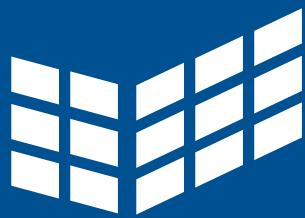




RAPPORT D'ACTIVITÉ 2024



BATIFRANC
BOURGOGNE FRANCHE-COMTÉ

LOCATION AVEC OPTION D'ACHAT - CBI

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

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 22 mai 2025

Page 32 **ACTE 2**

Rapports du Commissaire aux Comptes

Page 40 **ACTE 3**

Résolutions adoptées par l'Assemblée Générale Ordinaire

Page 42 **ACTE 4**

Liasse fiscale 2024

Page 48 **ACTE 5**

Annexe comptable

Page 68 **ACTE 6**

Pièces annexes au rapport d'activité

Le mot du Président

Chers actionnaires, chers partenaires,

Les années passent et chacune apporte son lot de défis et d'opportunités.

A la lumière de notre actualité internationale et nationale, la Bourgogne Franche-Comté n'a pas été épargnée par les contraintes économiques, politiques et réglementaires qui ont régi notre planète.

Les orientations prises afin de conduire nos filières vers une croissance structurée et pérenne n'ont pas pu toutes aboutir comme nous pouvions l'espérer.

Même si faire et défaire pourrait être considéré par certains comme du travail, il est évident que nous avons entre nos mains des atouts régionaux pour accompagner les acteurs locaux durant cette période chahutée.

BATIFRANC, une nouvelle fois, a mis toutes ses forces dans la bataille pour renforcer les liens déjà existants avec les plus grosses agglomérations mais aussi avec les plus petites communes. Ces dernières abritent des porteurs de projets et des entreprises peut-être moins facilement détectables mais toujours intéressées par les conseils et l'expertise immobilière et financière promulgués.

Comme les chiffres le traduisent, BATIFRANC a réalisé une année 2024 plus que satisfaisante avec un chiffre d'affaires de 12.9 m€ et un résultat de 1.2 m€ (sans plus-value issue de cessions immobilières) ; il faut remonter à 2019 pour retrouver ce niveau de rentabilité. Je me réjouis que notre navire régional financier garde le cap malgré la houle.

A ce titre, mes remerciements vont en priorité aux collaborateurs ainsi qu'au Directeur Général pour le travail accompli.

La Région Bourgogne Franche-Comté, actionnaire principal de cette structure de développement économique, a su associer toutes ses forces vives à cette belle année d'accompagnement des entreprises locales, notamment par le biais de l'Agence Economique Régionale (AER) en assurant de belles synergies autant sur des porteurs de projets que sur des sociétés déjà bien implantées. Les partenaires financiers et les collectivités locales ont su aussi majoritairement répondre aux nombreuses sollicitations de BATIFRANC durant ces derniers trimestres ; je souhaite qu'ils partagent avec moi mon enthousiasme à travers ces bons résultats.



Jean-Claude LAGRANGE

Le mot du Directeur Général

Quelle année !
Quelle première année !

A la lumière des 40 exercices comptables précédents, il a fallu mener de front une multiplicité de sujets aussi bien en interne qu'en externe pendant ces 12 mois de 2024.

Dans un premier temps, me rassurer et rassurer mes interlocuteurs sur la capacité de BATIFRANC à répondre aux mêmes enjeux que ceux qui s'imposent à tout acteur financier.

Ce fut chose faite par l'augmentation de nos enveloppes de refinancement auprès de 100 % des partenaires bancaires sollicités. La confiance s'accorde dans les faits, je les en remercie.

Plus d'argent, c'est indispensable, mais pourquoi faire ? et pour qui ?

En priorité pour les chefs d'entreprises et pour les porteurs de projets de notre région bien sûr !

Encore faut-il que nous ayons la capacité de les identifier, de créer un contact et d'arriver comme un tiers de confiance sur les parties immobilière et financière.

Ce fut chose faite une fois encore par l'intensification de nos relations avec toutes les collectivités et en premier lieu la Région Bourgogne Franche-Comté, tous les acteurs économiques et leurs organes de représentation ; ce travail est important, exigeant et chronophage pour notre équipe du développement et parfois avec des résultats qui ne se verront que plusieurs mois ou années plus tard. Mais les résultats se sont déjà fait sentir en 2024.

Ce maillage a aussi été relayé par une présence toujours plus fine auprès des réseaux et en lien avec nos partenaires bancaires et leurs filiales auxquels nous pouvons nous associer en fonction de certains dossiers. Cette synergie a permis de concrétiser de belles opérations que BATIFRANC n'aurait pas pu faire aboutir seul.

Vous l'aurez compris, pas de virage à 90 degrés chez BATIFRANC mais une volonté réelle de conserver son expertise et son professionnalisme notamment par une formation accrue dans tous les domaines techniques qui concernent nos salariés.

Comme l'a rappelé le Président Jean-Claude Lagrange, nous terminons l'année 2024 avec des résultats excellents mais qui ne reflètent que la partie émergée de l'iceberg de notre accompagnement auprès des porteurs de projets économiques de notre région.

Il est important de s'en souvenir à la lumière du travail effectué par les collaborateurs qui m'accompagnent au quotidien et à qui j'adresse la conclusion de ce discours : Merci !



Hubert CUSENIER

BATIFRANC 2024



JANVIER

Mise en exploitation de l'ensemble immobilier Volgane à Serre-les-Sapins pour une superficie de 9 510 m².



MARS

Vente de la friche de 9 390 m² située à Clamecy.



BATIFRANC a participé à une formation de trois jours au Haras, entièrement dédié au développement de la cohésion d'équipe. La dernière journée, centrée sur la relation homme-cheval, a offert une expérience unique autour de la confiance, de l'écoute et du leadership.

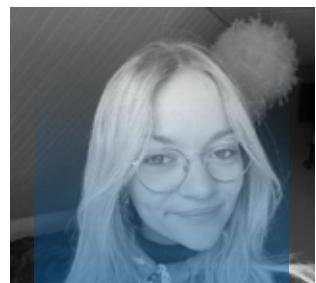


JUILLET

Toit blanc : Appel à Avatix, pour expérimenter une solution innovante et écologique d'application de peinture blanche sur le toit goudronné de l'usine. L'enjeu est d'améliorer le confort thermique des salariés.



AOÛT



SEPTEMBRE

Sur le plan humain, BATIFRANC a choisi d'intégrer Lena Martin au sein du service contrôle de gestion pour une durée d'un an en tant qu'alternante.

Création du prix de la friche pour le dossier les Abattoirs du Creusot, 4 678 m² de surface au total.



Inauguration de notre bâtiment Pepper de 5 015 m² situé dans le quartier d'affaires à Valmy.

AVRIL



MAI

Organisation du premier petit déjeuner des acteurs de la finance et de la banque de Temis en présence du Directeur de la Banque de France de Besançon Monsieur Laurent Quinet.

JUIN



BATIFRANC a participé à la semaine estivale du don du sang.

OCTOBRE



NOVEMBRE

BATIFRANC a déployé Hyvilo, une intelligence artificielle générative conçue pour automatiser la lecture, l'analyse et la synthèse de documents complexes.

DÉCEMBRE



ACTE 1

Assemblée Générale Ordinaire
22 Mai 2025

→ Chiffres clés au 31.12.2024

ANNÉES	31.12.2024	31.12.2023	VARIATIONS K€	VARIATIONS %
Total de bilan K€	123 135	125 482	-2 347	-1,87%
Produit Net Bancaire K€	3 471	2 971	499	16,81%
Résultat courant avant impôt K€	1 459	391	1 068	272,80%
Résultat net	1 205	282	923	327,74%
Effectif moyen (ETP)	13,17	12,62	0,55	4,36%

→ Gouvernance

- Nomination d'un nouveau représentant permanent pour La CEBFC, Mme Frédérique Baledent, Directrice du pôle BDR et membre du Directoire au sein du groupe BPCE, elle remplace Mme Isabelle Brouté.
- Changement de représentant permanent de l'administrateur CCI, Mr Jean-Pierre Parizon, Président de la CCI du Jura et Vice-Président de la CCI Bourgogne Franche-Comté, en remplacement de Mr Alain Albizati.

MANDATAIRES SOCIAUX	MANDAT	DATES NOMINATION	DURÉE 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 31.12.2024

MANDATAIRES SOCIAUX	MANDAT	DATES NOMINATION	FIN DU MANDAT
Jean-Claude Lagrange Région Bourgogne Franche-Comté	Président Administrateur	15.09.2021	14.09.2027
Jean-Pierre Parizon CCIR Bourgogne Franche Comté	Administrateur	23.05.2024	19.05.2025
Mathieu Aufauvre Caisse des Dépôts et Consignation	Administrateur	15.09.2021	14.09.2027
Frédérique Baledent Caisse d'Epargne BFC	Administrateur	17.09.2024	19.05.2025
Didier Klein Pays Montbéliard Agglomération	Administrateur	16.09.2020	15.09.2026
Bjorn de Fos Crédit Agricole FC	Administrateur	26.03.2024	19.05.2025
Sandrine Moreau Banque Populaire BFC	Administrateur	19.09.2023	18.09.2029
Valérie Depierre Arbois Poligny Salins	Administrateur	20.03.2023	19.03.2029

Les mandats détenus par les administrateurs en fonction au 31 Décembre 2024 sont :

Jean-Claude LAGRANGE :

Pour la CUCM :

1. SEMCIB : PDG
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

Mathieu AUFAUVRE :

Pour la Caisse des Dépôts et Consignations :

1. SCI NAOS MURS : Représentant CDC à l'AG
2. YONNE EQUIPEMENT : Administrateur
3. BFC Mobilité Electrique : Membre du C.A
4. DIJON BOURGOGNE INVEST : Membre à l'AG
5. CCI BFC : Conseiller technique à l'AG

Frédérique BALEDENT :

Pour Batifranc :

1. Administrateur

Pour BPCE LEASE :

1. Administrateur

Didier KLEIN :

Pour Pays de Montbéliard Agglomération :

1. Pays de Montbéliard Immobilier d'Entreprise : 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

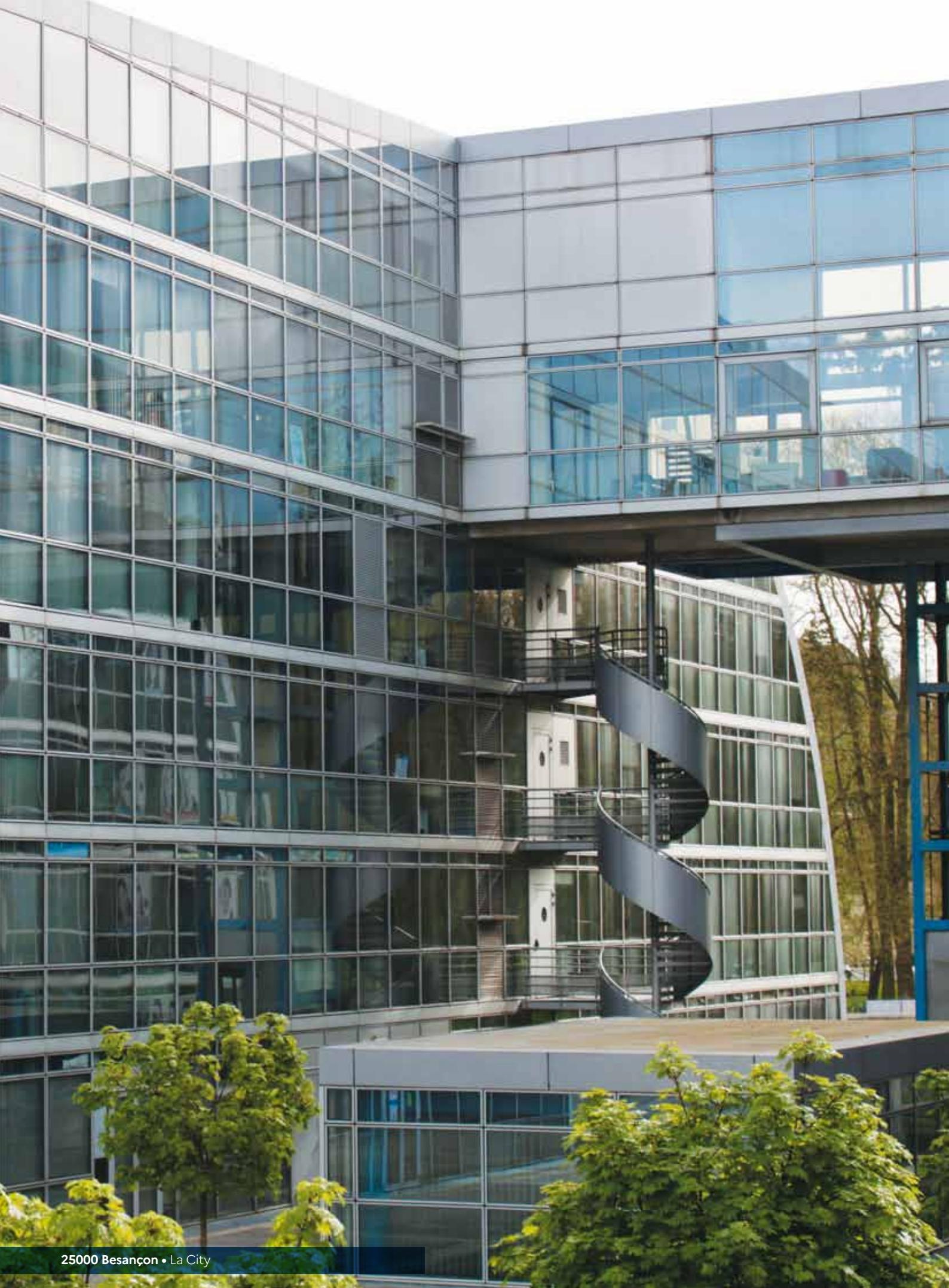
→ Comités ad'hoc

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 7 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 14,2M€ à 17,2M€, soit une augmentation de 21% avec 15 opérations de CBI.

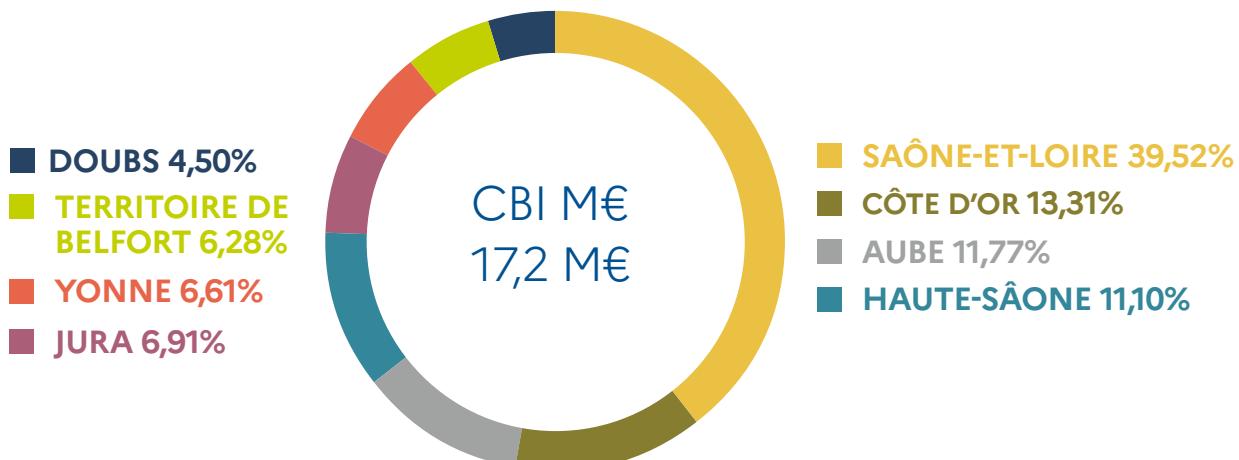
Une année 2024 marquée par une évolution positive de l'activité due en partie à des dossiers en Crédit-Bail immobilier plus importants en taille d'opérations et en montant qu'en nombre.

