

RCS : MARSEILLE

Code greffe : 1303

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

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

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 2013 B 00869

Numéro SIREN : 415 750 868

Nom ou dénomination : 3F SUD société anonyme d'habitations à loyer modéré

Ce dépôt a été enregistré le 08/08/2023 sous le numéro de dépôt 12296

1

## BILAN - ACTIF

DGFIP N° 2050 2023

Formulaire obligatoire (article 33 A  
du Code général des impôts)

|                                                                                                    |                                             |                                                                 |               |                                                 |             |                                   |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------|-------------|-----------------------------------|-------------|
| Désignation de l'entreprise                                                                        |                                             | SA 3F SUD                                                       |               | Durée de l'exercice exprimée en nombre de mois* |             | 12                                |             |
| Adresse de l'entreprise                                                                            |                                             | 72 avenue de TOULON 13006 MARSEILLE                             |               | Durée de l'exercice précédent*                  |             | 12                                |             |
| Numéro SIRET*                                                                                      |                                             | 4 1 5 7 5 0 8 6 8 0 0 1 7 6                                     |               | Néant <input type="checkbox"/>                  |             | Exercice N clos le,<br>31/12/2022 |             |
|                                                                                                    |                                             | Brut<br>1                                                       |               | Amortissements, provisions<br>2                 |             | Net<br>3                          |             |
| Capital souscrit non appelé (I)                                                                    |                                             | AA                                                              |               |                                                 |             |                                   |             |
| ACTIF IMMOBILISÉ*                                                                                  | IMMOBILISATIONS INCORPORELLES               | Frais d'établissement *                                         | AB            | 41 843                                          | AC          |                                   | 41 843      |
|                                                                                                    |                                             | Frais de développement *                                        | CX            |                                                 | CQ          |                                   |             |
|                                                                                                    |                                             | Concessions, brevets et droits similaires                       | AF            |                                                 | AG          |                                   |             |
|                                                                                                    |                                             | Fonds commercial (1)                                            | AH            |                                                 | AI          |                                   |             |
|                                                                                                    |                                             | Autres immobilisations incorporelles                            | AJ            | 6 201 286                                       | AK          | 1 618 758                         | 4 582 528   |
|                                                                                                    |                                             | Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles           | AL            |                                                 | AM          |                                   |             |
|                                                                                                    | IMMOBILISATIONS CORPORELLES                 | Terrains                                                        | AN            | 180 454 288                                     | AO          | 1 485 578                         | 178 968 710 |
|                                                                                                    |                                             | Constructions                                                   | AP            | 995 168 564                                     | AQ          | 250 258 731                       | 744 909 833 |
|                                                                                                    |                                             | Installations techniques, matériel et outillage industriels     | AR            | 9 978                                           | AS          | 9 978                             |             |
|                                                                                                    |                                             | Autres immobilisations corporelles                              | AT            | 3 320 402                                       | AU          | 2 393 231                         | 927 171     |
|                                                                                                    |                                             | Immobilisations en cours                                        | AV            | 161 963 915                                     | AW          | 11 475                            | 161 952 439 |
|                                                                                                    |                                             | Avances et acomptes                                             | AX            |                                                 | AY          |                                   |             |
|                                                                                                    | IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (2)             | Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence | CS            |                                                 | CT          |                                   |             |
|                                                                                                    |                                             | Autres participations                                           | CU            | 85                                              | CV          |                                   | 85          |
|                                                                                                    |                                             | Créances rattachées à des participations                        | BB            | 836                                             | BC          |                                   | 836         |
