



FAITES ÉCLORE VOS PROJETS



**BATIFRANC**  
BOURGOGNE FRANCHE-COMTÉ

POUR AVOIR DU CRÉDIT : LOUEZ

*Société Anonyme  
d'Économie Mixte  
Société de Financement  
pour l'Immobilier  
d'Entreprises*

# SOMMAIRE

Le mot du Président.....	<b>3</b>
Le mot du Directeur Général.....	<b>4</b>
Acte 1 : Assemblée générale ordinaire du 16 mai 2023.....	<b>6</b>
1.1 Chiffres clés de 2022.....	<b>7</b>
1.2 Gouvernance.....	<b>7</b>
1.3 Progression des engagements.....	<b>10</b>
1.4 Participations.....	<b>15</b>
1.5 Synthèses.....	<b>18</b>
1.6 Bilan.....	<b>24</b>
1.7 Résultats financiers.....	<b>28</b>
1.8 Perspectives 2023.....	<b>31</b>
Acte 2 : Rapports du commissaire aux comptes.....	<b>32</b>
Acte 3 : Résolutions votées par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires.....	<b>40</b>
Acte 4 : Bilan fiscal 2022.....	<b>42</b>
Acte 5 : Annexe comptable.....	<b>48</b>
5.1 Préambule.....	<b>49</b>
5.2 Commentaires des postes des bilans et hors bilan.....	<b>50</b>
5.3 Commentaires des postes du compte de résultat.....	<b>61</b>
5.4 Autres informations.....	<b>66</b>
Acte 6 : Pièces annexes au rapport annuel.....	<b>68</b>
6.1 Organigramme au 31 décembre 2022.....	<b>69</b>
6.2 Historique.....	<b>70</b>
6.3 Fichier immeubles au 31 décembre 2022.....	<b>71</b>



## LE MOT DU PRÉSIDENT

La crise de la quarantaine se traduit couramment par une baisse de moral, une remise en question profonde et douloureuse avec la sensation d'avoir raté sa vie. Je vous rassure, Batifranc approche de la quarantaine mais ne traverse en aucun cas ce type de crise.

La société est plus vigoureuse que jamais, très fière de regarder en arrière pour voir tout ce qui a été fait, et très ambitieuse pour affronter demain en faisant face à la diversité et à la multitude des projets à réaliser pour lesquels sa compétence et son expérience seront déterminantes.

Le passé a permis de construire à partir de rien une Société de Financement spécialisée dans l'immobilier d'entreprise qui a travaillé dur pour établir de solides fondations et ériger plus de 600 bâtiments, représentant plus de 500 M€ d'investissement permettant d'héberger des artisans, des PME, des PMI, des ETI des filiales de grands Groupes français ou étrangers à travers toute la Région, dans tous types de secteurs d'activité, dans la plus petite commune rurale comme dans la capitale régionale.

Ce passé, discret mais très efficace, permet d'approcher sereinement un avenir où le tertiaire se développe en modifiant ses usages et où l'industrie 4.0 se réapproprie enfin nos territoires, convaincus que la richesse de nos savoir-faire, la cohérence de nos filières, la compétence de notre main-d'œuvre et de nos ingénieurs constituent des atouts déterminants pour innover, assurer leur avenir et renforcer notre souveraineté.

« Il faut certes être un bon professionnel mais il faut d'abord et avant tout être retenu comme partenaire de confiance. »

Le futur sera également discret et efficace car c'est dans notre ADN et, reconnaissons-le humblement, pour réussir dans nos métiers de l'immobilier d'entreprises, que ce soit dans le crédit-bail immobilier, la location simple ou les prises de participations, il faut certes être un bon professionnel mais il faut d'abord et avant tout être retenu comme partenaire de confiance par des chefs d'entreprise, hommes ou femmes, qui sont les seuls vrais moteurs de l'activité économique.

Le passé a été piloté avec succès par Pierre Chavelet que je remercie pour tout le travail accompli, avec son expertise et son flegme jurassien, en toute confiance avec ses actionnaires et ses Présidents successifs. Il va passer le relais à un nouveau Directeur Général qui arrivera en septembre prochain.

Avec le Comité des Nominations et le Conseil d'Administration, nous avons pris tout le soin et le temps nécessaire pour anticiper cette phase importante pour Batifranc et je sais, qu'avec le soutien de toute l'équipe des collaborateurs, nous la réussirons.

Soyez assurés que Batifranc poursuivra sa vocation d'acteur du développement économique régional et que, pour le financement de votre immobilier d'entreprise, nous ferons le maximum, c'est notre métier.

Jean-Claude LAGRANGE

# LE «DERNIER» MOT DU DIRECTEUR GÉNÉRAL



*Le 25 Octobre 1983, il y a bientôt 40 ans, commençait l'aventure Batifranc avec une Assemblée Générale constitutive se tenant en grande pompe dans les salons de la Préfecture de la toute jeune Région Franche-Comté, à Besançon.*

Permettez-moi de saluer, en cette date anniversaire qui approche, la mémoire de Pierre Chantelat, à l'époque 1<sup>er</sup> vice-Président auprès d'Edgar Faure, Président de la Région Franche-Comté auquel il succédera en 1988, et qui fut durant plus de 14 années, Président Directeur Général de Batifranc.

Batifranc lui doit son « indépendance » ! Pierre Chantelat a, en effet, eu à cœur, dès les premiers dossiers étudiés, que la SICOMI<sup>1</sup> soit un « outil régional » technique et non politique.

Il convenait d'être en capacité de dire « OUI », pour être pleinement acteur du développement économique régional sur le long terme, mais aussi en capacité de dire « NON » en ayant notre propre lecture des risques, indépendamment d'enjeux divers et variés de court terme.

Le cap ainsi fixé a été tenu et la crédibilité de Batifranc établie. Cette ligne de conduite validée et confirmée au fil des ans par tous les actionnaires et administrateurs, qu'ils en soient remerciés, a permis de traverser les péripéties économiques, financières, immobilières, industrielles, réglementaires et autres qui ont parsemé ses 40 premières années.

Je tiens à rappeler que Pierre Chantelat co-signa en 1988, avec Marcel Lucotte, alors Président de la Bourgogne mitoyenne, l'ouverture de l'actionariat et du champ de compétence territorial de Batifranc. C'était une première en termes de coopération interrégionale. Ce faisant, ils ont anticipé de plus de vingt-cinq ans la loi de 2015 qui a donné naissance à la Région Bourgogne Franche-Comté.

Je ne peux évoquer la création de Batifranc sans saluer la brillante intelligence, la vivacité d'esprit, la probité et l'audace de Monsieur Marcel Pochard, à l'époque Directeur Général des Services de la Région Franche-Comté, qui sut innover et me faire confiance dans un projet hors du commun. Il déploya ses multiples talents pour affronter et dépasser les nombreux obstacles administratifs, financiers et politiques qui se dressaient face au projet de création de Batifranc et finit par les vaincre.

Bravo et merci cher Marcel. La brillante carrière qui a suivi votre passage à la Région confirme, si cela était nécessaire, combien le tout jeune universitaire que j'étais a eu de la chance de se former et de vivre les 18 premiers mois de sa vie professionnelle à vos côtés.

« Cette confiance m'a obligé. J'ose espérer en avoir été digne. »

Le bref, mais déterminant passage de Monsieur Vianney Dorémus, comme premier Directeur de Batifranc ne saurait être passé sous silence. La maladie qui l'a prématurément éloigné de cette belle responsabilité, quelques mois seulement après la création de la société, fut un malheur pour lui et une chance pour moi, je ne l'oublie pas.

Je dois à l'incroyable confiance qui m'a été accordée par Pierre Chantelat, Marcel Pochard et Vianney Dorémus, la chance exceptionnelle et l'honneur de me voir confier à 24 ans la Direction de Batifranc. Cette confiance m'a obligé. J'ose espérer en avoir été digne.

L'ACPR et ses nombreux textes et règlements en vigueur rendraient, selon toute vraisemblance, impossible une telle nomination aujourd'hui. Fort heureusement pour moi, les autorités de l'époque (CECEI) étaient moins regardantes sur la nomination des Dirigeants.

<sup>1</sup> Batifranc a été créée sous forme de SICOMI, Société Immobilière pour le Commerce et l'Industrie, statut d'établissement de crédit spécialisé qui a disparu.



À Jacques Bichet, à Marie-Guite Dufay, actuelle Présidente de la Région et à Denis Sommer qui ont tous trois un temps présidé le Conseil d'Administration de Batifranc et enfin à Jean-Claude Lagrange, actuel Président, merci de m'avoir accordé et renouvelé leur confiance grâce à laquelle je suis devenu et suis encore (et toujours diront certains), Directeur Général de Batifranc.

Une mention spéciale à Marie-Guite Dufay qui a pris le risque de valider une orientation stratégique très importante pour Batifranc, celle d'ouvrir notre champ de compétence à la location simple en développant en interne une activité de Foncière. Batifranc ne peut que se féliciter d'avoir emprunté cette voie.

Les chefs d'entreprise, les élus, les banquiers sont souvent affublés d'étiquettes injustes et parfois désobligeantes. Permettez-moi de ne pas faire une fixation sur les quelques exceptions qui existent, bien entendu, mais d'aller au-delà et d'élargir le spectre. La plupart du temps, en effet, je n'ai rencontré parmi nos clients et partenaires que des hommes et des femmes passionnés par leurs métiers, soucieux d'innover et de progresser avec leurs équipes, ambitieux au bon sens du terme, porteurs de valeurs, engagés pour leur territoire, leurs proches, leurs salariés et n'ayant pas peur d'innover. Certains méritent le qualificatif d'exceptionnel. Ils se reconnaîtront dans leur humilité à ne pas en faire état. J'ai vraiment beaucoup appris à leurs côtés tout au long de ces années, qu'ils en soient tous chaleureusement remerciés.

Je ne saurais conclure ce dernier mot, ès qualité, sans remercier très sincèrement, et avec une certaine émotion, mon équipe, celle des premiers jours, celle d'hier et celle d'aujourd'hui. Sans elle je n'aurais rien pu faire et c'est grâce aux talents de chacun, aux personnalités et expériences si différentes et si complémentaires que je quitterai fin Octobre de cette année une belle société, en bonne santé, porteuse d'avenir. Merci à tous.

L'essentiel de ce que je voulais vous partager dans ce « mot » étant rédigé, il me reste à vous présenter mon dernier rapport annuel, le trente-neuvième. La concordance de ce chiffre trente-neuf avec un numéro de département qui est cher au jurassien que je suis, relève d'un heureux hasard !

L'année 2022 était annoncée, si vous vous rappelez bien, comme une année potentiellement difficile, perturbée, avec peu de visibilité et beaucoup d'incertitudes.

Tel fut bien le cas. L'année écoulée ne fut pas un long fleuve tranquille, vous en avez tous été témoins et je n'en développerai pas le spectre des causes. Il fallut donc toute l'agilité de l'équipe Batifranc ainsi que celle de nos clients et partenaires pour que, malgré cet état de fait, 2022 soit une belle, et même une très belle année.

Batifranc affiche une belle production et un bon résultat pour l'année 2022, résultat rendu vraiment excellent par d'heureuses plus-values de cession qui viennent conforter les fonds propres après un dividende en nette progression également. Batifranc peut ainsi se positionner sereinement pour poursuivre durablement ses activités dans le financement de l'immobilier d'entreprises grâce à une structure bilantielle très saine.

Batifranc affichera encore, j'en suis convaincu, de bons résultats dans les années à venir car, avec le Conseil d'Administration, le Comité des Engagements, le Comité d'Audit et toute l'équipe, nous avons tous œuvré, ensemble, dans une vision de long terme, pour assurer la pérennité des services que Batifranc peut mettre à disposition des PME-PMI au profit du développement économique régional.

Il convient désormais de poursuivre, de faire plus et de faire mieux. Je fais confiance à la loyauté, les compétences et l'expérience de tous ceux qui l'accompagneront dans sa mission, pour que mon successeur y parvienne.

Pierre CHAVELET

« Je n'ai rencontré  
parmi nos clients et  
partenaires que  
des hommes et des  
femmes passionnés  
par leurs métiers. »



# acte 1

ASSEMBLÉE  
GÉNÉRALE  
ORDINAIRE  
16 MAI 2023

RAPPORT ANNUEL **2022**

## 1.1 LES CHIFFRES CLÉS DE 2022

ANNÉES	2022	2021	VARIATIONS	%
Total de bilan k€	114 703	113 926	777	0,68 %
Produit Net Bancaire (k€)	4 435	3 064	1 371	44,75 %
Résultat courant avant IS	2 685	1 390	1 295	93,20 %
Effectif moyen (ETP)	13,49	12,76	0,73	5,72 %

## 1.2 GOUVERNANCE

Batifranc est :

- Une société anonyme (SA) à Conseil d'Administration,
- Une société anonyme d'économie mixte (SAEM) car une partie de son capital est détenue par des collectivités, **mais pas une société d'économie mixte locale (SEML) au sens de la loi car les collectivités y sont minoritaires avec 42,82 %.**
- Une société de financement (SF), agréée comme telle par l'Autorité de Contrôle Prudentielle et de Résolution (ACPR) sous le code 18040.
- Les fonctions de Président et de Directeur Général y sont dissociées depuis le 27 Mai 2004 et leurs pouvoirs respectifs sont définis par les statuts.

MANDATAIRES SOCIAUX	MANDATS	DATES NOMINATION	DURÉE MANDAT
Jean-Claude Lagrange	Président	15 Septembre 2021	Durée mandat électif
Pierre Chavelet	Directeur Général	16 Septembre 2020	31 Octobre 2023

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.



Nouveau siège social de Batifranc, Témis 3 - Besançon (25)

## Conseil d'Administration au 31 Décembre 2022

MANDATAIRES SOCIAUX	MANDATS	DATES NOMINATION
<b>Jean-Claude LAGRANGE</b> <i>Région Bourgogne-Franche-Comté</i>	<b>Président Administrateur</b>	15/09/2021
<b>Alain ALBIZATI</b> <i>CCIR Bourgogne-Franche-Comté</i>	Administrateur	24/05/2018
<b>Mathieu AUFAUVRE</b> <i>Caisse des Dépôts et Consignation</i>	Administrateur	15/09/2021
<b>Isabelle BROUTÉ</b> <i>Caisse d'Épargne BFC</i>	Administrateur	21/05/2019
<b>Didier KLEIN</b> <i>Pays Montbéliard Agglomération</i>	Administrateur	16/09/2020
<b>Cécile DENOYELLE</b> <i>Crédit Agricole FC</i>	Administrateur	21/05/2019
<b>Jean VERILLAC</b> <i>Banque Populaire BFC</i>	Administrateur	08/12/2020
<b>Dominique BONNET</b> <i>Arbois Poligny Salins</i>	Administrateur	16/09/2020

Les mandats détenus par les administrateurs en fonction au 31 Décembre 2022 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

### Alain ALBIZATI :

#### Pour la CCI Région Bourgogne Franche-Comté :

- 1 1<sup>er</sup> vice-Président

#### Pour la CCI Territoriale 90 :

- 1 Président CCI Territoire de Belfort

### Didier KLEIN :

#### Pour Pays de Montbéliard Agglomération :

- 1 Pays de Montbéliard Immobilier d'Entreprise : PDG

### Dominique BONNET :

- 1 Maire de Poligny (39)
- 2 Président CC Arbois Poligny Salins

### 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

### Isabelle BROUTÉ :

#### Pour la Caisse d'Épargne BFC :

- 1 NEOLIA : Censeur
- 2 Habitat en Région Services : Administrateur
- 3 BPCE LEASE : Administrateur
- 4 SEM Société Est Métropoles : Administrateur
- 5 TANDEM : Administrateur

### Cécile DENOYELLE

### Jean VERILLAC :

#### Pour la Banque Populaire Bourgogne Franche-Comté :

- 1 BP Développement : Administrateur
- 2 BFC Croissance : Président
- 3 UI Investissement : Administrateur



### 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.



Témis 2 - Besançon (25)

## 1.3 PROGRESSION DES ENGAGEMENTS

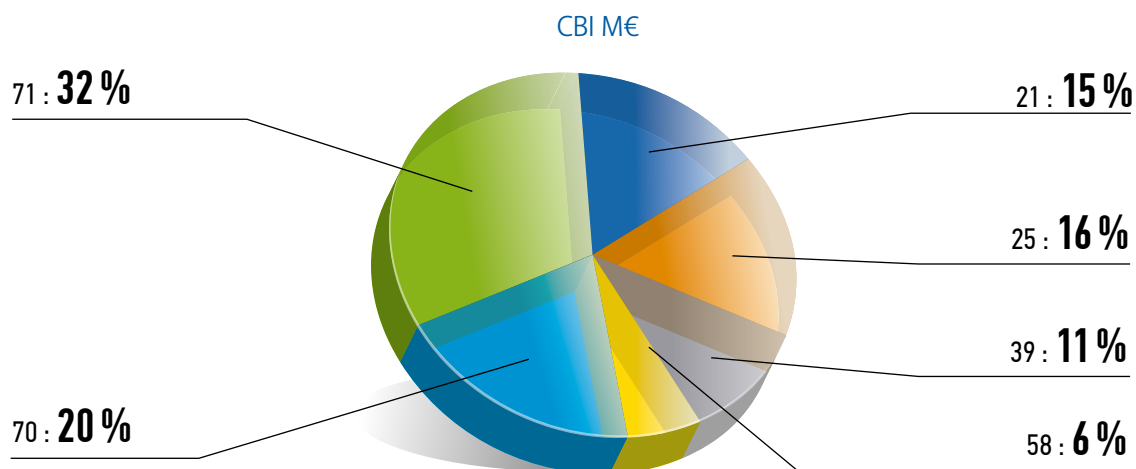
Les nouveaux engagements passent de 22,38 M€ à 23,69 M€, soit une progression de 5,86 % pour 13 nouvelles opérations au lieu de 16 l'année dernière.

L'activité a progressé en valeur et, apparemment, diminué en volume. Il n'en est rien dans les faits car plusieurs opérations extrêmement longues à monter et/ou à se concrétiser devaient aboutir avant la fin de l'année et ne le sont que depuis quelques semaines.

Ce constat de l'allongement des durées de montage et de mise en place des opérations a des origines multifactorielles, toutes chronophages. Nous essayons de nous adapter et de mettre en œuvre diverses procédures simplificatrices pour lutter contre cette situation pénalisante mais nous ne sommes pas seuls à intervenir sur les dossiers. Les rythmes de travail diffèrent et les contraintes existent chez les clients, les assureurs, les banquiers, les notaires...