Ceci peut s'expliquer, par exemple, par une augmentation des prix de la construction, du foncier et des évolutions réglementaires.

PRODUCTION	NOMBRE DE DOSSIERS					
	31.12.2024	31.12.2023	ÉCARTS	VARIATIONS %	31.12.2024	31.12.2023
Décidé	6 810 000 €	4 435 000 €	2 375 000 €		5	3
Proposé	0 €	0 €	0 €		0	0
Accepté	5 048 000 €	2 154 000 €	2 894 000 €		3	2
Signé	12 162 225 €	11 538 000 €	624 225 €		12	11
TOTAL CREDIT-BAIL	24 020 225 €	18 127 000 €	5 893 225 €	32,51%	20	15
Décidé	0 €		0 €		0	0
Proposé	0 €		0 €		0	0
Accepté	0 €		0 €		0	0
Signé	0 €	0 €	0 €		1	0
TOTAL LOCATION SIMPLE	0 €	0 €	0 €	0,00 %	0	0
Décidé	0 €		0 €		0	0
Proposé	0 €		0 €		0	0
Accepté	0 €		0 €		0	0
Signé	0 €		0 €		0	0
TOTAL PARTICIPATIONS DE TYPE I	0 €	0 €	0 €	0,00 %	0	0
Décidé	2 273 280 €	1 166 800 €	1 106 480 €		1	1
Proposé	0 €	0 €	0 €		0	0
Accepté	0 €	0 €	0 €		0	0
Signé	0 €	500 000 €	-500 000 €		0	1
TOTAL PARTICIPATIONS DE TYPE II	2 273 280 €	1 666 800 €	606 480 €	36,39%	1	2
Décidé	9 083 280 €	5 601 800 €	3 481 480 €		6	4
Proposé	0 €	0 €	0 €		0	0
Accepté	5 048 000 €	2 154 000 €	2 894 000 €	134,35%	3	2
Signé	12 162 225 €	12 038 000 €	124 225 €	1,03%	12	12
TOTAL	26 293 505 €	19 793 800 €	6 499 705 €	32,84%	21	18
Nx engagts	17 210 225 €	14 192 000 €	3 018 225 €	21,27%	15	14

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 2024 pour l'activité crédit-bail immobilier (17,2 M€), se répartissent géographiquement comme suit :



7 départements sur les 8 qui composent notre région Bourgogne Franche-Comté font l'objet de dossiers en instruction, seule la Nièvre fera exception sur 2024.

Toutefois, un département hors région vient renforcer notre présence locale par l'accompagnement d'un client historique de BATIFRANC que nous avons su suivre sur l'Aube (10) en co-baillage avec notre partenaire BPI.

Même si nos immobilisations nettes actent une progression de 5,24 %, eu égard au +0,38 % des immobilisations brutes, l'année 2024 ne reflète pas la construction puis livraison de beaucoup de bâtiments complémentaires sur ces 12 derniers mois.

→ Le crédit-bail immobilier (CBI)

CBI EN K€	TERRAINS	BÂTIMENTS	IMMO BRUTES	AMORT & PROV	IMMO NETTES
2024	8 196	104 945	113 141	45 822	67 319
2023	8 087	104 630	112 717	48 748	63 969
<i>Ecarts CBI k€</i>	<i>109</i>	<i>315</i>	<i>424</i>	<i>-2 926</i>	<i>3 350</i>
<i>Ecarts CBI %</i>	<i>1,34%</i>	<i>0,30%</i>	<i>0,38%</i>	<i>-6,00%</i>	<i>5,24%</i>

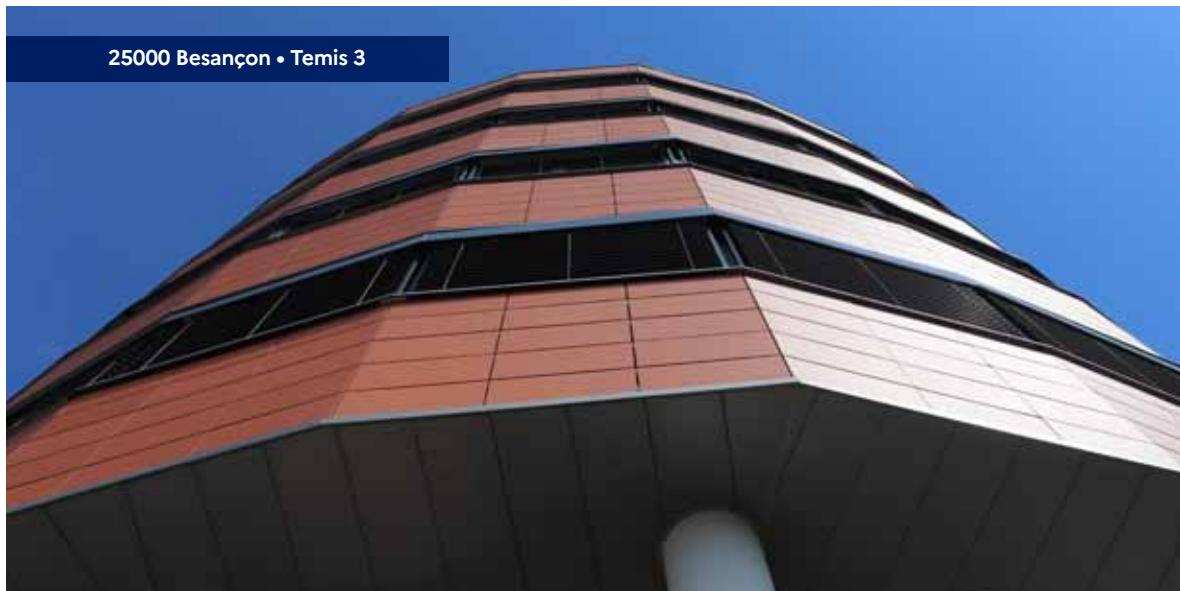
→ La location simple (LS)

LOCATION EN K€	TERRAINS	BÂTIMENTS	IMMO BRUTES	AMORT & PROV	IMMO NETTES
2024	3 547	54 611	58 158	25 334	32 825
2023	3 550	52 569	56 119	23 885	32 234
Ecarts k€	-3	2 042	2 039	1 449	591
Ecarts %	-0,07%	3,88%	3,63%	6,07%	1,83%

L'immeuble tertiaire Pepper à Dijon a été réceptionné en juin 2024. Il est actuellement occupé à 47%.

La commercialisation fait déjà état de plusieurs visites et la signature ferme de 3 baux commerciaux. 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.



→ 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 côté chronophage et non rentable de ces actifs immobiliers. Plusieurs mesures ont été prises fin 2024 pour la transformation de ces bâtiments.

ITNL EN K€	TERRAINS	BÂTIMENTS	IMMO BRUTES	AMORT & PROV	IMMO NETTES
2024	881	5 253	6 133	2 975	3 158
2023	1 062	7 609	8 671	4 397	4 273
Ecarts k€	-181	-2 356	-2 537	-1 422	-1 115
Ecarts %	-17,08%	-30,97%	-29,26%	-32,34%	-26,09%

Nous avons quatre sites totalement inoccupés au 31.12.2024 :

1 • L'IMMEUBLE DE VALENTIGNEY (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.

Des travaux de renforcement électriques ont été enclenchés ainsi que la signature d'un mandat de commercialisation pour la vente ou la location en bloc de ce site.



25700 Valentigney • 143 rue des Graviers

2 • L'IMMEUBLE DE PAGNY LE CHÂTEAU (21)

De très lourds travaux ont été réalisés sur la moitié gauche du bâtiment permettant la création de 4 cellules d'activités neuves que nous pourrons mettre en location dès le T1 2025. En complément, une nouvelle étude technique est en cours concernant la rénovation de la partie droite et qui représente 3 000 m². Une nouvelle phase travaux est à l'étude, elle pourrait intervenir fin 2025 ou en 2026.



21475 Pagny-le-chateau • Route de seurre

3 • L'IMMEUBLE DU CREUSOT (71)

Un vrai succès concernant notre opération de communication « Le Prix de la Friche » avec une couverture médiatique régionale et nationale qui a permis de mettre en avant la volonté de BATIFRANC d'avancer sur le traitement des friches industrielles. Une marque d'intérêt pourrait nous permettre d'acter une cession dans les années à venir de ce site de 5 067 m².



71153 Le Creusot • 1 rue des abattoirs

4 • LE TERRAIN DE CHEMAUDIN ET VAUX (25)

Suite à la liquidation judiciaire d'un crédit-preneur, BATIFRANC conserve la propriété de ce terrain constructible situé au sein d'une zone d'aménagement de GBM (Grand Besançon Métropole).

Les perspectives d'une nouvelle opération immobilière locative ou d'un nouveau crédit-bail immobilier pourront être étudiées toujours dans l'intérêt du développement économique de notre territoire.



25147 Chemaudin et Vaux • Zac de l'échange

Quelques sites sont partiellement inoccupés :

5 • L'IMMEUBLE DE FONTAINE LES DIJON (21)

Cette opération patrimoniale tertiaire au nord de Dijon peine à trouver preneur.

L'éloignement des transports en commun pourtant relativement proches de ce bâtiment freine les candidats à la location et le nombre de places de parking restreint (obligation du PLU) limite son accessibilité. Toutefois, les commercialisateurs continuent à faire des visites régulières avec des prospects qui prennent peut-être plus de temps à se décider. Dans le contexte actuel, nous pouvons les comprendre.



21278 Fontaine-les-Dijon • Rue des Prés Potets

6 • L'IMMEUBLE DE CRANÇOT (39)

2 bâtiments industriels loués à la fois au Groupe CLAAS et à la fromagerie BRUN.

Cette dernière vient de nous transmettre la résiliation de son bail à échéance (S1 2025) ; sans attendre, nous avons mandaté un Cabinet d'architectes Dolois afin de réaliser une étude faisabilité pour l'amélioration de la partie louée par notre locataire restant et son éventuelle extension sur la partie libérée par la Ste BRUN.



7 • L'IMMEUBLE LES TERRASSES DE L'EUROPE (21)

Un immeuble tertiaire toujours très apprécié sur le secteur de Valmy par la qualité de sa construction et un parking suffisamment grand pour accueillir les collaborateurs mais aussi une clientèle.

Toutefois, le taux d'occupation a chuté de 95 % à 66 % mais de façon artificielle car nous « déménagions » un locataire important sur ce site dans notre nouvel immeuble PEPPER (toujours à Valmy). De nouveaux baux sont déjà en cours de signature.



En conclusion, une année 2024 marquée par un taux global d'occupation satisfaisant. L'accompagnement de certains de nos locataires pendant des périodes d'activité plutôt creuses reste d'actualité et permettent parfois de maintenir à flot des entreprises et des emplois.

→ Les participations de type I

PT I EN K€	IMMO BRUTES	AMORT & PROV	IMMO NETTES
2024	1 526	1	1 525
2023	1 526	6	1 520
Ecarts k€	0	-5	5
Ecarts %	0,00%	-83,33%	0,33%

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 pas 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 évènements.

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 constitue la plus importante participation de type I détenue par Batifranc en valeur. Il s'agit également de sa participation la plus ancienne, bénéficiant d'une situation financière solide. Ses bases patrimoniales sont robustes et sa position commerciale est enviable.

La SIH BF-C n'a toujours pas d'actif et elle n'arrive pas à imposer son modèle économique.

→ Les participations de type II

PT II EN K€	IMMO BRUTES	AMORT & PROV	IMMO NETTES
2024	5 131	0	5 131
2023	5 131	0	5 131
Ecart k€	0	0	0
Ecart %	0,00%	0,00%	0,00%

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

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 3A :** porte deux immeubles tertiaires sur la même zone à Sens (89). Les deux bâtiments sont loués et la structure est saine. Nous sommes associés avec le Crédit Agricole de Champagne Bourgogne et la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) respectivement de 34 % et 33 %.
- **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'Epargne, 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 %.

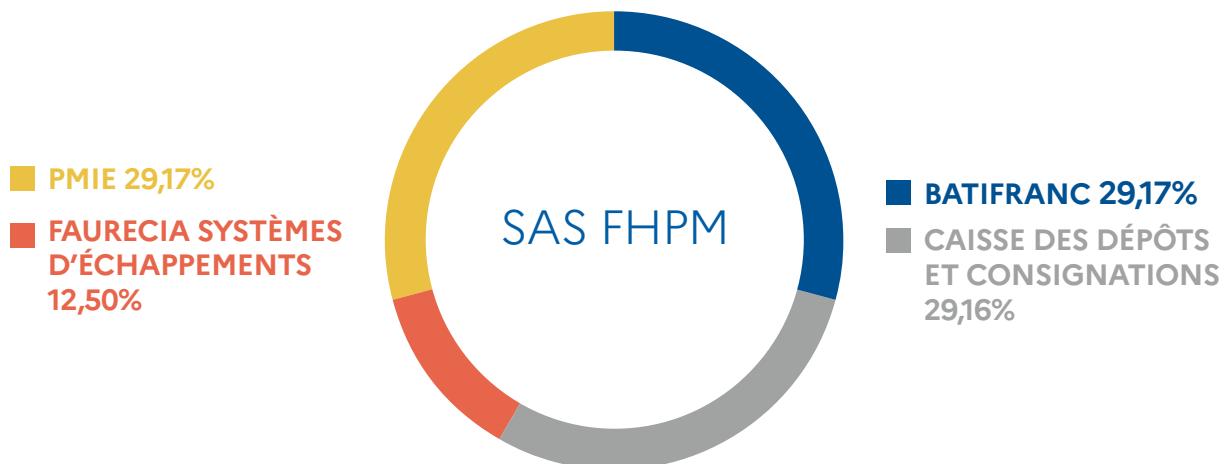


LES SAS SIGMA 5A ET FHPM SONT PRÉSIDÉES ET GÉRÉES PAR BATIFRANC.

- **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.



- **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 actionnariat crédible pour porter un actif de l'ordre de 30 M€.