|                                                                                                    |                                             | Autres titres immobilisés                                       | BD            | 195 333                                         | BE          | 3 501                             | 191 832     |
|                                                                                                    |                                             | Prêts                                                           | BF            | 93 092                                          | BG          |                                   | 93 092      |
|                                                                                                    |                                             | Autres immobilisations financières*                             | BH            | 650 354                                         | BI          |                                   | 650 354     |
| TOTAL (II)                                                                                         |                                             | BJ                                                              | 1 348 099 982 | BK                                              | 255 781 254 | 1 092 318 727                     |             |
| ACTIF CIRCULANT                                                                                    | STOCKS *                                    | Matières premières, approvisionnements                          | BL            |                                                 | BM          |                                   |             |
|                                                                                                    |                                             | En cours de production de biens                                 | BN            | 14 541 393                                      | BO          |                                   | 14 541 393  |
|                                                                                                    |                                             | En cours de production de services                              | BP            |                                                 | BQ          |                                   |             |
|                                                                                                    |                                             | Produits intermédiaires et finis                                | BR            | 1 390 791                                       | BS          |                                   | 1 390 791   |
|                                                                                                    |                                             | Marchandises                                                    | BT            |                                                 | BU          |                                   |             |
|                                                                                                    | CRÉANCES                                    | Avances et acomptes versés sur commandes                        | BV            | 350 952                                         | BW          |                                   | 350 952     |
|                                                                                                    |                                             | Clients et comptes rattachés (3)*                               | BX            | 19 212 707                                      | BY          | 5 466 529                         | 13 746 178  |
|                                                                                                    |                                             | Autres créances (3)                                             | BZ            | 48 411 779                                      | CA          | 179 932                           | 48 231 846  |
|                                                                                                    | DIVERS                                      | Capital souscrit et appelé, non versé                           | CB            |                                                 | CC          |                                   |             |
|                                                                                                    |                                             | Valeurs mobilières de placement (dont actions propres : )       | CD            |                                                 | CE          |                                   |             |
| Comptes de régularisation                                                                          | Disponibilités                              | CF                                                              | 6 861 383     | CG                                              |             | 6 861 383                         |             |
|                                                                                                    | Charges constatées d'avance (3)*            | CH                                                              | 152 685       | CI                                              |             | 152 685                           |             |
|                                                                                                    | TOTAL (III)                                 | CJ                                                              | 90 921 692    | CK                                              | 5 646 461   | 85 275 231                        |             |
|                                                                                                    | Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)    | CW                                                              |               |                                                 |             |                                   |             |
|                                                                                                    | Primes de remboursement des obligations (V) | CM                                                              |               |                                                 |             |                                   |             |
|                                                                                                    | Ecart de conversion actif* (VI)             | CN                                                              |               |                                                 |             |                                   |             |
| TOTAL GÉNÉRAL (I à VI)                                                                             |                                             | CO                                                              | 1 439 021 675 | 1A                                              | 261 427 716 | 1 177 593 959                     |             |
| Renvois : (1) Dont droit au bail : (2) Part à moins d'un an des immobilisations financières nettes |                                             | CP                                                              |               | (3) Part à plus d'un an                         | CR          | 36 301 890                        |             |
| Clause de réserve de propriété : * Immobilisations :                                               |                                             | Stocks :                                                        |               | Créances :                                      |             |                                   |             |

\* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

Formulaire obligatoire (article 53 A  
du Code général des impôts)

Désignation de l'entreprise SA 3F SUD

Néant ☐ \*

|                                    |                                                                                                   | Exercice N |               |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|
| CAPITAUX PROPRES                   | Capital social ou individuel (1)* (Dont versé : 93 300 000 ...)                                   | DA         | 93 300 000    |
|                                    | Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...                                                       | DB         | 5 761 634     |
|                                    | Ecart de réévaluation (2)* (dont écart d'équivalence EK )                                         | DC         | 112 777       |
|                                    | Réserve légale (3)                                                                                | DD         | 3 394 431     |
|                                    | Réserves statutaires ou contractuelles                                                            | DE         | 15 856 112    |
|                                    | Réserves réglementées (3)* ( Dont réserve spéciale des provisions pour fluctuation des cours BI ) | DF         |               |
|                                    | Autres réserves ( Dont réserve relative à l'achat d'oeuvres originales d'artistes vivants* EJ )   | DG         | 25 306 719    |
|                                    | Report à nouveau                                                                                  | DH         | 1 796 536     |
|                                    | RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)                                                        | DI         | 107 112       |
|                                    | Subventions d'investissement                                                                      | DJ         | 113 200 988   |
|                                    | Provisions réglementées *                                                                         | DK         |               |
|                                    | TOTAL (I)                                                                                         | DL         | 258 836 313   |
|                                    |                                                                                                   | DM         |               |
| Autres fonds propres               | Produit des émissions de titres participatifs                                                     | DN         |               |
|                                    | Avances conditionnées                                                                             | DO         |               |
| Provisions pour risques et charges | TOTAL (II)                                                                                        | DP         | 591 168       |
|                                    | Provisions pour risques                                                                           | DQ         | 2 840 275     |
|                                    | Provisions pour charges                                                                           | DR         | 3 431 444     |
| DETTES (4)                         | TOTAL (III)                                                                                       | DS         |               |
|                                    | Emprunts obligataires convertibles                                                                | DT         |               |
|                                    | Autres emprunts obligataires                                                                      | DU         | 778 895 605   |
|                                    | Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)                                        | DV         | 86 396 780    |
|                                    | Emprunts et dettes financières divers (Dont emprunts participatifs EI )                           | DW         | 4 679 245     |
|                                    | Avances et acomptes reçus sur commandes en cours                                                  | DX         | 5 281 523     |
|                                    | Dettes fournisseurs et comptes rattachés                                                          | DY         | 11 962 562    |
|                                    | Dettes fiscales et sociales                                                                       | DZ         | 10 722 330    |
|                                    | Dettes sur immobilisations et comptes rattachés                                                   | EA         | 7 390 358     |
|                                    | Autres dettes                                                                                     | EB         | 9 997 796     |
| Compte régul.                      | Produits constatés d'avance (4)                                                                   | EC         | 915 326 201   |
|                                    | TOTAL (IV)                                                                                        | ED         |               |
|                                    | Ecarts de conversion passif* (V)                                                                  | EE         | 1 177 593 959 |
| RENVIS                             | TOTAL GÉNÉRAL (I à V)                                                                             | EB         |               |
|                                    | (1) Écart de réévaluation incorporé au capital                                                    | IC         |               |
|                                    | (2) Dont { Réserve spéciale de réévaluation (1959)                                                | ID         |               |
|                                    | { Ecart de réévaluation libre                                                                     | IE         |               |
|                                    | { Réserve de réévaluation (1976)                                                                  | EF         |               |
|                                    | (3) Dont réserve spéciale des plus-values à long terme *                                          | EG         | 73 974 553    |
|                                    | (4) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an                                         | EH         |               |
| (5)                                | Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP                          |            |               |

\* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

3

## COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (En liste)

DGFIP N° 2052 2023

Formulaire obligatoire (article 53 A  
du Code général des impôts)

