

BDR IMMO SAS
Sociétés par Actions Simplifiée au capital social de 40 000.00 Euros
Siège social : 18, Avenue Françoise GIROUD - 21000 DIJON
539 146 803 RCS DIJON

DECISION DE L'ASSOCIEE UNIQUE
DU 29 AVRIL 2026

EXTRAIT

2^{ème} décision : Affectation du résultat

L'Associée unique décide d'affecter le déficit de l'exercice de 157 915.49 € au compte report à nouveau.

Il n'y a eu de distribution de dividendes au cours des trois derniers exercices.

Pour extrait certifié conforme

Le Président

Ludivine MARTIN



BDR IMMO - BILAN AU 31/12/2025							
ACTIF	31/12/2025			31/12/2024	PASSIF	31/12/2025	31/12/2024
	Brut	Amort, dépréciation (à déduire)	Net	Net			
Capital souscrit non appelé (I)					Capital	40 000,00	40 000,00
Frais établissement (II)					Primes d'émission, de fusion, d'apport		
Immobilisations incorporelles					Ecarts de rééval et d'équivalence		
Immobilisations corporelles					Réserves	4 000,00	4 000,00
Immobilisations financières	11 599 731,99	449 771,01	11 149 960,98	10 941 823,21	Report à nouveau	483 405,01	-947 162,78
<i>dont participations</i>	<i>5 644 278,00</i>	<i>288 660,39</i>	<i>5 355 617,61</i>	<i>5 441 245,74</i>	Résultat de l'exercice	-157 915,49	1 430 567,79
<i>dont créances rattachées à des participations</i>	<i>5 955 453,99</i>	<i>161 110,62</i>	<i>5 794 343,37</i>	<i>5 500 577,47</i>	Subventions d'investissement		
					Provisions réglementées		
Total de l'actif immobilisé (III)	11 599 731,99	449 771,01	11 149 960,98	10 941 823,21	Total des capitaux propres (I)	369 489,52	527 405,01
					Provisions (II)	272 620,64	272 620,64
Stocks et encours (autres que marchandises)					Emprunts et dettes assimilées :	11 622 277,15	11 183 039,48
Marchandises	1 162 274,33		1 162 274,33	1 155 350,33	<i>dont compte bancaires</i>	<i>11 536 649,98</i>	<i>11 087 452,05</i>
					<i>dont agios</i>	<i>85 627,17</i>	<i>95 587,43</i>
Avances et acomptes versés sur commande					Avances et acomptes reçus		
Créances clients et comptes rattachés	0,00		0,00	31 698,00	Fournisseurs et comptes rattachés	0,00	0,00
Autres créances					Autres dettes	47 848,00	145 806,41
					<i>dont CAC</i>	<i>6 630,00</i>	<i>6 000,00</i>
					<i>dont prestation CEBFC</i>	<i>41 218,00</i>	<i>139 806,41</i>
Charges constatées d'avance					<i>dont taxe</i>		
Valeurs mobilières de placement					Produits constatés d'avance		
Disponibilités							
Total de l'actif circulant (IV)	1 162 274,33	0,00	1 162 274,33	1 187 048,33	Total des dettes (III)	11 670 125,15	11 328 845,89
Compte de régularisation (V)					Compte de régularisation (IV)		
TOTAL GENERAL DE L'ACTIF (I+II+III+IV+V)	12 762 006,32	449 771,01	12 312 235,31	12 128 871,54	TOTAL GENERAL PASSIF (I+II+III+IV)	12 312 235,31	12 128 871,54
						0,00	0,00