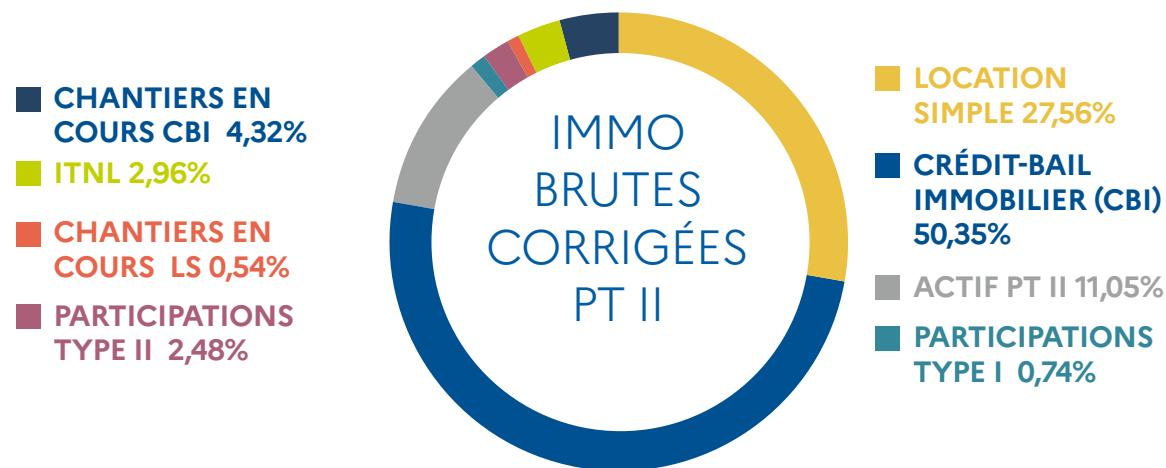
- **LA SASU BEN-BFC**, est une nouvelle PT II. est filiale à 100 % de Batifranc, elle ne fait pas de financement mais est appelée à être tiers investisseur bailleur pour des installations photovoltaïques en toiture ou en ombrrière, principalement pour nos clients ne souhaitant pas supporter ce type d'investissement 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.

→ Synthèse des actifs

ACTIFS MÉTIERS EN K€	TERRAINS	BÂTIMENTS	IMMO BRUTES	AMORT & PROV	IMMO NETTES
Chantiers en cours CBI	1 145	7 793	8 938		8 938
Chantiers en cours LS	0	1 122	1 122		1 122
Crédit-bail immobilier	7 051	97 152	104 203	45 822	58 381
Location simple	3 547	53 489	57 036	25 334	31 703
ITNL	881	5 253	6 133	2 975	3 158
Participations Type 1			1 526	1	1 526
Participations Type 2			5 131	0	5 131
TOTAL	12 624	164 809	184 090	74 131	109 959

Corrigées du prorata de nos participations de type II, les immobilisations brutes progressent de 3,28 % pour atteindre 206 968 956,36 € qui se répartissent comme suit.

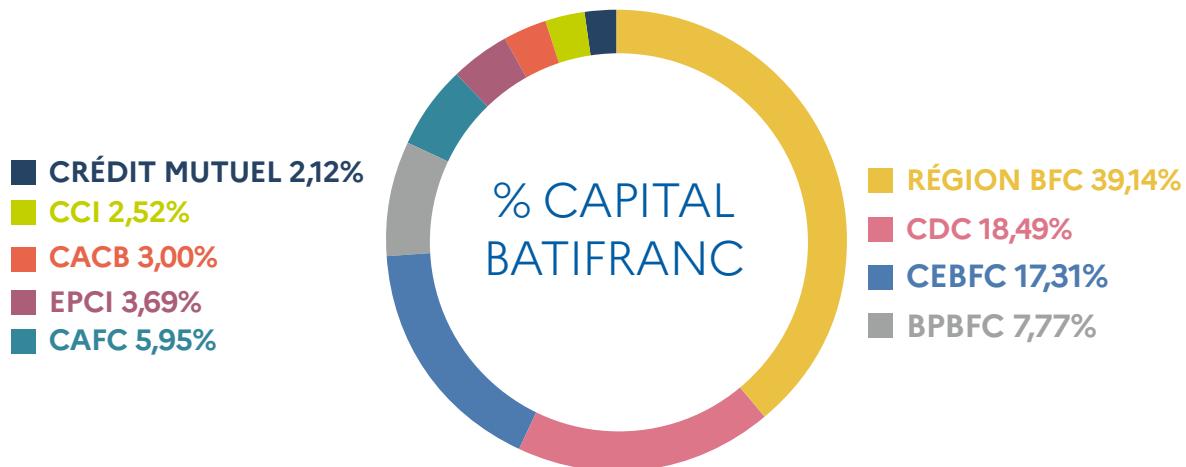


Les immobilisations nettes progressent de 2,64 %.



Capital social de BATIFRANC

Le Crédit Agricole Franche-Comté a acquis les actions DEXIA en novembre 2024, et augmente ainsi sa part dans le Capital de BATIFRANC.



Fonds propres

L'affectation aux réserves du résultat non distribué de 2023 a renforcé nos fonds propres de 221 K€. Le Fonds pour Risques Bancaires Généraux a été crédité de 28 K€ pour respecter la limite basse de 1 % des immobilisations nettes.

FONDS PROPRES EN K€	31.12.2024	31.12.2023	VARIATION K€	VARIATION %
Capital social	35 384	35 384	0	0,00%
Prime d'émission	0	0	0	
Réserve légale	1 024	1 009	14	1,40%
Autres réserves	4 832	4 652	179	3,85%
FRBG*	1 088	1 060	28	2,66%
TOTAL	42 327	42 106	221	0,53%

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.

Initialement prévu à hauteur de 250 k€, il a été décidé de le porter à 310 k€ avec une dotation annuelle de 31 k€.

Au 31 Décembre 2024, le fonds dépollution s'élève à 254 K€.



Ressources mobilisées

Pour l'année 2024, la Caisse d'Epargne Bourgogne Franche-Comté reste historiquement le premier financeur de BATIFRANC.

ORIGINE DES ENCOURS EN K€	31.12.2024	VARIATIONS %	31.12.2023	VARIATIONS %	VARIATIONS K€
Caisse d'Epargne BFC	32 833	35,94%	35 013	41,99%	-2 180
Autofinancement	19 586	21,44%	8 006	9,60%	11 580
Crédit Agricole ChB	14 195	15,54%	14 176	17,00%	19
Crédit Agricole FC	8 349	9,14%	9 960	11,94%	-1 611
Banque Populaire BFC	7 585	8,30%	6 561	7,87%	1 024
Subventions d'inv	3 702	4,05%	3 995	4,79%	-293
Avances preneurs	3 445	3,77%	3 651	4,38%	-206
Caisse des Dépôts	1 021	1,12%	1 354	1,62%	-333
Prêt à Recours Limité	629	0,69%	673	0,81%	-44
TOTAL	91 346	100%	83 389	100%	7 957
dont BPCE	40 418	44,25%	41 574	49,86%	-1 156
dont Crédit Agricole	22 544	24,68%	24 136	28,94%	-1 592

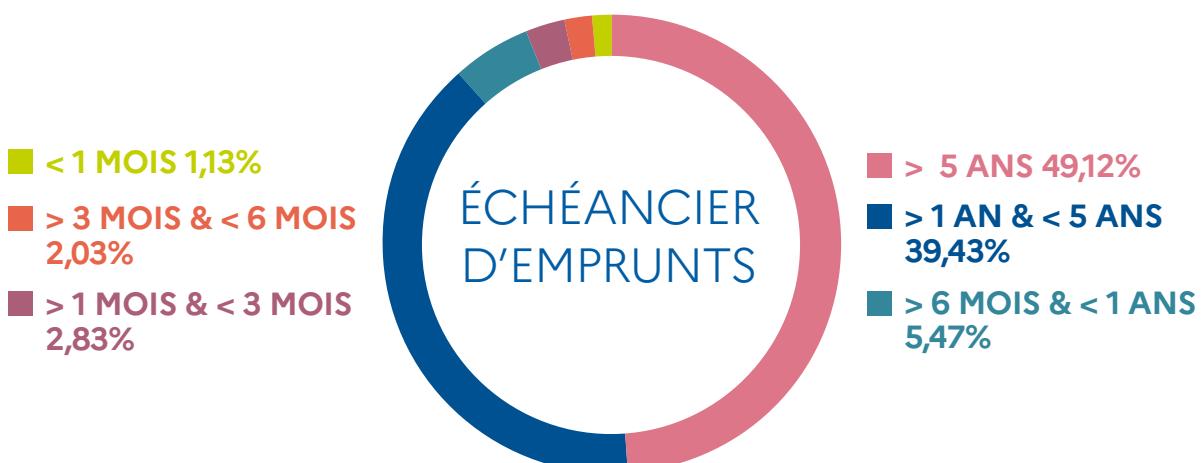


Le Prêt à Recours Limité est une ressource mise à notre disposition par un EPCI pour adosser partiellement une opération hôtelière. Le recours limité permet à Batifranc de mutualiser le risque avec la collectivité à concurrence du montant de ce PRL.



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.





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€	31.12.2024	RESSOURCES LT	31.12.2024	VARIATIONS %
Terrains (compris chantiers)	12 624	Fonds Propres	42 327	36,42%
Chantiers, immo à régler & RG	5 893	Subv d'inv reçues	3 527	3,03%
Constructions terminées	155 893	Av preneurs reçues	3 445	2,96%
Logiciels	968	Dettes LT, avances remb	64 613	55,60%
Actions & CC ass	-75 028	Dépôts de garanties reçus	816	0,70%
Amort & Prov	6 657	Intérêts courus	284	0,24%
FdG, Dépôts versés	0	Résultat net	1 205	1,04%
TOTAL	107 007		116 217	100,00%

Données prudentielles

Sur la base de la situation provisoire au 31 Décembre 2024, communiquée le 25 Janvier à l'ACPR, le ratio de solvabilité est de 34,02 % et les ratios de liquidité sont de 287 et 261 pour les mois de Novembre et Décembre 2024 et de 474 pour le mois de Janvier 2025.

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 123,14 M€.

Le bilan fiscal est joint en annexe 3.

ACTIF DU BILAN EN K€	NOTES	31.12.2024	VARIATIONS %	31.12.2023	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	11 151	9,06%	15 158	12,08%
Opérations sur la clientèle	A4	0	0,00%	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	2	0,00%	0	0,00%
Participations et autres titres détenus à LT	A7	3 962	3,22%	3 956	3,15%
Parts dans les entreprises liées	A8	0	0,00%	0	0,00%
Crédit bail et location avec option d'achat	A9	77 954	63,31%	68 931	54,93%
Location simple	A10	26 020	21,13%	32 283	25,73%
Immobilisations incorporelles	A11	70	0,06%	42	0,03%
Immobilisations corporelles	A12	35	0,03%	52	0,04%
Capital souscrit non versé	A13	0	0,00%	0	0,00%
Actions propres	A14	0	0,00%	0	0,00%
Autres actifs	A15	3 343	2,72%	4 464	3,56%
Comptes de régularisation	A16	597	0,48%	596	0,47%
TOTAL		123 135	100,00%	125 482	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 annexe 1), toutes les explications non encore communiquées.

Le passif du bilan publiable

PASSIF DU BILAN EN K€	NOTES	31.12.2024	VARIATIONS %	31.12.2023	VARIATIONS %
Banques centrales, C.C.P	P1	0	0,00%	0	0,00%
Dettes envers les établissements de crédits	P2	64 276	52,20%	67 403	53,72%
Comptes créditeurs de la clientèle	P3	3 445	2,80%	3 651	2,91%
Dettes représentées par un titre	P4	0	0,00%	0	0,00%
Autres passifs	P5	4 760	3,87%	4 602	3,67%
Comptes de régularisation	P6	1 457	1,18%	1 325	1,06%
Provisions	P7	1 254	1,02%	1 364	1,09%
Dettes subordonnées	P8	0	0,00%	0	0,00%
Fonds pour risques bancaires généraux (FRBG)	P9	1 088	0,88%	1 060	0,84%
Capitaux propres hors FRBG	P10	46 855	38,05%	46 076	36,72%
Capital souscrit	P11	35 384	28,74%	35 384	28,20%
Primes d'émission	P12	0	0,00%	0	0,00%
Réserves	P13	5 855	4,76%	5 662	4,51%
Ecarts de réévaluation	P14	0	0,00%	0	0,00%
Provisions réglémentées et subv d'invest	P15	4 410	3,58%	4 749	3,78%
Report à nouveau	P16	0	0,00%	0	0,00%
Résultat de l'exercice après impôt	P17	1 205	0,98%	282	0,22%
TOTAL		123 135	100,00%	125 482	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€	31.12.2024	31.12.2023	VARIATION K€	VARIATION %
Engagements de financement	5 048	3 509	1 539	43,86%
Engagements sur chantiers	5 217	3 726	1 491	40,02%
Engagements donnés	10 265	7 235	3 030	41,88%
Engagements de financement	21 678	16 328	5 350	32,76%
Engagements de garantie	5 283	5 298	-15	-0,29%
Engagements de la clientèle	0	50	-50	-100,00%
Engagements reçus	26 961	21 677	5 284	24,38%
COUVERTURE	262,65%	299,61%	-36,96%	-12,34%

Le taux de couverture de BATIFRANC est à un niveau très supérieur aux normes fixées par notre autorité de tutelle.

Les rapports du Commissaire aux comptes sont en annexe 3.

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 1 J ET +
(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT						
Nombres de factures concernées	86					2
Montant total des factures clients ordinaires TTC en €	2 049 677,28 €	81 515,63 €	0,00 €	0 €	33 904,88 €	115 420,51 €
% du montant total des achats de l'exercice	13,50%	0,54%	0,00%	0,00%	0,22%	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 1 J ET +
(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT						
Nombres de factures concernées	47					113
Montant total des factures clients ordinaires TTC en €	68 601,31 €	0,00 €	0,00 €	41 413,06 €	454 606,10 €	496 019,16 €
Montant total des factures clients douteux TTC en €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	863 743,82 €	863 743,82 €
% du montant total des achats de l'exercice	0,53%	0,00%	0,00%	0,32%	10,17%	10,49%
(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

Des taux qui se stabilisent sur la base d'un TEC 10 aux alentours de 3 % ; forcément, nous pourrions avoir la nostalgie des taux anciens mais rien ne sert d'y penser car la tendance reste haussière et sur un cycle que nous pouvons imaginer relativement long.

BATIFRANC est à l'abri de ces aléas par un refinancement quasi exclusif en taux fixe auprès de ces partenaires bancaires.

Nos crédits preneurs eux aussi sont épargnés de par la non-indexation des redevances dues à BATIFRANC dans le cadre des opérations en Crédit-Bail Immobilier.

Les produits d'exploitation

Crédit-bail immobilier :

300 K€ de redevances en plus soit +3,71 % en 2024, cet indicateur est toujours intéressant à prendre en compte, surtout s'il est positif, car il permet de comprendre que nous restons mobilisés dans la concrétisation des opérations et avec un rythme supérieur aux contrats qui arrivent à échéance après la 15ème année.

PRODUITS CBI EN K€	31.12.2024	31.12.2023	VARIATIONS K€	VARIATIONS %
Préredevances	261	237	24	9,98%
Redevances	8 392	8 092	300	3,71%
Autres prod CBI	40	54	-13	-24,89%
TOTAL	8 693	8 383	311	3,71%

Location simple :

Une année 2024 marquée par un taux global d'occupation plutôt satisfaisant. L'accompagnement de certains de nos locataires pendant des périodes d'activité plutôt creuses reste d'actualité et permettent parfois de maintenir à flot des entreprises et des emplois.

PRODUITS LS EN K€	31.12.2024	31.12.2023	VARIATIONS K€	VARIATIONS %
Loyers	3 930	3 673	256	6,98%
Autres produits et IOP	28	9	19	204,80%
TOTAL	3 958	3 682	275	7,47%

Participations :

Beaucoup de travail pour un résultat qui peut paraître minime à l'instar de nos principales activités. Toutefois, ces participations restent stratégiques pour notre territoire et souvent rémunératrices à long terme.

