

RCS : DIJON  
Code greffe : 2104

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

**Le greffier du tribunal de commerce de DIJON atteste l'exactitude des informations transmises ci-après**

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 2012 B 00044  
Numéro SIREN : 539 146 803  
Nom ou dénomination : BDR IMMO SAS

Ce dépôt a été enregistré le 31/05/2022 sous le numéro de dépôt 4315



*Le partenaire des professionnels de l'immobilier*

Contrat conforme  
à l'original.



*Le partenaire des professionnels de l'immobilier*

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

Déposé au Greffe  
du Tribunal  
de Commerce  
de Dijon  
le 3.1.MAI.2022....  
sous le n° A4315

**RAPPORT DE GESTION  
EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2021**

# SOMMAIRE

<b><i>Rapport de gestion</i></b>	<b>3</b>
<b><i>Préambule</i></b>	<b>3</b>
<b><i>Résultat</i></b>	<b>3</b>
Les charges d'exploitation	4
Les produits financiers	4
Les charges financières	5
Les éléments exceptionnels (produits et charges)	5
Le Résultat Net Comptable	5
Filiales et participations	5
<b><i>Proposition d'affectation du résultat</i></b>	<b>6</b>
<b><i>Résultat de l'exercice</i></b>	<b>7</b>
<b><i>Bilan et compte de résultat</i></b>	<b>8</b>
<b><i>Annexe comptable</i></b>	<b>10</b>
Cadre juridique et financier	10
Informations sur les règles et principes comptables	10
Informations sur les postes du bilan et du compte de résultat	11
<b><i>Tableau d'affectation du résultat</i></b>	<b>15</b>

# Rapport de gestion

## Préambule

BDR IMMO SAS a été constituée le 21 décembre 2011.  
Elle est dotée d'un capital social de 40 K€. L'associé unique est la Caisse d'Epargne de Bourgogne Franche-Comté

Le 17 septembre 2018, l'associé unique a pris acte de la démission de Monsieur Pierre-Yves SCHEER et a nommé en qualité de Président de la société Monsieur Fabien CHAUVE membre du directoire de la Caisse d'Epargne de Bourgogne Franche-Comté. La nomination a pris effet à compter du 01/10/2018.

Alain Coste, Directeur à la Caisse d'Epargne de Bourgogne Franche-Comté en est le Directeur Général.

## Résultat

En €	2021	2020
Produits d'exploitation		
Charges d'exploitation	- 133 255	- 93 607
Produits financiers	496 250	174 124
Charges financières	- 470 326	- 545 207
Produits exceptionnels		
Charges exceptionnelles		
Impôts sur les bénéfices		
<b>RESULTAT NET</b>	<b>- 107 331</b>	<b>-464 690</b>

### **Les charges d'exploitation**

En €	2021	2020
Achat de marchandises		
Variation de stocks		
Autres charges externes	125 979	86 338
Impôts et taxes	7 276	7 269
Dotation aux amortissements	--	--
Dotation aux provisions	--	-
Autres charges	--	--
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>133 255</b>	<b>93 607</b>

**Les charges externes** : elles correspondent strictement aux charges courantes (honoraires commissaires aux comptes, prestations de service CEBFC, frais d'annonces et insertions).

**Les impôts et taxes** : elle correspond à la taxe foncière du terrain de DIJON VALMY.

**Les dotations aux provisions** : Néant.

**Les autres charges** : Néant

### **Les produits financiers**

Les produits concernent les intérêts sur compte courant d'associés pour 55 433.11 euros contre 8 460.57 euros en 2020, les dividendes pour 430 409.57 euros contre 13 119.77 en 2020.

### ***Les charges financières***

Les charges financières s'élèvent à 470 325.64 euros.

Elles correspondent

- aux frais de tenue de compte ouvert auprès de la Caisse d'Epargne de Bourgogne Franche-Comté pour 410 euros
- à l'affectation des pertes de la SCCV Ilot du Marché au compte courant d'associés pour 14 261.10 euros
- à une dotation aux provisions pour dépréciation des titres sur la filiale SAS Novaxia Foncier Sélect, Novaxia Foncier Select 2 et SAS Dauphine pour 38 189.90 euros
- aux intérêts du compte courant d'associés CEBFC pour -0.01 euros
- à une provision pour dépréciation des comptes courants pour Tertiaire Agronov, SCCV Ilot du marché, Dauphine Invest pour 417 464.65 euros

Le solde du compte bancaire ouvert à la Caisse d'Epargne de Bourgogne Franche-Comté est débiteur de 326 237.79 €.

### ***Les éléments exceptionnels (produits et charges)***

Néant.