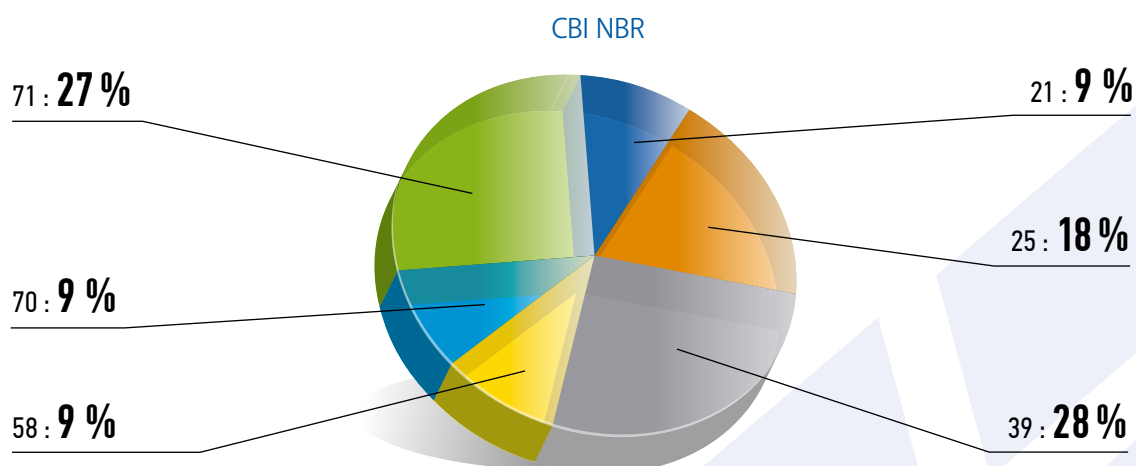
PRODUCTION	31-12-22	31-12-21	ÉCARTS	%	31-12-22	31-12-21
Décidé	0 €	6 698 000 €	-6 698 000 €		0	1
Proposé	0 €	0 €	0 €		0	0
Accepté	2 170 000 €	934 000 €	1 236 000 €		3	6
Signé	8 343 000 €	17 053 700 €	-8 710 700 €		8	8
<b>Total CBI</b>	<b>10 513 000 €</b>	<b>24 685 700 €</b>	<b>-14 172 700 €</b>	<b>-57,41%</b>	<b>11</b>	<b>15</b>
Décidé	0 €	12 680 000 €	-12 680 000 €		0	0
Proposé	0 €	0 €	0 €		0	0
Accepté	0 €	0 €	0 €		0	0
Signé	12 680 000 €	0 €	12 680 000 €		1	1
<b>Total LS</b>	<b>12 680 000 €</b>	<b>12 680 000 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0,00 %</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
Décidé	0 €	0 €	0 €		0	0
Proposé	0 €	0 €	0 €		0	0
Accepté	0 €	0 €	0 €		0	0
Signé	0 €	2 500 000 €	-2 500 000 €		0	0
<b>Total PT I</b>	<b>0 €</b>	<b>2 500 000 €</b>	<b>-2 500 000 €</b>	<b>-100%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Décidé	0 €	0 €	0 €		0	0
Proposé	0 €	0 €	0 €		0	0
Accepté	500 000 €	0 €	500 000 €		1	0
Signé	0 €	1 894 120 €	-1 894 120 €		0	1
<b>Total PT II</b>	<b>500 000 €</b>	<b>1 894 120 €</b>	<b>-1 394 120 €</b>	<b>-73,60 %</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
Décidé	0 €	19 378 000 €	-19 378 000 €		0	1
Proposé	0 €	0 €	0 €		0	0
Accepté	2 670 000 €	934 000 €	1 736 000 €		4	6
Signé	21 023 000 €	21 447 820 €	-424 820 €		9	10
<b>Total Général</b>	<b>23 693 000 €</b>	<b>41 759 820 €</b>	<b>-18 066 820 €</b>	<b>-43,26 %</b>	<b>13</b>	<b>17</b>
<b>Nouveaux engagts</b>	<b>23 693 000 €</b>	<b>22 381 820 €</b>	<b>1 311 180 €</b>	<b>5,86 %</b>	<b>13</b>	<b>16</b>

Les nouveaux engagements de l'année 2022, pour l'activité crédit-bail immobilier (10,5 M€), se répartissent géographiquement comme suit en valeur (M€) :



La plus petite opération consiste en une extension de 95 k€ réalisée dans le cadre d'un pool dans le Jura, dans le secteur de la plasturgie. La plus importante est une opération de 2,05 M€ dans le secteur de la maroquinerie de luxe en Haute-Saône.

La répartition en nombre de dossiers est la suivante :



L'Yonne et le Territoire de Belfort ont l'un et l'autre des projets à l'étude. Nous espérons les voir aboutir au cours de cette année.

## 1.3.1 LE CRÉDIT-BAIL IMMOBILIER

Avec une belle progression des chantiers en cours, le secteur d'activité est en croissance alors que le nombre d'opérations arrivant à terme est significatif.

CBI	TERRAINS	BÂTIMENTS	IMMO BRUTES	AMORT & PROV	IMMO NETTES
<b>2022</b>	8 589	107 783	116 372	57 570	58 802
<b>2021</b>	8 529	106 912	115 441	59 542	55 898
<i>Écarts k€</i>	61	871	931	-1 972	2 904
<b>Écarts %</b>	0,71 %	0,81 %	0,81 %	-3,31 %	5,19 %

## 1.3.2 LA LOCATION SIMPLE

La concrétisation de nouvelles opérations contribue, malgré quelques cessions d'actifs, à une belle croissance de ce secteur d'activité.

LOCATION	TERRAINS	BÂTIMENTS	IMMO BRUTES	AMORT & PROV	IMMO NETTES
2022	3 281	43 734	47 015	21 397	25 618
2021	3 108	40 258	43 366	21 039	22 327
Écarts k€	173	3 477	3 649	358	3 291
Écarts %	5,55 %	8,64 %	8,42 %	1,70 %	14,74 %

Le principal chantier en cours, une opération patrimoniale de 5 079 m<sup>2</sup> de bureaux sur Dijon (21), devait initialement être livré en fin d'année 2023. Les aléas climatiques de l'année reportent cette perspective au premier trimestre 2024. La commercialisation du site qui doit être labellisé Breeam Very Good avance très bien et les perspectives d'un excellent taux d'occupation à la livraison sont élevées.



## 1.3.3 LES IMMEUBLES TEMPORAIREMENT NON LOUÉS

La croissance en valeur relative de ce secteur est à relativiser avec sa progression comptable qui se limite à 600 k€ et ne soulève aucune inquiétude.

ITNL	TERRAINS	BÂTIMENTS	IMMO BRUTES	AMORT & PROV	IMMO NETTES
2022	1 119	10 322	11 441	5 520	5 921
2021	971	11 195	12 166	6 845	5 321
Écarts k€	148	-873	-725	-1 325	600
Écarts %	15,21 %	-7,80 %	-5,96 %	-19,36 %	11,27 %

## Nous avons quatre sites totalement inoccupés au 31 Décembre au lieu de six l'année dernière :

### 1 L'immeuble de Valentigney 1 (25)

Site de 1 225 m<sup>2</sup> d'ateliers uniquement, sur un terrain de 4 761 m<sup>2</sup>. 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.

Nous avons engagé une étude technique pour son individualisation en bonne et due forme et projetons d'importants travaux pour le remettre sur le marché.



Valentigney 1 (25)



Clamecy 1 (58)

### 2 L'immeuble Clamecy 1 (58)

Une jardinerie de 1 267 m<sup>2</sup> sur un terrain de 9 390 m<sup>2</sup> pour lequel une cession devrait être signée prochainement. La clôture de ce contentieux sur une opération de crédit-bail immobilier, réalisée en pool avec BPCE Lease à 50/50, devrait, contre toute attente, s'avérer positive si la vente se concrétise conformément aux engagements pris.

### 3 L'immeuble Pagny le Château 1 (21) :

Résultat d'un contentieux sur une opération de crédit-bail immobilier. Il a ensuite été loué à usage d'entrepôts par bail commercial. Actuellement vacant, nous engageons des travaux et études pour que ce site de 6 298 m<sup>2</sup> sur un terrain de 25 382 m<sup>2</sup>, à proximité de la sortie d'auto-route de Seurre (21), trouve une nouvelle vie avec plusieurs occupants.



Pagny le Château 1 (21)



Le Creusot 2 (71)

### 4 L'immeuble Le Creusot 2 (71) :

Un site de 5 067 m<sup>2</sup>, durablement vacant suite à la liquidation judiciaire de notre preneur. Anciens abattoirs reconfigurés, le site est complexe, difficile à réemployer. Nous l'avons fortement déprécié.

**Quelques sites sont partiellement inoccupés, à commencer par celui où nous avons déménagé en Juillet dernier, et où se trouve désormais notre siège social :**

**5 Besançon Témis 3 (25) :**

La commercialisation de ce site de 2465 m<sup>2</sup> en R+5, implanté sur le Parc Témis à Besançon (25), avance bien. À ce jour, 3 niveaux sont donnés à bail et le nombre de prospects intéressés par la qualité du site et son implantation nous rendent très optimistes sur une occupation à 100 % d'ici la fin de l'année.



**6 L'immeuble des Terrasses de Fontaine à Fontaine les Dijon (21)**

Une petite opération de location simple en R+2, patrimoniale, multi-occupants, de 1055 m<sup>2</sup>, réceptionnée au quatrième trimestre 2022 et qui se remplit plus lentement que prévu. Nous y avons un seul locataire pour une petite surface en fin d'année, l'immeuble est donc partiellement non loué. De qualité, et faisant l'objet de nombreuses visites par les commercialisateurs, nous ne nous inquiétons pas pour son remplissage.

**7 L'immeuble Crançot 1 (39) :**

Un site industriel de 4101 m<sup>2</sup> répartis dans deux bâtiments distincts, sur un terrain de 24079 m<sup>2</sup>, le tout réaménagé, suite à un contentieux sur crédit-bail immobilier, pour accueillir plusieurs occupants.

Il reste environ 480m<sup>2</sup> de bureaux en R+1 à louer. Une étude est en cours afin de répondre aux attentes d'un locataire en place qui aurait besoin de m<sup>2</sup> complémentaires.



La rotation normale de nos locataires dans nos « Actiparc » fait que nous avons quelques m<sup>2</sup> à louer sur celui du Charmontet à Grand Charmont (25) mais tous les autres « Actiparc » ont actuellement un taux d'occupation de 100 %.

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

## 1.4 PARTICIPATIONS

### Participations de type 1

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

PT I	IMMO BRUTES	AMORT & PROV	IMMO NETTES
2022	1 526	8	1 518
2021	1 526	8	1 518
Écarts k€	0	0	0
Écarts %	0,00 %	0,00 %	0,00 %

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 a un pied de bilan de l'ordre de 5 M€ et développe une petite activité. Les actionnaires de référence de Sud Bourgogne ont décidé d'arrêter la production et de s'orienter sur une gestion extinctive de la société.

PMIE poursuit une ambitieuse croissance avec plus de 60 M€ de bilan. Tandem, notre plus grosse participation de ce type, à hauteur 682 k€, présente un pied de bilan de 169 M€.

La SIH BFC, foncière dédiée à l'hôtellerie créée à 50/50 avec la CDC, n'a pas encore d'actif à son bilan en cette fin d'année. Plusieurs dossiers ont été étudiés mais aucun n'a abouti à ce jour.

### Participations de type 2

En parfait accord avec le Crédit Agricole de Champagne Bourgogne, avec lequel nous étions associés à 51/49 dans Village 2A à Dijon (21), SCI dont nous assumions la gestion, nous avons cédé nos 49 % et abandonné notre mandat de Gérant.

VILLAGE 2A	APPORTS	CESSION	ÉCARTS	%
Capital	183 750 €	363 820 €	180 070 €	98,00 %
CCA	236 180 €	236 180 €	0 €	0,00 %
Total	419 930 €	600 000 €	180 070 €	42,88 %

La cession s'est donc réalisée dans de très bonnes conditions, notre partenaire rémunérant ainsi à sa juste valeur le travail réalisé par Batifrance dans cette belle opération.



Village 2A (21)

PT II	IMMO BRUTES	AMORT & PROV	IMMO NETTES
2022	4 881	0	4 881
2021	5 351	0	5 351
Écarts k€	-469	0	-469
Écarts %	-8,77 %	0,00 %	-8,77 %

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

### Les deux SCI sont gérées par Batifranc.

**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.

**Ecoparc 3A** porte deux immeubles tertiaires sur la même zone à Sens (89). Les deux bâtiments sont loués et la structure est saine. À la demande d'un des associés, une cession de la SCI a été testée au cours de l'année, sans succès. Il convient de préciser que l'objectif de cession visé était ambitieux. La pose de panneaux photovoltaïques sur les deux toitures, prévue lors de la conception mais non réalisée à l'époque, a été décidée récemment. 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'Épargne, EDF, la CCI, la Banque Populaire et la Sem Val de Bourgogne.

**La SAS ABCA**, dernière créée, porte un actif sur Besançon qui a été livré en 2022. La mise en loyers à Grupo Antolin, sous-traitant de l'automobile, est effective, l'inauguration est pour bientôt. 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 %

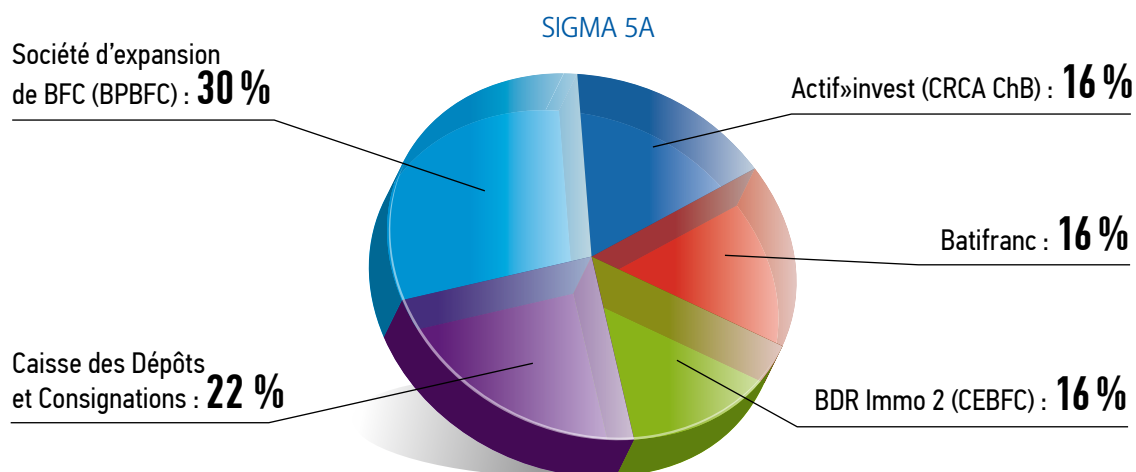


ABCA pour Antolin Besançon (25)

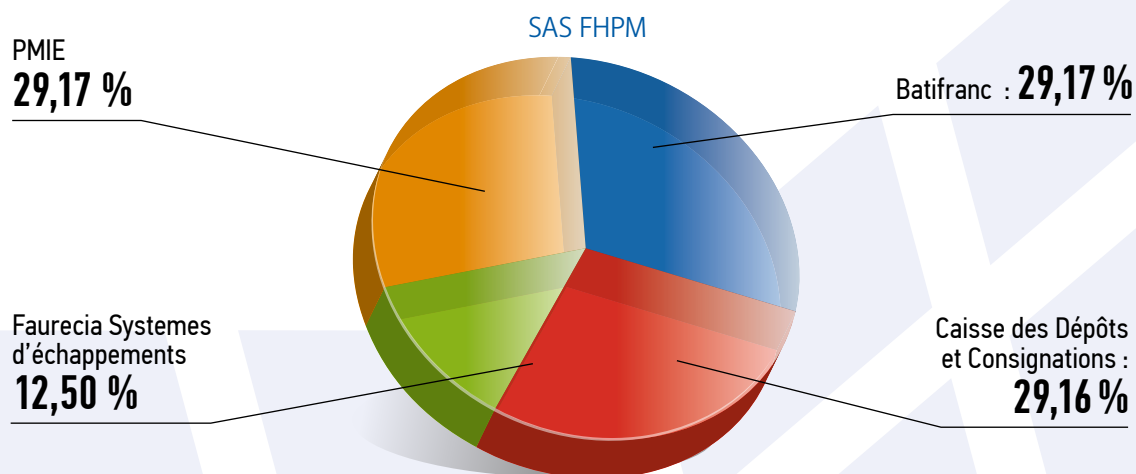


**Les SAS Sigma 5A et FHPM sont présidées et gérées par Batifranc..**

☐ **Sigma 5A** : porte un immeuble tertiaire d'environ 15 M€ pour environ 6 700 m<sup>2</sup>, certifié Breeam rénovation niveau Good, sur Dijon et actuellement loué à 100 % à une filiale du Groupe BPCE. La structure financière est parfaitement saine. L'année 2023 devrait voir se concrétiser une évolution dans l'occupation du site qui devrait avoir deux occupants. Les cinq actionnaires ont validé le principe de cette évolution.



☐ **FHPM** porte un site industriel d'environ 23 000 m<sup>2</sup>, certifié Breeam Excellent, sur un terrain de presque 8 ha à Allenjoie (25) dans le Pays de Montbéliard et pris à bail par Faurecia. Sa destination est la fabrication de réservoirs d'hydrogène. L'activité s'y développe bien et l'extension des surfaces sera à l'ordre du jour dans quelque temps. La structure financière repose sur un actionariat crédible pour porter un actif de l'ordre de 30 M€.



Une nouvelle PT II a été décidée en fin d'année mais n'est pas encore effective. Elle est destinée à une SAS à créer, provisoirement dénommée BEN, pour Batifranc Énergies Nouvelles, qui devrait voir le jour au cours du second trimestre 2023.

Filiale à 100 % de Batifranc, elle ne fera pas de financement mais sera appelée à être tiers investisseur bailleur pour des installations photovoltaïques en toiture ou en ombrière, principalement pour nos clients ne souhaitant pas supporter ce type d'investissement désormais obligatoire dans leur contrat de crédit-bail immobilier.

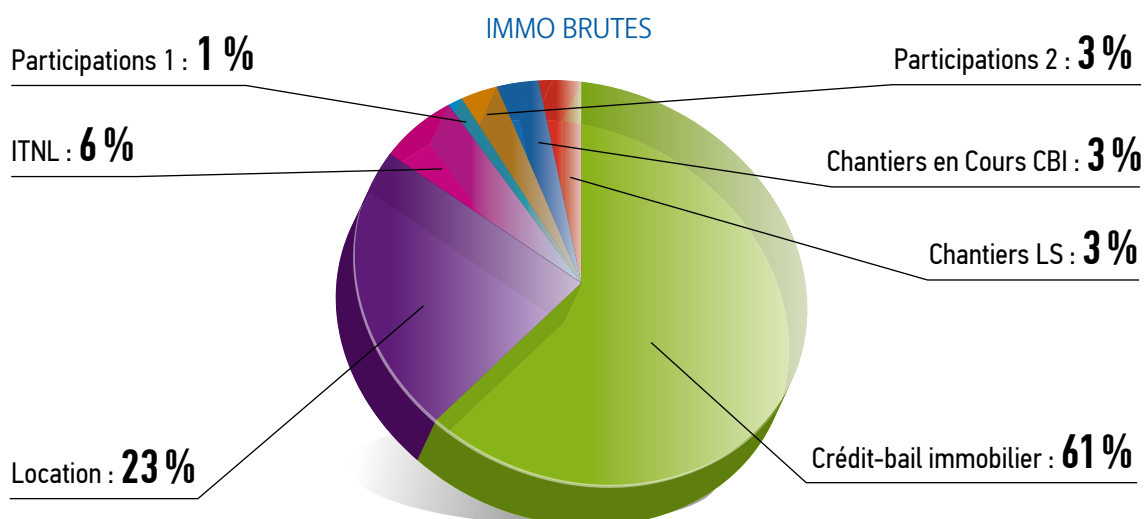
Le but premier visé avec BEN est de sécuriser Batifranc face à des opérateurs tiers investisseurs aux contrats difficilement acceptables pour un crédit-bailleur. La PT II décidée est de 500 k€ qui ne seront libérés qu'à hauteur de 50 % pour commencer.