| Désignation de l'entreprise : SA 3F SUD                        |                                                                                         |                                                                                      |                          | Exercice N                                     |    | Néant <input type="checkbox"/> * |               |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------------|----|----------------------------------|---------------|
|                                                                |                                                                                         | France                                                                               |                          | Exportations et livraisons intracommunautaires |    | Total                            |               |
| PRODUITS D'EXPLOITATION                                        | Ventes de marchandises*                                                                 | FA                                                                                   |                          | FB                                             |    | FC                               |               |
|                                                                | Production vendue { biens *<br>services *                                               | FD                                                                                   | 7 703 223                | FE                                             |    | FF                               | 7 703 223     |
|                                                                |                                                                                         | FG                                                                                   | 66 333 396               | FH                                             |    | FI                               | 66 333 396    |
|                                                                | Chiffres d'affaires nets *                                                              | FJ                                                                                   | 74 036 620               | FK                                             |    | FL                               | 74 036 620    |
|                                                                | Production stockée*                                                                     |                                                                                      |                          |                                                |    | FM                               | ( 1 255 348)  |
|                                                                | Production immobilisée*                                                                 |                                                                                      |                          |                                                |    | FN                               | 3 085 017     |
|                                                                | Subventions d'exploitation                                                              |                                                                                      |                          |                                                |    | FO                               | 153 633       |
|                                                                | Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges* (9)                   |                                                                                      |                          |                                                |    | FP                               | 3 383 056     |
|                                                                | Autres produits (I) (11)                                                                |                                                                                      |                          |                                                |    | FQ                               | 497 054       |
|                                                                | Total des produits d'exploitation (2) (I)                                               |                                                                                      |                          |                                                |    |                                  | FR            |
| CHARGES D'EXPLOITATION                                         | Achats de marchandises (y compris droits de douane)*                                    |                                                                                      |                          |                                                |    | FS                               |               |
|                                                                | Variation de stock (marchandises)*                                                      |                                                                                      |                          |                                                |    | FT                               |               |
|                                                                | Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)* |                                                                                      |                          |                                                |    | FU                               |               |
|                                                                | Variation de stock (matières premières et approvisionnements)*                          |                                                                                      |                          |                                                |    | FV                               |               |
|                                                                | Autres achats et charges externes (3) (6 bis)*                                          |                                                                                      |                          |                                                |    | FW                               | 30 183 478    |
|                                                                | Impôts, taxes et versements assimilés*                                                  |                                                                                      |                          |                                                |    | FX                               | 7 354 122     |
|                                                                | Salaires et traitements*                                                                |                                                                                      |                          |                                                |    | FY                               | 7 230 475     |
|                                                                | Charges sociales (10)                                                                   |                                                                                      |                          |                                                |    | FZ                               | 2 867 575     |
|                                                                | DOTATIONS D'EXPLOITATION                                                                | Sur immobilisations { - dotations aux amortissements*<br>- dotations aux provisions* | CS 40089                 |                                                |    | GA                               | 25 178 050    |
|                                                                |                                                                                         |                                                                                      | 13253 MARSEILLE Cedex 06 |                                                |    | GB                               | 428           |
|                                                                |                                                                                         | Sur actif circulant : dotations aux provisions*                                      | Siret 41575086800176     |                                                |    | GC                               | 1 328 034     |
|                                                                | Pour risques et charges : dotations aux provisions                                      |                                                                                      |                          |                                                | GD | 293 959                          |               |
|                                                                | Autres charges (12)                                                                     |                                                                                      |                          |                                                | GE | 993 606                          |               |
|                                                                | Total des charges d'exploitation (4) (II)                                               |                                                                                      |                          |                                                |    |                                  | GF            |
| 1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)                           |                                                                                         |                                                                                      |                          |                                                |    | GG                               | 4 470 303     |
| opérations en commun                                           | Bénéfice attribué ou perte transférée*                                                  |                                                                                      |                          |                                                |    | GH                               |               |
|                                                                | Perte supportée ou bénéfice transféré*                                                  |                                                                                      |                          |                                                |    | GI                               |               |
| PRODUITS FINANCIERS                                            | Produits financiers de participations (5)                                               |                                                                                      |                          |                                                |    | GJ                               |               |
|                                                                | Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)            |                                                                                      |                          |                                                |    | GK                               |               |
|                                                                | Autres intérêts et produits assimilés (5)                                               |                                                                                      |                          |                                                |    | GL                               | 151 801       |
|                                                                | Reprises sur provisions et transferts de charges                                        |                                                                                      |                          |                                                |    | GM                               | 1             |
|                                                                | Différences positives de change                                                         |                                                                                      |                          |                                                |    | GN                               |               |
|                                                                | Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement                           |                                                                                      |                          |                                                |    | GO                               |               |
| Total des produits financiers (V)                              |                                                                                         |                                                                                      |                          |                                                |    | GP                               | 151 803       |
| CHARGES FINANCIÈRES                                            | Dotations financières aux amortissements et provisions*                                 |                                                                                      |                          |                                                |    | GQ                               |               |
|                                                                | Intérêts et charges assimilées (6)                                                      |                                                                                      |                          |                                                |    | GR                               | 10 816 509    |
|                                                                | Différences négatives de change                                                         |                                                                                      |                          |                                                |    | GS                               |               |
|                                                                | Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement                          |                                                                                      |                          |                                                |    | GT                               |               |
| Total des charges financières (VI)                             |                                                                                         |                                                                                      |                          |                                                |    | GU                               | 10 816 509    |
| 2 - RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)                                |                                                                                         |                                                                                      |                          |                                                |    | GV                               | ( 10 664 706) |
| 3 - RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI) |                                                                                         |                                                                                      |                          |                                                |    | GW                               | ( 6 194 403)  |