### ***Impôts sur les bénéfices***

Néant.

### ***Le Résultat Net Comptable***

La SAS enregistre une perte comptable de 107 331.43 € en fin d'exercice 2021.

Informations relatives aux délais de paiement des fournisseurs et des clients :

Nous vous présentons ci-après les factures reçues et émises non réglées à la clôture dont le terme est échu (C. Com Art L441-1-1 et D441-4) pour l'exercice 2021.

- Absence de factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu
- Absence de factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu de plus de 90 jours

Evénements importants survenus depuis la clôture de l'exercice : absence d'évènement de cette nature.

Activité de la société en matière de recherche et développement : néant

### ***Filiales et participations***

Prises de participation ou de contrôle ou cessions au cours de l'exercice écoulé

En vertu de l'article L233-6 du Code de Commerce, nous vous indiquons que notre société a souscrit, de manière complémentaire au capital de la société MAZEN SULLY 1199 parts pour un montant de 1 199 € pour aboutir à une détention de 99.95 % de son capital.

\*

**Proposition d'affectation du résultat**

L'affectation du résultat sera proposée au vote de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2021.

La perte de l'exercice est arrêtée à la somme de **107 331.43 €**.

- report à nouveau .....	- 107 331.43 €
- réserve légale.....	0,00 €

\*

\* \*

## Résultat de l'exercice

Eléments (en €)	2019	2020	2021
<b>I. Capital en fin d'exercice</b>			
Capital social	40 000	40 000	40 000
Nombre des actions ordinaires	400	400	400
<b>II. Opérations et résultat de l'exercice</b>			
Chiffre d'affaires hors taxes			
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	-64 574	-97 871	337 916
Impôts sur les bénéfices			
Participation des salariés due au titre de l'exercice			
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	-217 118	-464 690	-107 331
Résultat distribué			
<b>III. Résultats par action</b>			
Résultat avant impôts, participation des salariés, mais avant dotations aux amortissements et provisions	-161.43	-244.68	844.79
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	-542.80	-1 161.72	-268.33
Dividende attribué à chaque action	-	-	-
<b>IV. Personnel</b>			
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	-	-	-
Montant de la masse salariale de l'exercice	-	-	-
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	-	-	-

# **Bilan et compte de résultat**

## **Bilan au 31 décembre 2021 et 2020**

(En euros)			
ACTIF	Notes	2021	2020
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>		<b>7 997 008</b>	<b>6 564 214</b>
Immobilisations Incorporelles			
Immobilisations corporelles			
Immobilisations financières	1-3	7 997 008	6 564 214
<b>ACTIF CIRCULANT</b>		<b>1 427 068</b>	<b>1 137 398</b>
Marchandises	2	1 100 830	1 100 830
Créances	4		
Disponibilités	5	326 238	36 568
Charges constatées d'avance			
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>9 424 076</b>	<b>7 701 612</b>

(En euros)			
PASSIF	Notes	2021	2020
<b>DETTES</b>	<b>7</b>	<b>8 641 110</b>	<b>6 811 314</b>
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		70	70
Dettes Fournisseurs et comptes rattachés			
Dettes fiscales et sociales			
Autres Dettes		8 641 040	6 811 244
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>8</b>	<b>255 202</b>	<b>255 202</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>6</b>	<b>527 765</b>	<b>635 096</b>
Capital souscrit versé		40 000	40 000
Réserves		4 000	4 000
Résultat de l'exercice (+/-)		-107 331	-464 690
Report à nouveau (+/-)		591 096	1 055 786
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		<b>9 424 076</b>	<b>7 701 612</b>

## Compte de résultat de l'exercice 2021 et 2020

(En euros)

	Notes	2021	2020
+ Produits d'Exploitation	8		
- Charges d'Exploitation	9-10	-133 255	-93 607
+ Autres produits			
- Autres charges			
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>- 133 255</b>	<b>- 93 607</b>
+ Produits Financiers	12	496 250	174 124
- Charges Financières	11	-470 326	-545 207
<b>RESULTAT FINANCIER</b>		<b>25 924</b>	<b>-371 083</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOT</b>		<b>-107 331</b>	<b>- 464 690</b>
+ Produits Exceptionnels			
- Charges Exceptionnelles			
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>			
- Impôt sur les bénéfices			
<b>+/- RESULTAT NET</b>		<b>-107 331</b>	<b>-464 690</b>

L'annexe qui figure aux pages suivantes fait partie intégrante des comptes individuels

# **Annexe comptable**

## ***Cadre juridique et financier***

BDR IMMO SAS est une société par actions simplifiée à associé unique.

