31 Décembre 2025.

→ Rappel des données historiques ayant une incidence comptable

BATIFRANC exerce ses activités dans le secteur du financement de l'immobilier d'entreprises en Bourgogne Franche-Comté. Son activité principale et historique est le crédit-bail immobilier. Ses activités secondaires sont la location simple et les prises de participations.

La société a opté, par délibérations de son Conseil d'Administration en date des 19 Mars 1996 et 23 Octobre 2000, pour le régime fiscal dérogatoire proposé par l'administration dans son instruction du 12 Décembre 1995, et applique les règles dérogatoires au droit commun résultant de cette option pour amortir les opérations de crédit-bail d'une durée égale ou supérieure à sept (7) ans conclues depuis le 01 Janvier 1996, au rythme de l'amortissement des capitaux engagés dans ces opérations.

La société est devenue un établissement de crédit par voie réglementaire et automatique le 1er Janvier 2014 avant option par son Conseil d'Administration du 14 Mars 2014 pour le nouveau statut de société de financement et obtention d'un nouvel agrément de l'ACPR¹ du 5 Mai 2014 ratifié par les actionnaires en Assemblée Générale le 20 Mai 2014.

→ Règles et méthodes comptables utilisées

Les comptes de l'exercice clos ont été élaborés et présentés conformément aux dispositions du Plan Comptable Général 2022 tel que modifié par le règlement ANC n° 2022-06.

Les conventions comptables ont été appliquées en conformité avec les dispositions du Code de commerce, du décret comptable du 29/11/1983, ainsi que du règlement ANC 2022-06 relatif à la réécriture du Plan Comptable Général applicable à la clôture de l'exercice.

Un changement de méthodes comptables a été introduit par l'application du nouveau règlement ANC n° 2022-06 du 4 Novembre 2022 relatif à la modernisation des états financiers, applicable à compter de l'exercice ouvert au 1er Janvier 2025 et qui concerne :

- Une nouvelle définition du résultat exceptionnel ;
 - La suppression de la technique de transfert de charges ;
 - La modification du plan comptable (nouvelle nomenclature) et de nouveaux modèles d'états financiers.
- Compte-tenu de l'application par notre société du Plan Comptable des Etablissements de Crédit (PCEC), ce changement aura peu d'impact sur la présentation du résultat exceptionnel, les plus ou moins-values de cessions d'actifs ainsi que les quotes-parts de subventions reprises au résultat étant déjà constatées au niveau du résultat d'exploitation.

Les transferts de charges comptabilisés au compte 791000 au 31.12.2024 sont désormais comptabilisés au 31.12.2025 dans les comptes 649 pour 13 320 €, dans le compte 75800800 pour 24 109 € et dans le compte 70880080 pour 5 274 €.

¹ACPR : Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution.

→ Commentaires des postes de bilan et hors bilan

1) ACTIF DU BILAN :

- **Note A1** : Caisse, banques centrales, CCP
Il s'agit de la caisse pour un montant de 89,15 €.

- **Note A2** : Néant

- **Note A3** : Créances sur établissements de crédit
Ce poste est constitué de comptes bancaires et de partenaires sur opérations en pool.

	N-1	N
Comptes bancaires(1)	11 047 956 €	9 451 659 €
<i>Dont placements comptes à terme</i>	9 500 000 €	5 000 000 €
Partenaires dans le cadre d'une opération de crédit-bail en pool (2)	103 325 €	1 352 411 €
Total	11 151 281 €	10 804 070 €

(1) Il s'agit des comptes bancaires et des placements en comptes à terme.

(2) Opérations courantes sur dossiers en pool : la somme de l'année N sera réglée par nos partenaires en N+1.

- **Note A4** : Opérations sur la clientèle : Néant

	BRUT N-1	NOUVEAU PRÊT ACCORDÉ	REMBOURSEMENT	BRUT N
Prêts accordés au personnel	0 €	15 000 €	2 030 €	12 970 €

- **Note A5** : Obligations et autres titres à revenu fixe : Néant

- **Note A6** : Actions et autres titres à revenu variable

Les mouvements 2025 ont généré un produit de cession de 26 202 €.

	VALEUR D'ACQUISITION	VALEUR DE RACHAT	SOLDE DES FCP
Solde au 31/12/2024			2 205 €
Fonds communs de placement	5 744 976 €	5 609 491 €	135 485 €

- **Note A7** : Participations et autres titres détenus à long terme

Les participations sont comptabilisées pour leur valeur nominale majorée, le cas échéant, de la prime d'émission et, si nécessaire, minorées d'une provision pour dépréciation déterminée à partir de l'actif net.

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	BRUTES N-1	MOUVEMENTS 2025	BRUTES N	PROVISIONS DÉPRÉCIATIONS	NET N
Autres titres immobilisés	1 526 431 €	-250 000 € (1)	1 276 431 €	476 €	1 275 955 €
Ecoparc	66 000 €	0 €	66 000 €	0 €	66 000 €
C2B-2A	49 000 €	0 €	49 000 €	0 €	49 000 €
Sigma 5A	308 000 €	0 €	308 000 €	0 €	308 000 €
BEN-BFC	250 000 €	0 €	250 000 €	0 €	250 000 €
FHPM	686 953 €	0 €	686 953 €	0 €	686 953 €
ABCA	832 500 €	0 €	832 500 €	0 €	832 500 €
Terindev	243 265 €	0 €	243 265 €	0 €	243 265 €
Santénov		2 000 € (2)	2 000 €		2 000 €
Total	3 962 149 €	-248 000 €	3 714 149 €	476 €	3 713 673 €

(1) En 2025, la société SIH BFC a cessé son activité.

(2) La société Santénov Sully 4A a été constituée le 31.12.2025 avec une participation au capital de BATIFRANC de 2 000 €, soit 25 % du capital.

DÉPRÉCIATION DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	DÉBUT DE PÉRIODE	DOTATIONS	REPRISES	FIN DE PÉRIODE
Autres titres immobilisés CIBFC	543 €	0 €	67 €	476 €
Total	543 €	0 €	67 €	476 €

PARTICIP° > 10%	VALEUR COMPTABLE	% DÉTENTION	DIVIDENDES ENCAISSÉS EN 2025	RCS	SIREN
Sigma 5A	308 000 €	16,00 %	0,00 €	Dijon	841 363 468
FHPM	686 954 €	29,17 %	0,00 €	Belfort	892 276 502
ABCA	832 500 €	30,00 %	0,00 €	Besançon	899 751 713
Ecoparc 3A	66 000 €	33,00 %	13 200 €	Dijon	538 587 148
C2B-2A	49 000 €	49,00 %	8 820 €	Besançon	814 949 913
BEN-BFC	250 000 €	100 %	0,00 €	Besançon	953 405 099
Santénov Sully 4A	2 000 €	25 %	0,00 €	Besançon	999 455 868
Total	2 194 453 €		22 020 €		

PARTICIP° < 10%	VALEUR COMPTABLE	DIVIDENDES ENCAISSÉS EN 2025	RCS	SIREN
CIBFC	3 748 €	0,00 €	Besançon	341 198 588
Bpifrance	5 013 €	347,80 €	Créteil	320 252 489
Sempat Sud Bourgogne	100 000 €	0,00 €	Mâcon	539 090 696
Sempat 58	100 000 €	0,00 €	Nevers	502 997 745
Terindev	243 265 €	8 752,98 €	Chalon/Saône	438 156 069
Pmie	385 000 €	1 971,30 €	Belfort	533 511 044
Tandem	682 670 €	14 762,58 €	Belfort	348 734 583
Total	1 519 696 €	25 835 €		

• **Note A8** : Néant

• **Note A9** : Crédit-bail et location avec option d'achat

IMMOBILISATIONS EN CRÉDIT-BAIL	IMMOBILISATIONS BRUTES	AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	VALEUR NETTE COMPTABLE
Au 31.12.2024	104 202 585 €	45 821 628 €	58 380 956 €
Investissements immobiliers (constructions et acquisitions)	29 628 498 €	-191 234 €	29 819 733 €
Immeubles CBI cédés	-8 659 738 €	-7 365 109 €	-1 294 629 €
Transferts vers ITNL ou Location	0 €	0 €	0 €
Dotations aux amortissements		6 411 440 €	-6 411 440 €
Dotations aux provisions articles 57		177 127 €	-177 127 €
Reprises provisions articles 57		0 €	0 €
Dotations provisions dépréciations		0 €	0 €
Reprises provisions dépréciations		0 €	0 €
Immeubles en cours de construction CBI (1)	802 217 €		802 217 €
Au 31.12.2025	125 973 563 €	44 853 852 €	81 119 711 €

(1) dont terrains = 40 332 € et constructions = 761 885 €

Les lots des immeubles, dont les contrats de crédit-bail et de location simple sont résiliés, sont classés dans la catégorie des I.T.N.L (immeubles temporairement non loués).