Cegid Group

(RENOVOIS : voir tableau n° 2053) \* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

Désignation de l'entreprise SA 3F SUD

Néant ☐ \*

|                                                                |                                                                                                                                               | Exercice N              |                        |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------|
| PRODUITS<br>EXCEPTIONNELS                                      | Produits exceptionnels sur opérations de gestion                                                                                              | HA                      | 550 877                |
|                                                                | Produits exceptionnels sur opérations en capital *                                                                                            | HB                      | 29 648 205             |
|                                                                | Reprises sur provisions et transferts de charges                                                                                              | HC                      | 351 026                |
|                                                                | Total des produits exceptionnels (7) (VII)                                                                                                    | HD                      | 30 550 109             |
| CHARGES<br>EXCEPTIONNELLES                                     | Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (6 bis)                                                                                     | HE                      | 1 063 933              |
|                                                                | Charges exceptionnelles sur opérations en capital *                                                                                           | HF                      | 22 350 035             |
|                                                                | Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions (6 ter)                                                                            | HG                      | 834 624                |
|                                                                | Total des charges exceptionnelles (7) (VIII)                                                                                                  | HH                      | 24 248 593             |
| 4 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)                         |                                                                                                                                               | HI                      | 6 301 515              |
| Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)  |                                                                                                                                               | HJ                      |                        |
| Impôts sur les bénéfices * (X)                                 |                                                                                                                                               | HK                      |                        |
| TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)                         |                                                                                                                                               | HL                      | 110 601 947            |
| TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)               |                                                                                                                                               | HM                      | 110 494 834            |
| 5 - BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits - total des charges) |                                                                                                                                               | HN                      | 107 112                |
| RENOIS                                                         | (1) Dont produits nets partiels sur opérations à long terme                                                                                   | HO                      |                        |
|                                                                | (2) Dont { produits de locations immobilières<br>produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous) | HY                      |                        |
|                                                                | (3) Dont { - Crédit-bail mobilier *<br>- Crédit-bail immobilier                                                                               | IG                      |                        |
|                                                                | (4) Dont charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)                                         | HP                      |                        |
|                                                                | (5) Dont produits concernant les entreprises liées                                                                                            | HQ                      |                        |
|                                                                | (6) Dont intérêts concernant les entreprises liées                                                                                            | IH                      |                        |
|                                                                | (6bis) Dont dons faits aux organismes d'intérêt général (art.238 bis du C.G.I.)                                                               | IJ                      |                        |
|                                                                | (6ter) Dont amortissements des souscriptions dans des PME innovantes (art. 217 octies)                                                        | IK                      |                        |
|                                                                | Dont amortissements exceptionnel de 25% des constructions nouvelles ( art. 39 quinquiés D)                                                    | HX                      |                        |
|                                                                | (9) Dont transferts de charges                                                                                                                | RC                      |                        |
|                                                                | (10) Dont cotisations personnelles de l'exploitant (13)                                                                                       | RD                      |                        |
|                                                                | (Dont montant des cotisations sociales obligatoires hors CSG-CRDS) A5                                                                         | A1                      | 892 353                |
|                                                                | (11) Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (produits)                                                                      | A2                      |                        |
|                                                                | (12) Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (charges)                                                                       | A3                      |                        |
|                                                                | (13) Dont primes et cotisations complémentaires personnelles : facultatives A6 obligatoires A9                                                | A4                      | 20 494                 |
|                                                                | 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              |                        |
|                                                                | Voir état annexe                                                                                                                              | Charges exceptionnelles | Produits exceptionnels |
|                                                                | (8) Détail des produits et charges sur exercices antérieurs :                                                                                 | Exercice N              |                        |
|                                                                | Charges antérieures                                                                                                                           | Produits antérieurs     |                        |





**3F SUD**

Siège social : 72, Avenue de Toulon – 13 006 Marseille  
Société anonyme au capital de 93 300 000 euros

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES  
SUR LES COMPTES ANNUELS**

Exercice clos le 31 décembre 2022



**RSM**

**RSM Paris**

26, rue Cambacérès

75 008 Paris

France

Tel.: +33 (0) 1 47 63 67 00

Fax: +33 (0) 1 47 63 69 00

## **3F SUD**

Siège social : 72, Avenue de Toulon – 13006 Marseille

Société anonyme au capital de 93 300 000 euros

### **RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS**

Exercice clos le 31 décembre 2022

A l'assemblée générale de la société 3F SUD,

### **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 3F SUD 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.