La société a pour objet :

- la réalisation de toutes opérations dans le domaine immobilier, notamment :
- la prise de participation dans des sociétés exerçant une activité de promotion immobilière ou d'aménagement en particulier les sociétés civiles de construction vente,
- l'achat et la vente de biens fonciers,
- l'acquisition de parts de SCPI (sociétés civiles de placement immobilier) ou de sociétés foncières,
- et généralement, la réalisation de toutes opérations industrielles, commerciales, financières, immobilières ou mobilières, se rattachant directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou susceptibles de favoriser le développement ou l'extension des affaires sociales.

## ***Informations sur les règles et principes comptables***

### **METHODES D'EVALUATION ET DE PRESENTATION APPLIQUEES**

Les comptes individuels de BDR IMMO SAS sont établis conformément au règlement 2014-03 de l'ANC homologué par arrêté ministériel du 08/09/2014 relatif au plan comptable général et conformément au règlement 2018-07 de l'ANC.

Tous les postes du bilan sont présentés, le cas échéant, nets d'amortissements, de provisions et de corrections de valeur.

L'évaluation des éléments inscrits en comptabilité a été pratiquée par référence à la méthode dite des coûts historiques.

### **CHANGEMENTS DE METHODES COMPTABLES**

Aucun changement de méthode d'évaluation ou de présentation significatif n'est intervenu au cours de l'exercice.

## Informations sur les postes du bilan et du compte de résultat

### NOTES AU BILAN

Sauf information contraire, les notes explicatives sur les postes du bilan sont présentées en euros.

#### NOTE 1 – IMMOBILISATIONS FINANCIERES

En €	2021	% de détention	Dépréciation 2021	Situation nette au 31/12/2020	2020	% de détention
SNC ARISTIDE BRIAND	300	30 %		151	300	30 %
SCCV TERTIAIRE AGRONOV	800	40 %	800	-101 960	800	40 %
SCCV ILOT DU MARCHE	300	30 %	300	-46 537	300	30 %
SCCV 87 BD DE TROYES	300	30 %		175 366	300	30 %
SCCV 26-38 DRAPEAU	800	40 %	800	-640 005	800	40 %
SCCV MAISON MEDICALE VALMY	980	49 %		3 610	980	49 %
SCCV MAZEN SULLY	1 999	99.95 %		35 340	800	40 %
SAS NOVAXIA FONCIER SELECT 2	940 000	5 %	15 000	-370 361		
SAS NOVAXIA FONCIER SELECT	1 253 668	5 %	111 298	14 447 391	848 668	5 %
SAS DAUPHINE INVEST	4 900	49 %	4 900	-827 070	4 900	49 %
SCI MCF FEEDER GREEN OAK	2 863 420	22.03 %	79 306	12 637 829	2 863 420	22.03 %
<b>Titres de participation</b>	<b>5 067 467</b>		<b>212 404</b>		<b>2 785 958</b>	

#### NOTE 2 - MARCHANDISES

Elles concernent l'acquisition d'un terrain à Dijon Valmy pour 1 100 830 euros.

**NOTE 3 – CREANCES RATTACHEES A DES PARTICIPATIONS**

En €	2021	2020
SCCV MAISON MEDICALE VALMY	789	
SNC ARISTIDE BRIAND	-446	-446
SCCV BD DE TROYES	52 310	-333 601
SCCV TERTIAIRE VALMY		
SCCV ILOT DU MARCHÉ	- 70	14 191
SCCV TERTIAIRE AGRONOV	227 744	227 744
SAS DAUPHINE INVEST	1 020 476	891 322
SCCV MAZEN SULLY	70 341	57 005
SAS NOVAXIA FONCIER SELECT	2 539	1 347 538
MCF FEEDER GREEN OAK	2 136 580	825 990
<b>Rémunération appels de fonds</b>	<b>3 510 262</b>	<b>3 029 743</b>

Les titres de participation et créances rattachées sont inscrits à leur coût d'acquisition. Si toutefois à la fin de l'exercice, la valeur d'inventaire devient inférieure à la valeur d'entrée dans le patrimoine, une provision pour dépréciation est constituée. Les valorisations ont été réalisées en fonction des éléments disponibles au 31/12/2021.

Une provision pour la SAS Dauphine Invest a été constituée pour un montant de 4 900 € au niveau des titres de participation et de 400 364.30 € en provision pour dépréciation du compte courant

Une provision pour la SCCV Tertiaire Agronov a été constituée pour un montant de 3 439.25 € en provision pour dépréciation du compte courant

Une provision pour la SCCV Ilot du Marché a été constituée pour un montant de 13 661.1 € en provision pour dépréciation du compte courant.