IMMOBILISATIONS NON LOUÉES	IMMOBILISATIONS BRUTES	AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	VALEUR NETTE COMPTABLE
Au 31.12.2024	13 609 236 €	4 075 056 €	9 534 180 €
Investissements immobiliers (constructions et acquisitions)	1 398 689 €		1 398 689 €
Immeubles ITNL cédés	-134 897 €	-64 272 €	-70 625 €
Transferts vers CBI ou Location	-1 088 779 €	1 068 343 €	-2 157 122 €
Dotations aux amortissements		450 279 €	-450 279 €
Dotations provisions dépréciations		78 403 €	-78 403 €
Reprises provisions dépréciations		-83 081 €	83 081 €
Travaux en cours sur immeuble non loué	465 285 €		465 285 €
Au 31.12.2025	14 249 534 €	5 524 728 €	8 724 806 €

Ventilation des amortissements sur immeubles en CBI et ITNL

AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	N-1	DOTATION	REPRISE	TRANSFERT ET CESSION	N
Amortissements CBI (1)	44 614 044 €	6 519 667 €		-7 365 109 €	43 768 601 €
Provisions articles 57 (2)	387 139 €	177 127 €	191 234 €	0 €	373 032 €
Autres amortissements et provisions (3)	820 446 €	296 307 €	404 534 €	0 €	712 219 €
Sous-total amortissements CBI	45 821 628 €	6 993 102 €	595 769 €	-7 365 109 €	44 853 852 €
Amortissements ITNL (4)	3 494 285 €	450 279 €	0 €	1 004 071 €	4 948 635 €
Autres amortissements et provisions	580 771 €	78 403 €	83 081 €	0 €	576 094 €
Sous-total amortissements ITNL	4 075 056 €	528 682 €	83 081 €	1 004 071 €	5 524 728 €
Total CBI et ITNL	49 896 685 €	7 521 784	678 850 €	-6 361 039 €	50 378 580 €

(1) Pour chaque opération de crédit-bail, la charge d'amortissement comptabilisée est égale à l'amortissement des capitaux engagés qui lui sont affectés. La société a opté, par délibérations de son Conseil d'Administration en date des 19 Mars 1996 et 23 Octobre 2000, pour le régime fiscal dérogatoire proposé par l'administration dans son instruction du 12 Décembre 1995, et applique les règles dérogatoires au droit commun résultant de cette option pour amortir les opérations de crédit-bail d'une durée égale ou supérieure à sept (7) ans, au rythme de l'amortissement des capitaux engagés dans ces opérations.

(2) Pour les opérations de crédit-bail arrivant à terme, une provision dite de l'art 57 est constituée.

(3) Lorsqu'une ressource financière bénéficie d'un différé d'amortissement, un «amortissement» est passé sur la base théorique d'une ressource de même type ne bénéficiant pas de différé d'amortissement.

Les dépréciations d'actifs immobiliers sont traitées dans le cadre d'une procédure suivie trimestriellement, ligne à ligne par le Comité de valorisation des actifs. Lorsqu'au terme d'une expertise en valeur vénale une moins-value latente est constatée, celle-ci est comptabilisée ligne à ligne.

(4) Pour les immeubles temporairement non loués, l'amortissement pratiqué est calculé selon la méthode dite des composants. Les immobilisations sont amorties sur leur durée effective d'utilisation, y compris les frais d'acquisition.

Quel était votre projet ?

Je suis passionné de tir sportif, aussi, lorsque j'ai repris la direction de l'entreprise, j'ai souhaité orienter la production vers la fabrication de projectiles monométalliques et des jeux d'outils pour le rechargement, puis développer une activité liée à la Défense. Pour des raisons éthiques, je rencontrais des difficultés pour obtenir les financements nécessaires. C'est pourquoi j'ai sollicité BATIFRANC qui a tout de suite accepté d'intervenir.

Comment s'est déroulée votre collaboration avec BATIFRANC ?

J'ai obtenu très rapidement un rendez-vous avec M. Goy qui s'est déplacé pour m'expliquer les solutions qu'ils pouvaient m'apporter. Il m'a aussi rassuré sur le fait qu'ils allaient prendre en main tous les aspects législatifs et réglementaires de ce dossier. Ils sont très disponibles et réactifs : on sent qu'ils maîtrisent leur sujet !

Quel bilan tirez-vous de cette collaboration ?

Ils ont été très présents tout au long de notre dossier, à toutes les réunions mensuelles que nous avons eues avec la Préfecture et le sont encore aujourd'hui ce qui témoigne de leur engagement. J'ai pu me reposer sur leur expertise. Et pour quelqu'un comme moi, qui n'a jamais construit de bâtiment et qui n'est pas spécialiste du domaine, c'est une aide très précieuse.

Ils nous font confiance, ils témoignent !

La confiance de nos clients est le meilleur témoin de notre engagement. Découvrez en vidéo leurs retours d'expérience en scannant le QR code ci-dessous. Une parole authentique, au cœur de notre démarche de qualité.



Olivier LACREUSE
Président Sté PLUBEAU

QR Code à scanner



CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS	BRUT N	DÉPRÉCIATIONS	NET N
Clients Crédit-bail	438 289 €		438 289 €
Clients provision Covid	41 589 €	41 589 €	0 €
Clients douteux Crédit-bail	308 142 €	256 433 €	51 709 €
<i>Dont indemnités de résiliation</i>	<i>0 €</i>	<i>0 €</i>	<i>0 €</i>
Total	788 019 €	298 022 €	489 997 €

La société provisionne en clients douteux à 100 % (hors T.V.A.) toutes créances non réglées dans le délai réglementaire de six mois, et même dans des délais plus brefs selon l'appréciation du risque. Cette politique prudente peut conduire à opérer de nombreuses reprises.

• Note A10 : Location simple

IMMOBILISATIONS EN LOCATION SIMPLE	IMMOBILISATIONS BRUTES	AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	VALEUR NETTE COMPTABLE
Au 31.12.2024	49 094 879 €	24 233 655 €	24 861 224 €
Investissements immobiliers (constructions et acquisitions)	556 906 €	0 €	556 906 €
Immeubles LOC cédés	-118 870 €	-117 747 €	-1 122 €
Transferts de TNL ou CBI	1 088 779 €	-1 068 343 €	2 157 122 €
Dotations aux amortissements		1 779 870 €	-1 779 870 €
Dotations provisions dépréciations		0 €	0 €
Reprises provisions dépréciations		0 €	0 €
Immeubles en cours de construction locations simples	71 201 €		71 201 €
Total au 31.12.2025	50 692 895 €	24 827 435 €	25 865 460 €

Ventilation amortissements pour les locations

AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	N-1	DOTATION	REPRISE	TRANSFERT ET CESSION	N
Amortissements location (1)	24 233 655 €	1 779 870 €	0 €	-1 186 090 €	24 827 435 €
Autres amortissements et provisions	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	24 233 655 €	1 779 870 €	0 €	-1 186 090 €	24 827 435 €

(1) Pour les opérations de location simple, l'amortissement pratiqué est calculé selon la méthode dite des composants. Les immobilisations sont amorties sur leur durée effective d'utilisation, y compris les frais d'acquisition.

CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS	BRUT N	DÉPRÉCIATIONS	NET N
Clients location	9 969 €	0 €	9 969 €
Clients douteux location	92 165 €	74 313 €	17 851 €
Clients et comptes rattachés (Total)	102 134 €	74 313 €	27 821 €

• **Note A11** : Immobilisations incorporelles

IMMOBILISATIONS EN LOCATION SIMPLE	IMMOBILISATIONS BRUTES	AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	VALEUR NETTE COMPTABLE
Au 31.12.2024	967 611 €	897 563 €	70 048 €
Logiciels acquis	46 563 €		46 563 €
Logiciels cédés ou mis au rebut	-39 067 €	-33 749 €	-5 318 €
Dotations aux amortissements		29 753 €	-29 753 €
Total au 31.12.2025	975 108 €	893 567 €	81 541 €

Les progiciels et logiciels sont amortis en linéaire sur 3 ans.

• **Note A12** : Immobilisations corporelles

IMMOBILISATIONS CORPORELLES	IMMOBILISATIONS BRUTES	AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	VALEUR NETTE COMPTABLE
Au 31.12.2024	118 621 €	83 586 €	35 036 €
<i>dont matériel de transport</i>	0 €	0 €	0 €
<i>dont bureautique et informatique</i>	59 528 €	50 714 €	8 813 €
<i>dont mobilier de bureau</i>	59 094 €	32 871 €	26 222 €
Immobilisations corporelles acquises	33 571 €	23 802 €	9 768 €
Immobilisations corporelles cédées ou mises au rebut	-20 410 €	-20 410 €	0 €
<i>dont matériel de transport</i>	0 €	0 €	0 €
<i>dont bureautique et informatique</i>	-16 365 €	-16 365 €	0 €
<i>dont mobilier de bureau</i>	-4 044 €	-4 044 €	0 €
Dotations aux amortissements année 2025		23 802 €	-23 802 €
Total au 31.12.2025	131 783 €	86 978 €	44 804 €

La bureautique et l'informatique ainsi que le mobilier de bureau sont amortis sur 3 ans pour tenir compte de l'obsolescence accélérée de ce type de bien.

• **Note A13 et A14** : Néant

• **Note A15** : Autres actifs

AUTRES ACTIFS	BRUT N-1	BRUT N	PROVISIONS	NET
Etat, collectivités	608 906 €	423 193 €	0 €	423 193 €
<i>Impôt société</i>	0 €	0 €	0 €	0 €
<i>TVA</i>	429 406 €	190 693 €	0 €	190 693 €
<i>Subventions à recevoir</i>	179 500 €	232 500 €	0 €	232 500 €
Fournisseurs débiteurs	0 €	123 €	0 €	123 €
Clients divers	26 378 €	121 283 €	0 €	121 283 €
Avances preneurs à recevoir	0 €	0 €	0 €	0 €
Dépôt de garantie	370 €	120 €	0 €	120 €
Débiteurs divers	12 301 €	254 090 €	0 €	254 090 €
Créances rattachées	2 695 318 €	2 664 518 €	0 €	2 664 518 €
Total	3 343 273 €	3 463 327 €	0 €	3 463 327 €

Les créances rattachées sont des comptes courants d'associés (CCA) attachés à des participations.