BDR IMMO - RESULTAT AU 31/12/2025

RESULTAT	31/12/2025	31/12/2024
Produits d'exploitation :		
Montant net du chiffre d'affaires		
Autres produits	7 436,05	31 698,00
Total des produits d'exploitation (I)	7 436,05	31 698,00
Charges d'exploitation :		
Achats et autres charges externes	36 410,21	55 205,06
Impôts, taxes et versements assimilés	8 521,00	8 359,00
Salaires		
Cotisations sociales		
Dotations aux amortissements et aux dépréciations		
Dotations aux provisions		
Autres charges		
Total des charges d'exploitation (II)	44 931,21	63 564,06
1. RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)	-37 495,16	-31 866,06
Quote part de résultat sur opérations faites en commun (III)		
Produits financiers :		
De participation	47 076,54	3 574,16
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	253 672,80	277 782,95
Autres intérêts et produits assimilés		
Reprises sur dépréciations et provisions	13 130,83	1 793 974,74
Différences positives de change		
Produits des cessions d'immobilisations financières		
Produits nets sur cessions des valeurs mobilières de placement et d'instrument de trésorerie	3 695,41	
Total des produits financiers (IV)	317 575,58	2 075 331,85
Charges financières :		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	103 324,17	87 719,65
Intérêts et charges assimilées	334 671,74	522 199,65
Différences négatives de change		
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées		
Charges nettes sur cessions des valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie	0,00	
Total des charges financières (V)	437 995,91	609 919,30
2. RESULTAT FINANCIER (IV-V)	-120 420,33	1 465 412,55
3. RESULTAT COURANT avant impôts (I - II +/- III + IV - V)	-157 915,49	1 433 546,49
Produits exceptionnels (VI)	0,00	0,00
Charges exceptionnelles (VII)	0,00	2 979,00
4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (VI - VII)	0,00	-2 979,00
Participations des salariées aux résultats (VIII)		
Impôts sur les bénéfices (IX)		
BENEFICE ou PERTE (I - II +/- III + IV - V + VI - VII - VIII - IX)	-157 915,49	1 430 567,49



**RAPPORT DE GESTION
EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2025**

SOMMAIRE

<u>Rapport de gestion</u>	3
<i>Préambule</i>	3
<i>Résultat</i>	3
Les charges d'exploitation	4
Les produits financiers	4
Les charges financières	4
Les éléments exceptionnels (produits et charges)	5
Le Résultat Net Comptable	5
Filiales et participations	5
<i>Proposition d'affectation du résultat</i>	6
<i>Faits marquants</i>	6
<u>Résultat de l'exercice</u>	7
<u>Bilan et compte de résultat</u>	8
<u>Annexe comptable</u>	10
Cadre juridique et financier	10
Informations sur les règles et principes comptables	10
Informations sur les postes du bilan et du compte de résultat	12
<u>Tableau d'affectation du résultat</u>	15

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. Celui-ci est financeur unique de sa filiale et soutiendra la société dans le cadre de ses besoins financiers.

L'associé unique a nommé en qualité de Président de la société Madame MARTIN Ludivine membre du directoire de la Caisse d'Epargne de Bourgogne Franche-Comté le 15/08/2024.

Monsieur OLLAGNIER Julien de la Caisse d'Epargne de Bourgogne Franche Comté a été nommé Directeur Général de la société à compter du 15/08/2024.

Résultat

En €	2 025	2024
Produits d'exploitation	7 436	31 698
Charges d'exploitation	-44 931	-63 564
Produits financiers	317 576	2 075 332
Charges financières	-437 996	-609 919
Produits exceptionnels	0	0
Charges exceptionnelles	0	-2 979
Impôts sur les bénéfices	0	0
RESULTAT NET	-157 915	1 430 568

Les charges d'exploitation

En €	2025	2024
Autres charges externes	36 410	55 205
Impôts et taxes	8 521	8 359
Dotation aux amortissements	-	-
Dotation aux provisions	-	-
Autres charges	-	-
CHARGES D'EXPLOITATION	44 931	63 564

Les produits d'exploitation

En €	2025	2024
Montant net du chiffre d'affaires	0	0
Autres produits	7 436	31 698
CHARGES D'EXPLOITATION	7 436	31 698

Les charges externes : Elles s'élèvent à 36 410€. Elles correspondent aux charges courantes (honoraires commissaires aux comptes, prestations de service CEBFC, frais d'annonces et insertions). A cela s'ajoute des frais correspondants à des actes juridiques réalisés tels que le dépôt des comptes annuels et la modification des statuts.

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

Les dotations aux provisions : Néant.

Les produits financiers :

Les produits financiers s'élèvent à 317 576 euros.