PRODUITS DES PARTICIPATIONS EN K€	31.12.2024	31.12.2023	VARIATIONS K€	VARIATIONS %
Dividendes	49	48	1	2,65%
Intérêts / CC	158	113	45	40,32%
TOTAL	207	161	47	29,10%

Rapportés à nos 6,66 M€ de Participations (capital et comptes courants des PT1 et PT2), le rendement est de 3 %.

→ Résultat financier

ACTIVITÉ FINANCIÈRE EN K€	31.12.2024	31.12.2023	VARIATIONS K€	VARIATIONS %
Produits financiers	452	531	-79	-14,88%
Charges financières	1 412	1 319	93	7,06%
Résultat financier k€	-960	-788	-172	-21,83%

Le compte de résultat

A première lecture, un excellent résultat, et c'est le cas !

Mais c'est l'absence de charges exceptionnelles, une bonne maîtrise des coûts et quand même des produits liés à nos activités qui traduisent ce résultat net après impôt de 1 205 K€.

Ne boudons pas notre satisfaction car une société de financement ne génère pas de tels indicateurs sans un travail structuré et quotidien.

COMPTE DE RÉSULTATS EN K€	NOTES	31.12.2024	31.12.2023	VARIATIONS K€	VARIATIONS %
PRODUITS ET CHARGES D'EXPLOITATION BANCAIRE	R1				
Intérêts et produits assimilés	R2	452	531	-79	-14,88%
Intérêts et charges assimilées	R3	1 142	1 319	93	7,06%
Produits sur opérations de crédit bail assimilées	R4	12 314	11 155	1 159	10,39%
Charges sur opérations de crédit bail assimilées	R5	10 580	9 768	813	8,32%
Produits sur opérations de location simple	R6	4 553	4 331	223	5,14%
Charges sur opérations de location simple	R7	2 536	2 377	159	6,69%
Revenu des titres à revenu variable	R8	207	161	47	29,10%
Commissions (charges)	R9	8	14	-6	-41,08%
Gains ou pertes/op de portefeuille, placement et ass.	R10	47	18	29	162,11%
Autres produits d'exploitation bancaire	R11	434	254	180	71,09%
Autres charges d'exploitation bancaire	R12	0	0	0	-38,05%
Produit Net Bancaire		3 471	2 971	499	16,81%
Charges générales d'exploitation	R13	2 100	2 403	-304	-12,64%
Dotation aux amort. & prov. sur immo corp. & incorp.	R14	53	52	2	3,62%
Résultat brut d'exploitation		1 318	516	801	155,19%
Coût du risque	R15	136	-136	271	-200,00%
Résultat d'exploitation		1 453	381	1 073	281,70%
Gains ou pertes sur actifs immobiliés (hors CBI & LS)	R16	6	11	-5	-46,03%
Résultat courant avant impôt		1 459	391	1 068	272,80%
Résultat exceptionnel	R17	58	31	26	84,18%
Impôt sur les bénéfices	R18	-283	-81	-202	249,39%
Dotation reprise de FRBG & prov. réglementées	R19	28	60	-32	-52,90%
Résultat de l'exercice après impôt		1 205	282	923	327,74%

Mécénats

Nous avons poursuivi les mécénats initiés avec Habitat Humanisme Doubs (25), le Réseau Entreprendre tant en Bourgogne qu'en Franche-Comté et l'amicale des Sapeurs-Pompiers d'Emagny (70) et le Village By CA. Le cumul de nos interventions s'élève à 36 k€.



25542 Serre-les-Sapins • Rue droulier

Recherche et Développement

Signature d'un contrat de prestations avec la start-up franc-comtoise Hyvilo pour le déploiement d'une solution de gestion automatisée de nos données immobilières et financières entre autres. La notion d'intelligence augmentée / artificielle doit nous permettre un gain de temps et lecture transversale de nos fonctions.

C'est une remise en cause profonde de nos habitudes de travail mais l'équipe BATIFRANC saura s'approprier cette nouvelle technologie au fur et à mesure des trimestres à venir.

Evénement post clôture

Aucun évènement post clôture important et/ou susceptible d'impacter les comptes de l'exercice 2024 n'est à prendre en compte.

Affectation du résultat

Après affectation de 5 % du résultat net à la réserve légale, soit 60 257,79 €, le Conseil d'Administration propose aux actionnaires une distribution de dividende unitaire de 0,49 € pour chacune des 1.105.745 actions, soit 542 320,10 €.

AFFECTATION DU RÉSULTAT EN K€	31.12.2024	31.12.2023	VARIATIONS K€	VARIATIONS %
Résultat brut	1 488 539,78 €	362 859,96 €	1 125 679,82 €	310,22 %
Impôt société	283 384,00 €	81 108,00 €	202 276,00 €	249,39 %
Résultat net	1 205 155,78 €	281 751,96 €	923 403,82 €	327,74 %
Réserve légale (5%)	60 257,79 €	14 087,60 €	46 170,19 €	327,74 %
Autres réserves	602 577,89 €	179 204,76 €	423 373,53 €	236,25 %
Dividendes distribués	542 320,10 €	88 459,60 €	453 860,10 €	513,07 %

Le solde, **602 577,89 €**, sera affecté, si vous en êtes d'accord, 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 2025.

Dividendes distribués en septembre de chaque année

DIVIDENDES DISTRIBUÉS EN K€	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Dividendes distribués	88 460,00 €	1 149 975,00 €	359 413,00 €
Nombre d'actions	1 105 745	1 105 745	1 105 745
Dividende versé sur les 500 000 actions créées en 2021			0,42 €
Dividende versé à chaque actions hors les 500 000 créées en 2021	0,08 €	1,04 €	0,21 €
Dividendes éligibles 2° du 3 / art 158 CGI	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Dividendes non éligibles 2° du 3 / art 158 CGI	88 460,00 €	1 149 974,80 €	359 412,90 €

CGI

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 2025 :

Comme je l'ai déjà évoqué, BATIFRANC se recentre sur le Crédit-Bail Immobilier sans abandonner bien sûr ses activités connexes.

Mais plus encore, nos accentuons et mettons en avant nos meilleurs atouts que sont l'expertise et l'accompagnement.

Même si le financement demeure notre principale source de profit, celle-ci découle d'un travail important en amont qui est attendu par nos partenaires et très apprécié par les porteurs de projets et les chefs d'entreprises.

Les témoignages vidéo que vous découvrirez prochainement sont incroyables.

Qui peut mieux que nos clients parler de la relation sincère et professionnelle que nous dupliquons à chacune de nos entrées en relation avec les femmes et les hommes qui portent des initiatives économiques et créatrices de richesse ?

La réponse : Personne !

Mandats à renouveler en 2025 :

Plusieurs mandats seront à renouveler en 2025, ils le seront au cours du Conseil d'Administration du 22 Mai 2025. Les mandats concernés sont les suivants :

La Caisse d'Epargne Bourgogne Franche-Comté, représentée par Madame Frédérique BALEDENT.

La Caisse des Dépôts et Consignations, représentée par Monsieur Mathieu AUFAUVRE

La Banque Populaire de Bourgogne Franche-Comté, représentée par Madame Sandrine MOREAU

La Caisse Régionale du Crédit Agricole de Franche-Comté, représentée par Monsieur Bjorn De-FOS.

Pays Montbéliard Agglomération, représenté par Monsieur Didier KLEIN.

La CCI Bourgogne Franche-Comté, représentée par Monsieur Jean-Pierre PARIZON

La Communauté de Communes Arbois Poligny Salins, représentée par Madame Valérie DEPIERRE.

Conventions réglementées :

Aucune convention de ce type n'a été conclue en 2024.

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

Aucune convention de ce type n'a été conclue en 2024.

Synthèse des travaux du Comité d'Audit :

Le 20 Mars 2025, le Comité s'est réuni, en présence du Commissaire aux Comptes, pour examiner les risques au 31.12.2024.

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

L'examen des risques au 31 Décembre 2024 n'a fait l'objet d'aucune observation ou réserve.

ACTE 2

Rapports
du Commissaire
aux Comptes



21800 Quetigny • 1H rue du Cap-Vert

Vanessa Patois-Clerc

Anne Masson

Géraldine Huguet

Benjamin Levrey

Experts-comptables
Commissaires aux comptes

Damien Dubrez

Jean-François Fiardet

Experts-comptables

BATIFRANC

Société Anonyme au capital de 35 383 840 Euros

Siège social : 17^È rue Alain Savary - 25000 BESANÇON

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

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 2024, 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

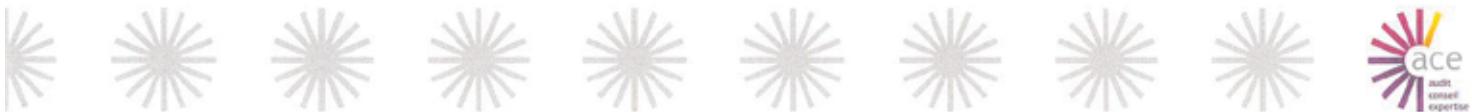
Référentiel d'audit

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-Dijon)
Société par actions simplifiée 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 - contact@acebesancon.fr
Le Sapeau - 6 rue Eugène Thévenin - 25300 PONTARLIER - Tél. 03 81 47 27 00 - contact@acehautdoubs.fr
350 rue Léon et Georges Bazinet - 39300 CHAMPAGNOLE - Tél. 03 81 47 27 00 - 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 2024 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes 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 2023, 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.

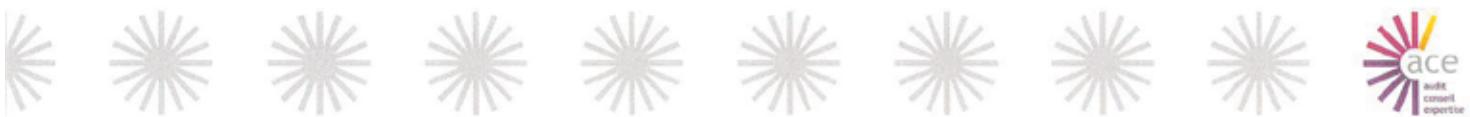
Comme indiqué dans les notes de l'annexe, votre société constitue des provisions pour dépréciation sur la base de l'actif net à la date de clôture pour les immobilisations financières et sur la base de la valeur vénale pour les actifs immobiliers.

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

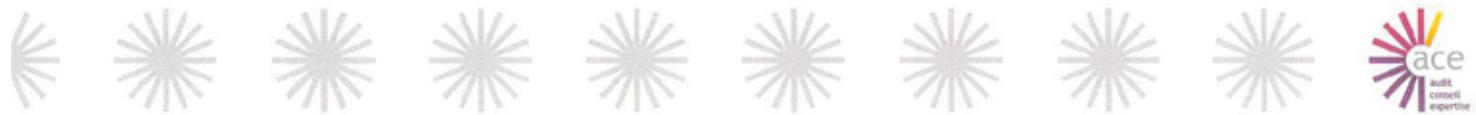


Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir 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.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes 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 5 mai 2025
ace, Commissaire aux Comptes,

Vanessa PATOIS CLERC
Présidente
Commissaire aux Comptes associée

Vanessa Patois-Clerc
Anne Masson
Géraldine Huguet
Benjamin Levrey
Experts-comptables
Commissaires aux comptes
Damien Dubrez
Jean-François Fiardet
Experts-comptables

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 2024

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.



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

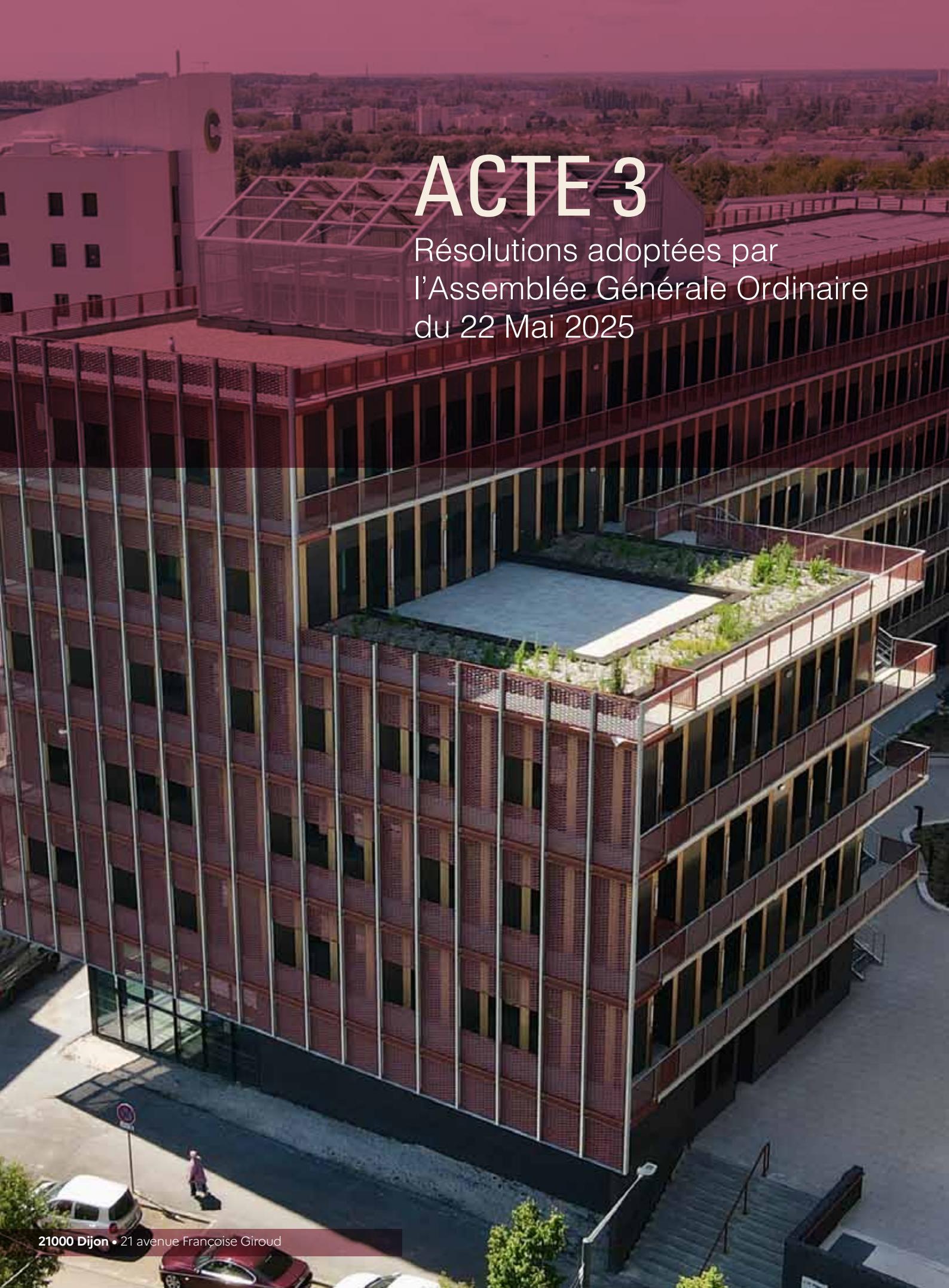
Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention déjà approuvée par l'assemblée générale dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Besançon, le 5 mai 2025
ace, Commissaire aux Comptes,

Vanessa PATOIS CLERC
Présidente
Commissaire aux comptes associée

ACTE 3

Résolutions adoptées par
l'Assemblée Générale Ordinaire
du 22 Mai 2025



21000 Dijon • 21 avenue Françoise Giroud

Résolution n° 1

Les actionnaires de Batifranc SAEM, réunis en Assemblée Générale Ordinaire à Besançon le 22 Mai 2025, 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 22 Mai 2025, reconnaissent avoir pris parfaite connaissance des rapports du Commissaire aux Comptes.