Une provision pour la SAS Novaxia Foncier Select a été constituée pour un montant de 18 289.9 € en provision pour dépréciation des titres

Une provision pour la SAS Novaxia Foncier Select 2 a été constituée pour un montant de 15 000 € en provision pour dépréciation des titres

Une reprise de provision pour la SCI MCF FEEDER GREEN OAK a été constituée pour un montant de 5 195.78 € en reprise de provision pour dépréciation

Une reprise de provision pour la SCCV BD DE TROYES a été constituée pour un montant de 5 211.3 € en reprise de provision pour dépréciation des intérêts de compte courant.

**NOTE 5 - DISPONIBILITES**

Le solde du compte banque est débiteur de 326 237.79 €.

## NOTE 6 - CAPITAUX PROPRES

### Composition du capital social

Le capital de BDR IMMO SAS est composé de 400 actions d'une valeur nominale de 100 €. Ce capital est entièrement libéré. La Caisse d'Epargne de Bourgogne Franche Comté est l'associé unique de BDR IMMO.

### Variation des capitaux propres

	2020	Affectation du résultat 2020	Résultat 2021 à répartir	Autres	2021
Capital souscrit versé	40 000				40 000
Réserve légale	4 000				4 000
Autres réserves					
Résultat de l'exercice	-464 690	464 690	-107 331		-107 331
Report à nouveau	1 055 786	- 464 690			591 096
<b>TOTAL</b>	<b>635 096</b>		<b>-106 486</b>		<b>527 765</b>

Le capital est actuellement de 40 000 €.

## NOTE 7 – DETTES

Avance compte courant à long terme CEBFC pour 8 542 590 €.

Charges à payer pour 98 450 €.

Les frais de tenue de compte pour le 4 T 21 sont de 70 €.

## NOTES AU COMPTE DE RESULTAT

Sauf information contraire, les notes explicatives sur les postes du compte de résultat sont présentées en euros.

#### NOTE 9 - AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES

Eléments	Montants
Fournitures non stockables	
Honoraire, frais d'actes et annonces	125 979
Commissions sur ventes	
Charges locatives et de copropriété	
Assurance	
Autres charges externes	
<b>TOTAL 2021</b>	<b>125 979</b>
<b>TOTAL 2020</b>	<b>86 338</b>

#### NOTE 10 - IMPOTS ET TAXES

La taxe foncière de Dijon Valmy s'élève à 7 276 €.

#### NOTE 11 - CHARGES FINANCIERES

Les charges financières relatives

aux frais de tenue de compte et de commissions s'élèvent à 410 € en fin d'exercice,  
à l'affectation des pertes sur exercices au compte courant d'associés s'élèvent à 14 261.10 €

à la dotation aux provision pour dépréciation des titres s'élèvent à 455 654.55 €

à la rémunération du compte courant de la CEBFC s'élèvent à -0.01 €.

#### NOTE 12 – PRODUITS FINANCIERS

La rémunération des appels de fonds relatifs aux comptes courants versés aux SCCV s'élèvent à 55 433.11 €.

BDR IMMO a touché des dividendes pour un montant de 430 409.57 €.

Une reprise de provision pour dépréciation a été constituée sur la SCCV BD de TROYES pour 5 211.30 € et sur MCF FEEDER GREEN pour 5 195.78 €.

## **Tableau d'affectation du résultat**

<b>Éléments</b>	<b>Montants (en €)</b>
<b>Origines</b>	
Résultat de l'exercice	-107 331
<b>TOTAL</b>	<b>-107 331</b>
<b>Affectations</b>	
Report à nouveau	-107 331
Réserve légale	
<b>TOTAL 2021</b>	<b>-107 331</b>



KPMG SA  
32 Quai Saint Cosme  
CS 90051  
71103 Chalon sur Saône

Confirmer conforme  
à l'original

BDR Immo SAS

**Rapport du commissaire aux comptes sur les  
comptes annuels**

Exercice clos le 31 décembre 2021  
BDR Immo SAS  
1 Rond Point de la Nation - 21000 DIJON

KPMG SA  
société française membre du réseau  
KPMG constitué de cabinets  
indépendants adhérents de KPMG  
International Limited, une société de  
droit anglais ("private company limited  
by guarantee").

SA  
Société de commissariat aux comptes  
Siège social : Tour EQHO  
2 Avenue Gambetta  
CS 60055  
92066 Paris La Défense Cedex  
775726417 RCS NANTERRE



KPMG SA  
32 Quai Saint Cosme  
CS 90051  
71103 Chalon sur Saône

## **BDR Immo SAS**

1 Rond Point de la Nation - 21000 DIJON

### **Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels**

Exercice clos le 31 décembre 2021

À l'associée unique de la société BDR Immo SAS,

#### **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'associée unique, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société BDR Immo SAS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, 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.