Ils correspondent :

- Aux intérêts sur compte courant d'associés pour 253 673 euros en 2025 contre 277 783 euros en 2024
- A la reprise sur provision des titres pour :
 - MCF FEEDER GREEN : 3 842€
 - ST PIERRE BEAUNE : 200€
- A la reprise des provisions des CCA pour :
 - ST PIERRE BEAUNE : 6 897€
 - DAUPHINE INVEST : 2 192€
- Aux produits financiers divers concernant la liquidation de MAZEN SULLY pour 3 695€
- A des dividendes de 47 076.54 € de la SNC Domaine St Pierre Beaune

Les charges financières

Les charges financières s'élèvent à 437 996 euros.

Elles correspondent :

- Aux frais de tenue de compte ouvert auprès de la Caisse d'Epargne de Bourgogne Franche-Comté pour 336 euros
- Aux intérêts débiteurs pour 334 336 euros
- À une dotation aux provisions pour dépréciation des titres sur Novaxia pour 12 826 €, sur Novaxia 2 pour 76 354 € et sur Les Jardins d'Elsa pour 490 €
- À une provision pour dépréciation des comptes courants de Tertiaire Agronov pour 2 929 € et Les Jardins d'Elsa pour 10 726 €

Le solde du compte bancaire ouvert à la Caisse d'épargne de Bourgogne Franche-Comté est de - 11 536 649.98 €.

Les éléments exceptionnels (produits et charges) :

Néant.

Impôts sur les bénéfices

Néant.

Le Résultat Net Comptable

La SAS enregistre un déficit comptable de 157 915 euros en fin d'exercice 2025.

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 2025 :

- 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 :

- Pas de mouvement au cours de l'exercice 2025.

En vertu de l'article L233-6 du Code de Commerce, nous vous indiquons que notre société a souscrit à aucune nouvelle participation au cours de l'exercice écoulé.

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 2025.

Le déficit de l'exercice est arrêté à la somme de **157 915 €**.

- report à nouveau	- 157 915€
- réserve légale.....	0,00 €

Faits marquants

Néant.

Résultat de l'exercice

Eléments (en €)	2023	2024	2025
I. Capital en fin d'exercice			
Capital social	40 000	40 000	40 000
Nombre des actions ordinaires	400	400	400
II. Opérations et résultat de l'exercice			
Chiffre d'affaires hors taxes			
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	-157 779	-275 688	-67 722
Impôts sur les bénéfices	0	0	0
Participation des salariés due au titre de l'exercice			
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	-256 113	1 430 567	-157 915
Résultat distribué			
III. Résultats par action			
Résultat après impôts, participation des salariés, mais avant dotations aux amortissements et provisions	-394	-689	-169
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	-640	3576	-395
Dividende attribué à chaque action			
IV. Personnel			
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 2025

(en euros)

ACTIF	Notes	2025	2024
ACTIF IMMOBILISE		11 149 961	10 941 823
Immobilisations Incorporelles			
Immobilisations corporelles			
Immobilisations financières	1-3	11 149 961	10 941 823
ACTIF CIRCULANT		1 162 274	1 187 048
Marchandises	2	1 162 274	1 155 350
Créances	4	0	31 698
Disponibilités	5	0	0
Charges constatées d'avance			
TOTAL DE L'ACTIF		12 312 235	12 128 871

PASSIF	Notes	2025	2024
DETTES	6	11 670 125	11 328 845
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		11 622 277,15	11 183 039
Emprunts et dettes financières diverses		0	0
Dettes fiscales et sociales			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		0	0
Autres Dettes		47 848	145 806
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		272 621	272 621
CAPITAUX PROPRES	5	369 490	527 405
Capital souscrit versé		40 000	40 000
Réserves		4 000	4 000
Résultat de l'exercice (+/-)		-157 915	1 430 568
Report à nouveau (+/-)		483 405	-947 163
		0	0
TOTAL DU PASSIF		12 312 235	12 128 871

Compte de résultat de l'exercice 2025

	Notes	2025	2024
+ Produits d'Exploitation	8	7 436	31 698
- Charges d'Exploitation	9-10	-44 931	-63 564
+ Autres produits		0	0
- Autres charges		0	0
RESULTAT D'EXPLOITATION		-37 495	-31 866
+ Produits Financiers	12	317 576	2 075 332
- Charges Financières	11	-437 996	-609 919
RESULTAT FINANCIER		-120 420	1 465 413
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT		-157 915	1 433 547
+ Produits Exceptionnels		0	0
- Charges Exceptionnelles		0	-2 979
RESULTAT EXCEPTIONNEL		0	-2 979
- Impôt sur les bénéfices		0	0
+/- RESULTAT NET		-157 915	1 430 568

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.