CCA	BRUT N-1	BRUT N	PROVISIONS	NET
ABCA	832 500 €	832 500 €	0 €	832 500 €
C2B-2A	367 780 €	367 780 €	0 €	367 780 €
Ecoparc 3A	444 600 €	444 600 €	0 €	444 600 €
FHPM	686 953 €	686 953 €	0 €	686 953 €
Sigma 5A	308 000 €	277 200 €	0 €	277 200 €
Terindev	55 485 €	55 485 €	0 €	55 485 €
Total	2 695 318 €	2 664 518 €	0 €	2 664 518 €

• **Note A16** : Comptes de régularisation

COMPTES DE RÉGULARISATION	BRUT N-1	BRUT N
Factures à établir et avoirs à recevoir	141 531 €	12 755 €
Produit à recevoir (1)	376 214 €	354 010 €
Charges constatées d'avance	79 399 €	121 640 €
Total	597 143 €	488 405 €

(1) Produits de gestion de trésorerie, intérêts des comptes courants.

2) PASSIF DU BILAN :

• **Note P1** : Néant

• **Note P2** : Dettes envers les établissements de crédit

VENTILATION DES DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT SELON DURÉE RÉSIDUELLE	DURÉE <= 3 MOIS	DURÉE > 3 MOIS <= 12 MOIS	DURÉE > 1 AN <= 5 ANS	DURÉE > 5 ANS	TOTAL EN FIN D'EXERCICE
Dettes / établissements de crédit	1 456 689 €	6 104 352 €	29 349 759 €	39 434 493 €	76 345 294 €
Intérêts courus	370 211 €	0 €	0 €	0 €	370 211 €
Partenaires	26 311 €	0 €	0 €	0 €	26 311 €
Total	1 853 211 €	6 104 352 €	29 349 759 €	39 434 493 €	76 741 816 €

• **Note P3** : Comptes créditeurs de la clientèle

VENTILATION DES COMPTES CRÉDITEURS DE LA CLIENTÈLE SELON DURÉE RÉSIDUELLE	DURÉE <= 3 MOIS	DURÉE > 3 MOIS <= 12 MOIS	DURÉE > 1 AN <= 5 ANS	DURÉE > 5 ANS	TOTAL EN FIN D'EXERCICE
Comptes créditeurs de la clientèle	112 875 €	313 681 €	1 588 630 €	1 668 815 €	3 684 000 €

• **Note P4** : Néant

• **Note P5** : Ventilation des comptes autres passifs

AUTRES PASSIFS	N-1	N
Fournisseurs	2 165 098 €	1 278 690 €
<i>dont chantiers</i>	<i>2 084 009 €</i>	<i>1 243 835 €</i>
Immobilisations à régler	1 344 019 €	1 282 031 €
Dépôts de garantie reçus	815 652 €	792 048 €
Personnel & organismes sociaux	58 726 €	63 198 €
Actions à libérer	0 €	0 €
Impôts & taxes	375 091 €	273 664 €
<i>dont Impôts sur les sociétés</i>	<i>181 204 €</i>	<i>9 309 €</i>
<i>dont TVA</i>	<i>193 887 €</i>	<i>264 355 €</i>
Créditeurs divers	1 584 €	0 €
Total	4 760 169 €	3 689 631 €

• **Note P6** : Comptes de régularisation du passif

COMPTE DE RÉGULARISATION "PASSIF"	N-1	N
Dettes sociales	300 088 €	323 576 €
Taxes diverses (formation, CVAE...)	8 534 €	10 565 €
Autres dettes	441 035 €	254 745 €
<i>dont clients créditeurs (1)</i>	<i>265 327 €</i>	<i>172 917 €</i>
<i>dont avoirs à établir</i>	<i>1 668 €</i>	<i>2 836 €</i>
<i>dont charges à payer</i>	<i>145 924 €</i>	<i>41 987 €</i>
<i>dont sinistres</i>	<i>28 116 €</i>	<i>37 004 €</i>
Produits constatés d'avance (2)	707 333 €	981 511 €
Total	1 456 990 €	1 570 397 €

(1) Clients ayant réglé d'avance leur loyer du premier trimestre 2026 et clients moratoriés pour 42 k€.

(2) Produits constatés d'avance = quote-part de redevances dont la périodicité ne correspond pas aux trimestres civils.

• **Note P7** : Provisions pour risques et charges

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	N-1	DOTATIONS	REPRISES	N
Provisions pour risques	253 909 €	31 000 €	0 €	284 909 €
<i>dont provisions pour litiges</i>	<i>0 €</i>	<i>0 €</i>	<i>0 €</i>	<i>0 €</i>
<i>dont provisions dépollution</i>	<i>253 909 €</i>	<i>31 000 €</i>	<i>0 €</i>	<i>284 909 €</i>
Provisions pour travaux	1 000 000 €	0 €	0 €	1 000 000 €
Divers	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	1 253 909 €	31 000 €	0 €	1 284 909 €

Les provisions pour litiges et les autres provisions pour risques et charges sont des provisions courantes justifiées par notre activité.

Le Conseil d'Administration a décidé en 2012 de constituer un fonds de garantie Dépollution. Sur proposition du Comité de Direction, le Conseil d'Administration a décidé d'actualiser le plafond à 310 k€ et de passer, depuis les comptes 2022, la dotation annuelle de 25 K€ à 31 K€.

La provision pour travaux a été mise en place dans le cadre des règles édictées par le CMF relatives aux provisions pour risques et charges. A ce titre, il a été convenu, depuis l'arrêté des comptes 2002, de constituer une provision concernant la remise en état de nos immeubles en location simple au terme des baux.

Pour déterminer "statistiquement" le montant de cette provision, il a été admis que les preneurs à bail quittaient nos sites au terme de la seconde période triennale, soit après six années de location.

Il a également été admis, qu'au cours de l'année suivant leur départ, soit au cours de la septième année, nous étions appelés à faire des travaux de remise en état, afin d'optimiser nos chances de recommercialisation, pour un budget moyen de 3.33 % du montant de la valeur brute de l'immeuble. Pour tenir compte des objectifs du plan de développement, de l'évolution de notre patrimoine LS et de son vieillissement, cette provision avait été portée de 750 K€ à 1 000 K€ par décision du C.A du 08.12.2021.

• **Note P8** : Néant

• **Note P9** : Fonds pour Risques Bancaires Généraux (FRBG)

FRBG	N-1	DOTATIONS	REPRISES	N
Provisions pour risques bancaires généraux	1 088 000 €	119 062 €	0 €	1 207 062 €

Une dotation a été comptabilisée pour que la provision FRBG représente au moins 1% des immobilisations nettes.

• **Note P10** : Capitaux propres hors FRBG

CAPITAUX PROPRES HORS FRBG	N-1	N
Capital souscrit	35 383 840 €	35 383 840 €
Prime d'émission	0 €	0 €
Réserves	5 855 209 €	6 518 044 €
Provisions réglementées et subventions d'investissement et PRL	4 410 384 €	3 993 263 €
Résultat de l'exercice	1 205 156 €	901 400 €
Total	46 854 589 €	46 796 547 €

Cf notes P11, 12, 13, 15 pour détails.

• **Note P11** : Capital social

Le capital social est composé, au 31.12.2025, de 1 105 745 actions réparties entre 19 actionnaires.

ACTIONNAIRES	TITRES	%	EUROS
Région Bourgogne Franche Comté	432 738	39,14%	13 847 616€
Caisse des Dépôts et Consignations	204 507	18,49%	6 544 224€
Caisse d'Épargne de Bourgogne Franche Comté	191 456	17,31%	6 126 592€
Banque Pop de Bourgogne Franche Comté	85 960	7,77%	2 750 720€
Crédit Agricole de Franche Comté	65 815	5,95%	2 106 080€
Crédit Agricole de Champagne Bourgogne	33 172	3,00%	1 061 504€
Banque Fédérative du Crédit Mutuel	23 480	2,12%	751 360€
Pays de Montbéliard Agglomération	14 624	1,32%	467 968€
C.C.I.R Bourgogne Franche Comté	12 820	1,16%	410 240€
Dijon Métropole	12 115	1,10%	387 680€
Grand Besançon Métropole	12 115	1,10%	387 680€
C.C.I.T Saône Doubs	10 718	0,97 %	342 976 €
C.C.I.T Jura	3 351	0,30%	107 232€
C.C.I.T Belfort	976	0,09%	31 232€
Arbois - Poligny - Salins	833	0,08%	26 656€
Communauté Agglo Vesoul	300	0,03%	9 600€
Grand Dole	265	0,02%	8 480€
Haut Jura Saint Claude	250	0,02%	8 000€
Val d'Amour	250	0,02%	8 000€
Total	1 105 745	100,00 %	35 383 840 €

La géographie du capital entre les trois principaux groupes d'actionnaires est la suivante :

ACTIONNAIRES	2024	%	2025	%
Etablissements de crédit	604 390	54,66 %	604 390	54,66 %
Collectivités locales	473 490	42,82 %	473 490	42,82 %
Etablissements consulaires	27 865	2,52 %	27 865	2,52 %
Total	1 105 745	100 %	1 105 745	100 %

• **Note P12 et P13** : Les fonds propres (hors FRBG)

Les fonds propres (hors FRBG) ont progressé de 1,61 %. La réserve légale et les autres réserves ont bénéficié de l'affectation du résultat de 2024.