Résolution n° 3

Les actionnaires de Batifranc SAEM, réunis en Assemblée Générale Ordinaire à Besançon le 22 Mai 2025, approuvent sans réserves les comptes du quarante-et-unième 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 1.205.155,78 €.

Résolution n° 4

Les actionnaires de Batifranc SAEM, réunis en Assemblée Générale Ordinaire à Besançon le 22 Mai 2025, ratifient la souscription des emprunts inscrits au bilan 2024.

Résolution n° 5

Les actionnaires de Batifranc SAEM, réunis en Assemblée Générale Ordinaire à Besançon le 22 Mai 2025, décident d'affecter le résultat net d'impôt 2024 comme suit :

Réserve légale	Dividendes	Autres réserves
60 257,79 €	542 320,10 €	602 577,89 €

Résolution n° 6

Les actionnaires de Batifranc SAEM, réunis en Assemblée Générale Ordinaire à Besançon le 22 Mai 2025, décident d'un dividende de 542 320,10 €, qui sera mis en paiement en Septembre 2025.

Résolution n° 7

Les actionnaires de Batifranc SAEM, réunis en Assemblée Générale Ordinaire à Besançon le 22 Mai 2025, donnent quitus entier et sans réserve au Directeur Général et aux administrateurs pour leur gestion de la société au cours de l'exercice 2024.

Résolution n° 8

Les actionnaires de Batifranc SAEM, réunis en Assemblée Générale Ordinaire à Besançon le 22 Mai 2025, 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 22 Mai 2025.

ACTE 4

Liasse fiscale 2024



1 - BILAN ACTIF

DGFIP N° 2050 2025

Désignation de l'entreprise : <u>BATIFRANC</u>		Durée de l'exercice exprimée en nombre de mois		12
Adresse de l'entreprise : <u>17 E RUE ALAIN SAVARY 25000 BESANCON</u>		Durée de l'exercice précédent		12
si déposé néant, cochez la case : <input type="checkbox"/>				
				Exercice N clos le, 31/12/2024
		Brut 1	Amortissements, provisions 2	Net 3
Capital souscrit non appelé (I)				Net 4
IMMobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial (1)		938 611	AG	897 563
Autres immobilisations incorporelles		AJ	AI	41 048
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles		AL	AM	42 019
Terrains		AN	AO	29 000
Constructions		AP	AQ	12 623 600
Installations techniques, matériel et outillage industriels		AR	AS	73 743 201
Autres immobilisations corporelles		AT	AU	81 897 034
Immobilisations en cours		AV	AW	72 457 454
Avances et acomptes		AX	AY	118 621
IMMobilisations corporelles		CS	CT	83 586
Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence		CU	CV	35 036
Autres participations		BB	BC	51 737
Créances rattachées à des participations		BD	BE	2 435 718
Autres titres immobilisés		BF	BG	2 695 318
Prêts		BH	BI	1 526 431
Autres immobilisations financières		BJ	BK	543
TOTAL (II)		185 176 190	74 724 893	1 525 887
				110 451 297
				108 244 481
ACTIF CIRCULANT				
STOCKS *				
Matières premières, approvisionnements		BL	BM	
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	
Autres créances (3)		BZ	CA	729 650
Capital souscrit et appelé, non versé		CB	CC	737 013
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres :)		CD	CE	827 987
Disponibilités		CF	CG	1 032 825
DIVERS		CH	CI	2 205
Comptes de Régularisation		CJ	CK	2 150 103
Charges constatées d'avance (3)		CW		11 048 000
TOTAL (III)		CM		11 048 000
Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)		CN		15 013 187
Primes de remboursement des obligations (V)		CO	1A	79 399
Ecart de conversion actif (VI)			75 454 543	46 121
TOTAL GÉNÉRAL (I à VI)				12 899 442
Renvois : (1) Dont droit au bail				18 037 398
Clause de réserve Immobilisations de propriété :				126 281 880
				(2) Part à moins d'un an des immobilisations financières nettes :
				CP
				(3) Part à plus d'un an : CR
				1 250 442
Stocks :				Créances :

2 - BILAN PASSIF avant répartition

DGFIP N° 2051 2025

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
	Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...			DB	
	Écarts de réévaluation (2) (dont écart d'équivalence : EK)			DC	
	Réserve légale (3)			DD	1 023 567
	Réserves statutaires ou contractuelles			DE	
	Réserves réglementées (3) Dont réserve spéciale des provisions pour fluctuation des cours B1			DF	
	Autres réserves Dont réserve relative à l'achat d'oeuvres originales d'artistes vivants EJ			DG	4 831 642
	Report à nouveau			DH	
	RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)			DI	1 205 156
	Subventions d'investissement			DJ	
	Provisions réglementées			DK	
	TOTAL (I)			DL	42 444 204
	Autres fonds propres			DM	
	Produit des émissions de titres participatifs			DN	
Provisions pour risques et charges	Avances conditionnées			DO	
	TOTAL (II)			DP	1 729 048
	Provisions pour risques			DQ	1 000 000
	Provisions pour charges			DR	2 729 048
	TOTAL (III)			DS	
DETTE (4)	Emprunts obligataires convertibles			DT	
	Autres emprunts obligataires			DU	64 612 515
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)			DV	8 160 300
	Emprunts et dettes financières divers (Dont emprunts participatifs EI)			DW	
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			DX	81 088
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés			DY	744 611
	Dettes fiscales et sociales			DZ	3 428 029
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			EA	443 610
	Autres dettes			EB	707 333
Compte régul.	Produits constatés d'avance (4)			EC	78 177 487
	TOTAL (IV)			ED	
	Écarts de conversion passif (V)			EE	123 350 739
	TOTAL GÉNÉRAL (I à V)				126 281 880
RENOIRS	(1) Écart de réévaluation incorporé au capital			1B	
	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	13 248 739
	(5) Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP			EH	14 076 955

[Cliquer sur ce lien pour accéder à la notice 2032-NOT-SD](#)

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

DGFIP N° 2052 2025

Désignation de l'entreprise : BATIFRANC							Néant				
			Exercice N				Exercice N-1				
			France		Exportations et livraisons intracommunautaires						
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises		FA		FB		FC				
	Production vendue	biens	FD		FE		FF				
		services	FG	12 962 420	FH		FI				
	Chiffres d'affaires nets		FJ	12 962 420	FK		FL				
	Production stockée						FM				
	Production immobilisée						FN				
	Subventions d'exploitation						FO				
	Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges (9)						FP				
	Autres produits (1) (11)						FQ				
	Total des produits d'exploitation (2) (I)						FR				
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)						FU				
	Variation de stock (matières premières et approvisionnements)						FV				
	Autres achats et charges externes (3)						FW				
	Impôts, taxes et versements assimilés						FX				
	Salaires et traitements						FY				
	Charges sociales (10)						FZ				
	DOTATIONS D'EXPLOITATION	Sur immobilisations	- dotations aux amortissements *				GA				
			- dotations aux provisions				GB				
		Sur actif circulant : dotations aux provisions					GC				
	Pour risques et charges : dotations aux provisions						GD				
	Autres charges (12)						GE				
	Total des charges d'exploitation (4) (II)						GF				
1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)							GG				
PRODUITS FINANCIERS	opérations en commun	Bénéfice attribué ou perte transférée				(III)	GH				
		Perte supportée ou bénéfice transféré				(IV)	GI				
	Produits financiers de participations (5)						GJ				
	Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)						GK				
	Autres intérêts et produits assimilés (5)						GL				
	Reprises sur provisions et transferts de charges						GM				
	Différences positives de change						GN				
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement						GO				
	Total des produits financiers (V)						GP				
	Dotations financières aux amortissements et provisions						GQ				
CHARGES FINANCIERES	Intérêts et charges assimilées (6)						GR				
	Différences négatives de change						GS				
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement						GT				
	Total des charges financières (VI)						GU				
	2 - RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)						GV				
3 - RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)							GW				

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

DGFiP N° 2053 2025

Désignation de l'entreprise : BATIFRANC				Néant				
				Exercice N	Exercice N-1			
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Produits exceptionnels sur opérations de gestion			HA				
	Produits exceptionnels sur opérations en capital			HB	1 026 871			
	Reprises sur provisions et transferts de charges			HC	884 382			
	Total des produits exceptionnels (7) (VII)			HD	1 911 253			
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (6 bis)			HE	1 246			
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital			HF	1 844 203			
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions			HG	28 175			
	Total des charges exceptionnelles (7) (VIII)			HH	1 873 624			
4 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)				HI	37 629			
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise				HJ				
Impôts sur les bénéfices				HK	283 384			
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)				HL	19 340 482			
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)				HM	18 135 327			
5 - BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits - total des charges)				HN	1 205 156			
RENOVIS	(1) Dont produits nets partiels sur opérations à long terme			HO				
	(2) Dont	produits de locations immobilières		HY	3 957 507			
		produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)		1G				
	(3) Dont	- Crédit-bail mobilier		HP				
		- Crédit-bail immobilier		HQ				
	(4) Dont charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)			1H				
	(5) Dont produits concernant les entreprises liées			1J				
	(6) Dont intérêts concernant les entreprises liées			1K				
	(6 bis) Dont dons faits aux organismes d'intérêt général (art. 238 bis du C.G.I.)			HX	28 392			
	(6 ter) Dont amortissement des souscriptions dans des PME innovantes (art. 217 octies)			RC				
		Dont amortissement exceptionnel de 25% des constructions nouvelles (art. 39 quinque D)		RD				
	(9) Dont transferts de charges			A1	33 055			
	(10) Dont cotisations personnelles de l'exploitation (dont montant des cotisations sociales obligatoires hors CSG/CRDS)	A5		A2				
	(11) Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (produits)			A3				
	(12) Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (charges)			A4				
	Dont primes et cotisations facultatives complémentaires personnelles	A6	obligatoires	A9				
(13)	Dont cotisations facultatives Madelin			A7				
	Dont cotisations facultatives aux nouveaux plans d'épargne retraite			A8				
(14) Dont montant de l'amortissement du fonds de commerce (article 39, 1-2°, al.3)				HS				
(7) Détail des produits et charges exceptionnels (Si le nombre de lignes est insuffisant, reproduire le cadre (7) et le joindre en annexe) :								
CESSION D'ACTIFS					Exercice N			
SOLDE FOURNISSEURS PRESCRITS					Charges exceptionnelles			
SUBVENTIONS RAPPORTÉES AU Rat					Produits exceptionnels			
REPRISE PROVISIONS								
DOTATION PROV EXCEPT FRBG								
TOTAL GENERAL								
(8) Détail des produits et charges sur exercices antérieurs :					Exercice N			
					Charges antérieures			
TOTAL GENERAL					Produits antérieurs			



21000 Dijon • 13 avenue Albert 1er



ACTE 5

Annexe comptable

Annexe au 41^{ème} bilan publiable avant répartition de l'exercice clos au 31 Décembre 2024 dont le total s'élève à 123 134 752 € et dont le compte de résultat dégage un bénéfice de 1 205 155,78 €.

L'exercice a une durée de 12 mois recouvrant la période allant du 1^{er} Janvier 2024 au 31 Décembre 2024.

→ 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 ayant été admise lors de sa création au bénéfice du régime des Sociétés Immobilières pour le Commerce et l'Industrie (SICOMI), conformément à l'article 5 de l'ordonnance n° 67.837 du 28 Septembre 1967, au terme d'un arrêté de Monsieur le Ministre de l'Economie et des Finances en date du 14 Décembre 1983, et ayant opté pour le maintien du régime fiscal desdites SICOMI par délibération de son Conseil d'Administration en date du 20 Décembre 1990, applique les règles dérogatoires au droit commun que lui autorisait son statut spécifique, notamment en terme d'amortissement et de provisions pour toutes les opérations de crédit-bail conclues avant le 01 Janvier 1996.

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, 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'ACPR 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 règles comptables dans le respect des principes prévus par les articles L121-1 à L121-5 et suivants du Plan Comptable Général 2014.

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 2014-03 relatif à la réécriture du Plan Comptable Général applicable à la clôture de l'exercice.

Pour se conformer au Code Monétaire et Financier, le Plan Comptable Général est jumelé au Plan Comptable des Etablissements de Crédit (PCEC) permettant ainsi de satisfaire plus aisément aux instructions réglementaires. La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

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 44,12 €.

• 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)	15 013 151 €	11 047 956 €
<i>Dont placements comptes à terme</i>	13 250 000 €	9 500 000 €
Partenaires dans le cadre d'une opération de crédit-bail en pool (2)	145 315 €	103 325 €
Total	15 158 466 €	11 151 281 €

(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

• Note A5 : Obligations et autres titres à revenu fixe : Néant

• Note A6 : Actions et autres titres à revenu variable

	VALEUR D'ACQUISITION	VALEUR DE RACHAT	SOLDE DES FCP
Fonds communs de placement	3 665 188 €	3 662 983 €	2 205 €

• 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.

Pour rappel : En 2023, la société BEN-BFC, filiale à 100 % de la société Batifranc, a été créée au capital de 250 000 €.