L'associé unique, la CEBFC, est financeur unique de sa filiale et soutiendra la société dans le cadre de ses besoins financiers.

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

Principes Généraux

À compter de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2025, la société applique le règlement ANC n° 2022-06 du 4 novembre 2022 relatif à la modernisation des états financiers, homologué le 26 décembre 2023 et modifiant le règlement ANC n°2014-03 relatif au Plan Comptable Général.

Changement de méthode comptable – Application du règlement ANC 2022-06

À compter de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2025, notre société a appliqué pour la première fois le règlement ANC n°2022-06 du 4 novembre 2022 relatif à la modernisation des états financiers.

L'application de ce règlement constitue un changement de méthode comptable imposé par un changement de réglementation au sens des articles 122-1 et 831-3 du Plan Comptable Général. Ce changement est appliqué de manière prospective.

Les principales modifications concernent :

- la nouvelle définition du résultat exceptionnel ;
- la suppression de la technique du transfert de charges ;

- la création / modification de comptes du plan comptable général ;
- l'introduction de nouveaux modèles de bilans, comptes de résultat et tableaux normés en annexe.

Conformément à l'article 27 du règlement, les postes de N-1 ont été reclassés uniquement aux fins de présentation, afin de permettre leur comparabilité avec les nouveaux modèles. Aucun retraitement n'a été effectué sur le résultat exceptionnel ni sur les transferts de charges de l'exercice N-1.

L'application du règlement ANC n°2022-06 génère les impacts suivants sur les postes du bilan et du compte de résultat de l'exercice N.

TABLEAU DE RECLASSEMENT DES POSTES N (PRÉSENTATION SELON ANC 2022-06)

Poste concerné (ancien modèle)	Montant N selon ancien format	Reclassement requis au titre du règlement	Poste d'arrivée dans le nouveau modèle (intitulé complet)	Montant après reclassement
Transferts de charges	7436.05	Reclassés selon la nature de l'opération	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions / Autres produits / Production vendue / Salaires (selon le cas)	7436.05

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 €	2025	% de détention	Provision 2025	2024	% de détention
SCCV TERTIAIRE AGRONOV	800	40%	800	800	40%
SCCV 26-38 DRAPEAU	800	40%	800	800	40%
SAS NOVAXIA FONCIER SELECT	833 668	5%	101 877	833 668	5%
SAS NOVAXIA FONCIER SELECT 2	940 000	5%	112 381	940 000	5%
SAS DAUPHINE INVEST	4 900	49%		4 900	49%
SCI MCF FEEDER GREEN OAK	2 863 420	22.03 %	72 312	2 863 420	22.03 %
TURBIGO	1 000 000	14%		1 000 000	14%
DOMAINE SAINT PIERRE BEAUNE - SNC	200	20%		200	20%
SCCV LES JARDINS D'ELSA	490	49%	490	490	49%
Titres de participation	5 644 278		288 660	5 644 278	

NOTE 3 – CREANCES RATTACHEES A DES PARTICIPATIONS

En €	2025	2024
SCCV TERTIAIRE AGRONOV	82 455	82 455
SAS DAUPHINE INVEST	1 143 936	1 000 000
SAS NOVAXIA FONCIER SELECT	439 097	439 097
SAS NOVAXIA FONCIER SELECT 2	318 098	318 098
MCF FEEDER GREEN OAK	2136580	2 136 580
TURBIGO	500 000	500 000
DOMAINE ST PIERRE BEAUNE - SNC	179 979	132 903
SCCV LES JARDINS D'ELSA	355 201	355 201
Rémunération appels de fonds	5 155 346	4 964 334

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 31/12/2025.