#### **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 prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

#### **Justification des appréciations**

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

KPMG SA  
société française membre du réseau  
KPMG constitué de cabinets  
indépendants adhérents de KPMG  
International Limited, une société de droit  
anglais ("private company limited by  
guarantee").

SA  
Société de commissariat aux comptes  
Siège social : Tour EQHO  
2 Avenue Gambetta  
CS 60055  
92066 Paris La Défense Cedex  
775726417 RCS NANTERRE



C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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 vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur la présentation d'ensemble des comptes, notamment pour ce qui concerne les titres de participation et créances rattachées aux participations.

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.

### **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.

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 président et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés à l'associée unique.

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.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote 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.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le président.

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

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.

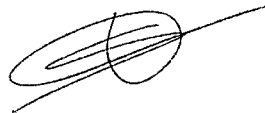
Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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.

Chalon sur Saône, le 15 avril 2022

KPMG SA



Sylvie Merle

Associée

**Bilan BDR IMMO**

Édition du : 01/01/2021 au 31/12/2021

(en euros)

ACTIF	31/12/2021			31/12/2020	PASSIF	31/12/2021	31/12/2020
	Brut	Amortissements et provisions	Net	Net			
<b>Actif immobilisé :</b>					<b>Capitaux propres</b>		
<b>Immobilisations incorporelles</b>					<b>Capital</b>	40 000,00	40 000,00
- Fonds commercial					<b>Ecarts de réévaluation</b>		
- Autres					<b>Réserves :</b>		
<b>Immobilisations corporelles</b>					- Réserve légale	4 000,00	4 000,00
<b>Immobilisations financières</b>	8 706 416,57	709 408,22	7 997 008,35	6 564 214,07	- Réserves réglementées		
<i>dont participations</i>	5 067 467,00	212 404,72	4 855 062,28	3 541 857,40	- Autres		
<i>dont créances rattachées à des participations</i>	3 638 949,57	497 003,50	3 141 946,07	3 022 356,67	<b>Report à nouveau</b>	591 096,30	1 055 785,98
<b>TOTAL I</b>	<b>8 706 416,57</b>	<b>709 408,22</b>	<b>7 997 008,35</b>	<b>6 564 214,07</b>	<b>Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)</b>	-107 331,43	-464 689,68
<b>Actif circulant :</b>					<b>Résultat N-1 en attente d'affectation</b>		
Stocks et en-cours					<b>Provisions réglementées</b>		
Marchandises	1 100 830,33		1 100 830,33	1 100 830,33	<b>TOTAL I</b>	527 764,87	635 096,30
Avances et acomptes versés sur commandes			0,00	0,00	<b>Provisions pour risques et charges</b>	255 201,60	255 201,60
<b>Créances :</b>	0,00		0,00	0,00	<b>TOTAL II</b>	255 201,60	255 201,60
- Clients et comptes rattachés			0,00	0,00	<b>DETTES</b>		
- Autres			0,00	0,00	<b>Emprunts et dettes assimilées</b>	70,00	70,00
<i>dont tva</i>			0,00	0,00	<i>dont agios</i>	70,00	70,00
<i>dont compte courant Société Mère</i>			0,00	0,00	<b>Avances et acomptes reçus</b>		
<i>dont débiteurs divers</i>			0,00	0,00	<b>Fournisseurs et comptes rattachés</b>		
<b>Valeurs mobilières de placement</b>					<b>Autres dettes</b>	8 641 040,00	6 811 243,90
<b>Disponibilités</b>	326 237,79		326 237,79	36 567,40	<i>dont associés compte courant</i>	8 542 590,00	6 732 443,90
					<i>dont CAC</i>	4 450,00	4 400,00
					<i>dont TVA collectée</i>		
					<i>dont prestation CEBFC</i>	94 000,00	74 400,00
					<i>dont IS (intégration fiscale)</i>		
					<i>dont fournisseur</i>		
					<b>Produits constatés d'avance</b>		
<b>TOTAL II</b>	<b>1 427 068,12</b>	<b>0,00</b>	<b>1 427 068,12</b>	<b>1 137 397,73</b>	<b>TOTAL III</b>	<b>8 641 110,00</b>	<b>6 811 313,90</b>
<b>TOTAL GENERAL (I+II+III)</b>	<b>10 133 484,69</b>	<b>709 408,22</b>	<b>9 424 076,47</b>	<b>7 701 611,80</b>	<b>TOTAL GENERAL (I+II+III)</b>	<b>9 424 076,47</b>	<b>7 701 611,80</b>