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	BRUTES N-1	MOUVEMENTS 2024	BRUTES N	PROVISIONS DÉPRÉCIATIONS	NET N
Autres titres immobilisés	1 526 431 €	0 €	1 526 431 €	543 €	1 525 887 €
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 €
Total	3 962 149 €	0 €	3 962 149 €	543 €	3 961 605 €

DÉPRÉCIATION DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	DÉBUT DE PÉRIODE	DOTATIONS	REPRISES	FIN DE PÉRIODE
Autres titres immobilisés Sempat Sud Bourgogne	5 859 €	0 €	5 859 €	0 €
Autres titres immobilisés Sempat 58	0 €	0 €	0 €	0 €
Autres titres immobilisés UI Investissement	405 €	138 €	0 €	543 €
Total	6 264 €	138 €	5 859 €	543 €

PARTICIP° > 10%	VALEUR COMPTABLE	% DÉTENTION	DIVIDENDES ENCAISSÉS EN 2024	COMMUNE	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 %	9 900 €	Dijon	538 587 148
C2B-2A	49 000 €	49,00 %	8 820 €	Besançon	814 949 913
SIHBFC	250 000 €	50,00 %	0,00 €	Besançon	902 736 867
BEN-BFC	250 000 €	100 %	0,00 €	Besançon	953 405 099
Total	2 442 454 €		18 720 €		

PARTICIP° < 10%	VALEUR COMPTABLE	DIVIDENDES ENCAISSÉS EN 2024	COMMUNE	SIREN
UI Investissement	3 748 €	0,00 €	Besançon	341 198 588
Bpifrance	5 013 €	429,20 €	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 €	13 035,00 €	Chalon/Saône	438 156 069
Pmie	385 000 €	2 316,00 €	Belfort	533 511 044
Tandem	682 670 €	14 576,00 €	Belfort	348 734 583
Total	1 519 696 €	30 356 €		

• **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 31.12.2023	105 984 818 €	48 747 680 €	57 237 138 €
Investissements immobiliers (constructions et acquisitions)	6 403 400 €	-884 382 €	7 287 782 €
Immeubles CBI cédés	-10 821 770 €	-9 104 209 €	-1 717 561 €
Transferts vers ITNL ou Location	2 636 136 €	597 991 €	2 038 145 €
Dotations aux amortissements		6 247 516 €	-6 247 516 €
Dotations aux provisions articles 57 et 64		249 297 €	-249 297 €
Reprises provisions articles 57 et 64		0 €	0 €
Dotations provisions dépréciations		0 €	0 €
Reprises provisions dépréciations		-32 264 €	32 264 €
Immeubles en cours de construction CBI (1)	8 938 057 €		8 938 057 €
Au 31.12.2024	113 140 642 €	45 821 628 €	67 319 013 €

(1) dont terrains = 1 144 622 € et constructions = 7 793 435 €

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 31.12.2023	8 214 803 €	4 397 382 €	3 817 421 €
Investissements immobiliers (constructions et acquisitions)	11 975 783 €		11 975 783 €
Immeubles ITNL cédés	-448 993 €	-343 393 €	-105 599 €
Transferts vers CBI ou Location	-6 132 357 €	-184 562 €	-5 947 795 €
Dotations aux amortissements		450 825 €	-450 825 €
Dotations provisions dépréciations		0 €	0 €
Reprises provisions dépréciations		-245 196 €	245 196 €
Travaux en cours sur immeuble non loué	465 285 €		465 285 €
Au 31.12.2024	14 074 521 €	4 075 056 €	9 999 465 €

Ventilation des amortissements sur immeubles en CBI et ITNL

AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	N-1	DOTATION	REPRISE	TRANSFERT ET CESSION	N
Amortissements CBI (1)	46 881 765 €	-1 626 433 €		-8 506 218 €	44 614 044 €
Provisions articles 57 et 64 (2)	1 022 224 €	249 297 €	884 382 €	0 €	387 139 €
Autres amortissements et provisions (3)	843 691 €	238 340 €	261 585 €	0 €	820 446 €
Sous-total amortissements CBI	48 747 680 €	6 726 133 €	1 145 967 €	-8 506 218 €	45 821 628 €
Amortissements ITNL (4)	3 571 415 €	450 825 €	0 €	-527 955 €	3 494 285 €
Autres amortissements et provisions	825 967 €	0 €	245 196 €	0 €	580 771 €
Sous-total amortissements ITNL	4 397 382 €	450 825 €	245 196 €	-527 955 €	4 075 056 €
Total CBI et ITNL	53 145 062 €	7 176 959 €	1 391 162 €	-9 034 173 €	49 896 685 €

(1)Pour chaque opération de crédit-bail, la charge d'amortissement comptabilisée est égale à l'amortissement des capitaux engagés qui lui sont affectés. Pour les seules opérations de crédit-bail conclues depuis le 01 Janvier 1996, la société ayant à nouveau 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, 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 seules opérations de crédit-bail encore sous régime SICOMI, lorsque l'amortissement financier cumulé excède l'amortissement linéaire comptable cumulé, l'écart donne lieu à constitution d'une provision dite de l'article 64, de telle sorte que la valeur nette de l'immeuble en fin de contrat soit égale à la valeur résiduelle de cession. Pour les opérations de crédit-bail Sicomi ayant opté pour un changement de régime fiscal, de même que pour les opérations non Sicomi 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. 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.

CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS	BRUT N	DÉPRÉCIATIONS	NET N
Clients Crédit-bail	539 918 €		539 918 €
Clients provision Covid	76 355 €	76 355 €	0 €
Clients douteux Crédit-bail	561 906 €	466 210 €	95 696 €
<i>Dont indemnités de résiliation</i>	<i>0 €</i>	<i>0 €</i>	<i>0 €</i>
TOTAL	1 178 178 €	542 565 €	635 613 €

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 31.12.2023	45 333 837 €	23 884 689 €	21 449 148 €
Investissements immobiliers (constructions et acquisitions)	1 149 791 €	0 €	1 149 791 €
Immeubles LOC cédés	-884 970 €	-864 039 €	-20 931 €
Transferts de TNL ou CBI	3 496 221 €	-413 429 €	3 909 650 €
Dotations aux amortissements		1 626 433 €	-1 626 433 €
Dotations provisions dépréciations		0 €	0 €
Reprises provisions dépréciations		0 €	0 €
Immeubles en cours de construction locations simples	1 122 078 €		1 122 078 €
Total au 31.12.2024	50 216 957 €	24 233 655 €	25 983 302 €

Ventilation amortissements pour les locations

AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	N-1	DOTATION	REPRISE	TRANSFERT ET CESSATION	N
Amortissements location (1)	23 884 689 €	1 626 433 €	0 €	-1 277 468 €	24 233 655 €
Autres amortissements et provisions	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	23 884 689 €	1 626 433 €	0 €	-1 277 468 €	24 233 655 €

(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	-1 675 €	0 €	-1 675 €
Clients douteux location	225 483 €	187 085 €	38 398 €
Clients et comptes rattachés	223 808 €	187 085 €	36 723 €

• Note A11 : Immobilisations incorporelles

IMMOBILISATIONS EN LOCATION SIMPLE	IMMOBILISATIONS BRUTES	AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	VALEUR NETTE COMPTABLE
Au 31.12.2023	913 095 €	871 077 €	42 018 €
Logiciels acquis	57 142 €		57 142 €
Logiciels cédés ou mis au rebut	-2 626 €	-2 534 €	-92 €
Dotations aux amortissements		29 021 €	-29 021 €
Total au 31.12.2024	967 611 €	897 563 €	70 048 €

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 31.12.2023	115 214 €	63 477 €	51 737 €
<i>dont matériel de transport</i>	0 €	0 €	0 €
<i>dont bureautique et informatique</i>	56 120 €	41 480 €	14 640 €
<i>dont mobilier de bureau</i>	59 094 €	21 996 €	37 098 €
Immobilisations corporelles acquises	7 680 €	24 361 €	-16 681 €
Immobilisations corporelles cédées ou mises au rebut	-4 272 €	-4 252 €	-20 €
<i>dont matériel de transport</i>	0 €	0 €	0 €
<i>dont bureautique et informatique</i>	-4 272 €	-4 252 €	-20 €
<i>dont mobilier de bureau</i>	0 €	0 €	0 €
Dotations aux amortissements année 2024		24 361 €	-24 361 €
Total au 31.12.2024	118 621 €	83 586 €	35 036 €

La bureautique et l'informatique sont amortis sur 3 ans pour tenir compte de l'obsolescence accélérée de ce type de bien. Le mobilier de bureau est amorti en linéaire sur 5 ans.

• Note A13 et A14 : Néant

• Note A15 : Autres actifs

AUTRES ACTIFS	BRUT N-1	BRUT N	PROVISIONS	NET
Etat, collectivités	1 624 964 €	608 906 €	0 €	608 906 €
<i>Impôt société</i>	<i>362 835 €</i>	<i>0 €</i>	<i>0 €</i>	<i>0 €</i>
<i>TVA</i>	<i>1 098 139 €</i>	<i>429 406 €</i>	<i>0 €</i>	<i>429 406 €</i>
<i>Subventions à recevoir</i>	<i>163 990 €</i>	<i>179 500 €</i>	<i>0 €</i>	<i>179 500 €</i>
Fournisseurs débiteurs	19 404 €	0 €	0 €	0 €
Clients divers	85 165 €	26 378 €	0 €	26 378 €
Avances preneurs à recevoir	0 €	0 €	0 €	0 €
Dépôt de garantie	370 €	370 €	0 €	370 €
Débiteurs divers	38 750 €	12 301 €	0 €	12 301 €
Créances rattachées	2 695 521 €	2 695 318 €	0 €	2 695 318 €
Total	4 464 174 €	3 343 273 €	0 €	3 343 273 €

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 €	308 000 €	0 €	308 000 €
Terindev	55 687 €	55 485 €	0 €	55 485 €
Total	2 695 520 €	2 695 318 €	0 €	2 695 318 €

• Note A16 : Comptes de régularisation

COMPTES DE RÉGULARISATION	BRUT N-1	BRUT N
Factures à établir	5 896 €	141 531 €
Produit à recevoir (1)	543 815 €	376 214 €
Charges constatées d'avance	46 121 €	79 399 €
Total	595 832 €	597 143 €

(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	1 317 547 €	5 666 766 €	25 463 003 €	31 536 686 €	63 984 003 €
Intérêts courus	284 155 €	0 €	0 €	0 €	284 155 €
Partenaires	7 690 €	0 €	0 €	0 €	7 690 €
Total	1 609 393 €	5 666 766 €	25 463 003 €	31 536 686 €	64 275 848 €

• **Note P3 :** Comptes créateurs 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 créateurs de la clientèle	94 246 €	307 505 €	1 428 554 €	1 614 942 €	3 445 247 €

• **Note P4 :** Néant

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

AUTRES PASSIFS	N-1	N
Fournisseurs	3 045 062 €	2 165 098 €
<i>dont chantiers</i>	<i>3 011 214 €</i>	<i>2 084 009 €</i>
Immobilisations à régler	524 307 €	1 344 019 €
Dépôts de garantie reçus	662 507 €	815 652 €
Personnel & organismes sociaux	53 861 €	58 726 €
Actions à libérer	0 €	0 €
Impôts & taxes	299 168 €	375 091 €
<i>dont Impôts sur les sociétés</i>	<i>0 €</i>	<i>181 204 €</i>
<i>dont TVA</i>	<i>299 168 €</i>	<i>193 887 €</i>
Créditeurs divers	17 529 €	1 584 €
Total	4 602 434 €	4 760 169 €

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

COMPTES DE RÉGULARISATION "PASSIF"	N-1	N
Dettes sociales	258 510 €	300 088 €
Taxes diverses (formation, CVAE....)	6 884 €	8 534 €
Autres dettes	335 496 €	441 035 €
<i>dont clients créditeurs (1)</i>	<i>215 709 €</i>	<i>265 327 €</i>
<i>dont avoirs à établir</i>	<i>2 688 €</i>	<i>1 668 €</i>
<i>dont charges à payer</i>	<i>90 640 €</i>	<i>145 924 €</i>
<i>dont sinistres</i>	<i>26 458 €</i>	<i>28 116 €</i>
Produits constatés d'avance (2)	723 823 €	707 333 €
Total	1 324 713 €	1 456 990 €

(1) Clients ayant réglé d'avance leur loyer du premier trimestre 2024 et clients moratoires pour 76 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	363 690 €	31 000 €	140 781 €	253 909 €
<i>dont provisions pour litiges</i>	<i>135 620 €</i>	<i>0 €</i>	<i>135 620 €</i>	<i>0 €</i>
<i>dont provisions dépollution</i>	<i>228 070 €</i>	<i>31 000 €</i>	<i>5 161 €</i>	<i>253 909 €</i>
Provisions pour travaux	1 000 000 €	0 €	0 €	1 000 000 €
Divers	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	1 363 690 €	31 000 €	140 781 €	1 253 909 €

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	1 059 825 €	28 175 €	0 €	1 088 000 €

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	5 661 916 €	5 855 209 €
Provisions réglementées et subventions d'investissement et PRL	4 748 951 €	4 410 384 €
Résultat de l'exercice	281 752 €	1 205 156 €
Total	46 076 460 €	46 854 589 €

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

• **Note P11 :** Capital social

Le capital social est composé, au 31.12.2024, 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'Epargne 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	2023	%	2024	%
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 0,47 %. La réserve légale et les autres réserves ont bénéficié de l'affectation du résultat de 2023.

FONDS PROPRES	31.12.2023	%	AUGM.	DIMINUTION	31.12.2024	%
Capital social	35 383 840	86,21 %		0 €	35 383 840	85,80 %
Prime d'émission	0 €	0 %		0 €	0 €	0 %
Réserve légale	1 009 479 €	2,46 %	14 088 €	0 €	1 023 567 €	2,48 %
Autres réserves	4 652 437 €	11,33 %	179 205 €	0 €	4 831 642 €	11,72 %
Total	41 045 756 €	100 %	193 292 €	0 €	41 239 049 €	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	105 768 €	315 060 €	1 531 164 €	1 749 862 €	3 701 854 €
Prêt à recours limité	11 205 €	33 870 €	187 208 €	396 228 €	628 512 €
Bonifications	0 €	0 €	0 €	80 017 €	80 017 €
TOTAL	116 974 €	348 930 €	1 718 372 €	2 226 108 €	4 410 384 €



3) HORS BILAN

a) Détail des engagements reçus et donnés

HORS BILAN	N-1	N
Total des engagements reçus	21 676 827 €	26 960 528 €
<i>Dont engagements de financement reçus des Etablissements de crédit</i>	<i>16 328 400 €</i>	<i>21 677 760 €</i>
<i>Dont engagement de garantie reçus des Etablissements de crédit</i>	<i>5 298 427 €</i>	<i>5 282 768 €</i>
<i>Dont engagements reçus de la clientèle</i>	<i>50 000 €</i>	<i>0 €</i>
Engagement en faveur de la clientèle	7 235 409 €	10 265 348 €
<i>dont crédit-bail</i>	<i>5 173 895 €</i>	<i>10 265 348 €</i>
<i>dont location</i>	<i>2 061 514 €</i>	<i>0 €</i>

b) Engagements de retraite

L'engagement de retraite calculé avec la méthode prospective s'élève pour l'exercice 2024 à 81 180 €.