- Une provision pour la SCCV Tertiaire Agronov a été constituée pour un montant de 800€ au niveau des titres de participations, de 82 454€ en provision pour dépréciation du compte courant et 67 930 € au titre des intérêts de CCA.
- Une provision pour la SCCV 26-38 drapeau a été constituée pour un montant de 800€ en provision pour dépréciation des titres.
- Une provision pour la SAS Novaxia Foncier Select a été constituée pour un montant de 101 877€ en provision pour dépréciation des titres.
- Une provision pour la SAS Novaxia Foncier Select 2 a été constituée pour un montant de 112 381€ en provision pour dépréciation des titres.
- Une provision pour la MCF Feeder Green OAK a été constituée pour un montant de 72 311€ en provision pour dépréciation des titres.
- Une provision pour la SCCV Les Jardins D'Elsa a été constituée pour un montant de 490€ au niveau des titres de participations et de 10 726€ en provision pour dépréciation du compte courant.

NOTE 2 - MARCHANDISES

Elles concernent l'acquisition d'un terrain à Dijon Valmy pour 1 162 274 euros.

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

	2024	Affectation du résultat 2024	Résultat 2025 à répartir	Autres	2025
Capital souscrit versé	40 000				40 000
Réserve légale	4000				4000
Autres réserves					
Résultat de l'exercice	1 430 568	-1 430 568	-157 915		-157 915
Report à nouveau	-947 163	1 430 568			483 405
TOTAL	527 405	0	-157 915	0	369 490

Le capital est actuellement de 40 000 €.

NOTE 7 – DETTES

Charges à payer pour 47 848 €.

Les frais de tenue de compte pour le 4T24 sont de 90 €.

Le solde du compte banque est créditeur de 11 536 649.98 €.

Les intérêts débiteurs s'élèvent à 85 537.17 €.

NOTES AU COMPTE DE RESULTAT

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

NOTE 8 – PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGE

La provision pour risques et charges est constituée d'une provision pour risque SCCV Drapeau pour un montant total de 235 742€ et d'une provision pour risque SCCV Tertiaire Agronov pour un montant de 36 879€.

NOTE 9 - AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES

Eléments	Montants
Prestation de service CEBFC	29 331
Prestation de conseil	0
Honoraires CAC	6 872
Frais d'actes et contentieux	207
Annonces et insertions	0
Autres charge	0
TOTAL 2025	36 410
TOTAL 2024	55 205

NOTE 10 - IMPOTS ET TAXES

La taxe foncière de Dijon Valmy s'élève à 8 521 €.

NOTE 11 - CHARGES FINANCIERE

Les charges financières relatives aux frais de tenue de compte et aux intérêts débiteurs s'élèvent à 334 672 € en fin d'exercice.

Une dotation aux provisions pour dépréciation des titres a été constatée au 31 décembre 2025 pour un montant de 89 669.95 €.

Une provision pour dépréciation des avances en comptes courants a été constatée au 31 décembre 2025 pour un montant de 13 654.22 €.

NOTE 12 – PRODUITS FINANCIERS

La rémunération des appels de fonds relatifs aux comptes courants versés s'élève à 253 673 €.

Une reprise de provision pour dépréciation sur titres a été constituée sur la SNC Domaine Saint Pierre Beaune et la SCI MCF Feeder Green pour 4 042€.

Une reprise de provision pour dépréciation sur CCA a été constitué sur la SNC Domaine Saint Pierre Beaune et la SAS Dauphine Invest pour 9 089€.

Il y a eu des produits financiers divers à la suite de la liquidation de la SCCV Mazen Sully pour 3 695€.

Des dividendes de 47 076.54 € ont été enregistrés concernant la SNC Domaine Saint Pierre Beaune.

Tableau d'affectation du résultat

Eléments	Montants (en €)
Origines	
Résultat de l'exercice	-157 915,49
TOTAL	-157 915,49
Affectations	
Report à nouveau	-157 915,49
Réserve légale	
TOTAL 2025	-157 915,49



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

BDR IMMO SAS

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025
BDR IMMO SAS
18 Avenue Françoise Giroud - 21000 DIJON

KPMG S.A., société d'expertise comptable et de commissaires aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 143008010101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre.
Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais ("private company limited by guarantee").

Société anonyme à conseil d'administration
Siège social :
Tour EQHO
2 avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex
Capital social : 5 497 100 €
775 726 417 RCS Nanterre



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

BDR IMMO SAS

18 Avenue Françoise Giroud - 21000 DIJON

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

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 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

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 2025 à la date d'émission de notre rapport.



Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n°2022-06 exposées dans l'annexe des comptes annuels.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous 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.

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 de la présidente 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.

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 la présidente.

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;



- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Chalon sur Saône, le 14 avril 2026

KPMG SA

Sylvie Merle

Associée

BDR IMMO - BILAN AU 31/12/2025

ACTIF	31/12/2025			31/12/2024	PASSIF	31/12/2025	31/12/2024
	Brut	Amort, dépréciation (à déduire)	Net	Net			
Capital souscrit non appelé (I)					Capital	40 000,00	40 000,00
Frais établissement (II)					Primes d'émission, de fusion, d'apport		
Immobilisations incorporelles					Ecart de réévaluation et d'équivalence		
Immobilisations corporelles					Réserves	4 000,00	4 000,00
Immobilisations financières	11 599 731,99	449 771,01	11 149 960,98	10 941 823,21	Report à nouveau	483 405,01	-947 162,78
dont participations	5 644 278,00	288 660,39	5 355 617,61	5 441 245,74	Résultat de l'exercice	-157 915,49	1 430 567,79
dont créances rattachées à des participations	5 955 453,99	161 110,62	5 794 343,37	5 500 577,47	Subventions d'investissement		
					Provisions réglementées		
Total de l'actif immobilisé (III)	11 599 731,99	449 771,01	11 149 960,98	10 941 823,21	Total des capitaux propres (I)	369 489,52	527 405,01
Stocks et encours (autres que marchandises)					Provisions (II)	272 620,64	272 620,64
Marchandises	1 162 274,33		1 162 274,33	1 155 350,33	Emprunts et dettes assimilées :	11 622 277,15	11 183 039,48
Avances et acomptes versés sur commande					dont compte bancaires	11 536 649,98	11 087 452,05
Créances clients et comptes rattachés	0,00		0,00	31 698,00	dont agios	85 627,17	95 587,43
Autres créances					Avances et acomptes reçus		
Charges constatées d'avance					Fournisseurs et comptes rattachés	0,00	0,00
Valeurs mobilières de placement					Autres dettes	47 848,00	145 806,41
Disponibilités					dont CAC	6 630,00	6 000,00
					dont prestation CEBFC	41 218,00	139 806,41
					dont taxe		
					Produits constatés d'avance		
Total de l'actif circulant (IV)	1 162 274,33	0,00	1 162 274,33	1 187 048,33	Total des dettes (III)	11 670 125,15	11 328 845,89
Compte de régularisation (V)					Compte de régularisation (IV)		
TOTAL GENERAL DE L'ACTIF (I+II+III+IV+V)	12 762 006,32	449 771,01	12 312 235,31	12 128 871,54	TOTAL GENERAL PASSIF (I+II+III+IV)	12 312 235,31	12 128 871,54

0,00

0,00

BDR IMMO - RESULTAT AU 31/12/2025

RESULTAT	31/12/2025	31/12/2024
Produits d'exploitation :		
Montant net du chiffre d'affaires		
Autres produits	7 436,05	31 698,00
Total des produits d'exploitation (I)	7 436,05	31 698,00
Charges d'exploitation :		
Achats et autres charges externes	36 410,21	55 205,06
Impôts, taxes et versements assimilés	8 521,00	8 359,00
Salaires		
Cotisations sociales		
Dotations aux amortissements et aux dépréciations		
Dotations aux provisions		
Autres charges		
Total des charges d'exploitation (II)	44 931,21	63 564,06
1. RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)	-37 495,16	-31 866,06
Quote part de résultat sur opérations faites en commun (III)		
Produits financiers :		
De participation	47 076,54	3 574,16
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	253 672,80	277 782,95
Autres intérêts et produits assimilés		
Reprises sur dépréciations et provisions	13 130,83	1 793 974,74
Différences positives de change		
Produits des cessions d'immobilisations financières		
Produits nets sur cessions des valeurs mobilières de placement et d'instrument de trésorerie	3 695,41	
Total des produits financiers (IV)	317 575,58	2 075 331,85
Charges financières :		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	103 324,17	87 719,65
Intérêts et charges assimilées	334 671,74	522 199,65
Différences négatives de change		
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées		
Charges nettes sur cessions des valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie	0,00	
Total des charges financières (V)	437 995,91	609 919,30
2. RESULTAT FINANCIER (IV-V)	-120 420,33	1 465 412,55
3. RESULTAT COURANT avant impôts (I - II +/- III + IV - V)	-157 915,49	1 433 546,49
Produits exceptionnels (VI)	0,00	0,00
Charges exceptionnelles (VII)	0,00	2 979,00
4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (VI - VII)	0,00	-2 979,00
Participations des salariées aux résultats (VIII)		
Impôts sur les bénéfices (IX)		
BENEFICE ou PERTE (I - II +/- III + IV - V + VI - VII - VIII - IX)	-157 915,49	1 430 567,49