0

0

## Compte de résultat BDR IMMO

Edition du : 01/01/2021 au 31/12/2021

(en euros)

CHARGES	31/12/2021	31/12/2020	PRODUITS	31/12/2021	31/12/2020
<b>Charges d'exploitation :</b>	<b>133 255,55</b>	<b>93 606,99</b>	<b>Produits d'exploitation :</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Achats de marchandises			Ventes de marchandises		
Variation de stock (marchandises)			Production vendue (biens et services)		
Achats d'approvisionnement			Production stockée		
Variation de stock (approvisionnement)			Production immobilisée		
Autres charges externes (61*,62*)	125 979,55	86 337,99	Subventions d'exploitation		
Impôts, taxes et versements assimilés (63*)	7 276,00	7 269,00	Rep dotations aux provisions		
Rémunération du personnel			Autres produits		
Charges sociales					
Dotations aux amortissements					
Dotations aux provisions					
Autres charges					
<b>Charges financières :</b>	<b>470 325,64</b>	<b>545 207,03</b>	<b>Produits financiers :</b>	<b>496 249,76</b>	<b>174 124,34</b>
dont intérêts&charges ass.	14 261,10	25 120,78	<i>dont produits financiers</i>		
dont charges financières	410,00	280,00	<i>  dont dividendes</i>	430 409,57	13 119,77
dont intérêts CEBFC	-0,01	443,90	<i>  dont revenus créances rattachées</i>	55 433,11	8 460,57
dont DAP/titres de participation	455 654,55	519 362,35	<i>  dont rep prov s/titres de participations</i>	10 407,08	152 544,00
<b>TOTAL (I)</b>	<b>603 581,19</b>	<b>638 814,02</b>	<b>TOTAL (I)</b>	<b>496 249,76</b>	<b>174 124,34</b>
<b>Charges exceptionnelles (II)</b>			<b>Produits exceptionnels (II)</b>		
<b>Impôts sur les bénéfices (III)</b>					
<b>TOTAL DES CHARGES (I+II+III)</b>	<b>603 581,19</b>	<b>638 814,02</b>	<b>TOTAL DES PRODUITS (I+II)</b>	<b>496 249,76</b>	<b>174 124,34</b>
Solde créditeur (BENEFICE)			Solde débiteur (PERTE)	-107 331,43	-464 689,68
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>603 581,19</b>	<b>586 278,92</b>	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>603 581,19</b>	<b>586 278,92</b>

# **Annexe comptable**

## ***Cadre juridique et financier***

BDR IMMO SAS est une société par actions simplifiée à associé unique.

La société a pour objet :

- la réalisation de toutes opérations dans le domaine immobilier, notamment :
- la prise de participation dans des sociétés exerçant une activité de promotion immobilière ou d'aménagement en particulier les sociétés civiles de construction vente,
- l'achat et la vente de biens fonciers,
- l'acquisition de parts de SCPI (sociétés civiles de placement immobilier) ou de sociétés foncières,
- et généralement, la réalisation de toutes opérations industrielles, commerciales, financières, immobilières ou mobilières, se rattachant directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou susceptibles de favoriser le développement ou l'extension des affaires sociales.

## ***Informations sur les règles et principes comptables***

### **METHODES D'EVALUATION ET DE PRESENTATION APPLIQUEES**

Les comptes individuels de BDR IMMO SAS sont établis conformément au règlement 2014-03 de l'ANC homologué par arrêté ministériel du 08/09/2014 relatif au plan comptable général et conformément au règlement 2018-07 de l'ANC.

Tous les postes du bilan sont présentés, le cas échéant, nets d'amortissements, de provisions et de corrections de valeur.

L'évaluation des éléments inscrits en comptabilité a été pratiquée par référence à la méthode dite des coûts historiques.

### **CHANGEMENTS DE METHODES COMPTABLES**

Aucun changement de méthode d'évaluation ou de présentation significatif n'est intervenu au cours de l'exercice.

## Informations sur les postes du bilan et du compte de résultat

### NOTES AU BILAN

Sauf information contraire, les notes explicatives sur les postes du bilan sont présentées en euros.