## 1.5 SYNTHÈSES DES ACTIFS MÉTIERS

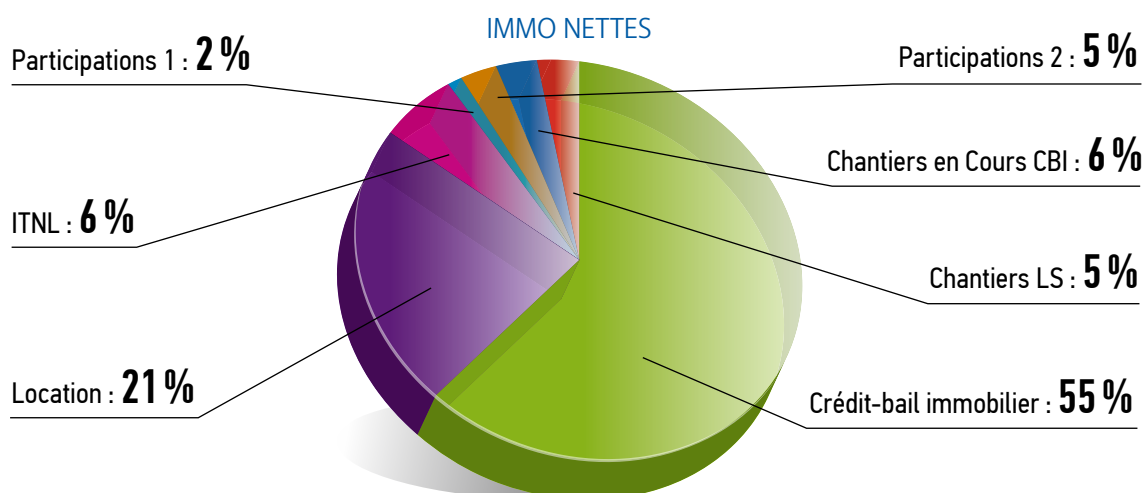
La valeur brute des actifs métiers passe, au 31 Décembre, de 173,38 M€ à 177,85 M€ et la valeur nette passe de 87,7 M€ à 90,42 M€, soit une progression de 3,14 %.

ACTIFS MÉTIERS	TERRAINS	BÂTIMENTS	IMMO BRUTES	AMORT & PROV	IMMO NETTES
Chantier CBI	864	5 305	6 169	0	6 169
Chantiers LS	832	4 158	4 990	0	4 990
Crédit-bail immobilier	7 726	102 478	110 203	57 570	52 634
Location	2 449	39 577	42 026	21 397	20 628
ITNL	1 119	10 322	11 441	5 520	5 921
Participations 1			1 526	8	1 518
Participations 2			4 881	0	4 881
<b>Total</b>	<b>12 989</b>	<b>161 840</b>	<b>181 236</b>	<b>84 495</b>	<b>96 741</b>

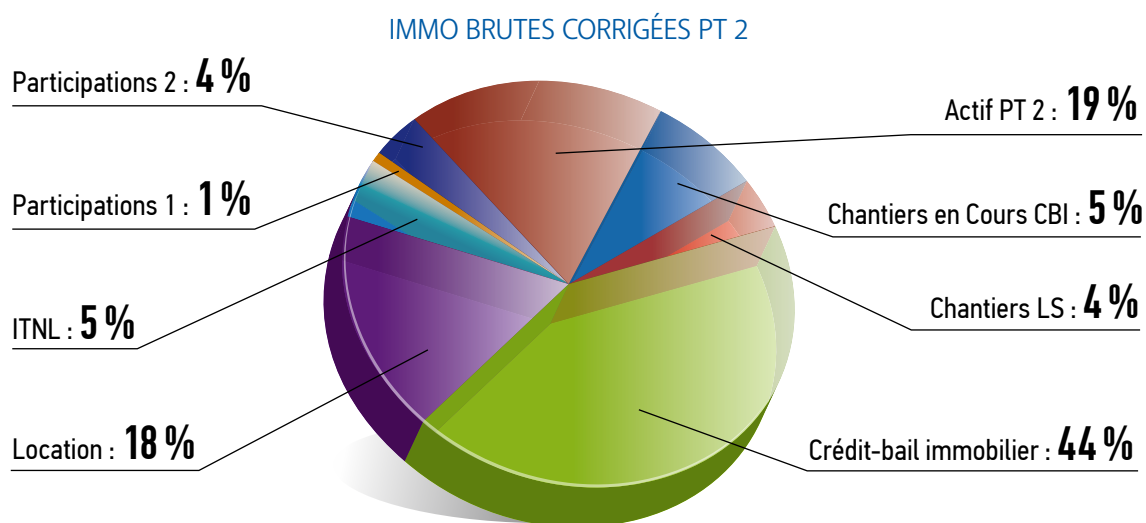
Les immobilisations brutes progressent de 1,90 %.



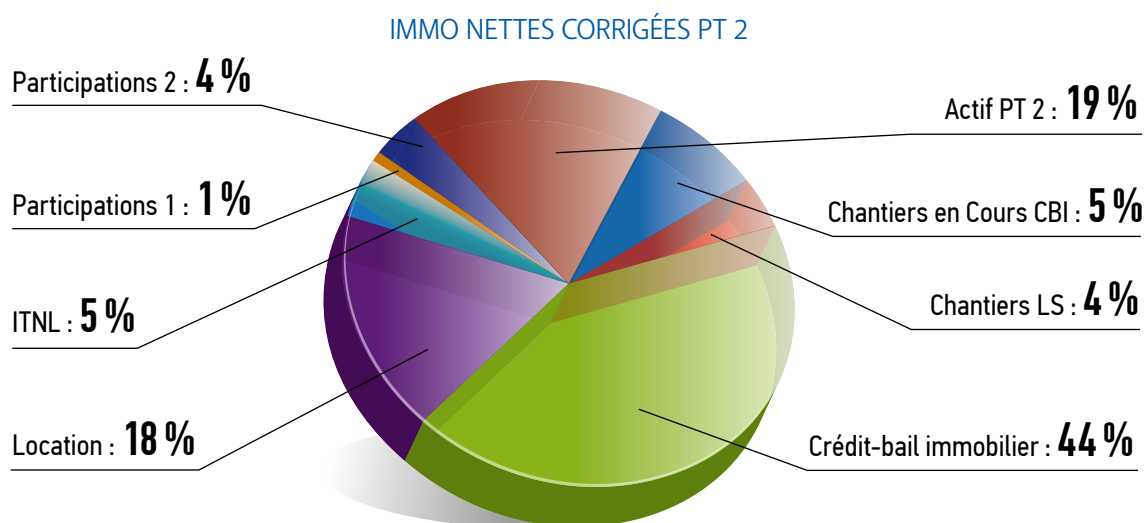
Les immobilisations nettes progressent de 7 %.



Corrigées du prorata de nos participations de type II, les immobilisations brutes progressent de 3,60 % pour dépasser les 206 M€ qui se répartissent comme suit.

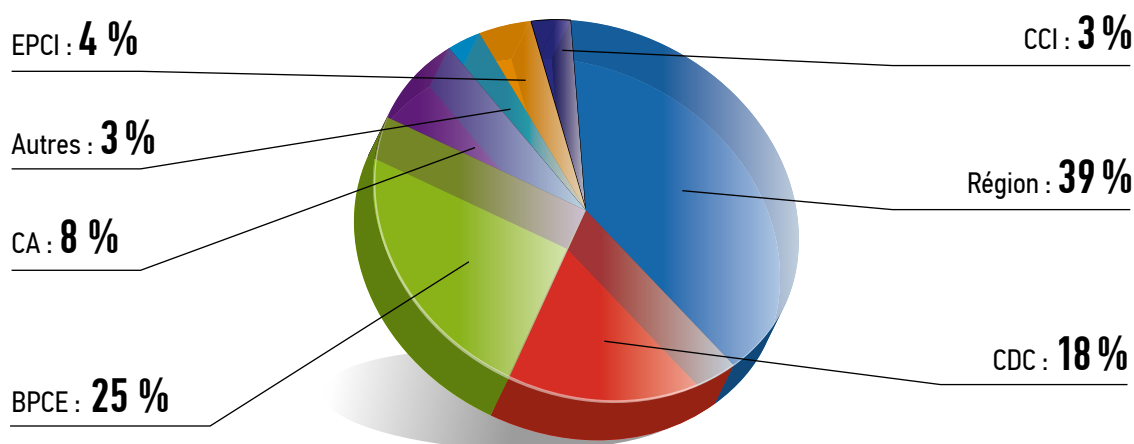


Les immobilisations nettes « corrigées » bondissent de 8,53 % et approchent les 120 M€.



## Capital Social de Batifranc au 31.12.2022

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



## Fonds propres

L'affectation aux réserves du résultat non distribué de 2021 a renforcé nos fonds propres de 746k€.

FONDS PROPRES K€	31-DÉC.-22	31-DÉC.-21	VARIATION	VAR %
Capital social	35 384	35 384	0	0,00 %
Prime d'émission	0	0	0	0,00 %
Réserve légale	895	840	55	6,58 %
Autres réserves	3 625	2 935	691	23,53 %
FRBG	1 000	1 000	0	0,00 %
<b>Total</b>	<b>40 904</b>	<b>40 159</b>	<b>746</b>	<b>1,86 %</b>

## Fonds Dépollution

Sur proposition du Comité de Direction, votre Conseil d'Administration a décidé d'actualiser le montant de ce fonds dont l'objectif est de couvrir un risque pollution sur un contentieux.

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.

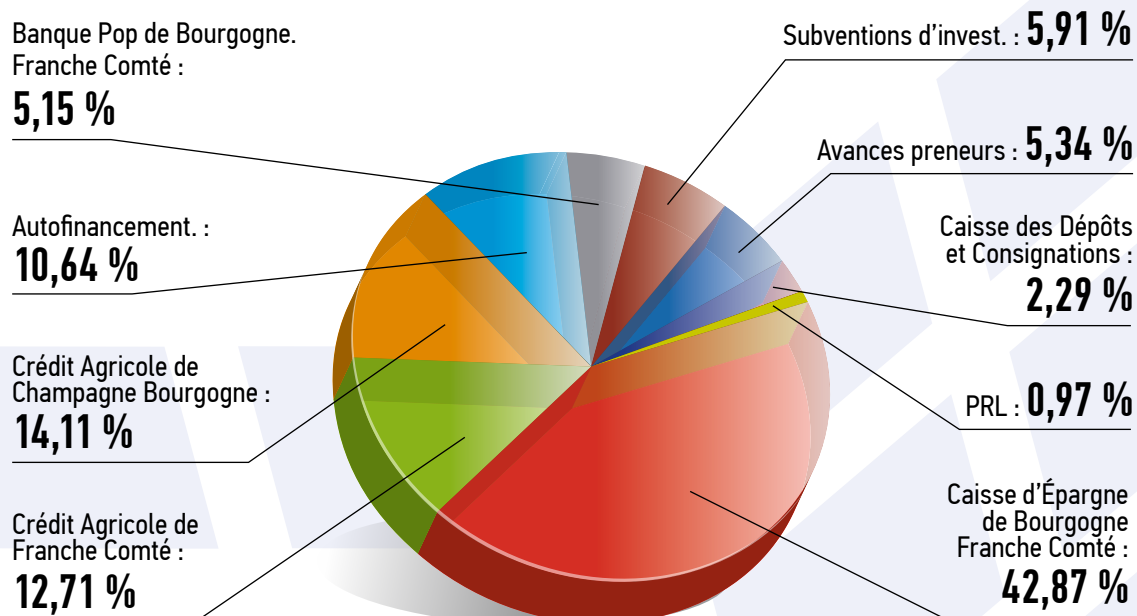
Initialement prévu à hauteur de 250 k€, il a été décidé de le porter à 310 k€ avec une dotation annuelle de 31 k€.

Au 31 Décembre, le fonds dépollution s'élève à 224 765 €.

## Ressources mobilisées

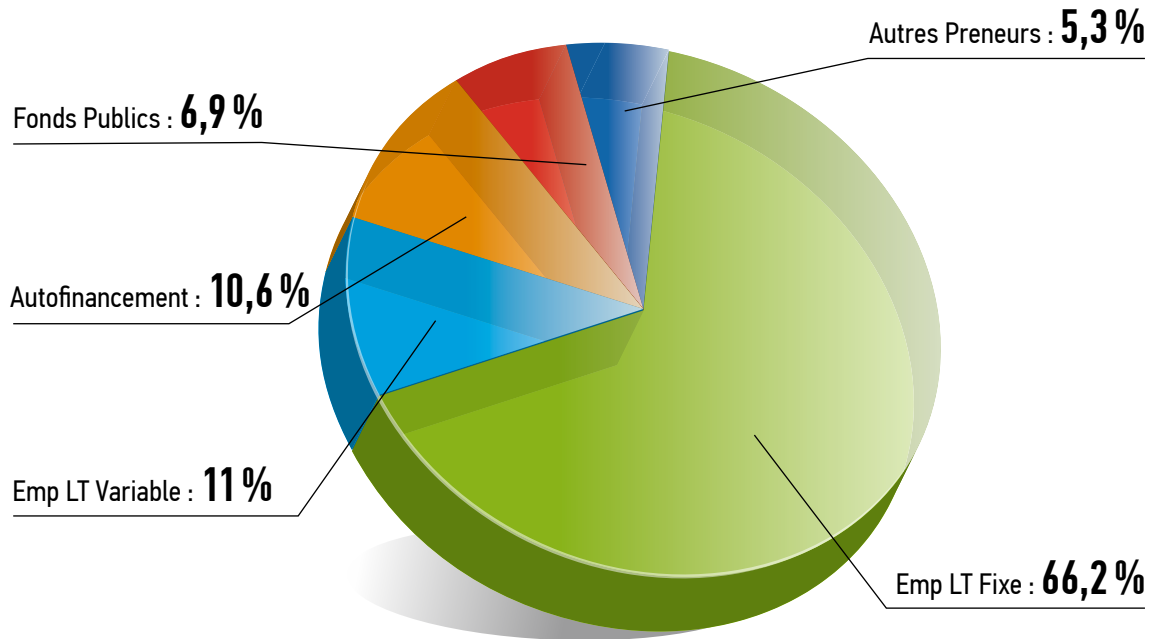
Notre principal bailleur de fonds, pour l'année 2022, est le Crédit Agricole de Champagne Bourgogne mais la Caisse d'Épargne reste historiquement le premier financeur de Batifranc.

ORIGINE DES ENCOURS	2022	%	2021	%	VARIATIONS	%
<b>Crédit Agricole ChB</b>	10 419	14,11 %	7 137	9,74 %	3 281	45,98 %
PRL	717	0,97 %	0	0,00 %	717	NS
Avances preneurs	3 942	5,34 %	3 613	4,93 %	329	9,11 %
Subventions d'invnt	4 366	5,91 %	4 129	5,63 %	237	5,74 %
<b>Crédit Agricole FC</b>	9 383	12,71 %	9 248	12,62 %	135	1,46 %
Natixis	0	0,00 %	217	0,30 %	-217	-100,00 %
Caisse des Dépôts	1 690	2,29 %	2 029	2,77 %	-339	-16,71 %
Autofinancement	7 856	10,64 %	8 216	11,21 %	-359	-4,38 %
Banque Populaire BFC	3 802	5,15 %	4 162	5,68 %	-360	-8,64 %
Caisse d'Épargne BFC	31 652	42,87 %	34 529	47,12 %	-2 877	-8,33 %
<b>Total</b>	<b>73 827</b>	<b>100,00 %</b>	<b>73 280</b>	<b>100,00 %</b>	<b>3 424</b>	<b>4,67 %</b>
<i>dont BPCE</i>	<b>35 454</b>	<b>48,02 %</b>	<b>38 908</b>	<b>53,09 %</b>	<b>-3 453</b>	<b>-8,88 %</b>
<i>dont Crédit Agricole</i>	<b>19 802</b>	<b>26,82 %</b>	<b>16 385</b>	<b>22,36 %</b>	<b>3 417</b>	<b>20,85 %</b>



À noter, une nouvelle ligne, dénommée PRL, pour prêt à recours limité. Il s'agit d'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.

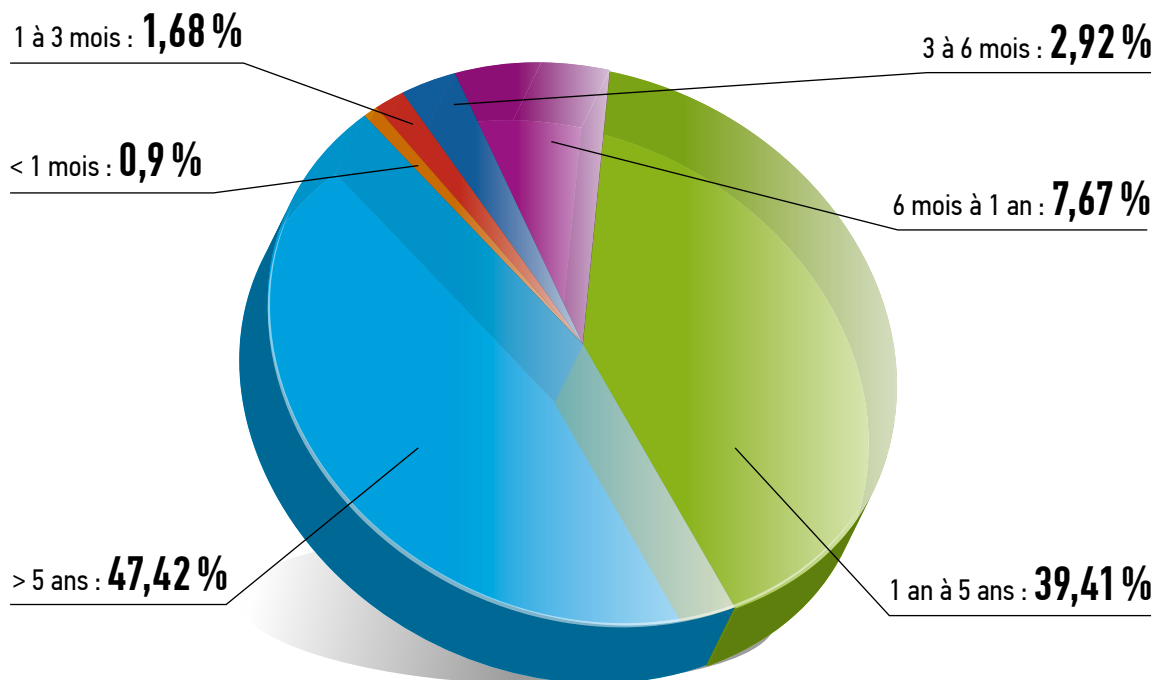
## ORIGINE RESSOURCES



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.