### **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 2022 à la date d'émission de notre rapport.

## Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point exposé dans la note 3 Principes, règles et méthodes comptables et fiscales de l'annexe des comptes concernant l'application de l'arrêté du 14 décembre 2022 de la DHUP.

## 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.

### Evaluation des immobilisations corporelles

Les principes et méthodes comptables appliqués pour évaluer les immobilisations corporelles, l'amortissement de ces immobilisations et leur dépréciation sont décrits dans la note 3.3.1 de l'annexe relative aux principes et méthodes d'évaluation des postes de l'actif.

Nous avons procédé à l'appréciation des approches retenues par la société décrites dans la note 3.3.1 de l'annexe, sur la base des éléments disponibles à ce jour, et mis en œuvre des tests pour vérifier, par sondages, l'application de ces approches.

### Provision pour dépréciation des créances locataires

La note de l'annexe relative aux « Créances locataires » précise les règles et principes comptables relatifs à la constitution de la provision pour dépréciation des créances locataires. Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'établissement des comptes, nous avons vérifié la méthodologie retenue notamment pour la détermination du volume de créances locataires et les statistiques retenues pour déprécier ces créances. Nous avons vérifié par ailleurs que l'information financière fournie à cet égard est appropriée.

### Provision pour gros entretien

La note « Provision pour gros entretien » au point 3.3.2 de l'annexe relative aux principes et méthodes d'évaluation des postes du passif précise les règles et principes comptables relatifs à sa constitution. Nos travaux ont consisté à apprécier le caractère raisonnable et la permanence des modalités retenues pour déterminer la provision à la date de clôture. Nous avons vérifié par ailleurs que l'information financière fournie à cet égard est appropriée.

### Provision pour indemnités de départ à la retraite

La note « Provision pour indemnités de départ à la retraite » au point 3.3.2 de l'annexe relative aux principes et méthodes d'évaluation des postes du passif précise les modalités d'évaluation des engagements de retraite et avantages similaires. Nos travaux ont consisté à examiner les données utilisées, à apprécier les hypothèses retenues et à vérifier que la note de l'annexe fournit une information appropriée.

### **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 qui appellent de notre part l'observation suivante :

Comme indiqué dans le rapport de gestion, ces informations n'incluent pas les créances locataires à usage d'habitation privée, votre société considérant qu'elles n'entrent pas dans le périmètre des informations à produire, conformément à la publication de la fédération des ESH du 27 décembre 2017 et en conséquence de l'analyse juridique de Direction juridique et fiscale de l'USH.

### **Informations relatives au gouvernement d'entreprise**

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport du Conseil d'administration consacrée au gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L. 225-37-4 du Code de commerce.

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

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

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

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

### **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.

Fait à Paris, le 7 juin 2023

Le commissaire aux comptes

**RSM Paris**

Société de Commissariat aux Comptes  
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

Signé électroniquement le 07/06/2023 par  
Hélène Kermorgant

**Hélène KERMORGANT**

Associée



## **Annexe aux comptes 2022 3F SUD**

### **1 Faits caractéristiques de l'exercice**

L'année 2022 a été marquée par les événements suivants :

Notre patrimoine locatif est passé de 10 163 lots dont 9 881 logements, 240 équivalents logements et 42 locaux commerciaux au 31/12/2021 à 10 602 lots dont 10 561 logements, 50 équivalents logements et 41 locaux commerciaux au 31/12/2022. Nous gérons également 101 logements pour le compte de l'ONV.

Les capitaux propres de 3F SUD ont été consolidés par une augmentation de capital d'un total de 12 M€ souscrite par ses actionnaires, en particulier Immobilière 3F.