Annexe comptable

Cadre juridique et financier

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

L'associé unique, la CEBFC, est financeur unique de sa filiale et soutiendra la société dans le cadre de ses besoins financiers.

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

Principes Généraux

À compter de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2025, la société applique le règlement ANC n° 2022-06 du 4 novembre 2022 relatif à la modernisation des états financiers, homologué le 26 décembre 2023 et modifiant le règlement ANC n°2014-03 relatif au Plan Comptable Général.

Changement de méthode comptable – Application du règlement ANC 2022-06

À compter de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2025, notre société a appliqué pour la première fois le règlement ANC n°2022-06 du 4 novembre 2022 relatif à la modernisation des états financiers.

L'application de ce règlement constitue un changement de méthode comptable imposé par un changement de réglementation au sens des articles 122-1 et 831-3 du Plan Comptable Général. Ce changement est appliqué de manière prospective.

Les principales modifications concernent :

- la nouvelle définition du résultat exceptionnel ;
- la suppression de la technique du transfert de charges ;

- la création / modification de comptes du plan comptable général ;
- l'introduction de nouveaux modèles de bilans, comptes de résultat et tableaux normés en annexe.

Conformément à l'article 27 du règlement, les postes de N-1 ont été reclassés uniquement aux fins de présentation, afin de permettre leur comparabilité avec les nouveaux modèles. Aucun retraitement n'a été effectué sur le résultat exceptionnel ni sur les transferts de charges de l'exercice N-1.

L'application du règlement ANC n°2022-06 génère les impacts suivants sur les postes du bilan et du compte de résultat de l'exercice N.

TABLEAU DE RECLASSEMENT DES POSTES N (PRÉSENTATION SELON ANC 2022-06)

Poste concerné (ancien modèle)	Montant N selon ancien format	Reclassement requis au titre du règlement	Poste d'arrivée dans le nouveau modèle (intitulé complet)	Montant après reclassement
Transferts de charges	7436.05	Reclassés selon la nature de l'opération	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions / Autres produits / Production vendue / Salaires (selon le cas)	7436.05

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 €	2025	% de détention	Provision 2025	2024	% de détention
SCCV TERTIAIRE AGRONOV	800	40%	800	800	40%
SCCV 26-38 DRAPEAU	800	40%	800	800	40%
SAS NOVAXIA FONCIER SELECT	833 668	5%	101 877	833 668	5%
SAS NOVAXIA FONCIER SELECT 2	940 000	5%	112 381	940 000	5%
SAS DAUPHINE INVEST	4 900	49%		4 900	49%
SCI MCF FEEDER GREEN OAK	2 863 420	22.03 %	72 312	2 863 420	22.03 %
TURBIGO	1 000 000	14%		1 000 000	14%
DOMAINE SAINT PIERRE BEAUNE - SNC	200	20%		200	20%
SCCV LES JARDINS D'ELSA	490	49%	490	490	49%
Titres de participation	5 644 278		288 660	5 644 278	

NOTE 3 – CREANCES RATTACHEES A DES PARTICIPATIONS

En €	2025	2024
SCCV TERTIAIRE AGRONOV	82 455	82 455
SAS DAUPHINE INVEST	1 143 936	1 000 000
SAS NOVAXIA FONCIER SELECT	439 097	439 097
SAS NOVAXIA FONCIER SELECT 2	318 098	318 098
MCF FEEDER GREEN OAK	2136580	2 136 580
TURBIGO	500 000	500 000
DOMAINE ST PIERRE BEAUNE - SNC	179 979	132 903
SCCV LES JARDINS D'ELSA	355 201	355 201
Rémunération appels de fonds	5 155 346	4 964 334

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 31/12/2025.