## ÉCHÉANCIER D'EMPRUNTS





## 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 13,7 M€ parfaitement sécurisant pour les opérations à venir.

EMPLOIS LT	31.12.2022	RESSOURCES LT	31.12.2022	%
Terrains	12 989	Fonds propres	40 904	37,49 %
Chantiers, Immo à régler & RG	8 035	Subv d'invtr reçues	3 394	3,11 %
Construction terminées	152 377	Av preneurs reçues	3 942	3,61 %
Logiciels	889	Dettes LT, avances remb	57 663	52,85 %
Actions & CC	6 408	Dép de garanties reçus	674	0,62 %
Amort & Prov	-85 339	Intérêts courus	237	0,22 %
FdG & dépôts versés	1	Résultat net	2 292	2,10 %
<b>Total des emplois k€</b>	<b>95 359</b>	<b>Total des ressources k€</b>	<b>109 105</b>	<b>100,00 %</b>

## Données prudentielles

Sur la base de la situation provisoire au 31 Décembre 2022, communiquée le 25 Janvier à l'ACPR, le ratio de solvabilité est de 34,14 % et les ratios de liquidité sont de 347 et 680 pour les mois de Novembre et Décembre 2022 et de 448 pour le mois de Janvier 2023.

Nous disposons ainsi de 11 à 12 M€ d'excédents de liquidités dont le placement, contrepartie positive de la hausse des taux, redevient rémunérateur.

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

## 1.6 LE BILAN

Le total du bilan publiable est de 114,7 M€, en progression de 0,68 %.

Le bilan fiscal est joint en annexe 2 (acte 4).

### L'actif du bilan publiable

ACTIF DU BILAN <i>en milliers d'euros</i>	NOTES	31/12/2022	%	31/12/2021	%
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	14 700	12,82 %	20 601	18,08 %
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	106	0,09 %	106	0,09 %
Participations et autres titres détenus à LT	A7	3 704	3,23 %	3 888	3,41 %
Parts dans les entreprises liées	A8	0	0,00 %	0	0,00 %
Crédit bail et location avec option d'achat	A9	65 732	57,31 %	62 175	54,57 %
Location simple	A10	25 655	22,37 %	22 420	19,68 %
Immobilisations incorporelles	A11	45	0,04 %	37	0,03 %
Immobilisations corporelles	A12	79	0,07 %	26	0,02 %
Capital souscrit non versé	A13	0	0,00 %	0	0,00 %
Actions propres	A14	0	0,00 %	0	0,00 %
Autres actifs	A15	3 953	3,45 %	4 566	4,01 %
Comptes de régularisation	A16	729	0,64 %	107	0,09 %
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>114 703</b>	<b>100,00 %</b>	<b>113 926</b>	<b>100,00 %</b>

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 4 – acte 5), toutes les explications non encore communiquées.





## Le passif du bilan publiable :

PASSIF DU BILAN en milliers d'euros	NOTES	31/12/22	0,00 %	31/12/21	%
Banques centrales, C.C.P	P1	0	0,00 %	0	0,00 %
Dettes envers les établissements de crédit	P2	57 205	49,87 %	57 571	50,53 %
Comptes créditeurs de la clientèle	P3	3 942	3,44 %	3 613	3,17 %
Dettes représentées par un titre	P4	0	0,00 %	0	0,00 %
Autres passifs	P5	2 513	2,19 %	4 537	3,98 %
Comptes de régularisation	P6	1 446	1,26 %	1 513	1,33 %
Provisions	P7	1 225	1,07 %	1 194	1,05 %
Dettes subordonnées	P8	0	0,00 %	0	0,00 %
Fonds pour risques bancaires généraux (FRBG)	P9	1 000	0,87 %	1 000	0,88 %
Capitaux propres hors FRBG	P10	47 372	41,30 %	44 499	39,06 %
Capital souscrit	P11	35 384	74,69 %	35 384	79,52 %
Prime d'émission	P12	0	0,00 %	0	0,00 %
Réserves	P13	4 520	9,54 %	3 774	8,48 %
Écarts de réévaluation	P14	0	0,00 %	0	0,00 %
Provisions règlementées et subv d'invest	P15	5 177	10,93 %	4 236	9,52 %
Report à nouveau	P16	0	0,00 %	0	0,00 %
Résultat de l'exercice après impôt	P17	2 292	4,84 %	1 105	2,48 %
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		<b>114 703</b>	<b>100,00 %</b>	<b>113 926</b>	<b>100,00 %</b>

Les principaux postes de l'actif et du passif tels : le crédit-bail immobilier, la location simple, les dettes et les fonds propres, ont été largement commentés supra, nous n'en ferons pas d'autres commentaires.

## Le Hors Bilan

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

HORS BILAN	31/12/2022	31/12/2021	VARIATION	VARIATION %
<b>Engagements donnés</b>	16 186	23 047	-6861	-29,77%
<i>Engagements de financement</i>	2 170	425	1745	410,59%
<i>Engagements sur chantiers</i>	14 016	22 622	-8606	-38,04%
<b>Engagements reçus</b>	27 995	28 368	-373	-1,31%
<i>Engagements de financement</i>	23 012	24 606	-1594	-6,48%
<i>Engagements de garantie</i>	4 745	3 762	983	26,13%
<i>Engagements de la clientèle</i>	238	0	238	NS
<b>COUVERTURE</b>	<b>172,96 %</b>	<b>123,09 %</b>	<b>49,87 %</b>	<b>40,52 %</b>

Les rapports du commissaire aux comptes sont en annexe 1 (acte 2).

## Les délais clients et fournisseurs

Batifranc respecte ses fournisseurs et règle vite et bien.

**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 J ET +	TOTAL 1 J ET +
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>						
Nombre de factures concernées	68					8
Montant total des factures concernées (TTC) en €	739 913,32 €	36 847,07 €	44 476,81 €	0,00 €	11 401,12 €	92 725,00 €
% du montant total des achats de l'exercice	4,33 %	0,22 %	0,26 %	0,00 %	0,07 %	0,54 %
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>						
Nombre des factures	3					

**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 J ET +	TOTAL 1 J ET +
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>						
Nombre de factures concernées	112,00					150,00
Montant total des factures clients ordinaires TTC en €	104 152,13 €	0,00 €	21 826,80 €	143 038,60 €	742 044,02 €	906 909,42 €
Montant total des factures Clients douteux TTC en €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	6 184,88 €	1 773 527,53 €	1 779 712,41 €
% du CA de l'exercice	0,84 %	0,00 %	0,18 %	1,21 %	20,41 %	21,80 %
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>						
Nombre des factures	0					

## Évolution des taux et indices

■ La variation des taux d'intérêt de l'année 2022 a été en rupture complète avec les dernières années. Les changements ont été brutaux et le manque de visibilité à MLT a perturbé en profondeur les stratégies de financement des investissements. De début Janvier à fin Décembre 2022, l'Euribor 3 mois jour est passé de -0,570 % à +1,972 %.

Au 3 Janvier 2022, le TEC 10 était de 0,19 %. Il a fini l'année à 3,02 %.

Pour rester dans des chiffres qui « parlent » à notre niveau, pour 10 M€, ces variations représentent une charge supplémentaire annuelle de 254 200 € si le taux de référence est l'Euribor 3 mois et de 283 000 € avec le TEC 10.

À partir de ces deux petites indications, chacun peut aisément imaginer l'impact de la hausse des taux sur l'économie française, et notamment sur la dette nationale qui, au 31 Décembre, s'élevait à 2 278 Mds €, dont 2 129 Mds € à moyen et long terme et 148 Mds € à court terme.

Quand bien même l'inflation peut « gommer » une partie de la charge d'intérêt sur la dette publique que vont devoir supporter les ménages et les entreprises, il convient de nous préparer à de réelles difficultés.



■ **Indice des Coûts de Construction** : Le dernier indice est celui du T3 de 2022 : 2 037 => La hausse / 12 mois : + 8,01 %.

Le budget des opérations nouvelles est, bien entendu, impacté par cette hausse qui, croisée avec la hausse des taux, ne peut que ralentir la croissance de l'activité construction.

■ **Indice des Locaux d'Activité Tertiaire** : Le dernier indice est celui du T4 de 2022 : 126,66 => La hausse / 12 mois : + 6,46 %.

Fort heureusement pour nos preneurs en crédit-bail immobilier, nos redevances ne sont pas indexées, contrairement aux loyers des preneurs à bail simple. À ce jour, cette évolution est pondérée, pour ce qui nous concerne, dans les renouvellements de baux. Nos négociations avec nos preneurs, lorsque cela s'avère possible et souhaitable, effacent souvent cette indexation pour l'année de renouvellement.

## Évolution des produits d'exploitation

**Crédit-bail immobilier** : Progression cohérente avec les entrées/sorties des anciens et nouveaux contrats. L'élément le plus prometteur dans ces données réside dans les pré-redevances dont la croissance ne repose pas que sur la hausse des taux mais principalement sur la hausse des chantiers en cours, promesses de redevances à venir.

PRODUITS CBI	2022	2021	VARIATION K€	VARIATION %
Pré-redevances	191	77	114	146,70 %
Redevances	8 492	8 381	112	1,33 %
Autres prod CBI	14	37	-23	-62,68 %
<b>Total</b>	<b>8 697</b>	<b>8 495</b>	<b>202</b>	<b>2,38 %</b>

**Location simple** : Plusieurs cessions d'actifs et l'absence de loyers sur notre site de Besançon Témis 3 pendant la majeure partie de l'année pour cause de travaux de rénovation des installations de Chauffage, Climatisation, Ventilation avant une relance de la commercialisation, expliquent cette diminution.

PRODUITS LS	2 022	2 021	VARIATION K€	VARIATION %
Loyers	3 417	3 942	-524	-13,30 %
Autres produits et IOP	60	183	-122	-66,98 %
<b>Total</b>	<b>3 478</b>	<b>4 124</b>	<b>-647</b>	<b>-15,68 %</b>

**Participations** : Les dividendes demeurent peu significatifs mais la rémunération des comptes courants d'associés bénéficie de la hausse des taux et améliore la rentabilité de nos investissements.

PRODUITS DES PARTICIPATIONS	2022	2021	VARIATION K€	VARIATION %
Dividendes	38	19	19	103,83 %
Intérêts / CC	63	22	41	184,74 %
<b>Total</b>	<b>101</b>	<b>41</b>	<b>61</b>	<b>147,83 %</b>

Rapportés à nos 6,4 M€ de Participations (capital et comptes courants des PT1 et PT2), le rendement est de 1,58 %. Considérant la vocation de Batifranc et la jeunesse de notre portefeuille, la comparaison avec les rendements sur les marchés en 2022, en moyenne 2 % sur les assurances vie à titre d'exemple, est tout à fait satisfaisante.

Les modalités arrêtées dans les maquettes financières des opérations ainsi financées permettent d'envisager une progression de ces produits.

## 1.7 RÉSULTATS FINANCIERS

Le coût moyen 2022 du cumul des ressources mobilisées atteint ce qui sera probablement un plancher historique à 1,27 % contre 1,37 % l'année dernière. Le coût moyen des seuls emprunts bancaires est passé de 1,75 % à 1,65 %. Dans le contexte actuel de hausse des taux, la tendance historique de diminution du coût de nos ressources va s'inverser.

ACTIVITÉ FINANCIÈRE	2022	2021	VARIATIONS K€	VARIATIONS
Produits financiers	37	17	20	118,63 %
Charges financières	940	1 005	-65	-6,46 %
<b>Résultat financier k€</b>	<b>-903</b>	<b>-988</b>	<b>-85</b>	<b>-8,59 %</b>

Le réveil des taux courts nous a conduits à une gestion plus active de notre trésorerie dont la rémunération progresse et fait l'objet d'un suivi rigoureux.

### Mécénats

Nous avons poursuivi les mécénats initiés avec Habitat Humanisme Doubs (25), la Chapelle de Ronchamp (70), conçue par Le Corbusier et inscrite au patrimoine mondial de l'Unesco, le projet d'un « Café Joyeux » sur Dijon (21), le Réseau Entreprendre tant en Bourgogne qu'en Franche-Comté et l'association Action Philippe Streit à Anteuil (25).

- Le cumul de nos interventions s'élève à 33 k€.



### Divers

#### ■ Recherche et Développement

Batifranc n'a développé aucune activité de recherche et développement au cours de l'exercice écoulé.

#### ■ Évènement post clôture

Aucun évènement post clôture important et/ou susceptible d'impacter les comptes de l'exercice 2022 n'est à prendre en compte.



## Le compte de résultats

Le budget présenté en Mai 2022 intégrait les plus-values anticipées sur trois opérations concernant la cession des sites de Chenôve (21), Besançon Témis 1 (25) et nos bureaux de la rue Charles Nodier (25).

Saluons la qualité de la prévision budgétaire car la réalisation est non seulement parfaitement en ligne avec le budget mais, en plus, elle est meilleure.

■ 4 306 k€ de Produit net bancaire au budget et nous avons réalisé 4 435 k€.

■ 2 545 k€ de Résultat courant avant impôt au budget et nous avons réalisé 2 685 k€.

COMPTE DE RÉSULTATS M€	NOTES	31/12/2022	31/12/2021	ÉCARTS	ÉCARTS %
<b>PRODUITS ET CHARGES D'EXPLOITATION BANCAIRE</b>	R1				
Intérêts et produits assimilés	R2	37	17	20	118,63 %
Intérêts et charges assimilés	R3	940	1 005	-65	-6,46 %
Produits sur opérations de crédit bail assimilées	R4	12 540	12 656	-116	-0,91 %
Charges sur opérations de crédit bail assimilées	R5	10 950	11 189	-239	-2,14 %
Produits sur opérations de location simple	R6	7 780	4 722	3 057	64,74 %
Charges sur opérations de location simple	R7	4 373	2 434	1 939	79,67 %
Revenu des titres à revenu variable	R8	101	41	61	147,83 %
Commissions (charges)	R9	-13	-11	-2	17,83 %
Gains ou pertes / op de portefeuille, placement et assurance	R10	0	0	0	0
Autres produits d'exploitation bancaire	R11	253	267	-15	-5,50 %
Autres charges d'exploitation bancaire	R12	1	2	-1	-51,95 %
<b>Produit Net Bancaire</b>		<b>4 435</b>	<b>3 064</b>	<b>1 371</b>	<b>44,75 %</b>
Charges générales d'exploitation	R13	1 884	1 774	110	6,20 %
Dotation aux amort & prov sur immo corp & incorp	R14	44	29	16	54,27 %
<b>Résultat brut d'exploitation</b>		<b>2 506</b>	<b>1 261</b>	<b>1 245</b>	<b>98,78 %</b>
Coût du risque	R15	0	0	0	ns
<b>Résultat d'exploitation</b>		<b>2 506</b>	<b>1 261</b>	<b>1 245</b>	<b>98,78 %</b>
Gains ou pertes sur actifs immobilisés (hors CBI & LS)	R16	179	129	50	38,69 %
<b>Résultat courant avant impôt</b>		<b>2 685</b>	<b>1 390</b>	<b>1 295</b>	<b>93,20 %</b>
Résultat exceptionnel	R17	179	392	-214	-54,44 %
Impôt sur les bénéfices	R18	572	550	22	3,99 %
Dotation reprise de FRBG & prov réglementées	R19	0	-127	127	-100,00 %
<b>Résultat de l'exercice après impôt</b>		<b>2 292</b>	<b>1 105</b>	<b>1 187</b>	<b>107,38 %</b>

L'année 2022 était prévue excellente et elle l'est, avec une très belle progression du Produit Net Bancaire et une exceptionnelle évolution du résultat après impôt qui fait plus que doubler. Pour autant, la prudente politique historique de provisions pour dépréciation des actifs et des comptes clients n'a pas été revue, comme l'a confirmé le Comité d'Audit lors de l'examen des risques le 15 Mars dernier.

Une précision mérite d'être apportée concernant la vigilante et nécessaire lecture de ces résultats hors plus-values. Afin de comparer des éléments parfaitement comparables, nous nous attacherons au résultat courant avant impôt et net de plus-values. Ce dernier était de 458 k€ en 2021, il est de 965 k€ en 2022, soit en progression de 111 %.

Il y a là confirmation que l'activité de Batifranc est particulièrement saine.

## Affectation du résultat

Après affectation de 5 % du résultat net à la réserve légale, soit 114 596,30 €, le Conseil d'Administration propose aux actionnaires une distribution tout à fait conséquente de plus d'un tiers du résultat net, avec un dividende unitaire de 0,70€ pour chacune des 1 105 745 actions, soit 774 021,50 €. La distribution ainsi proposée connaît une progression nettement supérieure à celle du PNB ainsi qu'à celle du résultat net.

AFFECTATION DU RÉSULTAT	2022	2021	ÉCARTS	%
<b>Résultat brut</b>	2 864 097,03 €	1 655 403,06 €	1 208 693,97 €	73,02 %
<b>Impôt société</b>	572 171,00 €	550 205,00 €	21 966,00 €	3,99 %
<b>Résultat net</b>	2 291 926,03 €	1 105 198,06 €	1 186 727,97 €	107,38 %
<b>Réserve légale</b>	114 596,30 €	55 259,90 €	59 336,40 €	107,38 %
<b>Autres réserves</b>	1 403 308,23 €	690 525,26 €	712 782,97 €	103,22 %
<b>Dividendes distribués</b>	774 021,50 €	359 412,90 €	414 608,60 €	115,36 %

Le solde, 1 403 308,23 € sera affecté, si vous en êtes d'accord, aux autres réserves et viendra ainsi prudemment conforter les fonds propres pour conforter notre plan de développement et sécuriser les actionnaires face aux nombreux aléas que réserve l'environnement économique pour 2023.

*NB : Les actionnaires ont décidé en AGO, de faire passer le dividende unitaire distribué de 0,70 € à 1,04 € soit une distribution de 1 149 974,80 €. La dotation aux autres réserves s'en trouve diminuée d'autant. Elle passe de 1 403 308,23 € à 1 027 354,93 €, la dotation à la réserve légale étant inchangée.*

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

DIVIDENDES DISTRIBUÉS	2021	2020	2019
<b>Dividendes distribués</b>	359 413 €	193 838 €	0 €
<b>Nombre d'actions non créées en 2021</b>	605 745	605 745	605 745
<b>Dividende unitaire</b>	0,42 €	0,32 €	0,00 €
<b>Nombre d'actions créées en 2021</b>	500 000		
<b>Dividende unitaire</b>	0,21 €		
<b>Dividendes éligibles 2° du 3 / art 158 CGI</b>	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>Dividendes non éligibles 2° du 3 / art 158 CGI</b>	359 412,90 €	193 838,40 €	0,00 €

L'année 2021 ayant bénéficié d'une importante augmentation de capital, le dividende proposé par le Conseil d'Administration, et arrêté par l'Assemblée Générale des actionnaires était, à titre exceptionnel et dérogatoire, différencié. Hors avoir fiscal, il était de 0,42€ pour chaque action non créée en 2021 et de 0,21 € pour chacune de 500 000 actions créées en 2021.