#### NOTE 1 – IMMOBILISATIONS FINANCIERES

En €	2021	% de détention	Dépréciation 2021	Situation nette au 31/12/2020	2020	% de détention
SNC ARISTIDE BRIAND	300	30 %		151	300	30 %
SCCV TERTIAIRE AGRONOV	800	40 %	800	-101 960	800	40 %
SCCV ILOT DU MARCHE	300	30 %	300	-46 537	300	30 %
SCCV 87 BD DE TROYES	300	30 %		175 366	300	30 %
SCCV 26-38 DRAPEAU	800	40 %	800	-640 005	800	40 %
SCCV MAISON MEDICALE VALMY	980	49 %		3 610	980	49 %
SCCV MAZEN SULLY	1 999	99.95 %		35 340	800	40 %
SAS NOVAXIA FONCIER SELECT 2	940 000	5 %	15 000	-370 361		
SAS NOVAXIA FONCIER SELECT	1 253 668	5 %	111 298	14 447 391	848 668	5 %
SAS DAUPHINE INVEST	4 900	49 %	4 900	-827 070	4 900	49 %
SCI MCF FEEDER GREEN OAK	2 863 420	22.03 %	79 306	12 637 829	2 863 420	22.03 %
Titres de participation	5 067 467		212 404		2 785 958	

#### NOTE 2 - MARCHANDISES

Elles concernent l'acquisition d'un terrain à Dijon Valmy pour 1 100 830 euros.

**NOTE 3 – CREANCES RATTACHEES A DES PARTICIPATIONS**

En €	2021	2020
SCCV MAISON MEDICALE VALMY	789	
SNC ARISTIDE BRIAND	-446	-446
SCCV BD DE TROYES	52 310	-333 601
SCCV TERTIAIRE VALMY		
SCCV ILOT DU MARCHE	- 70	14 191
SCCV TERTIAIRE AGRONOV	227 744	227 744
SAS DAUPHINE INVEST	1 020 476	891 322
SCCV MAZEN SULLY	70 341	57 005
SAS NOVAXIA FONCIER SELECT	2 539	1 347 538
MCF FEEDER GREEN OAK	2 136 580	825 990
<b>Rémunération appels de fonds</b>	<b>3 510 262</b>	<b>3 029 743</b>

Les titres de participation et créances rattachées sont inscrits à leur coût d'acquisition. Si toutefois à la fin de l'exercice, la valeur d'inventaire devient inférieure à la valeur d'entrée dans le patrimoine, une provision pour dépréciation est constituée. Les valorisations ont été réalisées en fonction des éléments disponibles au 31/12/2021.

Une provision pour la SAS Dauphine Invest a été constituée pour un montant de 4 900 € au niveau des titres de participation et de 400 364.30 € en provision pour dépréciation du compte courant

Une provision pour la SCCV Tertiaire Agronov a été constituée pour un montant de 3 439.25 € en provision pour dépréciation du compte courant

Une provision pour la SCCV Ilot du Marché a été constituée pour un montant de 13 661.1 € en provision pour dépréciation du compte courant.

Une provision pour la SAS Novaxia Foncier Select a été constituée pour un montant de 18 289.9 € en provision pour dépréciation des titres

Une provision pour la SAS Novaxia Foncier Select 2 a été constituée pour un montant de 15 000 € en provision pour dépréciation des titres

Une reprise de provision pour la SCI MCF FEEDER GREEN OAK a été constituée pour un montant de 5 195.78 € en reprise de provision pour dépréciation

Une reprise de provision pour la SCCV BD DE TROYES a été constituée pour un montant de 5 211.3 € en reprise de provision pour dépréciation des intérêts de compte courant.

**NOTE 5 - DISPONIBILITES**

Le solde du compte banque est débiteur de 326 237.79 €.

## NOTE 6 - CAPITAUX PROPRES

### Composition du capital social

Le capital de BDR IMMO SAS est composé de 400 actions d'une valeur nominale de 100 €. Ce capital est entièrement libéré. La Caisse d'Epargne de Bourgogne Franche Comté est l'associé unique de BDR IMMO.

### Variation des capitaux propres

	2020	Affectation du résultat 2020	Résultat 2021 à répartir	Autres	2021
Capital souscrit versé	40 000				40 000
Réserve légale	4 000				4 000
Autres réserves					
Résultat de l'exercice	-464 690	464 690	-107 331		-107 331
Report à nouveau	1 055 786	- 464 690			591 096
<b>TOTAL</b>	<b>635 096</b>		<b>-106 486</b>		<b>527 765</b>

Le capital est actuellement de 40 000 €.

## NOTE 7 – DETTES

Avance compte courant à long terme CEBFC pour 8 542 590 €.

Charges à payer pour 98 450 €.

Les frais de tenue de compte pour le 4 T 21 sont de 70 €.

## NOTES AU COMPTE DE RESULTAT

Sauf information contraire, les notes explicatives sur les postes du compte de résultat sont présentées en euros.