Nous avons réalisé 8 ventes en accession à la propriété, 40 ventes à l'occupant et procédé à des cessions de patrimoine en bloc :

- à 3F Résidences pour 2 foyers représentant 190 équivalents logements
- à l'ONV pour 2 ensembles immobiliers représentant 33 logements.

Nous avons également constaté 30 levées d'option sur 2 programmes

### **2 Evénements postérieurs à la clôture**

Aucun événement important n'est survenu entre la date de la clôture de l'exercice et la date d'arrêté des comptes.

### **3 Principes, règles et méthodes comptables et fiscales**

Les comptes de l'exercice sont établis dans le respect des dispositions comptables générales, le règlement ANC N° 2020-09 du 4 décembre 2020 modifiant le règlement ANC N°2014-03 relatif au plan comptable général, modifié par les règlements ANC N°2015-06 du 23 novembre 2015 et ANC N° 2016-07 du 4 novembre et des dispositions comptables spécifiques :

- Le Règlement ANC 2022-05 du 07 octobre 2022 modifiant le Règlement 2015-04 relatif aux

comptes annuels des organismes de logement social et sa note de présentation ,

-Arrêté du 14 décembre 2022 publié le 24 février 2023 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et l'arrêté du 7 octobre 2015 fixant la nature, le format et le contenu des documents des sociétés d'économie mixte agréées objets de la transmission prévue à l'article R. 481-14 du code de la construction et de l'habitation ,

-Avis du 16 février 2023 modifiant l'avis du 4 novembre 2015 de publication des titres II, III et V (commentaires de comptes, schémas d'écritures comptables et notes de doctrine) des instructions comptables applicables aux organismes d'habitation à loyer modéré,

- les dispositions du code de la construction et de l'habitation (CCH) et en particulier le décret du 29 novembre 2014 relatif aux dépréciations des créances douteuses.

Compte tenu de la parution tardive de l'arrêté du 14 décembre 2022, le format des comptes n'a pas encore été mis en conformité pour les comptes 2022.

### **3.1 Changement de méthodes comptables de l'exercice 2022**

Pas de changement de méthodes comptables sur l'exercice 2022.

### **3.2 Evolutions comptables de l'exercice 2022**

Pas d'évolution comptable sur l'exercice 2022.

### **3.3 Méthodes générales de présentation et d'évaluation**

#### **3.3.1 Principes et méthodes d'évaluation des postes de l'actif**

## **Immobilisations incorporelles**

### **Baux**

La valeur d'acquisition contractuelle des baux, augmentée des frais de notaire, est présentée parmi les immobilisations incorporelles.

L'amortissement des nouveaux baux est calculé linéairement sur leur durée ou sur la durée d'amortissement du composant structure qu'ils supportent, si elle est inférieure.

### **Autres immobilisations incorporelles**

Les progiciels et les développements informatiques destinés à être utilisés de manière durable par la société sont amortis linéairement sur cinq ans.

## **Immobilisations corporelles**

### **Valeur brute des immobilisations locatives :**

#### *Coûts intégrés au prix de revient*

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition ou de production. Les frais d'acquisition directement attribuables sont immobilisés.

Les dépenses entraînées par l'application des réglementations spécifiques, relative à l'amiante, accessoires au coût d'acquisition ou de création d'un actif porteur d'avantages économiques futurs sont un élément du coût d'entrée de l'actif. Ce traitement est en accord avec la décision du Collège de l'ANC du 26 novembre 2014.

La société immobilise sur les opérations de construction neuve et de travaux d'amélioration les frais liés à la maîtrise d'ouvrage : sont ainsi immobilisés les frais de personnel des salariés concourant directement à la production d'immobilisations.

Les intérêts des financements affectés aux opérations de construction neuve supportés pendant la période de chantier sont également immobilisés.

Les dépenses sont enregistrées sur des comptes d'en cours jusqu'au jour de la mise en exploitation, ou de la date d'achèvement des travaux si elle est antérieure, sans distinguer les coûts par composant.

#### *Ventilation par composant - principes*

La valeur brute est répartie par composant lors de la livraison des immobilisations.