FONDS PROPRES	31.12.2024	%	AUGM.	DIMINUTION	31.12.2025	%
Capital social	35 383 840	85,80 %		0 €	35 383 840	84,44 %
Prime d'émission	0 €	0 %		0 €	0 €	0 %
Réserve légale	1 023 567 €	2,48 %	60 258 €	0 €	1 083 825 €	2,59 %
Autres réserves	4 831 642 €	11,72 %	602 578 €	0 €	5 434 220 €	12,97 %
Total	41 239 049 €	100 %	662 836 €	0 €	41 901 885 €	100 %

• **Note P14** : Néant

• **Note P15** : Subventions et fonds publics

SUBVENTIONS ET FONDS PUBLICS	DURÉE <= 3 MOIS	DURÉE > 3 MOIS <= 12 MOIS	DURÉE > 1 AN <= 5 ANS	DURÉE > 5 ANS	TOTAL EN FIN D'EXERCICE
Subventions	100 888 €	297 268 €	1 440 347 €	1 571 323 €	3 409 827 €
Prêt à recours limité	11 375 €	34 381 €	190 032 €	347 648 €	583 436 €
Total	112 263 €	331 650 €	1 630 379 €	1 918 971 €	3 993 263 €



25490 Feschés-le-Chatel - 2 rue de la Voivre

3) HORS BILAN

a) Détail des engagements reçus et donnés

HORS BILAN	N-1	N
Total des engagements reçus	26 960 528 €	23 846 897 €
<i>Dont engagements de financement reçus des Etablissements de crédit</i>	<i>21 677 760 €</i>	<i>17 789 300 €</i>
<i>Dont engagement de garantie reçus des Etablissements de crédit</i>	<i>5 282 768 €</i>	<i>5 957 597 €</i>
<i>Dont engagements reçus de la clientèle</i>	<i>0 €</i>	<i>100 000 €</i>
Engagement en faveur de la clientèle	10 265 348 €	2 399 642 €
<i>dont crédit-bail</i>	<i>10 265 348 €</i>	<i>2 399 642 €</i>
<i>dont location</i>	<i>0 €</i>	<i>0 €</i>

b) Engagements de retraite

L'engagement de retraite calculé avec la méthode prospective s'éleve pour l'exercice 2025 à 85 744 €.

→ Commentaires des postes du compte de résultat

- **Note R2 : Intérêts et produits assimilés**

Il s'agit des intérêts provenant des comptes bancaires et des Dépôts à Terme.

	N-1	N
Autres produits financiers	452 012 €	288 084 €

- **Note R3 : Intérêts et charges assimilés**

	N-1	N
Intérêts des emprunts	1 412 468 €	1 578 356 €
Divers	14 €	15 €
Total	1 412 481 €	1 578 371 €

- **Note R4 : Produits sur opérations de crédit-bail assimilés**

	N-1	N
Préloyers, loyers et autres produits	8 693 341 €	9 172 236 €
Indemnités de résiliation	646 €	0 €
Créances irrécouvrables	-75 758 €	37 093 €
Reprises sur articles 57-64	884 382 €	191 234 €
Reprises sur provisions	506 780 €	487 615 €
Produits cessions immeubles	888 209 €	1 345 564 €
Charges refacturées (assurances, taxes foncières et autres)	1 416 590 €	1 389 419 €
Total	12 314 190 €	12 623 163 €

• **Note R5** : Charges sur opérations de crédit bail assimilées

	N-1	N
Dotations aux amortissements des immeubles en crédit-bail immobilier	6 238 496 €	6 519 667 €
Dotations aux amortissements des immeubles non loués	450 825 €	450 279 €
Dotations aux provisions article 57-64	249 297 €	177 127 €
Dotations aux provisions (amorts spécifiques, dépréciat ^o , risques et charges)	264 179 €	405 710 €
Valeur nette comptable des éléments d'actifs cédés	1 823 160 €	1 365 253 €
Dotations aux dépréciations des créances douteuses et indemnités de résiliation	0 €	0 €
Charges refacturables (assurances, taxes foncières et autres)	1 417 731 €	1 389 417 €
Autres charges	136 721 €	137 483 €
Total	10 580 409 €	10 444 937 €

• **Note R6** : Produits sur opérations de location simple

	N-1	N
Loyers et autres produits (indemnités occupation précaire)	3 957 507 €	4 131 218 €
Reprises sur dépréciations des immeubles	0 €	0 €
Reprises sur dépréciations des créances douteuses	0 €	0 €
Créances irrécouvrables	-2 296 €	-13 212 €
Charges refacturées	572 906 €	667 139 €
Indemnités de résiliation	25 360 €	82 757 €
Reprises sur provisions	0 €	0 €
Produits cessions immeubles	0 €	0 €
Autres produits	0 €	28 113 €
Total	4 553 477 €	4 896 014 €

• **Note R7** : Charges sur opérations de locations simples

	N-1	N
Dotations aux amortissements des immeubles en location	1 626 433 €	1 779 870 €
Dotations aux provisions (amorts spécifiques, dépréciat ^o , risques et charges)	0 €	0 €
Valeur nette comptable des éléments d'actifs cédés	20 931 €	1 122 €
Dotations aux dépréciations des créances douteuses et indemnités de résiliation	0 €	0 €
Charges refacturables (assurances, taxes foncières et autres)	574 136 €	666 719 €
Autres charges	314 509 €	383 757 €
Total	2 536 010 €	2 831 468 €

Pourquoi avez-vous fait appel à BATIFRANC ?

Nous avons d'abord commencé par monter un dossier avec notre banque. Mais au fil du temps, les conditions évoluaient, les délais s'allongeaient et nous craignions que le bien nous échappe. Notre conseiller nous a alors mis en relation avec BATIFRANC.

Quels sont les avantages d'avoir eu recours aux services de BATIFRANC ? Leur solution de financement est vraiment intéressante : lorsque l'on passe par un crédit-bail, on n'endette pas la société. C'est qui est véritablement un poids en moins au niveau de la trésorerie, surtout pour une jeune société comme la nôtre. De plus, nous étions partis sur une forme juridique qui s'est avérée inadaptée. BATIFRANC nous a tout de suite présenté une alternative beaucoup plus avantageuse pour nous.

Quel bilan tirez-vous de cette collaboration ?

Tout s'est très bien passé ! L'équipe a su nous expliquer tous les détails de notre dossier et nous alerter sur des points de vigilance auxquels nous n'aurions pas pensé. Ça fait du bien de se sentir soutenus par des professionnels !

Ils nous font confiance, ils témoignent !

La confiance de nos clients est le meilleur témoin de notre engagement. Découvrez en vidéo leurs retours d'expérience en scannant le QR code ci-dessous. Une parole authentique, au cœur de notre démarche de qualité.

Lucie VITALE

Co-gérante Sté WEREWOLF SECURITY

QR Code à scanner



• **Note R8 : Revenu des titres à revenu variable**

	N-1	N
Dividendes sur immos financières	49 076 €	47 855 €
Intérêts sur comptes courants	158 139 €	125 334 €
Total	207 215 €	173 189 €

• **Note R9 : Commissions**

	N-1	N
Commissions	8 158 €	12 498 €
Total	8 158 €	12 498 €

• **Note R10 : Gains ou pertes sur opérations de portefeuille, placement et assurance**

	N-1	N
Produits/FCP	46 564 €	3 205 €
Total	46 564 €	3 205 €

Produits sur FCP = 26 203 €, moins-value long terme sur liquidation amiable SIH BFC = - 22 988 €, solde : 3 205 €.

• **Note R11 : Autres produits d'exploitation bancaire**

	N-1	N
Prestation de services	311 572 €	182 321 €
Quote-part de subvention virée au compte de résultat	87 653 €	150 286 €
Transferts de charges	33 055 €	29 382 €
Divers	2 003 €	7 335 €
Total	434 283 €	369 323 €

• **Note R12 : Autres charges d'exploitation bancaire**

	N-1	N
Divers	5 €	1 707 €
Total	5 €	1 707 €

• **Note R13 : Charges générales d'exploitation**

	N-1	N
Salaires et traitements	1 058 680 €	1 023 153 €
Charges sociales	511 643 €	547 679 €
Impôts et taxes (apprentissage, formation, professionnelle, véhicules société, taxe pub et C3S)	48 118 €	62 927 €
Frais généraux (1)	481 145 €	448 061 €
Total	2 099 586 €	2 081 821 €

(1) dont honoraires du Commissaire aux comptes : 24 000 € (cf E/ Autres informations)

EFFECTIF (ETP)	SALARIÉS	MIS À DISPOSITION
Mandataire social	1	0
Cadres	9	0
Non cadres	5	0
Total	15	0

• **Note R14** : Dotations aux amortissements et provisions sur immos corporelles et incorporelles

	N-1	N
Dotations aux amortissements sur immos incorporelles	29 021 €	29 753 €
Dotations aux amortissements sur immos corporelles	24 361 €	23 802 €
Total	53 382 €	53 556 €

• **Note R15** : Coût du risque

	N-1	N
Reprise/provision intérêts comptes courants	0 €	0 €
Provision intérêts comptes courants	0 €	0 €
Reprise provision/FCP	0 €	0 €
Provision litiges	135 620 €	0 €
Total	-135 620 €	0 €

• **Note R16** : Gain ou pertes sur actif immobilisé (hors CBI et LS)

	N-1	N
Provision dépréciation des immos financières	-138 €	0 €
Reprise/provisions dépréciation des immos financières	5 859 €	67 €
Plus ou moins value de cession sur immos financières	0 €	0 €
Plus ou moins value de cession/actif immobilisé	18 €	1 203 €
Total	5 739 €	1 270 €

• **Note R17** : Résultat exceptionnel

	N-1	N
Divers	57 646 €	0 €
Total	57 646 €	0 €

• **Note R18** : Impôt sur les bénéfices

	N-1	N
Impôt sur les bénéfices	283 384 €	329 429 €
Total	283 384 €	329 429 €

• Note R19 : Dotation reprise FRBG

FONDS RISQUES BANCAIRES GÉNÉRAUX	N-1	N
Reprise FRBG	0 €	0 €
Dotation FRBG	-28 175 €	-119 062 €
Total	-28 175 €	-119 062 €

c) Autres informations

Les rémunérations et les honoraires :

a) Les membres du Conseil d'Administration, du Comité d'Audit, du Comité des Engagements et du Comité de rémunération ne reçoivent aucune indemnité directe ou indirecte de quelque nature que ce soit, à l'exception du Directeur Général qui préside le Comité des Engagements dans le cadre de l'exercice de son mandat. Le Comité de rémunération a reçu, examiné et approuvé, un rapport complet le 25 Février 2026.

b) Les honoraires du Commissaire aux comptes figurant au compte de résultat de l'exercice 2025 s'élèvent à 24 000 €. Ils correspondent au contrôle légal des comptes.