## 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.

# 1.8 PERSPECTIVES 2023

La résolution des questions de souverainetés territoriales et économiques, les évolutions de l'inflation, des taux et des cours des matières premières, les tensions politiques et sociales, les difficultés à recruter et le climat vont impacter l'année 2023, sans que nous puissions y faire quoi que ce soit.

Malgré ce contexte complexe et anxiogène, Batifranc bénéficiant d'un portefeuille de qualité et d'une équipe agile et compétente, devrait pouvoir poursuivre sur sa lancée, même si la production sera probablement ralentie par une diminution des projets de construction plus ou moins compensée par des acquisitions, avec ou sans rénovations.

L'exploitation de l'année 2023 devrait encore être une belle année, même si les plus-values de cession seront moindres.

### Mandats à renouveler :

Aucun mandat n'est à renouveler au sein du Conseil d'Administration

### Conventions réglementées :

Aucune convention de ce type n'a été conclue en 2022.

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

Aucune convention de ce type n'a été conclue en 2022.

### Synthèse des travaux du Comité d'Audit :

Le 15 Mars 2023, le Comité s'est réuni, en présence du Commissaire aux Comptes, pour examiner les risques au 31.12.2022. Les provisions et dépréciations nécessaires ont été opérées et l'approche prudentielle trimestrielle a été poursuivie. L'examen des risques au 31 Décembre n'a fait l'objet d'aucune observation ou réserve.

### Rapports du Commissaire aux Comptes.

Cf annexe 1 (acte 2).



# acte 2

RAPPORTS DU  
COMMISSAIRE  
AUX COMPTES





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

## BATIFRANC

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

---

### Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels Exercice clos le 31 décembre 2022

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 2022, 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.



### 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<sup>er</sup> janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

### Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes 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 2022, 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.

**Autres informations**

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et à l'identité des détenteurs du capital vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

**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 28 avril 2023  
**ace**, Commissaire aux Comptes,

Vanessa PATOIS CLERC  
Présidente  
Commissaire aux Comptes associée



Murielle Génin  
Vanessa Patois  
Anne Masson  
Géraldine Huguat  
Benjamin Levrey  
Experts comptables  
Commissaires aux comptes

## BATIFRANC

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

---

### Rapport du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées Exercice clos le 31 décembre 2022

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.

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

ACE - AXIS pôle de compétences - 52 rue Urbain Leverrier - CS-41656 - 25042 BESANÇON cedex - Tél. 03 81 47 27 00 - Fax : 03 81 53 41 24 - [contact@acebesancon.fr](mailto:contact@acebesancon.fr)  
Le Sapereux - 6 rue Eugène Thievenin - 25300 PONTARLIER - Tél. 03 81 46 48 55 - Fax : 03 81 39 76 98 - [contact@acehautdubois.fr](mailto:contact@acehautdubois.fr)



#### CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

##### Convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé

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

#### CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

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

Besançon, le 28 avril 2023  
**ace**, Commissaire aux Comptes,

**Vanessa PATOIS CLERC**  
Présidente  
Commissaire aux comptes associée



# acte 3

RÉSOLUTIONS  
VOTÉES PAR  
L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE  
ORDINAIRE DES  
ACTIONNAIRES





### RÉSOLUTION N° 1 :

Les actionnaires de Batifranc SAEM, réunis en Assemblée Générale Ordinaire à Besançon le 16 Mai 2023, 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 16 Mai 2023, 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 16 Mai 2023, approuvent sans réserves les comptes du trente-neuvième 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 2 291 926,03 €.

### RÉSOLUTION N° 4 :

Les actionnaires de Batifranc SAEM, réunis en Assemblée Générale Ordinaire à Besançon le 16 Mai 2023, ratifient la souscription des emprunts inscrits au bilan 2022.

### RÉSOLUTION N° 5 :

Les actionnaires de Batifranc SAEM, réunis en AGO à Besançon le 16 Mai 2023, décident d'affecter le résultat net d'impôt 2022 comme suit :

- Réserve légale : 114 596,30 €
- Dividendes : 1 149 974,80 €
- Autres réserves : 1 027 354,93 €

### RÉSOLUTION N° 6 :

Les actionnaires de Batifranc SAEM, réunis en AGO à Besançon le 16 Mai 2023, décident qu'un dividende de un euro et quatre centimes d'euro (1,04 €) par action sera mis en paiement le 22 Septembre 2023.

### RÉSOLUTION N° 7 :

Les actionnaires de Batifranc SAEM, réunis en Assemblée Générale Ordinaire à Besançon le 16 Mai 2023, donnent quitus entier et sans réserve au Directeur Général et aux administrateurs pour leur gestion de la société au cours de l'exercice 2022.

### RÉSOLUTION N° 8 :

Les actionnaires de Batifranc SAEM, réunis en Assemblée Générale Ordinaire à Besançon le 16 Mai 2023, 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.



# acte4

BILAN FISCAL 2022

## 1 - BILAN ACTIF

DGFIP N° 2050 2023

Désignation de l'entreprise : BATIFRANC

Durée de l'exercice exprimée en nombre de mois | 12

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

Durée de l'exercice précédent | 12

si déposé néant, cochez la case : 

				Exercice N clos le, 31/12/2022	Exercice N-1			
		Brut 1	Amortissements, provisions 2	Net 3	Net 4			
Capital souscrit non appelé (I)		AA						
ACTIF IMMOBILISE *	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES							
	Frais d'établissement	AB	AC					
	Frais de développement	CX	CQ					
	Concessions, brevets et droits similaires	AF	AG	888 755,40	843 825,42	44 929,98	37 230,21	
	Fonds commercial (1)	AH	AI					
	Autres immobilisations incorporelles	AJ	AK					
	Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles	AL	AM					
	Terrains	AN	AO	12 988 712,26		12 988 712,26	12 607 770,56	
	Constructions	AP	AQ	152 377 000,41	82 978 959,42	69 398 040,99	67 405 933,84	
	Installations techniques, matériel et outillage industriels	AR	AS					
Autres immobilisations corporelles	AT	AU	133 807,24	54 576,03	79 231,21	26 442,02		
Immobilisations en cours	AV	AW	9 462 660,94		9 462 660,94	4 591 988,44		
Avances et acomptes	AX	AY						
IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)	Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence	CS	CT					
	Autres participations	CU	CV	2 185 718,20		2 185 718,20	2 369 468,20	
	Créances rattachées à des participations	BB	BC	2 695 521,00		2 695 521,00	2 981 101,00	
	Autres titres immobilisés	BD	BE	1 526 430,73	8 196,85	1 518 233,88	1 518 233,88	
	Prêts	BF	BG					
	Autres immobilisations financières	BH	BI	705,39		705,39	705,39	
TOTAL (II)		BJ	BK	182 259 311,57	83 885 557,72	98 373 753,85	91 538 873,54	
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					
	CREANCES	Clients et comptes rattachés (3)	BX	BY	2 913 130,98	1 756 205,67	1 156 925,31	1 064 070,11
		Autres créances (3)	BZ	CA	870 179,04		870 179,04	899 961,05
	DIVERS	Capital souscrit et appelé, non versé	CB	CC				
		Valeurs mobilières de placement (dont actions propres)	CD	CE	105 906,16		105 906,16	105 906,16
Disponibilités		CF	CG	14 667 130,93		14 667 130,93	20 201 407,91	
Charges constatées d'avance (3)	CH	CI	41 446,31		41 446,31	57 047,29		
TOTAL (III)		CJ	CK	18 597 793,42	1 756 205,67	16 841 587,75	22 328 392,52	
Comptes de Régularisation	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)	CW						
	Primes de remboursement des obligations (V)	CM						
	Écarts de conversion actif (VI)	CN						
	TOTAL GÉNÉRAL (I à VI)		CO	IA	200 857 104,99	85 641 763,39	115 215 341,60	113 867 266,06
Renvois : (1) Don: droit au bail :			CP	(2) Part à moins d'un an des immobilisations financières totales		(3) Part à plus d'un an :	CR	2 374 778,32
Clause de réserve de propriété : Immobilisations :			Stocks :			Créances :		

## 2 - BILAN PASSIF avant répartition

DGFIP N° 2051 2023

Désignation de l'entreprise : **BATIFRANC**

Néant

			Exercice N		Exercice N-1	
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	Capital social ou individuel (1)	(Dont versé : 35 383 840,00 )	DA	35 383 840,00	35 383 840,00	
	Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		DB			
	Écarts de réévaluation (2)	(dont écart d'équivalence : <b>EK</b> )	DC			
	Réserve légale (3)		DD	894 882,90	839 623,00	
	Réserves statutaires ou contractuelles		DE			
	Réserves réglementées (3)	Dont réserve spéciale des provisions pour fluctuation des cours <b>B1</b> )	DF			
	Autres réserves	Dont réserve relative à l'achat d'oeuvres originales d'artistes vivants <b>EJ</b> )	DG	3 625 082,22	2 934 556,96	
	Report à nouveau		DH			
	<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>		DI	2 291 926,01	1 105 198,06	
	Subventions d'investissement		DJ			
	Provisions réglementées		DK			
	<b>TOTAL (I)</b>			DL	42 195 731,13	40 263 218,02
	<b>Autres fonds propres</b>	Produit des émissions de titres participatifs		DM		
Avances conditionnées			DN			
<b>TOTAL (II)</b>			DO			
<b>Provisions pour risques et charges</b>	Provisions pour risques		DP	2 732 737,00	2 252 915,03	
	Provisions pour charges		DQ	1 000 000,00	1 000 000,00	
	<b>TOTAL (III)</b>			DR	3 732 737,00	3 252 915,03
<b>DETTES (4)</b>	Emprunts obligataires convertibles		DS			
	Autres emprunts obligataires		DT			
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)		DU	57 662 762,48	57 321 774,49	
	Emprunts et dettes financières divers (Dont emprunts participatifs <b>EI</b> )		DV	8 341 947,50	7 710 374,73	
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		DW			
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés		DX	27 059,65	12 344,59	
	Dettes fiscales et sociales		DY	740 721,68	898 465,12	
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		DZ	1 457 662,98	3 205 504,88	
	Autres dettes		EA	354 072,33	427 053,11	
Compte régul.	Produits constatés d'avance (4)		EB	702 646,83	775 616,09	
<b>TOTAL (IV)</b>			EC	69 286 873,45	70 351 133,01	
<b>Écarts de conversion passif (V)</b>			ED			
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I à V)</b>			EE	115 215 341,58	113 867 266,06	
<b>REINVOIS</b>	(1)	Écart de réévaluation incorporé au capital	IB			
	(2)	Dont	Réserve spéciale de réévaluation (1959)	IC		
			Écart de réévaluation libre	ID		
			Réserve de réévaluation (1976)	IE		
	(3)	Dont réserve spéciale des plus-values à long terme	EF			
	(4)	Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an	EG	10 845 331,51	13 183 232,65	
(5)	Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP	EH				

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

DGFIP N° 2052 2023

Désignation de l'entreprise : BATIFRANC

Néant 

		Exercice N				Exercice N-1	
		France		Exportations et livraisons intracommunautaires			Total
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises	FA		FB	FC		
	Production vendue	biens	FD		FE	FF	
		services	FG	12 326 160,86	FH	FI	12 326 160,86
	Chiffres d'affaires nets		FJ	12 326 160,86	FK	FL	12 326 160,86
	Production stockée					FM	
	Production immobilisée					FN	
	Subventions d'exploitation					FO	
	Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges (9)					FP	1 248 266,54
	Autres produits (1) (11)					FQ	1 999 985,59
	<b>Total des produits d'exploitation (2) (I)</b>					FR	15 574 412,99
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	837 275,04
	Impôts, taxes et versements assimilés					FX	140 162,48
	Salaires et traitements					FY	954 390,53
	Charges sociales (10)					FZ	452 913,99
	DOTATIONS D'EXPLOITATION	Sur immobilisations	= dotations aux amortissements *			GA	7 965 272,92
			- dotations aux provisions			GB	203 022,47
		Sur actif circulant : dotations aux provisions				GC	231 863,14
		Pour risques et charges : dotations aux provisions				GD	926 535,56
	Autres charges (12)					GE	2 048 182,43
	<b>Total des charges d'exploitation (4) (II)</b>					GF	13 759 618,56
<b>1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)</b>					GG	1 814 794,43	
opérations sur concours	Bénéfice attribué ou perte transférée (III)					GH	
	Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)					GI	
PRODUITS FINANCIERS	Produits financiers de participations (5)					GJ	
	Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)					GK	38 052,11
	Autres intérêts et produits assimilés (5)					GL	100 187,68
	Reprises sur provisions et transferts de charges					GM	
	Différences positives de change					GN	
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement					GO	
<b>Total des produits financiers (V)</b>					GP	138 239,79	
CHARGES FINANCIÈRES	Dotations financières aux amortissements et provisions					GQ	1 774,20
	Intérêts et charges assimilés (6)					GR	939 834,51
	Différences négatives de change					GS	
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement					GT	
<b>Total des charges financières (VI)</b>					GU	939 834,51	
<b>2 - RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)</b>					GV	(801 594,72)	
<b>3 - RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)</b>					GW	1 013 199,71	
						340 787,24	

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

DGFIP N° 2053 2023

Désignation de l'entreprise : BATIFRANC		Néant <input type="checkbox"/>			
		Exercice N	Exercice N-1		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Produits exceptionnels sur opérations de gestion	HA	28 197,00		
	Produits exceptionnels sur opérations en capital	HB	5 634 172,70	3 136 455,45	
	Reprises sur provisions et transferts de charges	HC	500 893,17	178 349,64	
	<b>Total des produits exceptionnels (7) (VII)</b>	HD	6 163 262,87	3 314 805,09	
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (6 bis)	HE	3 000,00		
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital	HF	4 309 365,57	1 793 914,52	
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	HG		206 274,75	
	<b>Total des charges exceptionnelles (7) (VIII)</b>	HH	4 312 365,57	2 000 189,27	
<b>4 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)</b>		HI	1 850 897,30	1 314 615,82	
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		HJ			
Impôts sur les bénéfices (X)		HK	572 171,00	550 205,00	
<b>TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)</b>		HL	21 875 915,65	19 545 148,74	
<b>TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)</b>		HM	19 583 989,64	18 439 950,68	
<b>5 - BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits - total des charges)</b>		HN	2 291 926,01	1 105 198,06	
RENVOIS	(1) Dont produits nets partiels sur opérations à long terme	HO			
	(2) Dont	produits de locations immobilières	HY	3 477 600,48	4 124 472,09
		produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)	IG		
	(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)	IH			
	(5) Dont produits concernant les entreprises liées	IJ			
	(6) Dont intérêts concernant les entreprises liées	IK			
	(6 bis) Dont dons faits aux organismes d'intérêt général (art. 238 bis du C.G.I.)	HX	32 922,75	31 504,95	
	(6 ter) Dont amortissement des souscriptions dans des PME innovantes (art. 217 octies)		RC		
		Dont amortissement exceptionnel de 25% des constructions nouvelles (art. 39 quinquies D)	RD		
	(9) Dont transferts de charges	A1	21 672,75	46 498,53	
	(10) Dont cotisations personnelles de l'exploitant (dont montant des cotisations sociales obligatoires hors CSG/CRDS)	A5			
(11) Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (produits)	A3				
(12) Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (charges)	A4				
(13) Dont primes et cotisations complémentaires personnelles	facultatives A6				
	obligatoires A9				
	dont cotisations facultatives Madelin A7				
	dont cotisations facultatives aux nouveaux plans d'épargne retraite A8				
(7) Détail des produits et charges exceptionnels (Si le nombre de lignes est insuffisant, reproduire le cadre (7) et le joindre en annexe)			Exercice N		
			Charges exceptionnelles	Produits exceptionnels	
cessions d'actifs			4 309 365,57	5 551 139,92	
Indemnités sur litiges et remise en état			3 000,00	31 697,00	
Subventions rapportées				79 532,78	
reprises provisions				372 302,21	
Indemnités d'assurance				128 590,96	
TOTAL GENERAL			4 312 365,57	6 163 262,87	
(8) Détail des produits et charges sur exercices antérieurs :			Exercice N		
			Charges antérieures	Produits antérieurs	
TOTAL GENERAL					



Témis 3 - Besançon (25)



# acte5

ANNEXE COMPTABLE





## 5.1 PRÉAMBULE :

Annexe au 39<sup>e</sup> bilan publiable avant répartition de l'exercice clos au 31 Décembre 2022 dont le total s'élève à 114 702 883,75 €, et dont le compte de résultat dégage un bénéfice de 2 291 926,03 €.

**L'exercice a une durée de 12 mois recouvrant la période allant du 1<sup>er</sup> Janvier 2022 au 31 Décembre 2022.**

### **À/ 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'Économie 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 termes 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 1<sup>er</sup> 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<sup>1</sup> du 5 Mai 2014 ratifié par les actionnaires en Assemblée Générale le 20 Mai 2014.

### **B/ 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 Établissements 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.

(1) ACPR : Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution.

## 5.2 COMMENTAIRES DES POSTES DES BILANS ET HORS BILAN

### ACTIF DU BILAN

#### Note A1 : Caisse, banques centrales, CCP

Il s'agit de la caisse pour un montant de 10,96€.

#### 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
<b>Comptes bancaires</b>	20 201 355 €	14 667 120 €
<i>Dont placements comptes à terme</i>	550 000 €	6 250 000 €
<b>Partenaires dans le cadre d'une opération de crédit-bail en pool<sup>(1)</sup></b>	399 514 €	33 177 €
<b>Total</b>	<b>20 600 869 €</b>	<b>14 700 298 €</b>

<sup>(1)</sup> 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

	BRUT N-1	NOUVEAUX PRÊTS ACCORDÉS	REMBOURSEMENT	BRUT N
<b>Prêts accordés au personnel</b>	0 €	0 €	0 €	0 €

#### Note A5 : Obligations et autres titres à revenu fixe

	BRUT N-1	REMBOURSEMENT	BRUT N
<b>Obligations</b>	0 €	0 €	0 €
<b>Intérêts courus sur obligations</b>	0 €	0 €	0 €
<b>Total</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>



### Note A6 : Actions et autres titres à revenu variable

Un contrat Dexcapri d'un montant de 105 906,16€ a pris effet le 08 Septembre 2005 et est valorisé au 31 Décembre 2022 à 120 285,16€.

	VALEUR D'ACQUISITION	PRIX DE MARCHÉ	PLUS-VALUE LATENTE	MOINS-VALUE PROVISIONNÉE
Contrat	105 906 €	120 285 €	14 379 €	0 €
<b>Montant net</b>	<b>105 906 €</b>	<b>120 285 €</b>	<b>14 379 €</b>	<b>-</b>

### 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.

Les titres de la SCI VILLAGE 2A ont été cédés et le compte courant remboursé le 14.12.2022 générant une plus-value de 180 k€ comptabilisée en résultat exceptionnel.