**NOTE 9 - AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES**

Eléments	Montants
Fournitures non stockables	
Honoraire, frais d'actes et annonces	125 979
Commissions sur ventes	
Charges locatives et de copropriété	
Assurance	
Autres charges externes	
<b>TOTAL 2021</b>	<b>125 979</b>
<b>TOTAL 2020</b>	<b>86 338</b>

**NOTE 10 - IMPOTS ET TAXES**

La taxe foncière de Dijon Valmy s'élève à 7 276 €.

**NOTE 11 - CHARGES FINANCIERES**

Les charges financières relatives aux frais de tenue de compte et de commissions s'élèvent à 410 € en fin d'exercice, à l'affectation des pertes sur exercices au compte courant d'associés s'élèvent à 14 261.10 € à la dotation aux provision pour dépréciation des titres s'élèvent à 455 654.55 € à la rémunération du compte courant de la CEBFC s'élèvent à -0.01 €.

**NOTE 12 - PRODUITS FINANCIERS**

La rémunération des appels de fonds relatifs aux comptes courants versés aux SCCV s'élèvent à 55 433.11 €. BDR IMMO a touché des dividendes pour un montant de 430 409.57 €. Une reprise de provision pour dépréciation a été constituée sur la SCCV BD de TROYES pour 5 211.30 € et sur MCF FEEDER GREEN pour 5 195.78 €.

## **Tableau d'affectation du résultat**

<b>Eléments</b>	<b>Montants (en €)</b>
<b>Origines</b>	
Résultat de l'exercice	-107 331
<b>TOTAL</b>	<b>-107 331</b>
<b>Affectations</b>	
Report à nouveau	-107 331
Réserve légale	
<b>TOTAL 2021</b>	<b>-107 331</b>

**BDR IMMO SAS**  
**Sociétés par Actions Simplifiée au capital social de 40 000.00 Euros**  
**Siège social : 1, Rond-Point de la Nation - 21000 DIJON**  
**539 146 803 RCS DIJON**

RESOLUTIONS ORDINAIRES DE L'ASSOCIEE UNIQUE  
DU 29 AVRIL 2022

L'an deux mille vingt-deux, le 29 avril à 8 heures 20,

Monsieur Jérôme BALLET, agissant au nom, pour le compte et en qualité de Président du Directoire de la Caisse d'Epargne et de Prévoyance de Bourgogne Franche-Comté, banque coopérative, société anonyme à Directoire et Conseil d'Orientation et de Surveillance, au capital de 525 307 340 € dont le siège social est situé à Dijon (21000) – 1, Rond-Point de la Nation, immatriculée au RCS de Dijon sous le n° 352 483 341, associée unique de la Société BDR IMMO SAS.

Statue par les présentes sur l'ordre du jour suivant :

- Examen et approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021,
- Affectation du résultat,
- Approbation des conventions,
- Pouvoir pour les formalités.

Monsieur Fabien CHAUVE, Président de la Société, présente à Monsieur Jérôme BALLET les rapports de gestion, les rapports général et spécial du Commissaire aux comptes.

En conséquence, Monsieur Jérôme BALLET, es-qualité, adopte sans réserve les résolutions suivantes :

**1<sup>ère</sup> résolution : Examen et approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021**

L'Associée unique, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Président et du rapport général du Commissaire aux comptes, approuve les comptes et l'annexe de l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils ont été établis par le Président et qui font apparaître une perte de 107 331.43 € ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans son rapport de gestion.

En conséquence, il donne quitus entier au Président pour l'exécution de son mandat pour ledit exercice.

**2<sup>ème</sup> résolution : Affectation du résultat**

L'Associée unique décide d'affecter la perte de l'exercice de 107 331.43 € au compte report à nouveau.

**3<sup>ème</sup> résolution : Approbation des conventions**

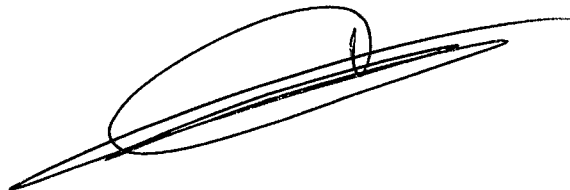
L'Associée unique approuve les conventions suivantes intervenues ou poursuivies au cours de l'exercice, et qui seront portées dans le registre des décisions :

- Une convention de services conclue le 29 mai 2017,
- Une convention de compte courant conclue le 1<sup>er</sup> février 2012,
- L'avance en compte courant de la Caisse d'Epargne de Bourgogne Franche-Comté pour 8 542 000 €.

**4<sup>ème</sup> résolution : Pouvoirs pour les formalités**

L'Associée unique donne tout pouvoir au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal à l'effet d'accomplir tous dépôts, formalités, publications prescrits par la loi.

\*\*\*\*\*

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.