Restructuration à des conditions hors marché :

Au cours de l'année 2025, aucune opération n'a été restructurée à des conditions hors marché.

Etablissement de comptes consolidés :

Compte-tenu des pourcentages de contrôle et des valeurs des divers titres de participation au 31/12/2025, la société s'est exemptée de présenter des comptes consolidés pour l'exercice 2025 au motif que les participations présentent, tant individuellement que collectivement, un intérêt négligeable par rapport à la nécessité de donner une image fidèle de l'ensemble du groupe.



Résultats financiers au cours des cinq derniers exercices :

RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES (Art 133,135 & 148 du décret sur les sociétés commerciales)	2021	2022	2023	2024	2025 (1)
1/ Situation financière en fin d'exercice :					
Capital social	35 383 840 €	35 383 840 €	35 383 840 €	35 383 840 €	35 383 840 €
Nombre d'actions émises	1 105 745	1 105 745	1 105 745	1 105 745	1 105 745
Nombre d'obligations convertibles en actions	0	0	0	0	0
2/ Résultat global des opérations effectives :					
Chiffre d'affaires HT (hors produits financiers)	12 756 463 €	12 326 161 €	12 213 469 €	12 692 420 €	13 491 048 €
Bénéfice avant impôt, amortissements et provisions	10 146 807 €	10 591 985 €	7 575 161 €	7 927 596 €	9 699 870 €
Impôt sur le bénéfice	550 205 €	572 171 €	81 108 €	283 384 €	329 429 €
Bénéfice net	1 105 198 €	2 291 926 €	281 752 €	1 205 156 €	901 400 €
Montant des bénéfices distribués hors avoir fiscal	359 413 €	1 149 975 €	88 460 €	542 320 €	270 420 €
3/ Résultat des opérations réduit à une seule action :					
Bénéfice après impôt, avant amortissements et provisions	8,68 €	9,06 €	6,78 €	6,91 €	8,47 €
Bénéfice net	1,00 €	2,07 €	0,25 €	1,09 €	0,82 €
Dividende versé à chacune des 500.000 actions nouvelles créées en 2021 hors avoir fiscal	0,21 €	1,04 €	0,08 €	0,49 €	0,24 €
Dividende versé à chaque action (hors actions créées en 2021) hors avoir fiscal	0,42 €	1,04 €	0,08 €	0,49 €	0,24 €
Avoir fiscal					
4/ Personnel :					
Nombre de salariés au 31.12	13	13	13	13	14
Montant de la masse salariale (non compris personnel extérieur à l'entreprise)	914 457 €	954 391 €	1 221 201 €	1 058 680 €	1 023 153 €
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (URSAFF, Mutuelle, retraite, Assedic...)	454 171 €	452 914 €	584 774 €	511 643 €	547 679 €

(1) pour l'année 2025, il s'agit de données arrêtées par le C.A et proposées à l'AG.

NOS PARTENAIRES

DES PARTENAIRES DE CONFIANCE



Le financement immobilier d'entreprises ne se construit pas seul. Derrière chaque projet abouti, chaque montage sécurisé, chaque implantation réussie, il y a un réseau de partenaires engagés, complémentaires et profondément ancrés dans les réalités du territoire. Chez BATIFRANC, nous avons la conviction que la qualité de nos relations est un facteur de réussite aussi déterminant que notre expertise propre. C'est pourquoi nous cultivons ces liens avec soin, dans la durée et dans un esprit de confiance mutuelle.

Nos partenariats couvrent l'ensemble des dimensions nécessaires à la réussite d'un projet immobilier d'entreprise. Sur le plan du financement et de l'investissement, nous travaillons aux côtés d'acteurs de référence tels que Bpifrance, UI Investissement, ou encore BFC Angels, dont les expertises complètent naturellement notre offre et élargissent le champ des possibles pour nos clients. L'ancrage territorial est au cœur de notre modèle. Nos partenariats avec l'AER, l'ADNFC, Dijon Bourgogne Invest, nous permettent de rester en prise directe avec les dynamiques économiques et les besoins réels des entreprises de la région, à chaque échelle du territoire.

Parce que les entreprises que nous finançons aujourd'hui sont celles que d'autres ont aidé à naître et à grandir, nous entretenons également des liens forts avec des acteurs de l'accompagnement entrepreneurial. Et parce que le développement des affaires passe aussi par la qualité des rencontres humaines, notre présence au sein de Businessmatch nous connecte chaque mois à un réseau vivant de dirigeants et d'entrepreneurs.

Ces partenariats, dans leur diversité, forment un écosystème cohérent et solidaire. Ils reflètent ce que BATIFRANC est profondément : une entreprise de territoire, convaincue que c'est en coopérant que l'on construit durablement.



SALONS PROFESSIONNELS

AU PLUS PROCHE DE NOS CLIENTS ET PARTENAIRES



Être présents sur le terrain, c'est bien plus qu'une question de visibilité. C'est une façon d'écouter, d'échanger, de comprendre les réalités du marché et de renforcer les liens qui font la solidité d'une entreprise dans la durée. Chez BATIFRANC, notre présence aux salons professionnels reflète cette conviction : le financement de l'immobilier d'entreprise se nourrit de rencontres, de confiance et d'une connaissance fine des territoires et de leurs acteurs.

Notre agenda nous conduit chaque année vers des rendez-vous complémentaires, à des échelles différentes, qui ensemble dessinent la carte de notre engagement professionnel.

À l'échelle nationale, le SIMI (Salon de l'Investissement Immobilier) est incontournable. Ce rendez-vous majeur de la filière immobilière, qui réunit en décembre à Paris l'ensemble des acteurs du secteur autour des grandes tendances et des enjeux de demain, est pour BATIFRANC l'occasion de prendre le pouls du marché, d'affiner notre lecture des évolutions réglementaires et économiques, et de rencontrer des partenaires avec lesquels construire les projets de demain. C'est là que se fabrique la vision à long terme.

Plus proche de nous, le Carrefour des Collectivités Locales, organisé à Micropolis à Besançon, est un rendez-vous ancré dans les réalités de notre territoire. En réunissant élus, services de l'État, entreprises et acteurs des travaux publics de Bourgogne Franche-Comté, cet événement illustre parfaitement la dimension territoriale qui est au cœur de notre identité. Y être présents, c'est affirmer notre rôle d'acteur de terrain, engagés dans le développement économique local et à l'écoute des besoins concrets des collectivités et des entreprises qui les entourent.

Enfin, notre participation aux événements de la CPME 25, (Confédération des PME du Doubs) nous connecte directement aux TPE et PME du département, ces entreprises qui constituent le cœur de notre clientèle. Dans un esprit de liberté d'entreprendre, d'échange et d'entraide qui résonne avec nos propres valeurs, ces rencontres sont autant d'opportunités de dialoguer avec des dirigeants, de mieux comprendre leurs projets et de leur présenter les solutions de financement adaptées à leurs ambitions. Trois rendez-vous, trois échelles, une même conviction : la proximité et la présence sont des atouts irremplaçables dans notre métier. C'est en allant à la rencontre des acteurs économiques, là où ils sont, que BATIFRANC construit des relations durables et continues et de se positionner comme un partenaire de référence du financement immobilier d'entreprise en Bourgogne Franche-Comté.



25200 Grand-Chamont - 4 rue du Charmontet

ACTE 6

Pièces annexes au rapport d'activité



39400 Morbier - 8 rue de la Caronnée

HISTORIQUE

Début 1983, la toute récente Région Franche-Comté souhaite assumer le volet immobilier d'entreprise de sa compétence développement économique conférée par la loi de décentralisation de Mars 1982.

25 Octobre 1983, création à Besançon d'une société financière spécialisée "originale", sur la seule Région Franche-Comté.

Régime fiscal de départ : régime des SICOMI, Sociétés Immobilières pour le Commerce et l'Industrie.

Actionnariat mixte, public/privé, atypique donnant la majorité du capital au privé et la Présidence de la société au public, sans le statut de SEML.

Première historique en termes de partenariat inter-régional avec l'ouverture en 1988 du capital et de l'activité à la Bourgogne.

Disparition du régime fiscal des SICOMI en 1996.

Option au printemps 2004 pour la dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général.

Ouverture du champ d'activité à la location simple et aux prises de participations **en Janvier 2005.**

Option pour le statut de Société de Financement par le Conseil d'Administration du **14 Mars 2014**, validation par le collège de supervision de l'ACPR du **5 Mai 2014** et par l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires du **20 Mai 2014.**

L'application de la loi NOTRe a conduit les Départements actionnaires de BATIFRANC à céder leurs actions à la Région Bourgogne Franche-Comté qui a ainsi franchi le seuil du tiers du capital social, franchissement validé par l'ACPR le 12/06/2017.

Au 1^{er} Juillet 2020, le capital de BATIFRANC a été fixé à 19 383 840 € par l'augmentation du nominal de l'action de 16 € à 32 €.

Le Conseil d'Administration du 8 Décembre 2020 a décidé d'augmenter le capital de 16 000 000 € par la création de 500 000 actions nouvelles. Le capital est porté à 35 383 840 €.

1^{er} Novembre 2023, après 40 années passées à la tête de BATIFRANC, Pierre CHAVELET, Directeur Général est parti en retraite. Hubert CUSENIER lui a succédé.