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	BRUTES N-1	MOUVEMENTS 2022	BRUTES N	PROVISIONS DÉPRÉCIATIONS	NET N
Autres titres immobilisés	1 526 431 €	0 €	1 526 431 €	8 197 €	1 518 234 €
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 €
Village 2A	183 750 €	-183 750 €	0 €	0 €	0 €
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 €
<b>Total</b>	<b>3 895 899 €</b>	<b>-183 750 €</b>	<b>3 712 149 €</b>	<b>8 197 €</b>	<b>3 703 952 €</b>

DÉPRÉCIATION DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	DÉBUT DE PÉRIODE	DOTATIONS	REPRISES	FIN DE PÉRIODE
Autres titres immobilisés Sempat Sud Bourgogne	6 423 €	0 €	0 €	6 423 €
Autres titres immobilisés Sempat 58	1 774 €	0 €	0 €	1 774 €
<b>Total</b>	<b>8 197 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>8 197 €</b>

PARTICIP° > 10%	VALEUR COMPTABLE	% DÉTENTION	DIVID ENCAISSÉS EN 2022	RCS	SIREN
Sigma 5A	308 000 €	16,00 %	0,00 €	Dijon	841 363 468
FHPM	686 954 €	29,17 %	0,00 €	Belfort	892 276 502
ABCA	832 500 €	30,00 %	0,00 €	Besançon	899 751 713
Ecoparc 3A	66 000 €	33,00 %	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
<b>Total</b>	<b>2 192 454 €</b>		<b>18 720 €</b>		

PARTICIP° < 10%	VALEUR COMPTABLE	DIVID ENCAISSÉS EN 2022	RCS	SIREN
UI Investissement	3 748 €	0,00 €	Besançon	341 198 588
Bpifrance	5 012 €	614,20 €	Créteil	320 252 489
Sud Bourgogne	100 000 €	0,00 €	Mâcon	539 090 696
Sempat 58	100 000 €	0,00 €	Nevers	502 997 745
Terindev	243 265 €	6 912,50 €	Chalon/Saône	438 156 069
Pmie	385 000 €	2 140,31 €	Montbéliard	533 511 044
Tandem	682 670 €	9 665,10 €	Belfort	348 734 583
<b>Total</b>	<b>1 519 695 €</b>	<b>19 332 €</b>		

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
<b>Au 31.12.2021</b>	<b>109 828 924 €</b>	<b>59 542 179 €</b>	<b>50 286 745 €</b>
Investissements immobiliers (constructions et acquisitions)	9 733 415 €	-372 302 €	10 105 717 €
Immeubles CBI cédés	-9 359 127 €	-8 403 230 €	-955 897 €
Transferts de ITNL ou Location	0 €	0 €	0 €
Dotations aux amortissements		5 894 519 €	-5 894 519 €
Dotations aux provisions articles 57 et 64		821 124 €	-821 124 €
Reprises provisions articles 57 et 64		0 €	0 €
Dotations provisions dépréciations		100 000 €	-100 000 €
Reprises provisions dépréciations		-12 603 €	12 603 €
Immeubles en cours de construction CBI <sup>(1)</sup>	6 168 683 €		6 168 683 €
<b>Au 31/12/2022</b>	<b>116 371 895 €</b>	<b>57 569 687 €</b>	<b>58 802 209 €</b>

<sup>(1)</sup> dont terrains = 863 690,07 € et constructions = 5 304 993,26 €

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
<b>Au 31/12/2021</b>	<b>12 166 146 €</b>	<b>6 844 799 €</b>	<b>5 321 346 €</b>
Investissements immobiliers (constructions et acquisitions)	3 531 362 €		3 531 362 €
Immeubles ITNL cédés	-4 084 750 €	-1 479 579 €	-2 605 171 €
Transferts vers CBI ou Location	-171 645 €	244 324 €	-415 969 €
Dotations aux amortissements		384 262 €	-384 262 €
Dotations provisions dépréciations		103 022 €	-103 022 €
Reprises provisions dépréciations		-576 967 €	576 967 €
Travaux en cours sur immeuble non loué	11 020 €		11 020 €
<b>Au 31/12/2022</b>	<b>11 452 132 €</b>	<b>5 519 862 €</b>	<b>5 932 270 €</b>



## Ventilation des amortissements sur immeubles en CBI et ITNL

AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	N-1	DOTATION	REPRISE	TRANSFERT ET CESSIION	N
<b>Amortissements CBI<sup>(1)</sup></b>	57 293 315 €	6 040 647 €		-8 403 230 €	54 930 732 €
<b>Provisions articles 57 et 64<sup>(2)</sup></b>	1 059 150 €	821 124 €	372 302 €	0,00 €	1 507 972 €
<b>Autres amortissements et provisions<sup>(3)</sup></b>	1 189 715 €	200 433 €	259 165 €	0,00 €	1 130 983 €
<b>Sous-total amortissements CBI</b>	<b>59 542 179 €</b>	<b>7 062 204 €</b>	<b>631 467 €</b>	<b>-8 403 230 €</b>	<b>57 569 687 €</b>
<b>Amortissements ITNL<sup>(4)</sup></b>	5 967 832 €	384 262 €	115 281 €	-1 479 579 €	4 757 235 €
<b>Autres amortissements et provisions</b>	876 967 €	103 022 €	576 967 €	359 605 €	762 627 €
<b>Sous-total amortissements ITNL</b>	<b>6 844 799 €</b>	<b>487 284 €</b>	<b>692 248 €</b>	<b>-1 119 974 €</b>	<b>5 519 862 €</b>
<b>Total CBI et ITNL</b>	<b>66 386 979 €</b>	<b>7 549 489 €</b>	<b>1 323 715 €</b>	<b>-9 523 204 €</b>	<b>63 089 549 €</b>

<sup>(1)</sup> 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.

<sup>(2)</sup> 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.

<sup>(3)</sup> 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.

<sup>(4)</sup> Pour les immeubles temporairement non loués, l'amortissement pratiqué est calculé selon la méthode dite des composants. Avec les règles appliquées à compter de l'exercice 2005, les immobilisations sont donc amorties sur leur durée effective d'utilisation, y compris les frais d'acquisition depuis 2008.

CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS	BRUT N	DÉPRÉCIATIONS	NET N
<b>Clients Crédit-bail</b>	905 773 €		905 773 €
<b>Clients provision Covid</b>	111 280 €	111 280 €	0 €
<b>Clients douteux crédit-bail</b>	1 519 312 €	1 427 889 €	91 423 €
<i>Dont indemnités de résiliation</i>	<i>981 523 €</i>	<i>981 523 €</i>	<i>0 €</i>
<b>TOTAL</b>	<b>2 536 365 €</b>	<b>1 539 169 €</b>	<b>997 196 €</b>

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	IMMOBILIATIONS BRUTES	AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	VALEUR NETTE COMPTABLE
<b>Au 31/12/2021</b>	<b>42 399 327 €</b>	<b>21 039 161 €</b>	<b>21 360 166 €</b>
Investissements immobiliers (constructions et acquisitions)	573 403 €	0 €	573 403 €
Immeubles LOC cédés	-1 118 678 €	-793 110 €	-325 568 €
Transferts vers TNL ou CBI	171 645 €	-244 324 €	415 969 €
Dotations aux amortissements		1 395 655 €	-1 395 655 €
Dotations provisions dépréciations		0 €	0 €
Reprises provisions dépréciations		0 €	0 €
Immeubles en cours de construction locations simples	4 978 649 €		4 978 649 €
<b>Total au 31/12/2022</b>	<b>47 004 346 €</b>	<b>21 397 382 €</b>	<b>25 606 963 €</b>

## Ventilation amortissements pour les locations

AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	N-1	DOTATION	REPRISE	TRANSFERT ET CESSION	N
Amortissements LS <sup>(1)</sup>	20 679 556 €	1 395 655 €	0 €	-677 830 €	21 397 382 €
Autres amortissements et provisions	359 605 €	0 €	0 €	-359 605 €	0 €
<b>Total</b>	<b>21 039 161 €</b>	<b>1 395 655 €</b>	<b>0 €</b>	<b>-1 037 434 €</b>	<b>21 397 382 €</b>

<sup>(1)</sup> 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
Clients location	4 398 €	0 €	4 398 €
Clients douteux location	260 401 €	217 037 €	43 364 €
<b>Clients et comptes rattachés</b>	<b>264 798 €</b>	<b>217 037 €</b>	<b>47 762 €</b>



### Note A11 : Immobilisations incorporelles

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	IMMOBILISATIONS BRUTES	AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	VALEUR NETTE COMPTABLE
<b>Au 31/12/2021</b>	<b>862 705 €</b>	<b>825 475 €</b>	<b>37 230 €</b>
Logiciels acquis	32 205 €		32 205 €
Logiciels cédés ou mis au rebut	-6 155 €	-5 003 €	-1 152 €
Dotations aux amortissements		23 353 €	-23 353 €
<b>Au 31/12/2022</b>	<b>888 755 €</b>	<b>843 825 €</b>	<b>44 930 €</b>

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

### Note A12 : Immobilisations corporelles

IMMOBILISATIONS CORPORELLES	IMMOBILISATIONS BRUTES	AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	VALEUR NETTE COMPTABLE
<b>Au 31/12/2021</b>	<b>179 029 €</b>	<b>152 587 €</b>	<b>26 442 €</b>
<i>dont matériel de transport</i>	19 688 €	863 €	18 825 €
<i>dont bureautique et informatique</i>	105 786 €	98 379 €	7 407 €
<i>dont mobilier de bureau</i>	53 555 €	53 346 €	210 €
<b>Immobilisations corporelles acquises</b>	<b>75 811 €</b>	<b>0 €</b>	<b>75 811 €</b>
<b>Immobilisations corporelles cédées ou mises au rebut</b>	<b>-121 033 €</b>	<b>-118 933€</b>	<b>-2 099 €</b>
<i>dont Agencements et installations</i>	0 €	0 €	0 €
<i>dont bureautique et informatique</i>	-73 569 €	-71 469 €	-2 099 €
<i>dont mobilier de bureau</i>	-47 464 €	-47 464 €	0 €
Dotations aux amortissements année 2022		20 922 €	-20 922 €
<b>Au 31/12/2022</b>	<b>133 807 €</b>	<b>54 576 €</b>	<b>79 231 €</b>

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 : Néant**

**Note A14 : Néant**

## Note A15 : Autres actifs

AUTRES ACTIFS	BRUT N-1	BRUT N	PROVISIONS	NET
État, collectivités	1 469 798 €	1 143 807 €	0 €	1 143 807 €
<i>Impôt société</i>	0 €	0 €	0 €	
TVA	422 689 €	171 414 €	0 €	171 414 €
<i>Subventions à recevoir</i>	1 047 109 €	972 393 €	0 €	972 393 €
Fournisseurs débiteurs	71 142 €	3 992 €	0 €	3 992 €
Clients divers	5 467 €	100 891 €	0 €	100 891 €
Avances preneurs à recevoir	0 €	0 €	0 €	0 €
Dépôt de garantie	705 €	705 €	0 €	705 €
Débiteurs divers	38 123 €	7 755 €	0 €	7 755 €
Créances rattachées ABCA	832 500 €	832 500 €	0 €	832 500 €
Créances rattachées C2B-2A	367 780 €	367 780 €	0 €	367 780 €
Créances rattachées Ecoparc 3A	494 000 €	444 600 €	0 €	444 600 €
Créances rattachées FHPM	686 953 €	686 953 €	0 €	686 953 €
Créances rattachées Sigma 5A	308 000 €	308 000 €	0 €	308 000 €
Créances rattachées Terindev	55 687 €	55 687 €	0 €	55 687 €
Créances rattachées Village 2A	236 180 €	0 €	0 €	0 €
<b>CRÉANCES RATTACHÉES TOTALES</b>	<b>2 981 100 €</b>	<b>2 695 520 €</b>	<b>0 €</b>	<b>2 695 520 €</b>
<b>Total</b>	<b>4 566 337 €</b>	<b>3 952 671 €</b>	<b>0€</b>	<b>3 952 671 €</b>

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

## Note A16 : Comptes de régularisation

COMPTES DE RÉGULARISATION	BRUT N-1	BRUT N
Factures à établir	10 910 €	11 076 €
Produit à recevoir <sup>(1)</sup>	39 374 €	676 962 €
Charges constatées d'avance	57 047 €	41 446 €
<b>Total</b>	<b>107 332 €</b>	<b>729 484 €</b>

(1) Transfert de charges, produits de gestion de trésorerie, intérêts des comptes courants.





## 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	1 468 696 €	6 029 316 €	22 442 344 €	27 005 742 €	56 946 097 €
Intérêts courus	236 898 €	0 €	0 €	0 €	236 898 €
Partenaires	21 611 €				21 611 €
<b>Total (en €)</b>	<b>1 727 204 €</b>	<b>6 029 316 €</b>	<b>22 442 344 €</b>	<b>27 005 742 €</b>	<b>57 204 606 €</b>

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

VENTILATION DES COMPTES CRÉDITEURS DE LA CLIENTÈLE SELON DURÉE RÉSIDUELLE	DURÉE ≤ 3 MOIS	DURÉE > 3 MOIS ≤ 12 MOIS	DURÉE > 1 AN ≤ 5 ANS	DURÉE > 5 ANS	TOTAL EN FIN D'EXERCICE
Comptes créditeurs de la clientèle	68 208 €	282 538 €	1 591 064 €	2 000 075 €	3 941 886 €

**Note P4 : Néant**

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

AUTRES PASSIFS	N-1	N
Fournisseurs	2 852 650 €	900 082 €
<i>dont chantiers</i>	2 840 306 €	873 003 €
Immobilisations à régler	436 341 €	588 633 €
Dépôts de garantie reçus	660 065 €	673 958 €
Personnel & organismes sociaux	44 309 €	53 517 €
Actions à libérer	0 €	0 €
Impôts & taxes	543 628 €	296 952 €
<i>dont Impôts sur les sociétés</i>	268 008 €	35 279 €
<i>dont TVA</i>	275 620 €	261 673 €
Créditeurs divers	0 €	0 €
<b>Total</b>	<b>4 536 994 €</b>	<b>2 513 142 €</b>

## Note P6 : Comptes de régularisation du passif

COMPTES DE RÉGULARISATION "PASSIF"	N-1	N
<b>Dettes sociales</b>	255 125 €	327 795 €
<b>Taxes diverses</b> (formation, CVAE...)	55 097 €	61 687 €
<b>Autres dettes</b>	427 053 €	354 072 €
<i>dont clients créditeurs<sup>(1)</sup></i>	292 655 €	188 884 €
<i>dont avoirs à établir</i>	12 720 €	15 642 €
<i>dont charges à payer</i>	48 586 €	76 176 €
<i>dont sinistres</i>	73 092 €	73 371 €
<b>Produits constatés d'avance<sup>(2)</sup></b>	775 616 €	702 647 €
<b>Total</b>	<b>1 512 891 €</b>	<b>1 446 201 €</b>

<sup>(1)</sup> Clients ayant réglé d'avance leur loyer du premier trimestre 2023 et clients moratoriés pour 111 k€.

<sup>(2)</sup> 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
<b>Provisions pour risques</b>	<b>193 765 €</b>	<b>31 000 €</b>	<b>0 €</b>	<b>224 765 €</b>
<i>Dont provisions pour litiges</i>	0 €	0 €	0 €	
<i>Dont provisions dépollution</i>	193 765 €	31 000 €	0 €	224 765 €
<b>Provisions pour travaux</b>	<b>1 000 000 €</b>	<b>74 411 €</b>	<b>74 411 €</b>	<b>1 000 000 €</b>
<b>Divers</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>Total</b>	<b>1 193 765 €</b>	<b>105 411 €</b>	<b>74 411 €</b>	<b>1 224 765 €</b>

■ 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, dès 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. À 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
<b>Provisions pour risques bancaires généraux</b>	<b>1 000 000 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>1 000 000 €</b>

### Note P10 : Capitaux propres hors FRBG Cf notes P11, 12, 13, 15 pour détails.

CAPITAUX PROPRES HORS FRBG	N-1	N
Capital souscrit	35 383 840 €	35 383 840 €
Prime d'émission	0 €	0 €
Réserves	3 774 180 €	4 519 965 €
Provisions réglementées et subventions d'investissement	4 235 629 €	5 176 553 €
Résultat de l'exercice	1 105 198 €	2 291 926 €
<b>Total</b>	<b>44 498 847 €</b>	<b>47 372 284 €</b>

### Note P11 : Capital social

Le capital social est composé, au 31 Décembre 2022, de 1 105 745 actions réparties entre 19 actionnaires.

ACTIONNAIRES	TITRES	%	EUROS
Région Bourgogne Franche-Comté	432 988	39,16 %	13 855 616 €
Caisse des Dépôts et Consignations	204 507	18,49 %	6 544 224 €
Caisse d'Épargne de Bourgogne Franche-Comté	191 456	17,31 %	6 126 592 €
Banque Populaire de Bourgogne Franche-Comté	85 960	7,77 %	2 750 720 €
Crédit Agricole de Franche-Comté	59 743	5,40 %	1 911 776 €
Crédit Agricole 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 €
CCIR de 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 €
CCI Saône Doubs	10 718	0,97 %	342 976 €
Dexia C.L.F	6 072	0,55 %	194 304 €
CCI du Jura	3 351	0,30 %	107 232 €
CCI de Belfort	976	0,09 %	31 232 €
CC Arbois Poligny Salins Cœur du Jura	833	0,08 %	26 656 €
Communauté d'Agglomération de Vesoul	300	0,03 %	9 600 €
Grand Dole	265	0,02 %	8 480 €
Haut Jura Saint Claude	250	0,02 %	8 000 €
<b>Total</b>	<b>1 105 745</b>	<b>100,00 %</b>	<b>35 383 840 €</b>

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

ACTIONNAIRES	2021	%	2022	%
Établissements de crédit	604 390	54,66 %	604 390	54,66 %
Collectivités locales	473 490	42,82 %	473 490	42,82 %
Établissements consulaires	27 865	2,52 %	27 865	2,52 %
<b>Total</b>	<b>1 105 745</b>	<b>100 %</b>	<b>1 105 745</b>	<b>100 %</b>

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

Les fonds propres (hors FRBG) ont progressé de 1,90 %. La réserve légale et les autres réserves ont bénéficié de l'affectation du résultat de 2021.

FONDS PROPRES	31.12.2021	%	AUGMENTATION	DIMINUTION	31.12.2022	%
Capital social	35 383 840 €	90,36 %		0 €	35 383 840 €	88,67 %
Prime d'émission	0 €	0%		0 €	0 €	0 %
Réserve légale	839 623 €	2,14%	55 260 €	0 €	894 883 €	2,24 %
Autres réserves	2 934 557 €	7,49 %	690 525 €	0 €	3 625 082 €	9,08 %
<b>Total</b>	<b>39 158 020 €</b>	<b>100 %</b>	<b>745 785 €</b>	<b>0 €</b>	<b>39 903 805 €</b>	<b>100 %</b>

#### 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	106 150 €	331 532 €	1 616 123 €	2 312 336 €	4 366 140 €
Prêts à recours limité	10 875 €	32 871 €	181 685 €	491 233 €	716 665 €
Bonifications	3 168 €	9 505 €	1 056 €	80 017 €	93 747 €
<b>TOTAL</b>	<b>120 194 €</b>	<b>373 908 €</b>	<b>1 798 864 €</b>	<b>2 883 587 €</b>	<b>5 176 553 €</b>



## HORS BILAN

### Détail des engagements reçus et donnés :

HORS BILAN	N-1	N
<b>Total des engagements reçus</b>	<b>28 368 333 €</b>	<b>27 994 998 €</b>
<i>Engagements de financement reçus des Établissements de crédit</i>	<i>24 606 167 €</i>	<i>23 011 984 €</i>
<i>Engagements de garantie reçus des Établissements de crédit</i>	<i>3 762 166 €</i>	<i>4 745 014 €</i>
<i>Engagements reçus de la clientèle</i>	<i>0 €</i>	<i>238 000 €</i>
<b>Engagement en faveur de la clientèle</b>	<b>23 047 185 €</b>	<b>16 185 992 €</b>
<i>dont crédit-bail</i>	<i>8 657 005 €</i>	<i>8 483 917 €</i>
<i>dont location</i>	<i>14 390 180 €</i>	<i>7 702 076 €</i>

### Engagements de retraite :

L'engagement de retraite calculé avec la méthode prospective s'élève pour l'exercice 2022 à 104 707 €.