→ 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	531 016 €	452 012 €

• Note R3 : Intérêts et charges assimilés

	N-1	N
Intérêts des emprunts	1 319 227 €	1 412 468 €
Divers	158 €	14 €
Total	1 319 385 €	1 412 481 €

• Note R4 : Produits sur opérations de crédit-bail assimilées

	N-1	N
Préloyers, loyers et autres produits	8 382 661 €	8 693 341 €
Indemnités de résiliation	0 €	646 €
Créances irrécouvrables	-48 124 €	-75 758 €
Reprises sur articles 57-64	982 132 €	884 382 €
Reprises sur provisions	397 855 €	506 780 €
Produits cessions immeubles	7 850 €	888 209 €
Charges refacturées (assurances, taxes foncières et autres)	1 432 977 €	1 416 590 €
Total	11 155 352 €	12 314 190 €

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

	N-1	N
Dotations aux amortissements des immeubles en crédit-bail immobilier	6 009 512 €	6 238 496 €
Dotations aux amortissements des immeubles non loués	252 096 €	450 825 €
Dotations aux provisions article 57-64	496 384 €	249 297 €
Dotations aux provisions (amorts spécifiques, dépréciat°, risques et charges)	224 058 €	264 179 €
Valeur nette comptable des éléments d'actifs cédés	974 974 €	1 823 160 €
Dotations aux dépréciations des créances douteuses et indemnités de résiliation	0 €	0 €
Charges refacturables (assurances, taxes foncières et autres)	1 431 648 €	1 417 731 €
Autres charges	379 095 €	136 721 €
Total	9 767 767 €	10 580 409 €

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

	N-1	N
Loyers et autres produits (indemnités occupation précaire)	3 682 480 €	3 957 507 €
Reprises sur dépréciations des immeubles	46 850 €	0 €
Reprises sur dépréciations des créances douteuses	0 €	0 €
Créances irrécouvrables	-1 521 €	-2 296 €
Charges refacturées	597 498 €	572 906 €
Indemnités de résiliation	5 509 €	25 360 €
Reprises sur provisions	0 €	0 €
Produits cessions immeubles	0 €	0 €
Total	4 330 816 €	4 553 477 €

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

	N-1	N
Dotations aux amortissements des immeubles en location	1 499 386 €	1 626 433 €
Dotations aux provisions (amorts spécifiques, dépréciat°, risques et charges)	0 €	0 €
Valeur nette comptable des éléments d'actifs cédés	23 163 €	20 931 €
Dotations aux dépréciations des créances douteuses et indemnités de résiliation	0 €	0 €
Charges refacturables (assurances, taxes foncières et autres)	591 843 €	574 136 €
Autres charges	262 683 €	314 509 €
Total	2 377 074 €	2 536 010 €

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

	N-1	N
Dividendes sur immos financières	47 809 €	49 076 €
Intérêts sur comptes courants	112 698 €	158 139 €
Total	160 507 €	207 215 €

• **Note R9 :** Commissions

	N-1	N
Commissions	13 844 €	8 158 €
Total	13 844 €	8 158 €

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

	N-1	N
Produits/FCP	17 765 €	46 564 €
Total	17 765 €	46 564 €

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

	N-1	N
Prestation de services	148 329 €	311 572 €
Quote-part de subvention virée au compte de résultat	74 935 €	87 653 €
Transferts de charges	29 407 €	33 055 €
Divers	1 161 €	2 003 €
Total	253 832 €	434 283 €

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

	N-1	N
Divers	7 €	5 €
Total	7 €	5 €

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

	N-1	N
Salaires et traitements	1 221 201 €	1 058 680 €
Charges sociales	584 774 €	511 643 €
Impôts et taxes (apprentissage, formation, professionnelle, véhicules société, taxe pub et C3S)	46 387 €	48 118 €
Frais généraux (1)	550 962 €	481 145 €
Total	2 403 323 €	2 099 586 €

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	27 251 €	29 021 €
Dotations aux amortissements sur immos corporelles	24 266 €	24 361 €
Total	51 517 €	53 382 €

• **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 €	+135 620 €
Total	-135 620 €	-135 620 €

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

	N-1	N
Provision dépréciation des immos financières	-405 €	-138 €
Reprise/provisions dépréciation des immos financières	2 338 €	5 859 €
Plus ou moins value de cession sur immos financières	0 €	0 €
Plus ou moins value de cession/actif immobilisé	8 703 €	18 €
Total	10 635 €	5 739 €

• **Note R17 :** Résultat exceptionnel

	N-1	N
Divers	31 299 €	57 646 €
Total	31 299 €	57 646 €

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

	N-1	N
Impôt sur les bénéfices	81 108 €	283 384 €
Total	81 108 €	283 384 €

• **Note R19 :** Dotation reprise FRBG

FONDS RISQUES BANCAIRES GÉNÉRAUX	N-1	N
Reprise FRBG	0 €	0 €
Dotation FRBG	-59 825 €	-28 175 €
Total	-59 825 €	-28 175 €

e) 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 18 Mars 2025.

b) Les honoraires du Commissaire aux comptes figurant au compte de résultat de l'exercice 2024 s'élèvent à 24 000 €. Ils correspondent au contrôle légal des comptes.

Restructuration à des conditions hors marché :

Au cours de l'année 2024, 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 31-12-2024, la société s'est exemptée de présenter des comptes consolidés pour l'exercice 2024 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)	2020	2021	2022	2023	2024
1/ Situation financière en fin d'exercice :					
Capital social	19 383 840 €	35 383 840 €	35 383 840 €	35 383 840 €	35 383 840 €
Nombre d'actions émises	605 745	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)	13 038 614 €	12 756 463 €	12 326 161 €	12 213 469 €	12 692 420 €
Bénéfice avant impôt, amortissements et provisions	10 095 090 €	10 146 807 €	10 591 985 €	7 575 161 €	7 927 596 €
Impôt sur le bénéfice	289 888 €	550 205 €	572 171 €	81 108 €	283 384 €
Bénéfice net	763 261 €	1 105 198 €	2 291 926 €	281 752 €	1 205 156 €
Montant des bénéfices distribués hors avoir fiscal	193 838 €	359 413 €	1 149 975 €	88 460 €	542 320 €
3/ Résultat des opérations réduit à une seule action :					
Bénéfice après impôt, avant amortissements et provisions	16,19 €	8,68 €	9,06 €	6,78 €	6,91 €
Bénéfice net	1,26 €	1,00 €	2,07 €	0,25 €	1,09 €
Dividende versé à chacune des 500.000 actions nouvelles créées en 2021 hors avoir fiscal		0,21 €	1,04 €	0,08 €	0,49 €
Dividende versé à chaque action (hors actions créées en 2021) hors avoir fiscal	0,32 €	0,42 €	1,04 €	0,08 €	0,49 €
Avoir fiscal					
4/ Personnel :					
Nombre de salariés au 31.12	12	13	13	13	13
Montant de la masse salariale (non compris personnel extérieur à l'entreprise)	777 894 €	914 457 €	954 391 €	1 221 201 €	1 058 680 €
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (URSAFF, Mutuelle, retraite, Assedic...)	391 319 €	454 171 €	452 914 €	584 774 €	511 643 €



25542 Serre-les-sapins • Rue droulier

ACTE 6

Pièces annexes au rapport d'activité



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 Batifrac 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 Batifrac 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 Batifrac, 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 Françoise Giroud - 21000 DIJON.

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.



Conseil d'Administration
présidé par
JEAN-CLAUDE LAGRANGE



Directeur Général
HUBERT CUSENIER
Tél. : 06 79 66 50 23
hcu@batifranc.fr



Responsable Contrôle
Interne et Contrôle de
Gestion
.....
ELISABETH BURNEL
Tél. : 03 39 210 154
ebu@batifranc.fr



Directeur en charge
du Développement
.....
LAURENT GRANIER *
Tél. : 03 81 836 009
lgr@batifranc.fr
.....



Transition
énergétique
.....
BENOÎT GARNIER
Tél. : 03 81 834 938
bga@batifranc.fr



Secrétariat
.....
ELISABETH ELIA
Tél. : 03 81 834 938
eel@batifranc.fr



ROLAND GOY
Chargé d'Affaires
Financement
Tél. : 06 70 58 16 86
rgo@batifranc.fr
.....



OLIVIER RAULT
Chargé d'Affaires Financement
Tél. : 06 69 26 62 35
ora@batifranc.fr

*Membres du Comité de Direction

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 2024



Responsable Chantiers et
Immeubles

ERIC BARDENET
Tél. : 03 81 836 014
eba@batifranc.fr



Responsable Juridique

ELODIE PRETOT BILLEREY*
Tél. : 03 81 836 011
ebi@batifranc.fr



Responsable Administrative
et Financière

ANNE CÉCILE FRY*
Tél. : 03 81 836 012
acf@batifranc.fr



AMANDINE COLIN
Assistante Chantiers
Tél. : 03 81 836 010
aco@batifranc.fr



LOUISA HAKKAR
Assistante Juridique
Tél. : 03 81 836 011
lha@batifranc.fr



LAURA HERBSTMEYER
Responsable Comptable Adjointe
Tél. : 03 81 836 015
lhe@batifranc.fr



CORINNE BORNE
Comptable
cob@batifranc.fr



CÉCILE CARPENTIER
Comptable
cca@batifranc.fr

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

FICHIER IMMEUBLES AU 31.12.2024

ENTREPRISE	COMMUNE	PRODUIT	TYPE D'ACTIVITÉ	SU DÉV M ²	PROPRIÉTÉ	POPUL.	% SURF.
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	0,44%
3 ACTIPARC MONTBELIARD T2	25200 MONTBELIARD	Location	Activités industrielles	1 190	100,00%	25 521	0,42%
4 AKASY SCI	58530 DORNECY	Crédit bail	Activités industrielles	3 854	100,00%	491	1,37%
5 ALCEA France	71700 TOURNUS	Crédit bail	Activités industrielles	4 097	100,00%	5 764	1,46%
6 AMARO Jean et Delphine	39360 MOLINGES	Crédit bail	Activités hôtelières	1 047	100,00%	684	0,37%
7 AMIR (SCI)	58800 CORBIGNY	Crédit bail	Activités hôtelières	869	100,00%	1 525	0,31%
8 AÑA CUA (levée option 23.07.2024)	21580 GRANCEY LE CHATEAU	Levée option signée	Activités industrielles	2 381	100,00%	257	0,85%
9 ANG	21000 DIJON	Crédit bail	Activités industrielles	1 623	100,00%	153 668	0,58%
10 ARCOL	39400 MORBIER	Crédit Bail	Activités industrielles	2 582	100,00%	2 302	0,92%
11 BABOUINS JURASSIENS (BRASSERIE)	39800 POLIGNY	En cours de construction	Activités industrielles	4 103	67,22%	4 089	1,46%
12 BARDI	89130 TOUCY	Crédit bail	Activités industrielles	800	100,00%	2 732	0,28%
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	2,16%
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	2,11%
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	1 762	100,00%	116 690	0,63%
21 BESANCON TEMIS 3	25000 BESANCON	Location	Bureaux	2 522	100,00%	116 690	0,90%
22 BESANCON TEMIS 4	21200 BEAUNE	Crédit bail	Crèche	642	100,00%	116 690	0,23%
23 BIÈRE DE FRANCE	39260 MOIRANS EN MONTAGNE	Levée option signée	Activités industrielles	2 616	100,00%	21 644	0,93%
24 BOURBON PLASTURGIE (levée opt. 24.05.2024)	70800 AUTET	Levée option signée	Activités industrielles	2 195	100,00%	2 158	0,78%
25 BRISARD DAMPIERRE T1 (levée opti. 16.01.2024)	70800 AUTET	Levée option signée	Activités industrielles	3 309	39,48%	268	1,18%
26 BRISARD DAMPIERRE T2 (levée opti. 16.01.2024)	70800 AUTET	Levée option signée	Activités industrielles	3 196	49,93%	268	1,14%
27 BRISARD ENERGIE	70180 DAMPIERRE SUR SALON	Crédit bail	Activités industrielles	1 980	100,00%	1 283	0,70%

28	BRUN FROMAGERIE	Crédit bail	Activités industrielles	2 111	100,00%	246	0,75%
29	CAM SCI	Crédit bail	Activités industrielles	742	100,00%	140	0,26%
30	CG IMMO (rue J. Jaurès)	Crédit bail	Crèche	727	50,00%	153 668	0,26%
31	CG IMMO VALMY	Crédit bail	Crèche	1 295	100,00%	153 668	0,46%
32	CHATEIGNER CORALIE	En cours de construction	Commerce	298	100,00%	728	0,11%
33	CHAUVIN SCIERIE (levée option 29.10.2024)	Levée option signée	Activités industrielles	2 447	25,00%	797	0,87%
34	CLAMECY (vendu le 02.05.2024)	Vendu	Commerce	636	50,00%	3 889	0,23%
35	COMPTOIRS THE / CAFE	En cours de construction	Commerce	1 677	100,00%	2 432	0,60%
36	CONATIS (ELIXKIR)	Crédit bail	Activités industrielles	630	100,00%	9 597	0,22%
37	COTE SAINT JACQUES	Crédit bail	Hotel Restaurant	1 788	33,33%	9 672	0,64%
38	CPE IMMOBILIER	Location	Bureaux	2 496	100,00%	1 283	0,89%
39	CRANCOT bat A	Location	Activités industrielles	1 534	100,00%	605	0,54%
40	CRANCOT bat A	ltnl	Activités industrielles	474	100,00%	605	0,17%
41	CRANCOT bat B	Location	Activités industrielles	1 798	100,00%	605	0,64%
42	CROSSJECT	Crédit bail	Activités industrielles	922	50,00%	153 668	0,33%
43	DAMA SAS	Crédit bail	Hotel restaurant	1 577	100,00%	1 224	0,56%
44	DELFINGEN LIFE JONXION	Crédit bail	Crèche	457	100,00%	843	0,16%
45	DEVECEY 1	Location	Entrepôts	2 186	100,00%	1 399	0,78%
46	DIJON ACTIPARC MAZEN SULLY	Location	Activités industrielles	1 209	100,00%	153 668	0,43%
47	DIJON ACTIPARK LOMBLOIS	Location	Activités industrielles	837	100,00%	153 668	0,30%
48	DIJON CHURCHILL	Location	Activité tertiaire	1 087	100,00%	153 668	0,39%
49	DIJON PEPPER	ltnl	Activité tertiaire	2 637	100,00%	153 668	0,94%
50	DIJON PEPPER	Location	Activité tertiaire	2 443	100,00%	153 668	0,87%
51	DIJON TERRASSES DE L'EUROPE	Location	Activité tertiaire	3 636	100,00%	153 668	1,29%
52	DOUBS (SCI)	Crédit bail	Activités industrielles	430	100,00%	1 106	0,15%
53	D.P.S.A (levée option le 29.02.2024)	Levée option signée	Activité commerciale	6 901	50,00%	2 388	2,45%
54	ECOJNRL	Crédit bail	Activités industrielles	1 044	100,00%	7 353	0,37%
55	E.F.B	Crédit bail	Activités industrielles	2 126	50,00%	369	0,76%
56	ENIZZIA (T1 + T2 + T3)	Crédit bail	Activités industrielles	1 155	25,00%	662	0,41%
57	ETUPES 1	Location	Activités industrielles	1 870	100,00%	3 633	0,66%
58	EUROSERUM	Crédit bail	Activités industrielles	2 229	34,00%	3 100	0,79%
59	ERION	Crédit bail	Activités commerciales	4 153	100,00%	18 902	1,48%
60	FAURECIA	Crédit bail	Activités industrielles	3 150	100,00%	3 683	1,12%
61	FITECH	Crédit bail	Activités industrielles	1 273	100,00%	44 985	0,45%