ORGANIGRAMME AU

L'équipe à votre service vous reçoit, selon vos préférences, au siège social de l'entreprise à Besançon (25), Témis Center 3, 17E rue Alain Savary, ou encore à Dijon (21), Immeuble Pepper, 21 avenue Française Giroud.

COORDINATION
DES SERVICES ET
COMMUNICATION

INSTRUCTION
DES DOSSIERS
EN CBI
MONTAGE
DES OPÉRATIONS

ENERGIES
RENOUVELABLES,
RÉGLEMENTATION
ENVIRONNEMENTALE

GESTION DES
IMMEUBLES, SUIVI
CHANTIERS,
ASSURANCES
& GESTION DES
SINISTRES



Lou BONHOMME
Alternante chargée
de communication



Elisabeth ELIA
Assistante
de direction



Hubert CUSENIER
Directeur général



Roland GOY
Chargé d'affaires
et financements



Laurent GRANIER
Directeur développement



Olivier RAULT
Chargé d'affaires
et financements



Benoit GARNIER
Ingénieur Transition
Énergétique



Eric BARDENET
Responsable chantiers



Amandine COLIN
Gestionnaire chantiers



Karine FALLOUEY
Gestionnaire immobilier



BATIF

COMITÉ D'AUDIT

Monsieur Tristan LAMY - Président
Monsieur Xavier JANIN
Monsieur Grégory LOUCHET
Monsieur Bertrand COURVOISIER

COMITÉ DES ENGAGEMENTS

8 membres
Comité présidé par le Directeur Général

31 DÉCEMBRE 2025

La plupart du temps néanmoins, c'est BATIFRANC qui se déplace car il est très important pour nous, afin de bien comprendre votre métier et votre projet, de vous rencontrer dans votre environnement.



Jean-Claude LAGRANGE

Président



Elisabeth BURNEL

Responsable
contrôle interne



Issam HASSARI

Alternant en contrôle
de gestion



Anne-Cécile FRYS

Responsable
comptable



Martina RODRIGUES

Comptable



Laura HERBSTMEYER

Responsable
comptable adjointe



Corinne BORNE

Comptable



Elodie BILLEREY

Responsable juridique



Louisa HAKKAR

Assistante juridique

CONTRÔLE
INTERNE,
CONFORMITÉ,
AUDIT & ACPR

COMPTABILITÉ,
GESTION, TRÉSORERIE
& SUIVI FILIALES

GESTION
JURIDIQUE
ET SUIVI DU
CONTENTIEUX

COMITÉ DES RÉMUNÉRATIONS ET DES NOMINATIONS

Président du CA
Président du Comité d'Audit
Un administrateur désigné

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Titulaire : Cabinet A.C.E (25)
Madame Vanessa PATOIS CLERC

FICHER IMMEUBLES AU 31.12.2025

Entreprise / Immeuble	Commune	Produit	Type d'activité	Surface m ²	%Propriété	Population	% Surface
1 ACTIPARC GENLIS	21110 GENLIS	Location	Activités industrielles	1 160	100,00%	5 411	0,41%
2 ACTIPARC MONTBELIARD T1	25200 MONTBELIARD	Location	Activités industrielles	1 250	100,00%	25 521	0,45%
3 ACTIPARC MONTBELIARD T2	25200 MONTBELIARD	Location	Activités industrielles	888	100,00%	25 521	0,32%
4 ACTIPARC MONTBELIARD T2	25200 MONTBELIARD	Itnl	Activités industrielles	302	100,00%	25 521	0,11%
5 AKASY SCI	58530 DORNECY	Crédit bail	Activités industrielles	3 854	100,00%	491	1,38%
6 ALCEA France	71700 TOURNUS	Crédit bail	Activités industrielles	4 097	100,00%	5 764	1,46%
7 AMARO Jean et Delphine	39360 MOLLINGES	Crédit bail	Activités hôtelières	1 047	100,00%	684	0,37%
8 AMIR (SCI)	58800 CORBIGNY	Crédit bail	Activités hôtelières	869	100,00%	1 525	0,31%
9 ANG	21000 DIJON	Crédit bail	Activités industrielles	1 623	100,00%	153 668	0,58%
10 ARCOL (levée option le 13/11/2025)	39400 MORBIER	Levée option	Activités industrielles	2 582	100,00%	2 302	0,92%
11 BABOUJINS JURASSIENS (BRASSERIE)	39800 POLIGNY	En cours de construction	Activités industrielles	4 103	67,22%	4 089	1,47%
12 BARDI	89130 TOUCY	Crédit bail	Activités industrielles	800	100,00%	2 732	0,29%
13 BELFORT 1 JUSTICE	90000 BELFORT	Location	Bureaux	437	100,00%	49 764	0,16%
14 BERALDIN HOLDING	39170 PRATZ	Crédit bail	Activités industrielles	6 074	100,00%	563	2,17%
15 BESANCON CITY (5ème étage)	25000 BESANCON	Location	Bureaux (+20 parkings)	804	100,00%	116 690	0,29%
16 BESANCON La Fayette BU2.1	25000 BESANCON	Location	Activités industrielles	5 939	100,00%	116 690	2,12%
17 BESANCON La Fayette BU2.2	25000 BESANCON	Location	Activités industrielles	100	100,00%	116 690	0,04%
18 BESANCON La Fayette BU2.2	25000 BESANCON	Location	Activités industrielles	433	100,00%	116 690	0,15%
19 BESANCON LECLERC	25000 BESANCON	Location	Bureaux (+22 parkings)	564	100,00%	116 690	0,20%
20 BESANCON TEMIS 2	25000 BESANCON	Location	Bureaux	1 067	100,00%	116 690	0,38%
21 BESANCON TEMIS 2	25000 BESANCON	Itnl	Bureaux	695	100,00%	116 690	0,25%
22 BESANCON TEMIS 3	25000 BESANCON	Location	Bureaux	2 522	100,00%	116 690	0,90%
23 BESANCON TEMIS 4	25000 BESANCON	Location	Crèche	642	100,00%	116 690	0,23%
24 BRASSERIE DE France	21200 BEAUNE	Crédit bail	Activités industrielles	2 616	100,00%	21 644	0,93%
25 BRISARD ENERGIE	70180 DAMPIERRE SUR SALON	Crédit bail	Activités industrielles	1 980	100,00%	1 283	0,71%
26 BRUN FROMAGERIE (levée option le 18/03/2025)	39270 DOMPIERRE SUR MONT	Levée option	Activités industrielles	2 111	100,00%	246	0,75%
27 CAM SCI	39130 PATORNAY	Crédit bail	Activités industrielles	742	100,00%	140	0,26%

28	CG IMMO (rue J. Jaurès)	21000 DIJON	Crédit bail	Crèche	727	50,00%	153 668	0,26%
29	CG IMMO VALMY	21000 DIJON	Crédit bail	Crèche	1 295	100,00%	153 668	0,46%
30	CHATEIGNER CORALIE	39230 SELLIERES	Crédit bail	Commerce	298	100,00%	728	0,11%
31	COMPTOIRS THE / CAFE	70190 RIOZ	Crédit bail	Commerce	1 677	100,00%	2 432	0,60%
32	CONATIS (ELIXKIIR)	21800 QUETIGNY	Crédit bail	Activités industrielles	630	100,00%	9 597	0,22%
33	COTE SAINT JACQUES (levée d'option le 14/05/2025)	89300 JOIGNY	Levée option	Hotel Restaurant	1 788	33,33%	9 672	0,64%
34	CPE IMMOBILIER	25600 BROGNARD	Location	Bureaux	2 496	100,00%	1 283	0,89%
35	CRANCOT bat A	39570 CRANCOT	Location	Activités industrielles	703	100,00%	605	0,25%
36	CRANCOT bat A	39570 CRANCOT	Itnl	Activités industrielles	1 304	100,00%	605	0,47%
37	CRANCOT bat B	39570 CRANCOT	Location	Activités industrielles	1 798	100,00%	605	0,64%
38	CROSSJECT	21000 DIJON	Crédit bail	Activités industrielles	922	50,00%	153 668	0,33%
39	CS2G	71081 CHAMPFORGEUIL	Crédit bail	Activités industrielles	1 660	100,00%	2 637	0,59%
40	DAMA SAS	90400 ANDELNANS	Crédit bail	Hotel restaurant	1 577	100,00%	1 224	0,56%
41	DECORAM	39360 VIRY	Crédit bail	Activités industrielles	712	100,00%	5 809	0,25%
42	DELFINGEN LIFE JONXION	90400 MEROUX	Crédit bail	Crèche	457	100,00%	843	0,16%
43	DEVECEY 1	25870 DEVECEY	Location	Entrepôts	2 186	100,00%	1 399	0,78%
44	DIJON ACTIPARC MAZEN SULLY	21000 DIJON	Location	Activités industrielles	1 209	100,00%	153 668	0,43%
45	DIJON ACTIPARK LOMBLOIS	21000 DIJON	Location	Activités industrielles	837	100,00%	153 668	0,30%
46	DIJON CHURCHILL	21000 DIJON	Location	Activité tertiaire	1 087	100,00%	153 668	0,39%
47	DIJON PEPPER	21000 DIJON	Itnl	Activité tertiaire	1 432	100,00%	153 668	0,51%
48	DIJON PEPPER	21000 DIJON	Location	Activité tertiaire	3 267	100,00%	153 668	1,17%
49	DIJON TERRASSES DE L'EUROPE	21000 DIJON	Location	Activité tertiaire	2 381	100,00%	153 668	0,85%
50	DIJON TERRASSES DE L'EUROPE	21000 DIJON	Itnl	Activité tertiaire	1 255	100,00%	153 668	0,45%
51	DOUBS (SC1)	25400 TAILLECOURT	Crédit bail	Activités industrielles	430	100,00%	1 106	0,15%
52	DSI PLASTICS	39360 VIRY	Crédit bail	Activités industrielles	8 236	66,67%	5 809	2,94%
53	ECOJNRL	21850 SAINT APOLLINAIRE	Crédit bail	Activités industrielles	1 044	100,00%	7 353	0,37%
54	E.F.B	25770 VAUX LES PRES	Crédit bail	Activités industrielles	2 126	50,00%	369	0,76%
55	ENIZZIA (T1 + T2 + T3)	39000 LAVANCIA	Crédit bail	Activités industrielles	1 155	25,00%	662	0,41%
56	EPINETTES HABITAT	25300 PONTARLIER	Crédit bail	Activité tertiaire	1 458	100,00%	23 480	0,52%
57	ETUPES 1	25460 ETUPES	Location	Activités industrielles	1 870	100,00%	3 633	0,67%
58	EUROSERUM	70170 PORT SUR SAONE	Crédit bail	Activités industrielles	2 229	34,00%	3 100	0,80%
59	ERION	71300 MONTCEAU LES MINES	Crédit bail	Activités commerciales	4 153	100,00%	18 902	1,48%
60	FAURECIA	25550 BAVANS	Crédit bail	Activités industrielles	3 150	100,00%	3 683	1,12%
61	FITECH	71100 CHALON SUR SAONE	Crédit bail	Activités industrielles	1 273	100,00%	44 985	0,45%