- Une provision pour la SCCV Tertiaire Agronov a été constituée pour un montant de 800€ au niveau des titres de participations, de 82 454€ en provision pour dépréciation du compte courant et 67 930 € au titre des intérêts de CCA.
- Une provision pour la SCCV 26-38 drapeau a été constituée pour un montant de 800€ en provision pour dépréciation des titres.
- Une provision pour la SAS Novaxia Foncier Select a été constituée pour un montant de 101 877€ en provision pour dépréciation des titres.
- Une provision pour la SAS Novaxia Foncier Select 2 a été constituée pour un montant de 112 381€ en provision pour dépréciation des titres.
- Une provision pour la MCF Feeder Green OAK a été constituée pour un montant de 72 311€ en provision pour dépréciation des titres.
- Une provision pour la SCCV Les Jardins D'Elsa a été constituée pour un montant de 490€ au niveau des titres de participations et de 10 726€ en provision pour dépréciation du compte courant.

NOTE 2 - MARCHANDISES

Elles concernent l'acquisition d'un terrain à Dijon Valmy pour 1 162 274 euros.

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

	2024	Affectation du résultat 2024	Résultat 2025 à répartir	Autres	2025
Capital souscrit versé	40 000				40 000
Réserve légale	4000				4000
Autres réserves					
Résultat de l'exercice	1 430 568	-1 430 568	-157 915		-157 915
Report à nouveau	-947 163	1 430 568			483 405
TOTAL	527 405	0	-157 915	0	369 490

Le capital est actuellement de 40 000 €.

NOTE 7 –DETTES

Charges à payer pour 47 848 €.

Les frais de tenue de compte pour le 4T24 sont de 90 €.

Le solde du compte banque est créditeur de 11 536 649.98 €.

Les intérêts débiteurs s'élèvent à 85 537.17 €.

NOTES AU COMPTE DE RESULTAT

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

NOTE 8 – PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGE

La provision pour risques et charges est constituée d'une provision pour risque SCCV Drapeau pour un montant total de 235 742€ et d'une provision pour risque SCCV Tertiaire Agronov pour un montant de 36 879€.

NOTE 9 - AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES

Eléments	Montants
Prestation de service CEBFC	29 331
Prestation de conseil	0
Honoraires CAC	6 872
Frais d'actes et contentieux	207
Annonces et insertions	0
Autres charge	0
TOTAL 2025	36 410
TOTAL 2024	55 205

NOTE 10 - IMPOTS ET TAXES

La taxe foncière de Dijon Valmy s'élève à 8 521 €.

NOTE 11 - CHARGES FINANCIERE

Les charges financières relatives aux frais de tenue de compte et aux intérêts débiteurs s'élèvent à 334 672 € en fin d'exercice.

Une dotation aux provisions pour dépréciation des titres a été constatée au 31 décembre 2025 pour un montant de 89 669.95 €.

Une provision pour dépréciation des avances en comptes courants a été constatée au 31 décembre 2025 pour un montant de 13 654.22 €.

NOTE 12 – PRODUITS FINANCIERS

La rémunération des appels de fonds relatifs aux comptes courants versés s'élève à 253 673 €.

Une reprise de provision pour dépréciation sur titres a été constituée sur la SNC Domaine Saint Pierre Beaune et la SCI MCF Feeder Green pour 4 042€.

Une reprise de provision pour dépréciation sur CCA a été constitué sur la SNC Domaine Saint Pierre Beaune et la SAS Dauphine Invest pour 9 089€.

Il y a eu des produits financiers divers à la suite de la liquidation de la SCCV Mazen Sully pour 3 695€.

Des dividendes de 47 076.54 € ont été enregistrés concernant la SNC Domaine Saint Pierre Beaune.

Tableau d'affectation du résultat

Eléments	Montants (en €)
Origines	
Résultat de l'exercice	-157 915,49
TOTAL	-157 915,49
Affectations	
Report à nouveau	-157 915,49
Réserve légale	
TOTAL 2025	-157 915,49