## 5.3 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
<b>Autres produits financiers</b>	<b>16 838 €</b>	<b>36 814 €</b>

### Note R3 : Intérêts et charges assimilés

	N-1	N
<b>Intérêts des emprunts</b>	<b>1 004 717 €</b>	<b>939 835 €</b>
<b>Divers</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>Total</b>	<b>1 004 717 €</b>	<b>939 835 €</b>

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

	N-1	N
Préloyers, loyers et autres produits	8 495 081 €	8 697 171 €
Indemnités de résiliation	0 €	0 €
Créances irrécouvrables	164 594 €	9 466 €
Reprises sur articles 57-64	98 944 €	372 302 €
Reprises sur provisions	73 450 €	836 132 €
Produits cessions immeubles	2 552 959 €	1 239 023 €
Charges refacturées (assurances, taxes foncières et autres)	1 271 205 €	1 386 393 €
<b>Total</b>	<b>12 656 233 €</b>	<b>12 540 488 €</b>

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

	N-1	N
Dotations aux amortissements des immeubles en crédit-bail immobilier	6 437 770 €	6 040 647 €
Dotations aux amortissements des immeubles non loués	428 810 €	384 262 €
Dotations aux provisions article 57-64	492 993 €	821 124 €
Dotations aux provisions (amorts spécifiques, différé av remb, dépréciat°, risques et charges)	560 875 €	334 456 €
Valeur nette comptable des éléments d'actifs cédés	1 719 596 €	1 675 427 €
Dotations aux dépréciations des créances douteuses et indemnités de résiliation	0 €	0 €
Charges refacturables (assurances, taxes foncières et autres)	1 271 222 €	1 386 676 €
Autres charges	277 249 €	307 047 €
<b>Total</b>	<b>11 188 516 €</b>	<b>10 949 639 €</b>



#### Note R6 : Produits sur opérations de location simple

	N-1	N
Loyers et autres produits (indemnités occupation précaire)	4 124 472 €	3 477 600 €
Reprises sur dépréciations des immeubles	87 423 €	0 €
Reprises sur dépréciations des créances douteuses	0 €	0 €
Créances irrécouvrables	-30 101 €	0 €
Charges refacturées	540 101 €	583 923 €
Indemnités de résiliation	500 €	8 172 €
Reprises sur provisions	0 €	0 €
Produits cessions immeubles	0 €	3 710 000 €
<b>Total</b>	<b>4 722 395 €</b>	<b>7 779 695 €</b>

#### Note R7 : Charges sur opérations de location simple

	N-1	N
Dotations aux amortissements des immeubles en location	1 515 901 €	1 395 655 €
Dotations aux provisions (amorts spécifiques, différé av remb, dépréciat°, risques et charges)	250 000 €	0 €
Valeur nette comptable des éléments d'actifs cédés	0 €	2 210 757 €
Dotations aux dépréciations des créances douteuses et indemnités de résiliation	32 187 €	3 888 €
Charges refacturables (assurances, taxes foncières et autres)	542 726 €	582 894 €
Autres charges	93 275 €	180 065 €
<b>Total</b>	<b>2 434 089 €</b>	<b>4 373 260 €</b>

#### Note R8 : Revenu des titres à revenu variable

	N-1	N
Dividendes sur immos financières	18 668 €	38 052 €
Intérêts sur comptes courants	22 257 €	63 374 €
<b>Total</b>	<b>40 925 €</b>	<b>101 426 €</b>

#### Note R9 : Commissions

	N-1	N
Commissions	10 634 €	12 530 €
<b>Total</b>	<b>10 634 €</b>	<b>12 530 €</b>

#### Note R10 : Néant

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

	N-1	N
Prestation de services	136 910 €	151 389 €
Quote-part de subvention virée au compte de résultat	83 896 €	79 533 €
Transferts de charges	46 499 €	21 673 €
Divers	3 €	2 €
<b>Total</b>	<b>267 308 €</b>	<b>252 597 €</b>

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

	N-1	N
Cotisation FD des dépôts	0 €	0 €
Divers	2 105 €	1 011 €
<b>Total</b>	<b>2 105 €</b>	<b>1 011 €</b>

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

	N-1	N
Salaires et traitements	914 457 €	954 391 €
Charges sociales	454 171 €	452 914 €
Impôts et taxes (apprentissage, formation, professionnelle, véhicules société, taxe pub et C3S)	45 015 €	52 320 €
Frais généraux	360 417 €	424 467 €
<b>Total</b>	<b>1 774 059 €</b>	<b>1 884 092 €</b>

EFFECTIF (ETP)	SALARIÉS	MIS À DISPOSITION
Mandataire social	1	0
Cadres	8	0
Non cadres	5	0
<b>TOTAL</b>	<b>14</b>	<b>0</b>

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

	N-1	N
Dotations aux amortissements sur immos incorporelles	19 743 €	23 353 €
Dotations aux amortissements sur immos corporelles	8 957 €	20 922 €
<b>Total</b>	<b>28 700 €</b>	<b>44 275 €</b>





#### 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 €
<b>Total</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>

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

	N-1	N
Provision dépréciation des immos financières	-1 774 €	0 €
Reprise/provisions dépréciation des immos financières	0 €	0 €
Plus ou moins value de cession sur immos financières	130 858 €	180 070 €
Plus ou moins value de cession/actif immobilisé	-69 €	-1 135 €
<b>Total</b>	<b>129 014 €</b>	<b>178 935 €</b>

#### Note R17 : Résultat exceptionnel

	N-1	N
Divers	392 378 €	178 783 €
<b>Total</b>	<b>392 378 €</b>	<b>178 783 €</b>

#### Note R18 : Impôt sur les bénéfices

	N-1	N
Impôt sur les bénéfices	550 205 €	572 171 €
<b>Total</b>	<b>550 205 €</b>	<b>572 171 €</b>

#### Note R19 : Dotation reprise FRBG

FRBG	N-1	N
Reprise FRBG	79 406 €	0 €
Dotation FRBG	-206 275 €	0 €
<b>Total</b>	<b>-126 869 €</b>	<b>0 €</b>

## 5.4 AUTRES INFORMATIONS

### Les rémunérations et les honoraires

■ 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 16 Mars 2023.

■ Les honoraires du Commissaire aux comptes figurant au compte de résultat de l'exercice 2022 s'élèvent à 22 000€. Ils correspondent au contrôle légal des comptes.

### Restructuration à des conditions hors marché

Au cours de l'année 2022, aucune opération n'a été restructurée à des conditions hors marché.

### Établissement de comptes consolidés

Compte-tenu des pourcentages de contrôle et des valeurs des divers titres de participation au 31/12/2022, la société s'est exemptée de présenter des comptes consolidés pour l'exercice 2022 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.



Nouveaux bureaux du siège de Batifranc à Besançon.



## 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)	2018	2019	2020	2021	2022 <sup>(1)</sup>
<b>1 / SITUATION FINANCIÈRE EN FIN D'EXERCICE :</b>					
Capital social	9 691 920 €	9 691 920 €	19 383 840 €	35 383 840 €	35 383 840 €
Nombre d'actions émises	605 745	605 745	605 745	1 105 745	1 105 745
Nombre d'obligations convertibles en actions	0	0	0	0	0
<b>2 / RÉSULTAT GLOBAL DES OPÉRATIONS EFFECTIVES :</b>					
Chiffre d'affaires HT (hors produits financiers)	13 342 974 €	13 758 682 €	13 038 614 €	12 756 463 €	12 326 161 €
Bénéfice avant impôt, amortissements et provisions	10 282 066 €	11 564 769 €	10 095 090 €	10 146 807 €	10 591 985 €
Impôt sur le bénéfice	356 234 €	577 070 €	289 888 €	550 205 €	572 171 €
Bénéfice net	761 705 €	1 783 948 €	763 261 €	1 105 198 €	2 291 926 €
Montant des bénéfices distribués hors avoir fiscal	230 183 €	0 €	193 838 €	359 413 €	774 021 €
<b>3 / RÉSULTAT DES OPÉRATIONS RÉDUIT À UNE SEULE ACTION :</b>					
Bénéfice après impôt, avant amortissements et provisions	16,39 €	18,14 €	16,19 €	8,68 €	9,06 €
Bénéfice net	1,26 €	2,95 €	1,26 €	1,00 €	2,07 €
Dividende versé à chacune des 500 000 actions nouvelles créées en 2021 hors avoir fiscal				0,21 €	0,70 €
Dividende versé à chaque action (hors actions créées en 2021) hors avoir fiscal	0,38 €	0,57 €	0,32 €	0,42 €	0,70 €
Avoir fiscal					
<b>4 / PERSONNEL :</b>					
Nombre de salariés au 31 Décembre	12	12	12	13	13
Montant de la masse salariale (non compris personnel extérieur à l'entreprise)	678 873 €	786 197 €	777 894 €	914 457 €	954 391 €
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (URSAFF, Mutuelle, retraite, Assedic...)	351 035 €	384 758 €	391 319 €	454 171 €	452 914 €

<sup>(1)</sup> Pour l'année 2022, il s'agit de données exceptionnelles et dérogatoires arrêtées par le Conseil d'Administration et proposées à l'Assemblée Générale.

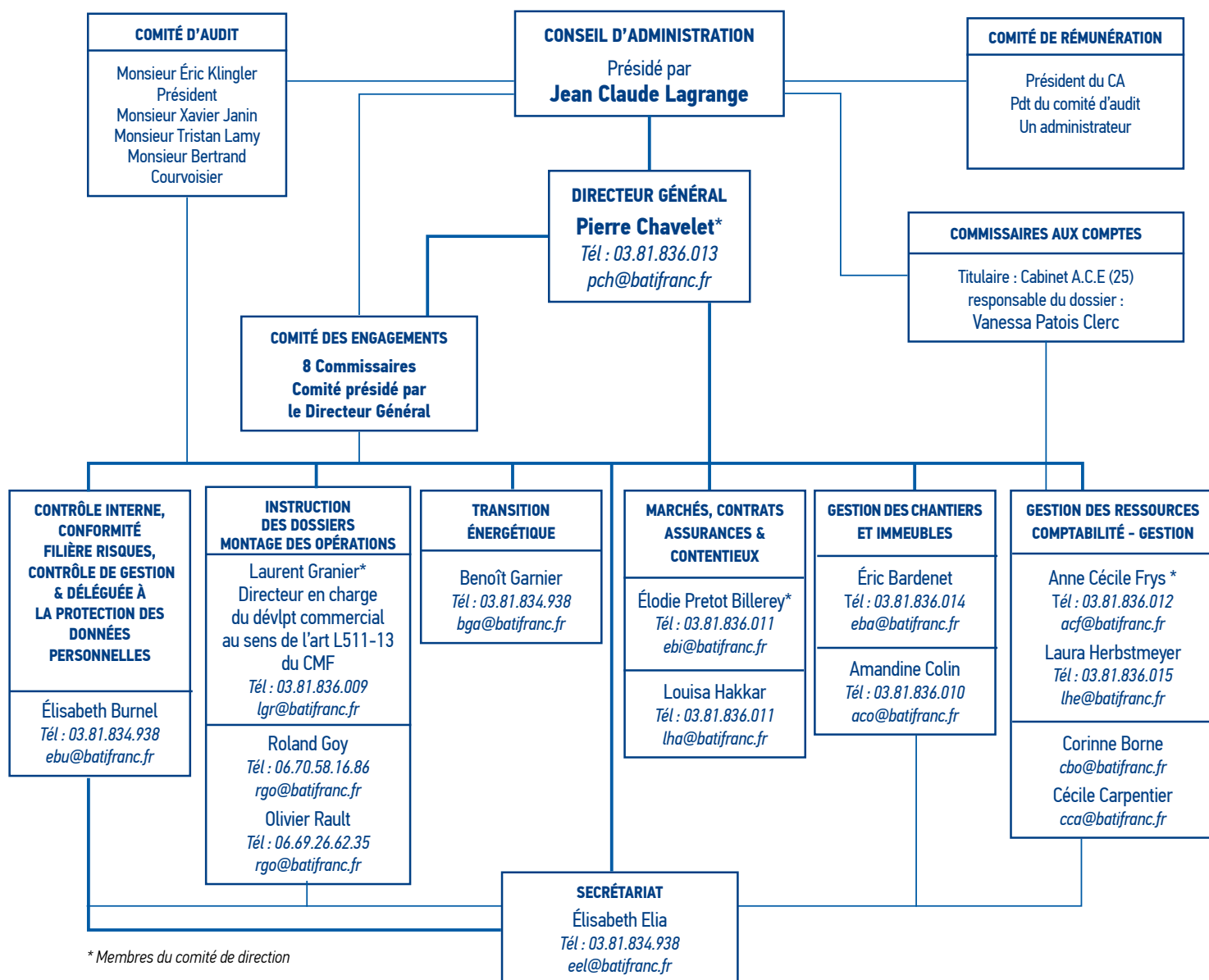


# acte6

PIÈCES ANNEXES  
AU RAPPORT  
ANNUEL



## 6.1 ORGANIGRAMME AU 31 DÉCEMBRE 2022



L'équipe à votre service vous reçoit, selon vos préférences, au siège social de l'entreprise à Besançon (25), à Témis Center 3, 17 E rue Alain Savary, ou encore à Dijon (21), Les Terrasses de l'Europe, 27 rue Elsa Triolet. 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.

## 6.2 HISTORIQUE

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

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

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

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

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

Disparition du régime fiscal des SICOMI en 1996.

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

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

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

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



Salle « Louis Pasteur » au siège de Batifranc à Besançon.

## 6.3 FICHER IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2022

fichier Immeubles 2022\_12.31

	Entreprise	Commune	Produit	Type d'activité	Su dév m²	Propriété	Popul°	% surf
1	ACTA MOBILIER (signée le 02/11/2022)	89470 MONETEAU	Levée option en cours	Activités industrielles	10 283	100,00%	4 010	3,25%
2	ACTIPARC GENLIS	21110 GENLIS	Location	Activités industrielles	1 160	100,00%	5 411	0,37%
3	ACTIPARC MONTBELIARD T1	25200 MONTBELIARD	Location	Activités industrielles	1 250	100,00%	25 521	0,40%
4	ACTIPARC MONTBELIARD T2	25200 MONTBELIARD	Location	Activités industrielles	888	100,00%	25 521	0,28%
5	ACTIPARC MONTBELIARD T2 Lot 2.1	25200 MONTBELIARD	ltnl	Activités industrielles	307	100,00%	25 521	0,10%
6	AKASY SCI	58530 DORNECY	Crédit bail	Activités industrielles	3 854	100,00%	491	1,22%
7	ALCEA France	71700 TOURNUS	Crédit bail	Activités industrielles	4 097	100,00%	5 764	1,30%
8	AMARO Jean et Delphine	39360 MOLINGES	Crédit bail	Activités hôtelières	1 047	100,00%	684	0,33%
9	ANA CUA	21580 GRANCEY LE CHATEAU	Crédit bail	Activités industrielles	2 381	100,00%	257	0,75%
10	ANG	21000 DIJON	Crédit bail	Activités industrielles	1 623	100,00%	153 668	0,51%
11	ARCOOL	39400 MORBIER	Crédit Bail	Activités industrielles	2 582	100,00%	2 302	0,82%
12	AUXERRE LOGISTIQUE	89000 AUXERRE	Crédit bail	Activités industrielles	5 800	50,00%	34 843	1,83%
13	A.F.P.I	90000 BELFORT	Crédit bail	Activités industrielles	1 236	100,00%	49 764	0,39%
14	BELFORT 1 JUSTICE	90000 BELFORT	Location	Bureaux	437	100,00%	49 764	0,14%
15	BERALDIN HOLDING	39170 PRATZ	Crédit bail	Activités industrielles	6 074	100,00%	563	1,92%
16	BESANCON CITY (5ème étage)	25000 BESANCON	Location	Bureaux (+20 parkings)	804	100,00%	116 690	0,25%
17	BESANCON La Fayette BU2.1	25000 BESANCON	Location	Activités industrielles	5 939	100,00%	116 690	1,88%
18	BESANCON La Fayette BU2.2	25000 BESANCON	Location	Activités industrielles	100	100,00%	116 690	0,03%
19	BESANCON La Fayette BU2.2	25000 BESANCON	Location	Activités industrielles	433	100,00%	116 690	0,14%
20	BESANCON LECLERC	25000 BESANCON	Location	Bureaux (+22 parkings)	344	100,00%	116 690	0,11%
21	BESANCON NODIER (vendu le 30.12.2022)	25000 BESANCON	Cession	Bureaux (+4 parkings)	280	100,00%	116 690	0,09%
22	BESANCON TEMIS 1 (vendu le 22.07.2022)	25000 BESANCON	Cession	Bureaux	1 037	100,00%	116 690	0,33%
23	BESANCON TEMIS 2	25000 BESANCON	Location	Bureaux	1 633	100,00%	116 690	0,52%
24	BESANCON TEMIS 2	25000 BESANCON	ltnl	Bureaux	695	100,00%	116 690	0,22%
25	BESANCON TEMIS 3	25000 BESANCON	Location	Bureaux	839	100,00%	116 690	0,27%
26	BESANCON TEMIS 3	25000 BESANCON	ltnl	Bureaux	1 682	100,00%	116 690	0,53%
27	BESANCON TEMIS 4	25000 BESANCON	Location	Crèche	642	100,00%	116 690	0,20%
28	BIERE DE FRANCE	21200 BEAUNE	Crédit bail	Activités industrielles	2 616	100,00%	21 644	0,83%
29	BOURBON PLASTURGIE	39260 MOIRANS EN MONTAGNE	Crédit bail	Activités industrielles	2 195	100,00%	2 159	0,69%
30	BRISARD DAMPIERRE T1	70800 AUTET	Crédit bail	Activités industrielles	3 309	39,48%	268	1,05%
31	BRISARD DAMPIERRE T2	70800 AUTET	Crédit bail	Activités industrielles	3 196	49,93%	268	1,01%
32	BRISARD ENERGIE	70180 DAMPIERRE SUR SALON	Crédit bail	Activités industrielles	1 960	100,00%	1 283	0,63%
33	BROGNARD	25600 BROGNARD	Location	Bureaux	2 496	100,00%	1 283	0,79%
34	BRUN FROMAGERIE	39270 DOMPIERRE SUR MONT	Crédit bail	Activités industrielles	2 111	100,00%	246	0,67%
35	CAMI SCI	39130 PATORNAV	Crédit bail	Activités industrielles	742	100,00%	140	0,23%