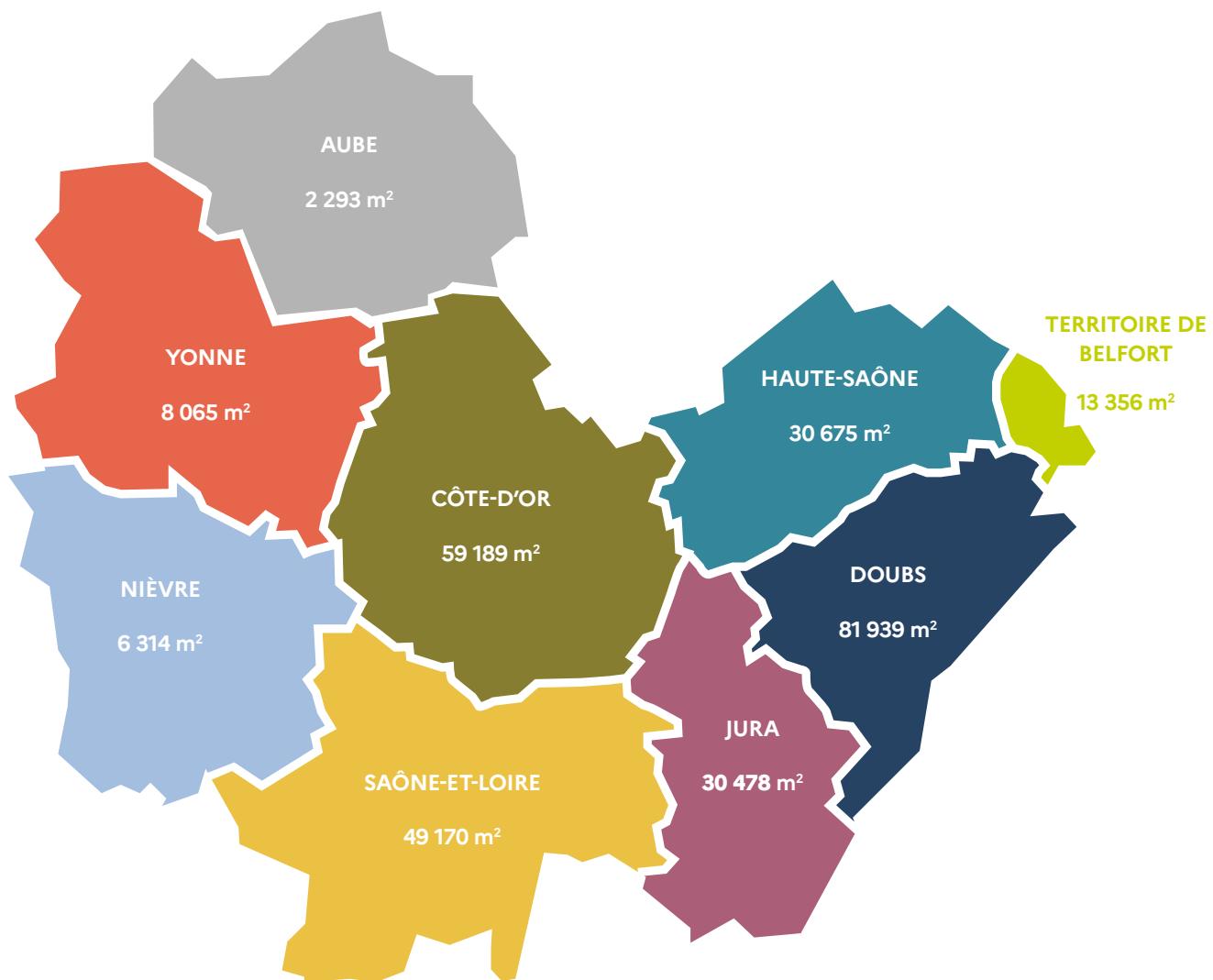
62	FONTAINE LES DIJON	21121 FONTAINE LES DIJON	Itln	Activité tertiaire	939	100,00%	8 756	0,33%
63	FONTAINE LES DIJON	21121 FONTAINE LES DIJON	Location	Activité tertiaire	116	100,00%	8 756	0,04%
64	GENET SCIERIE	70300 LUXEUIL LES BAINS	Crédit bail	Activités industrielles	8 356	34,00%	6 917	2,97%
65	GENLIS METAL	21110 GENLIS	Crédit bail	Activités industrielles	3 001	100,00%	5 411	1,07%
66	GRAND CHARMONT (1) LA POSTE	25200 GRAND CHARMONT	Location	Activité tertiaire	531	100,00%	5 535	0,19%
67	GRAND CHARMONT (2) ACTIPARC	25200 GRAND CHARMONT	Location	Activités industrielles	1 181	100,00%	5 535	0,42%
68	GRAND CHARMONT (2) ACTIPARC	25200 GRAND CHARMONT	Itln	Activités industrielles	172	100,00%	5 535	0,06%
69	GRAND CHARMONT Maison Médicale	25200 GRAND CHARMONT	Location	Activités industrielles	618	100,00%	5 535	0,22%
70	IDMM	39500 DAMPARIS	Crédit bail	Activités industrielles	1 164	34,00%	2 727	0,41%
71	I2L (SCI)	71100 SEVREY	Crédit bail	Activités industrielles	1 132	100,00%	1 282	0,40%
72	IMMOBOUCH	89100 SAINT CLEMENT	Crédit bail	Activités industrielles	475	100,00%	3 000	0,17%
73	JASBAC (SCI)	21490 SAINT JULIEN	Crédit bail	Activités industrielles	272	100,00%	1 481	0,10%
74	JD LARREY	21200 BEAUNE	Crédit bail	Activités industrielles	603	100,00%	21 644	0,21%
75	JEAN ROUSSEAU IMMOBILIER	25170 PELOUSEY	Crédit bail	Activités industrielles	3 320	100,00%	1 511	1,18%
76	JEAN ROUSSEAU IMMOBILIER T2	25170 PELOUSEY	Crédit bail	Activités industrielles	1 389	100,00%	1 511	0,49%
77	JEAN ROUSSEAU / MANUFACTURE DE L'AUBE	10300 SAINTE SAVINE	En cours de construction	Activités industrielles	2 293	50,00%	10 457	0,81%
78	JOURLANDES SCI	39300 MONTROND	Crédit bail	Activités industrielles	739	100,00%	493	0,26%
79	JRI MAXANT	25490 FESCHES LE CHATEL	Crédit bail	Activités industrielles	2 865	100,00%	2 224	1,02%
80	JUNIER	71380 SAINT MARCEL	Crédit bail	Activités industrielles	779	100,00%	6 190	0,28%
81	JURA NATURA SERVICES	25520 ARC SOUS CICON	Crédit bail	Activités industrielles	1 024	100,00%	681	0,36%
82	JOKER (SCI)	21121 FONTAINE LES DIJON	Crédit bail	Activités industrielles	953	50,00%	8 881	0,34%
83	LAVOISIER SCI	21600 LONGVIC	Crédit bail	Activité commerciale	6 028	50,00%	8 981	2,14%
84	LE CREUSOT (1) Riaux	71200 LE CREUSOT	Location	Activités industrielles	1 176	100,00%	21 991	0,42%
85	LE CREUSOT (2) Abattoirs	71200 LE CREUSOT	Location	Activités industrielles	233	100,00%	21 991	0,08%
86	LE CREUSOT (2) Abattoirs	71200 LE CREUSOT	Itln	Activités industrielles	4 444	100,00%	21 991	1,58%
87	LE DUC (SCI)	25870 CHATILLON LE DUC	Crédit bail	Activités industrielles	2 656	100,00%	1 985	0,94%
88	LES CONFINS (SCI) (levée option 29.04.2024)	21000 DIJON	Levée option signée	Activité commerciale	108	100,00%	153 668	0,04%
89	LNRJ (SCI) Brasserie Loro (levée opti. 19.04.2024)	21490 SAINT JULIEN	Activités industrielles	272	100,00%	1 481	0,10%	
90	MANUFACTURE DULAC	70000 VAIVRE ET MONTOILLE	Entrepôts	Activité commerciale	6 259	100,00%	2 406	2,22%
91	MAROSSES SCI (T1 + T2)	71500 BRANGES	Crédit bail	Activités industrielles	3 760	100,00%	2 388	1,34%
92	MAXINA	71530 FRAGNES	Crédit bail	Activité commerciale	904	100,00%	1 024	0,32%
93	MOB	71530 FRAGNES	Crédit bail	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	Location	Activités tertiaires	741	100,00%	18 902	0,26%
97	NAVAS IMMO France (levée option 28.12.2024)	25770 SERRE LES SAPINS	Levée option signée	Activités industrielles	1 329	100,00%	1 526	0,47%

98	NEOS	71530 CRISSEY	Crédit bail	Activités industrielles	2 109	100,00%	2 500	0,75%
99	NEW ENZO	71000 MACON	Crédit bail	Activités industrielles	2 322	50,00%	33 456	0,82%
100	OURS BLANC DES GRAVILLIERS	25300 PONTARLIER	Crédit bail	Activités industrielles	750	50,00%	17 284	0,27%
101	PAGNY LE CHÂTEAU	21250 PAGNY LE CHATEAU	Itnl	Activités industrielles	6 361	100,00%	505	2,26%
102	PARTICIPATION ABCA	25000 BESANCON	Participations type 2	Activités industrielles	6 270	30,00%	116 690	2,23%
103	PARTICIPATION C2B-2A	21121 AHUY	Participations type 2	Activités tertiaires	382	49,00%	1 211	0,14%
104	PARTICIPATION C2B-2A	21200 BEAUNE	Participations type 2	Activités industrielles	887	49,00%	21 661	0,32%
105	PARTICIPATION Ecoparc 3A	89100 SENS	Participations type 2	Activités tertiaires	1 382	33,33%	25 507	0,49%
106	PARTICIPATION FHPM	25490 ALLENJOIE	Participations type 2	Activités industrielles	5 349	29,17%	734	1,90%
107	PARTICIPATION Terindev	71200 LE CREUSOT / CHALON	Participations type 1	Activités industrielles	3 956	4,00%	66 976	1,41%
108	PARTICIPATION Sud Bourgogne	71000 MACON	Participations type 1	Activités tertiaires	245	1,96%	33 456	0,09%
109	PARTICIPATION Sempat PMIE	25200 MONTBELLIARD	Participations type 1	Activités industrielles	332	1,42%	25 521	0,12%
110	PARTICIPATION Sempat 58	58000 Nevers	Participations type 1	Activités industrielles	320	4,26%	34 485	0,11%
111	PARTICIPATION Sempat 90 - TANDEM	90000 Belfort	Participations type 1	Activités industrielles	6 550	1,31%	49 764	2,33%
112	PARTICIPATION SIGMA 5A	21000 DIJON	Participations type 2	Activités tertiaires	1 065	16,00%	153 668	0,38%
113	PG IMMOBILIER	71300 MONTCEAU LES MINES	Commerce/Distribution	1 536	100,00%	18 902	0,55%	
114	PLUBEAU	90200 AUXELLES BAS	En cours de construction	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	0,35%
117	SAIN VIT Grands Vaubrenots / Route 73	25410 SAINT VIT	Crédit bail	Activités industrielles	1 988	100,00%	4 803	0,71%
118	RUAUX SEMPOL (SCI FAMILIALE)	21600 FENAY	Crédit bail	Restaurant	283	100,00%	1 559	0,10%
119	SAIN APOLLINAIRE CLAIRVOT (1)	21850 SAINT APOLLINAIRE	Location	Activités industrielles	232	100,00%	7 353	0,08%
120	SAIN LAURENT EN GRANDVAUX (1)	39150 ST LAURENT EN GRANDVAUX	Location	Activités industrielles	1 670	100,00%	1 845	0,59%
121	SAIN VIT Coupotte	25410 SAINT VIT	En cours de construction	Activités industrielles	1 453	100,00%	4 803	0,52%
122	SAVOYE REAL ESTATE	21600 LONGVIC	Crédit bail	Activités industrielles	3 309	16,07%	8 981	1,18%
123	SETTIME SCI	25360 ETALANS	Crédit bail	Activités industrielles	675	50,00%	1 464	0,24%
124	SGRB	7100 SAINT REMY	Crédit bail	Activité commerciale	596	100,00%	6 585	0,21%
125	SGRB T2	7100 SAINT REMY	Crédit bail	Activité commerciale	340	100,00%	6 585	0,12%
126	SGRB T3	7100 SAINT REMY	Crédit bail	Activité commerciale	130	100,00%	6 585	0,05%
127	SIDEO (levée option 2012-2024)	25490 DAMPIERRE LES BOIS	Levée option signée	Activités industrielles	2 734	50,00%	1 656	0,97%
128	SIMON (Imprimerie)	25290 ORNANS	Crédit bail	Activités industrielles	3 566	100,00%	4 329	1,27%
129	SIS (T2)	25690 AVOUDREY	Crédit bail	Restaurant entreprise	410	100,00%	892	0,15%

130	SODERTAL	Activités industrielles	3 876	100,00%	1 966	1,38%
131	SOMACOL SCI	Activités industrielles	320	100,00%	5 474	0,11%
132	SPPI (levée option 29.05.2024)	Activités industrielles	472	100,00%	1 966	0,17%
133	S.H.M	Commerce	636	50,00%	3 889	0,23%
134	TD (SCI)	Commerce	767	100,00%	9 675	0,27%
135	TECHNITUBE (ex GTEC) (levée opt. 26.01.2024)	Activités industrielles	9 133	100,00%	3 633	3,24%
136	TICKLE	Activité commerciale	688	100,00%	35 236	0,24%
137	TQS	Activités industrielles	976	100,00%	116 690	0,35%
138	ULYSSE (SCI)	Activités industrielles	2 175	100,00%	2 732	0,77%
139	VALENTIGNEY	Activités industrielles	1 565	100,00%	9 970	0,56%
140	VALERIA SCI	Activités commerciales	345	100,00%	8 040	0,12%
141	VERNET BEHRINGER	Activités industrielles	8 140	100,00%	152 110	2,89%
142	VIBRAFLOOR	Activités industrielles	1 030	100,00%	1 279	0,37%
143	VOLGANE	Activités industrielles	2 597	100,00%	1 556	0,92%
144	WEREWOLF SECURITY	Activités industrielles	185	100,00%	14 299	0,07%
145	YSM INVEST HOLDING	Activités industrielles	1 273	100,00%	369	0,45%
146	YAMA SCI	Activités industrielles	3 833	100,00%	916	1,36%
147	YVON (SCI)	Activités industrielles	757	100,00%	4 478	0,27%
148	ZG (SCI)	Activité commerciale	1 239	100,00%	1 334	0,44%
<hr/>						
70290 PLANCHER BAS						
25800 VALDAHON	Crédit bail	Levée option signée				
70700 GY	Crédit bail	Levée option signée				
58500 CLAMECY	Crédit bail	Levée option signée				
21800 QUETIGNY	Crédit bail	Levée option signée				
25460 ETUPES	Crédit bail	Levée option signée				
89000 AUXERRE	Crédit bail	Levée option signée				
25000 BESANCON	Crédit bail	Levée option signée				
89130 TOUCY	Crédit bail	Levée option signée				
25700 VALENTIGNEY	Crédit bail	Levée option signée				
39300 CHAMPAIGNOLE	Crédit bail	Levée option signée				
21000 DIJON	Crédit bail	Levée option signée				
71640 DRACY LE FORT	Crédit bail	Levée option signée				
25770 SERRE LES SAPINS	Crédit bail	Levée option signée				
21300 CHENOUE	Crédit bail	Levée option signée				
25770 VAUX LES PRES	Crédit bail	Levée option signée				
90150 FOUSSEMAGNE	Crédit bail	Levée option signée				
89700 TONNERRE	Crédit bail	Levée option signée				
71100 SEVREY	Crédit bail	Levée option signée				
<hr/>						

SYNTHÈSE DE NOS ACTIFS IMMOBILIERS	SURFACE m ²	SURFACE %	NOMBRE	NOMBRE %
Immeubles CBI	144 850 m ²	51,46%	77	52,03%
Immeubles Location	46 408 m ²	16,49%	33	22,30%
Immeubles temporairement non loués	15 228 m ²	5,41%	7	4,73%
Immeubles en construction	13 142 m ²	4,67%	7	4,73%
dont extension d'opération en cours	0 m ²	0,00%	0	0,00%
Levées d'option & cessions au cours de l'exer.	35 113 m ²	12,47%	13	8,78%
Participations	26 738 m ²	9,50%	11	7,43%
TOTAL	281 478 m²	100,00%	148	100,00%

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DE NOS ACTIFS IMMOBILIERS EN M²









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