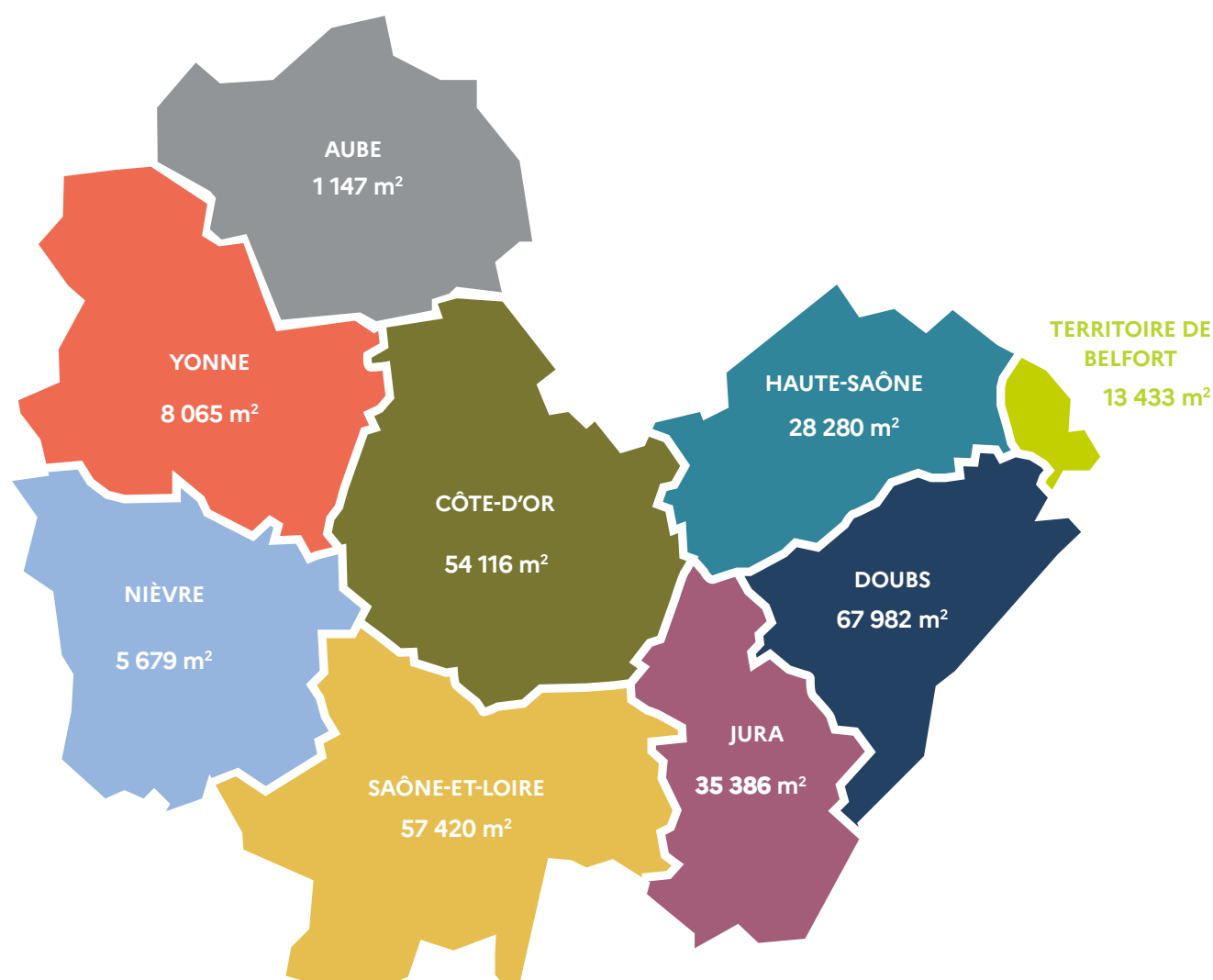
62	FONTAINE LES DIJON	21121 FONTAINE LES DIJON	Itnl	Activité tertiaire	988	100,00%	8 756	0,35%
63	FONTAINE LES DIJON	21121 FONTAINE LES DIJON	Location	Activité tertiaire	67	100,00%	8 756	0,02%
64	GCBAT HOLDING	39330 PORT LESNEY	Crédit bail	Activités industrielles	4 700	100,00%	532	1,68%
65	GENET SCIERIE	70300 LUXEUIL LES BAINS	Crédit bail	Activités industrielles	8 356	34,00%	6 917	2,98%
66	GENLIS METAL	21110 GENLIS	Crédit bail	Activités industrielles	3 001	100,00%	5 411	1,07%
67	GRAND CHARMONT (1) LA POSTE	25200 GRAND CHARMONT	Location	Activité tertiaire	531	100,00%	5 535	0,19%
68	GRAND CHARMONT (2) ACTIPARC	25200 GRAND CHARMONT	Location	Activités industrielles	1 009	100,00%	5 535	0,36%
69	GRAND CHARMONT (2) ACTIPARC	25200 GRAND CHARMONT	Itnl	Activités industrielles	343	100,00%	5 535	0,12%
70	GRAND CHARMONT Maison Médicale	25200 GRAND CHARMONT	Location	Activités industrielles	618	100,00%	5 535	0,22%
71	IDMM	39500 DAMPARIS	Crédit bail	Activités industrielles	1 164	34,00%	2 727	0,42%
72	I2L (SCI)	71100 SEVREY	Crédit bail	Activités industrielles	1 132	100,00%	1 282	0,40%
73	IMMOBOUCH (levée option le 21/10/2025)	89100 SAINT CLEMENT	Levée option	Activités industrielles	475	100,00%	3 000	0,17%
74	JASBAC (SCI)	21490 SAINT JULIEN	Crédit bail	Activités industrielles	272	100,00%	1 481	0,10%
75	JD LARREY	21200 BEAUNE	Crédit bail	Activités industrielles	603	100,00%	21 644	0,22%
76	JEAN ROUSSEAU IMMOBILIER	25170 PELOUSEY	Crédit bail	Activités industrielles	3 320	100,00%	1 511	1,19%
77	JEAN ROUSSEAU IMMOBILIER T2	25170 PELOUSEY	Crédit bail	Activités industrielles	1 389	100,00%	1 511	0,50%
78	JEAN ROUSSEAU / MANUFACTURE DE L'AUBE	10300 SAINTE SAVINE	Crédit bail	Activités industrielles	2 293	50,00%	10 457	0,82%
79	JOURLANDES SCI	39300 MONTROND	Crédit bail	Activités industrielles	739	100,00%	493	0,26%
80	JRI MAXANT	25490 FESCHES LE CHATEL	Crédit bail	Activités industrielles	2 865	100,00%	2 224	1,02%
81	JUNIER	71380 SAINT MARCEL	Crédit bail	Activités industrielles	779	100,00%	6 190	0,28%
82	JURA NATURA SERVICES	25520 ARC SOUS CICON	Crédit bail	Activités industrielles	1 024	100,00%	681	0,37%
83	JOKER (SCI)	21121 FONTAINE LES DIJON	Crédit bail	Activités industrielles	953	50,00%	8 881	0,34%
84	LAVOISIER SCI	21600 LONGVIC	Crédit bail	Activité commerciale	6 028	50,00%	8 981	2,15%
85	LE CREUSOT (1) Riaux	71200 LE CREUSOT	Location	Activités industrielles	1 176	100,00%	21 991	0,42%
86	LE CREUSOT (2) Abattoirs	71200 LE CREUSOT	Itnl	Activités industrielles	4 777	100,00%	21 991	1,71%
87	LE DUC (SCI)	25870 CHATILLON LE DUC	Crédit bail	Activités industrielles	2 656	100,00%	1 985	0,95%
88	MANUFACTURE DU LAC	70000 VAIVRE ET MONTOILLE	Crédit bail	Entrepôts	6 259	100,00%	2 406	2,24%
89	MAROSSES SCI (T1 + T2)	71500 BRANGES	Crédit bail	Activité commerciale	3 760	100,00%	2 388	1,34%
90	MAXINA	71530 FRAGNES	Crédit bail	Activités industrielles	904	100,00%	1 024	0,32%
91	MCP IMMO	71240 SENNECEY LE GRAND	Crédit bail	Activités industrielles	4 973	51,00%	2 895	1,78%
92	MIS	70322 MAILLONCOURT CHARRETTE	En cours de construction	Activités industrielles	1 678	50,00%	277	0,60%
93	MOB (levée d'option le 21/05/2025)	71530 FRAGNES	Levée option	Activités industrielles	1 516	100,00%	1 024	0,54%
94	MOB PRECISION	71100 CHALON SUR SAONE	Crédit bail	Activités industrielles	2 000	100,00%	44 592	0,71%
95	Montceau (1) les Equipages	71300 MONTCEAU LES MINES	Location	Activités tertiaires	2 558	100,00%	18 902	0,91%
96	Montceau (2) les Equipages	71300 MONTCEAU LES MINES	Itnl	Activités tertiaires	741	100,00%	18 902	0,26%
97	NEOS	71530 CRISSEY	Crédit bail	Activités industrielles	2 109	100,00%	2 500	0,75%