36	CG IMMO (rue J. Jaurès)	21000 DIJON	Crédit bail	Crèche		727	50,00%	153 668	0,23%
37	CG IMMO VALMY	21000 DIJON	Crédit bail	Crèche		1 295	100,00%	153 668	0,41%
38	CHAUVIN SCIERIE	39250 MIGNOVILLARD	Crédit bail	Activités industrielles		2 447	25,00%	797	0,77%
39	CHENOVE 1 (vendu le 28.7.2022)	21300 CHENOVE	Cession	Activités commerciales		1 992	100,00%	14 165	0,63%
40	CLAMECY	58500 CLAMECY	Itnl	Commerce		636	50,00%	3 889	0,20%
41	CONATIS (ELIXKIR)	21800 QUETIGNY	Crédit bail	Activités industrielles		630	100,00%	9 597	0,20%
42	COTE SAINT JACQUES	89300 JOIGNY	Crédit bail	Hotel Restaurant		1 788	33,33%	9 672	0,57%
43	CRANCOT bat A	39570 CRANCOT	Location	Activités industrielles		1 534	100,00%	605	0,49%
44	CRANCOT bat A	39570 CRANCOT	Itnl	Activités industrielles		474	100,00%	605	0,15%
45	CRANCOT bat B	39570 CRANCOT	Location	Activités industrielles		1 798	100,00%	605	0,57%
46	CURTIL	39200 SAINT CLAUDE	Crédit bail	Activités industrielles		6 047	100,00%	10 096	1,91%
47	CYLINDRE	39500 DAMPARIS	Crédit bail	Activités industrielles		1 164	34,00%	2 727	0,37%
48	C.F.M	25770 SERRE LES SAPINS	Crédit bail	Activités industrielles		1 299	50,00%	1 526	0,41%
49	DAMA SAS	90400 ANDELNANS	Crédit bail	Hotel restaurant		1 577	100,00%	1 224	0,50%
50	DELFINGEN LIFE JONXION	90400 MEROUX	Crédit bail	Crèche		457	100,00%	843	0,14%
51	DEVECEY 1	25870 DEVECEY	Location	Entrepôts		2 186	100,00%	1 399	0,69%
52	DEVOTIS	71100 CHALON SUR SAONE	Crédit bail	Activités industrielles		1 600	100,00%	44 985	0,51%
53	DIJON ACTIPARC MAZEN SULLY	21000 DIJON	Location	Activités industrielles		1 209	100,00%	153 668	0,38%
54	DIJON ACTIPARK LOMBLOIS	21000 DIJON	Location	Activités industrielles		837	100,00%	153 668	0,26%
55	DIJON CHURCHILL	21000 DIJON	Location	Activité tertiaire		1 087	100,00%	153 668	0,34%
56	DIJON TERRASSES DE L'EUROPE	21000 DIJON	Location	Activité tertiaire		3 636	100,00%	153 668	1,15%
57	DIJON TERRASSES DE L'EUROPE	21000 DIJON	Itnl	Activité tertiaire		310	100,00%	153 668	0,10%
58	DOUBS (SCl)	25400 TAILLECOURT	Crédit bail	Activités industrielles		430	100,00%	1 106	0,14%
59	D.P.S.A	71500 BRANGES	Crédit bail	Activité commerciale		6 901	50,00%	2 388	2,18%
60	ECOJNRL	21850 SAINT APOLLINAIRE	Crédit bail	Activités industrielles		1 044	100,00%	7 353	0,33%
61	E.F.B	25770 VAUX LES PRES	Crédit bail	Activités industrielles		2 126	50,00%	369	0,67%
62	ENIZZIA (T1 + T2 + T3)	39000 LAVANCIA	Crédit bail	Activités industrielles		1 155	25,00%	662	0,37%
63	ETUPES 1	25480 ETUPES	Location	Activités industrielles		1 870	100,00%	3 633	0,59%
64	EUOSERUM	70170 PORT SUR SAONE	Crédit bail	Activités industrielles		2 229	34,00%	3 100	0,71%
65	ERION	71300 MONTCEAU LES MINES	Crédit bail	Activités commerciales		4 153	100,00%	18 902	1,31%
66	EXAGON ENGINEERING	58470 MAGNY COURS	Crédit bail	Activités industrielles		836	50,00%	1 426	0,28%
67	FAURECIA	25550 BAVANS	Crédit bail	Activités industrielles		3 150	100,00%	3 683	1,00%
68	FITECH	71100 CHALON SUR SAONE	Crédit bail	Activités industrielles		1 273	100,00%	44 985	0,40%
69	FONTAINE LES DIJON	21121 FONTAINE LES DIJON	Itnl	Activité tertiaire		1 055	100,00%	8 756	0,33%
70	FRANCE BOUTONS (signée le 11/10/2022)	39130 PATORNAY	Levée option en cours	Activités industrielles		1 514	100,00%	140	0,48%
71	GENET SCIERIE	70300 LUXEUIL LES BAINS	Crédit bail	Activités industrielles		8 356	34,00%	6 917	2,64%



72	GENLIS METAL	21110 GENLIS	Crédit bail	Activités industrielles	3 001	100,00%	5 411	0,95%
73	G.F.P	71000 MACON	Crédit bail	Activités industrielles	1 358	50,00%	33 456	0,43%
74	GRAND CHARMONT (1) LA POSTE	25200 GRAND CHARMONT	Location	Activité tertiaire	531	100,00%	5 535	0,17%
75	GRAND CHARMONT (2) ACTIPARC	25200 GRAND CHARMONT	Location	Activités industrielles	752	100,00%	5 535	0,24%
76	GRAND CHARMONT (2) ACTIPARC	25200 GRAND CHARMONT	ltnl	Activités industrielles	601	100,00%	5 535	0,19%
77	GRAND CHARMONT (2) ACTIPARC	25200 GRAND CHARMONT	Location	Activités industrielles	350	100,00%	5 535	0,11%
78	GRAND CHARMONT Maison Médicale	25200 GRAND CHARMONT	Location	Activités industrielles	618	100,00%	5 535	0,20%
79	HAUT DOUBS PELLETS	25270 LEVIER	Crédit bail	Activités industrielles	3 470	100,00%	2 035	1,10%
80	IMMOBOUCH	89100 SAINT CLEMENT	Crédit bail	Activités industrielles	475	100,00%	3 000	0,15%
81	JD LARREY	21200 BEAUNE	Crédit bail	Activités industrielles	603	100,00%	21 644	0,19%
82	JEAN ROUSSEAU IMMOBILIER	25170 PELOUSEY	Crédit bail	Activités industrielles	3 320	100,00%	1 511	1,05%
83	JEAN ROUSSEAU IMMOBILIER T2	25170 PELOUSEY	Crédit bail	Activités industrielles	1 389	100,00%	1 511	0,44%
84	JOURLANDES SCI	39300 MONTROND	Crédit bail	Activités industrielles	739	100,00%	493	0,23%
85	JRI MAXANT	25490 FESCHES LE CHATEL	Crédit bail	Activités industrielles	2 865	100,00%	2 224	0,91%
86	JRI MAXANT	25490 FESCHES LE CHATEL	En cours de construction	Activités industrielles	432	100,00%	2 224	0,14%
87	JUNIER	71380 SAINT MARCEL	Crédit bail	Activités industrielles	779	100,00%	6 190	0,25%
88	JURA NATURA SERVICES	25520 ARC SOUS CICON	Crédit bail	Activités industrielles	1 024	100,00%	681	0,32%
89	JOKER (SCI)	21121 FONTAINE LES DIJON	Crédit bail	Activités industrielles	953	50,00%	8 881	0,30%
90	LAVOISIER SCI	21600 LONGVIC	Crédit bail	Activité commerciale	6 028	50,00%	8 961	1,91%
91	LE CREUSOT (1) Riaux	71200 LE CREUSOT	Location	Activités industrielles	1 176	100,00%	21 991	0,37%
92	LE CREUSOT (2) Abattoirs	71200 LE CREUSOT	Location	Activités industrielles	233	100,00%	21 991	0,07%
93	LE CREUSOT (2) Abattoirs	71200 LE CREUSOT	ltnl	Activités industrielles	4 444	100,00%	21 991	1,41%
94	LE DUC (SCI)	25870 CHATILLON LE DUC	Crédit bail	Activités industrielles	2 656	100,00%	1 985	0,84%
95	LES CONFINS (SCI)	21000 DIJON	Crédit bail	Activité commerciale	108	100,00%	153 668	0,03%
96	LNRJ (SCI) Brasserie Loro	21490 SAINT JULIEN	Crédit bail	Activités industrielles	272	100,00%	1 481	0,09%
97	MANUFACTURE DU LAC	70000 VAIVRE ET MONTOILLE	Crédit bail	Entrepôts	6 259	100,00%	2 406	1,98%
98	MAROSSES SCI (T1 + T2)	71500 BRANGES	Crédit bail	Activité commerciale	3 760	100,00%	2 388	1,19%
99	MAXINA	71530 FRAGNES	Crédit bail	Activités industrielles	904	100,00%	1 024	0,29%
100	MOB	71530 FRAGNES	Crédit bail	Activités industrielles	1 516	100,00%	1 024	0,48%
101	Montceau (1) les Equipages	71300 MONTCEAU LES MINES	Location	Activités tertiaires	2 558	100,00%	18 902	0,81%
102	Montceau (2) les Equipages	71300 MONTCEAU LES MINES	Location	Activités tertiaires	741	100,00%	18 902	0,23%
103	MP LOGISTIQUE (signée le 08/04/2022)	89110 AILLANT SUR THOLON	Levée option en cours	Entrepôts	2 297	50,00%	1 401	0,73%
104	NAVAS IMMO FRANCE	25770 SERRE LES SAPINS	Crédit bail	Activités industrielles	1 329	100,00%	1 526	0,42%
105	NEW ENZO	71000 MACON	Crédit bail	Activités industrielles	2 322	50,00%	33 456	0,73%
106	OURS BLANC DES GRAVILLIERS	25300 PONTARLIER	Crédit bail	Activités industrielles	750	50,00%	17 284	0,24%
107	PAGNY LE CHÂTEAU	21250 PAGNY LE CHATEAU	ltnl	Activités industrielles	6 361	100,00%	505	2,01%

108	PARTICIPATION ABCA	25000 BESANCON	Participations type 2	Activités industrielles	6 270	30,00%	116 690	1,98%
109	PARTICIPATION C2B-2A	21121 AHUY	Participations type 2	Activités tertiaires	382	49,00%	1 211	0,12%
110	PARTICIPATION C2B-2A	21200 BEAUNE	Participations type 2	Activités industrielles	887	49,00%	21 661	0,28%
111	PARTICIPATION Ecoparc 3A	89100 SENS	Participations type 2	Activités tertiaires	1 382	33,33%	25 507	0,44%
112	PARTICIPATION FHPM	25490 ALLENJOIE	Participations type 2	Activités industrielles	5 349	29,17%	734	1,69%
113	PARTICIPATION Terindev	71200 LE CREUSOT / CHALON	Participations type 1	Activités industrielles	3 956	4,00%	66 976	1,25%
114	PARTICIPATION Sud Bourgogne	71000 MACON	Participations type 1	Activités tertiaires	245	1,96%	33 456	0,08%
115	PARTICIPATION Sempat PMIE	25200 MONTBELIARD	Participations type 1	Activités industrielles	332	1,42%	25 521	0,10%
116	PARTICIPATION Sempat 58	56000 Nevers	Participations type 1	Activités industrielles	320	4,26%	34 485	0,10%
117	PARTICIPATION Sempat 90 - TANDEM	90000 Belfort	Participations type 1	Activités industrielles	6 550	1,31%	49 764	2,07%
118	PARTICIPATION SIGMA 5A	21000 DIJON	Participations type 2	Activités tertiaires	1 065	16,00%	153 668	0,34%
119	PARTICIPATION VILLAGE 2A (parts cédées 13.12.2022)	21000 DIJON	Parts cédées	Activités tertiaires	697	49,00%	153 668	0,22%
120	PERRIN (CREATIONS) (signée le 30/06/2022)	25390 ORCHAMPS VENNES	Levée option en cours	Activités industrielles	375	30,00%	2 047	0,12%
121	PG IMMOBILIER	71300 MONTCEAU LES MINES	Crédit bail	Commerce/Distribution	1 536	100,00%	18 902	0,49%
122	PHARM'IMAGE	21000 DIJON	Crédit bail	Activités industrielles	1 039	100,00%	153 668	0,33%
123	PR INDUSTRIE	21203 ARNAY LE DUC	Crédit bail	Activités industrielles	8 600	100,00%	1 492	2,72%
124	PRISMA	70400 COUTHENANS	Crédit bail	Activités industrielles	998	100,00%	707	0,32%
125	ROBERVAL	21000 DIJON	Crédit bail	Activités industrielles	2 103	100,00%	153 668	0,67%
126	SAINT VIT Grands Vaubrenots / Route 73	25410 SAINT VIT	Crédit bail	Activités industrielles	1 988	100,00%	4 803	0,63%
127	RU AUX SEMPOL (SCI FAMILIALE)	21600 FENAY	Crédit bail	Restaurant	283	100,00%	1 559	0,09%
128	SAINT APOLLINAIRE CLAIRVOT (1)	21850 SAINT APOLLINAIRE	Location	Activités industrielles	232	100,00%	7 353	0,07%
129	SAINT LAURENT EN GRANDVAUX (1)	39150 ST LAURENT EN GRANDVAUX	Location	Activités industrielles	1 670	100,00%	1 845	0,53%
130	ST LAURENT EN GRANDVAUX (2) (08.11.2022)	39150 ST LAURENT EN GRANDVAUX	Cession	Activités industrielles	2 130	100,00%	1 845	0,67%
131	SAINT VIT 1-26 Coupotte	25410 SAINT VIT	Location	Activités industrielles	242	100,00%	4 803	0,08%
132	SAINT VIT 2-28 Coupotte	25410 SAINT VIT	Location	Activités industrielles	242	100,00%	4 803	0,08%
133	SAINT VIT 3-30 Coupotte	25410 SAINT VIT	Location	Activités industrielles	242	100,00%	4 803	0,08%
134	SAINT VIT 4-15 Coupotte	25410 SAINT VIT	Location	Activités industrielles	242	100,00%	4 803	0,08%
135	SAINT VIT 5-13 Coupotte	25410 SAINT VIT	Location	Activités industrielles	242	100,00%	4 803	0,08%
136	SAINT VIT 6-11 Coupotte	25410 SAINT VIT	Location	Activités industrielles	242	100,00%	4 803	0,08%
137	SAVOYE REAL ESTATE	21600 LONGVIC	En cours de construction	Activités industrielles	3 309	16,07%	8 981	1,05%
138	SETTIME SCI	25360 ETALANS	Crédit bail	Activités industrielles	675	50,00%	1 464	0,21%
139	SIDEO	25490 DAMPIERRE LES BOIS	Crédit bail	Activités industrielles	2 734	50,00%	1 656	0,86%
140	SIMON (Imprimerie)	25290 ORNANS	Crédit bail	Activités industrielles	3 566	100,00%	4 329	1,13%
141	SIS (T2)	25690 AVOUDREY	Crédit bail	Restaurant entreprise	410	100,00%	892	0,13%
142	SODERTAL	70290 PLANCHER BAS	Crédit bail	Activités industrielles	3 876	100,00%	1 966	1,23%
143	SOMACOL SCI	25800 VALDAHON	Crédit bail	Activités industrielles	320	100,00%	5 474	0,10%

fichier immeubles 2022.12.31

144	SPPI		70700 GY	Crédit bail	Activités industrielles	472	100,00%	1 966	0,15%
145	SYNERGIE ET CONVERGENCE		69500 VILLENEUVE SUR YONNE	Crédit bail	Activités industrielles	4 000	33,33%	5 352	1,27%
146	S.H.M		58500 CLAMECY	Crédit bail	Commerce	636	50,00%	3 889	0,20%
147	TD (SCI)		21800 QUETIGNY	Crédit bail	Commerce	767	100,00%	9 675	0,24%
148	TECHNITUBE (ex GTEC)		25460 ETUPES	Crédit bail	Activités industrielles	9 133	100,00%	3 633	2,89%
149	THED (SCI) (signée le 10/11/2022)		71390 SAINT DESERT	Levée option en cours	Activités industrielles	235	100,00%	888	0,07%
150	TOSEL (SCI)		71100 LE CREUSOT	Crédit bail	Commerce	1 150	100,00%	21 991	0,36%
151	TQS		25000 BESANCON	Crédit bail	Activités industrielles	976	100,00%	116 690	0,31%
152	ULYSSE (SCI)		89130 TOUCY	Crédit bail	Activités industrielles	2 175	100,00%	2 732	0,69%
153	VALENTIGNEY		25700 VALENTIGNEY	Location	Activités industrielles	1 305	100,00%	9 970	0,41%
154	VALERIA SCI		39300 CHAMPAGNOLE	Crédit bail	Activités commerciales	345	100,00%	8 040	0,11%
155	VERNET BEHRINGER		21000 DIJON	Crédit bail	Activités industrielles	8 140	100,00%	152 110	2,58%
156	VIBRAFLOOR		71640 DRACY LE FORT	Crédit bail	Activités industrielles	1 030	100,00%	1 279	0,33%
157	YSM INVEST HOLDING		25770 VAUX LES PRES	En cours de construction	Activités industrielles	1 273	100,00%	369	0,40%
158	YAMA SCI		90150 FOUSSEMAGNE	Crédit bail	Activités industrielles	3 833	100,00%	916	1,21%
159	YVON (SCI)		89700 TONNERRE	Crédit bail	Activités industrielles	757	100,00%	4 478	0,24%
160	ZG (SCI)		71100 SEVREY	Crédit bail	Activité commerciale	1 239	100,00%	1 334	0,39%

Levée d'option ou cession réalisée au cours de l'exercice 2022

Synthèse	Surface m²	Surface %	Nbr	Nbr %	25	86 673
Immeubles CBI	204 185	64,60%	88	55,00%	39	35 768
Immeubles Location	42 740	13,52%	38	23,75%	70	30 675
Immeubles temporairement non loués	16 565	5,24%	10	6,25%	90	14 090
Immeubles en construction	5 014	1,59%	3	1,88%	21	66 432
dont extension d'opération en cours	0	0,00%	0	0,00%	58	6 281
Levées d'option & cessions au cours de l'exercice	20 839	6,59%	10	6,25%	71	47 206
Participations	26 738	8,46%	11	6,88%	89	28 957
Cumul	316 081	100,00%	160	100,00%	Autres	0





**BATIFRANC**  
BOURGOGNE FRANCHE-COMTÉ

**POUR AVOIR DU CRÉDIT : LOUEZ**

*Société Anonyme d'Économie Mixte - Société de Financement pour l'Immobilier d'Entreprises*

**BATIFRANC BESANÇON** | Temis 3 | 17 E rue Alain Savary | 25000 Besançon | Tél. 03 81 83 49 38 | [www.batifranc.fr](http://www.batifranc.fr) | [contact@batifranc.fr](mailto:contact@batifranc.fr)  
**BATIFRANC DIJON** | Terrasses de l'Europe | 27 rue Elsa Triolet | 21000 Dijon | Tél. 03 80 71 01 82