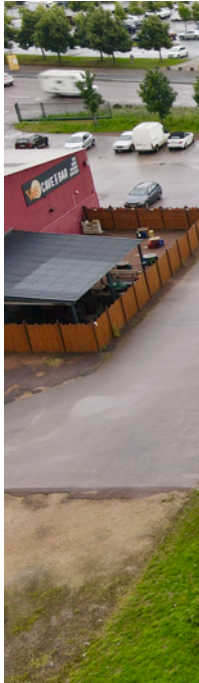
98	NEW ENZO	71000 MACON	Crédit bail	Activités industrielles	2 322	50,00%	33 456	0,83%
99	OURS BLANC DES GRAVILLIERS	25300 PONTARLIER	Crédit bail	Activités industrielles	750	50,00%	17 284	0,27%
100	PAGNY LE CHÂTEAU	21250 PAGNY LE CHATEAU	Itin	Activités industrielles	6 361	100,00%	505	2,27%
101	PARTICIPATION ABCA	25000 BESANCON	Participations type 2	Activités industrielles	6 270	30,00%	116 690	2,24%
102	PARTICIPATION C2B-2A	21121 AHUY	Participations type 2	Activités tertiaires	382	49,00%	1 211	0,14%
103	PARTICIPATION C2B-2A	21200 BEAUNE	Participations type 2	Activités industrielles	887	49,00%	21 661	0,32%
104	PARTICIPATION Ecoparc 3A	89100 SENS	Participations type 2	Activités tertiaires	1 382	33,33%	25 507	0,49%
105	PARTICIPATION FHPM	25490 ALLENJOIE	Participations type 2	Activités industrielles	5 349	29,17%	734	1,91%
106	PARTICIPATION Terindev	71200 LE CREUSOT / CHALON	Participations type 1	Activités industrielles	3 956	4,00%	66 976	1,41%
107	PARTICIPATION Sud Bourgogne	71000 MACON	Participations type 1	Activités tertiaires	245	1,96%	33 456	0,09%
108	PARTICIPATION Sempat PMIE	25200 MONTBELIARD	Participations type 1	Activités industrielles	332	1,42%	25 521	0,12%
109	PARTICIPATION Sempat 58	58000 Nevers	Participations type 1	Activités industrielles	320	4,26%	34 485	0,11%
110	PARTICIPATION Sempat 90 - TANDEM	90000 Belfort	Participations type 1	Activités industrielles	6 550	1,31%	49 764	2,34%
111	PARTICIPATION SIGMA 5A	21000 DIJON	Participations type 2	Activités tertiaires	1 065	16,00%	153 668	0,38%
112	PG IMMOBILIER	71300 MONTCEAU LES MINES	Crédit bail	Commerce/Distribution	1 536	100,00%	18 902	0,55%
113	PINETTE EMIDECAU (PEI)	71100 CHALON SUR SAONE	Crédit bail	Activités industrielles	8 418	66,67%	45 102	3,01%
114	PLUBEAU	90200 AUXELLES BAS	Crédit bail	Activités industrielles	502	100,00%	422	0,18%
115	PHARM'IMAGE	21000 DIJON	Crédit bail	Activités industrielles	1 039	100,00%	153 668	0,37%
116	PRISMA	70400 COUTHENANS	Crédit bail	Activités industrielles	998	100,00%	707	0,36%
117	PURPLE ALTERNATIVE SURFACE	70400 HERICOURT	Crédit bail	Activités industrielles	1 227	100,00%	10 621	0,44%
118	RUAUX SEMPOL DOMAINE	21410 SAINTE MARIE SUR OUCHE	Crédit bail	Activités hôtelières	900	100,00%	701	0,32%
119	RUAUX SEMPOL (SCI FAMILIALE)	21600 FENAY	Crédit bail	Restaurant	283	100,00%	1 559	0,10%
120	SAINTE APOLLINAIRE CLAIRVOT (1)	21850 SAINT APOLLINAIRE	Location	Activités industrielles	232	100,00%	7 353	0,08%
121	SAINTE LAURENT EN GRANDVAUX (1)	39150 ST LAURENT EN GRANDVAUX	Location	Activités industrielles	1 670	100,00%	1 845	0,60%
122	SAINTE VIT Coupotte	25410 SAINT VIT	Location	Activités industrielles	1 453	100,00%	4 803	0,52%
123	SAINTE VIT Grands Vaubrenots / Route 73	25410 SAINT VIT	Crédit bail	Activités industrielles	1 988	100,00%	4 803	0,71%
124	SAVOYE REAL ESTATE	21600 LONGVIC	Crédit bail	Activités industrielles	3 309	16,07%	8 981	1,18%
125	SETTIME SCI (levée option le 30/10/2025)	25360 ETALANS	Levée option	Activités industrielles	675	50,00%	1 464	0,24%
126	SGRB	71100 SAINT REMY	Crédit bail	Activité commerciale	596	100,00%	6 585	0,21%
127	SGRB T2	71100 SAINT REMY	Crédit bail	Activité commerciale	340	100,00%	6 585	0,12%
128	SGRB T3	71100 SAINT REMY	Crédit bail	Activité commerciale	130	100,00%	6 585	0,05%
129	SIMON (Imprimerie)	25290 ORNANS	Crédit bail	Activités industrielles	3 566	100,00%	4 329	1,27%
			Crédit bail					

130	SIS (T2)	25690 AVOUDREY	Crédit bail	Restaurant entreprise	410	100,00%	892	0,15%
131	SODERTAL	70290 PLANCHER BAS	Crédit bail	Activités industrielles	3 876	100,00%	1 966	1,38%
132	SOMACOL SCI	25800 VALDAHON	Crédit bail	Activités industrielles	320	100,00%	5 474	0,11%
133	S.H.M	58500 CLAMECY	Crédit bail	Commerce	636	50,00%	3 889	0,23%
134	TD (SCI)	21800 QUETIGNY	Crédit bail	Commerce	767	100,00%	9 675	0,27%
135	TICKLE	89000 AUXERRE	Crédit bail	Activité commerciale	688	100,00%	35 236	0,25%
136	TQS	25000 BESANCON	Crédit bail	Activités industrielles	976	100,00%	116 690	0,35%
137	ULYSSE (SCI)	89130 TOUCY	Itnl	Activités industrielles	2 175	100,00%	2 732	0,78%
138	VALENTIGNY	25700 VALENTIGNY	Crédit bail	Activités industrielles	1 565	100,00%	9 970	0,56%
139	VALERIA SCI	39300 CHAMPAGNOLE	Crédit bail	Activités commerciales	345	100,00%	8 040	0,12%
140	VERNET BEHRINGER	21000 DIJON	Crédit bail	Activités industrielles	8 140	100,00%	152 110	2,91%
141	VIBRAFLOOR	71640 DRACY LE FORT	Crédit bail	Activités industrielles	1 030	100,00%	1 279	0,37%
142	VOLGANE	25770 SERRE LES SAPINS	Crédit bail	Activités industrielles	2 597	100,00%	1 556	0,93%
143	WEREWOLF SECURITY	21300 CHENOVE	Itnl	Activités industrielles	185	100,00%	14 299	0,07%
144	YSM INVEST HOLDING	25770 VAUX LES PRES	(terrain plateformé)	Activités industrielles	1 273	100,00%	369	0,45%
145	YAMA SCI	90150 FOUSSEMAGNE	Crédit bail	Activités industrielles	3 833	100,00%	916	1,37%
146	YVON (SCI)	89700 TONNERRE	Crédit bail	Activités industrielles	757	100,00%	4 478	0,27%
147	ZG (SCI)	71100 SEVREY	Crédit bail	Activité commerciale	1 239	100,00%	1 334	0,44%

SYNTHÈSE DE NOS ACTIFS IMMOBILIERS	SURFACE m ²	SURFACE %	NOMBRE	NOMBRE %
Immeubles CBI	167 629	61,74%	83	58,04%
Immeubles Location	44 699	16,46%	31	21,68%
Immeubles temporairement non loués	18 859	6,95%	10	6,99%
Immeubles en construction	4 436	1,63%	2	1,40%
dont extension d'opération en cours	0	0,00%	0	0,00%
Levées d'option & cessions au cours de l'exer.	9 147	3,37%	6	4,20%
Participations	26 738	9,85%	11	7,69%
CUMUL	271 507	100,00%	143	100,00%

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DE NOS ACTIFS IMMOBILIERS EN M² EN 2025





BATIFRANC
BOURGOGNE FRANCHE-COMTÉ
LOCATION AVEC OPTION D'ACHAT - CBI







BATIFRANC
BOURGOGNE FRANCHE-COMTÉ
LOCATION AVEC OPTION D'ACHAT - CBI

Société de Financement
pour l'Immobilier d'Entreprises
Capital Social 35 383 840 €

BATIFRANC BESANÇON

Temis 3 • 17 E rue Alain Savary
25000 Besançon • Tél. : 03 81 83 49 38

www.batifranc.fr
contact@batifranc.fr

BATIFRANC DIJON

Immeuble Pepper • 21 avenue Françoise Giroud
21000 Dijon • Tél. : 03 80 71 01 82