Conformément à la définition donnée par l'avis N° 2004-11 du CNC, les composants se définissent comme les éléments principaux des immobilisations, devant faire l'objet de remplacements à intervalles réguliers et ayant des durées ou un rythme d'utilisation différents de l'immobilisation dans son ensemble. Tous les coûts non identifiés en tant que composants sont inclus dans le composant principal « Structure ».

#### *Ventilation par composant des constructions neuves*

La décomposition type établie par le CSTB a été retenue. Selon la présence ou non des composants, un modèle de ventilation est retenu.

Pour les logements :

- Pour les immeubles livrés jusqu'au 31 Décembre 2012 hors patrimoine repris de LOGEO Méditerranée et NEOLIA en 2019, la décomposition du prix de revient se faisait sur 5 composants. Pour tous les immeubles livrés à compter de 2013, la décomposition se fait sur 8 composants.

- Pour les logements collectifs, seize modèles sont utilisés, la part du composant « Structure » représentant entre 77,7% et 83,7% du prix de revient. Pour les logements individuels, quatre modèles sont utilisés, la part du composant « Structure » représentant entre 79,7% et 83,5% du prix de revient.

A titre d'exemple, décomposition type :

| Composants                                | Immeuble collectif (*) | Immeuble individuel (**) |
|-------------------------------------------|------------------------|--------------------------|
| Structure                                 | 79,80%                 | 83,50%                   |
| Menuiseries extérieures                   | 3,30%                  | 5,40%                    |
| Chauffage collectif                       | 3,20%                  |                          |
| Chauffage individuel                      | -                      | 3,20%                    |
| Revêtement extérieur                      | -                      |                          |
| Étanchéité – Toiture terrasse             | 1,10%                  |                          |
| Ascenseur                                 | 2,80%                  |                          |
| Electricité parties privatives            | 5,20%                  | 4,20%                    |
| Plomberie – Sanitaires Parties Privatives | 4,60%                  | 3,70%                    |
| <b>Total</b>                              | <b>100%</b>            | <b>100%</b>              |

(\*) Immeuble collectif avec du chauffage collectif, un ascenseur, une toiture terrasse et sans revêtement extérieur.

(\*\*) Immeuble individuel avec chauffage individuel et toiture et charpente sans revêtement extérieur.

Le composant « Revêtement extérieur » est utilisé uniquement dans les cas d'immeubles possédant un ouvrage extérieur d'étanchéité et de protection de type bardage ou vêlage isolant.

Jusqu'au 31/12/2018, un composant ravalement avec amélioration pour les immeubles repris de Logéo Méditerranée était identifié.

Pour les locaux commerciaux ou professionnels :

- pour les commerces livrés « bruts de béton », la totalité du prix de revient est imputée sur le composant « Structure »,
- pour les autres commerces, 2,1% du prix de revient est imputé au composant « Revêtement extérieur ». Le solde est affecté au composant « Structure ».

*Ventilation par composant des opérations d'acquisition-amélioration et des acquisitions sans travaux*

Les opérations d'acquisition-amélioration, les acquisitions sans travaux et les VEFA de la société font l'objet d'une répartition entre le terrain et la construction à partir d'une évaluation interne à dire d'expert, de la valeur réelle de l'assiette foncière de l'immeuble qui tient compte de la localisation et du type de l'immeuble.

La partie amélioration est décomposée par rapport aux coûts réels des travaux.

*Ventilation par composant des travaux d'amélioration*

Les dépenses d'amélioration ou de réhabilitation intervenant en cours de vie des immeubles, sont

distinguées entre charges et immobilisations en fonction de leur nature.

Toutefois, par application du principe de non-significativité, les travaux de nature immobilisable n'excédant pas 15 K€ HT peuvent être chargés, sauf s'ils sont inclus dans une opération d'amélioration plus globale ou en cas de remplacement complet d'un composant. A contrario, les dépenses de nature non immobilisable et incluses dans une opération d'amélioration plus large sont immobilisées, à la double condition :

- qu'elles n'excèdent pas 20% du montant total des travaux de l'opération (hors honoraires),
- et qu'elles n'excèdent pas un montant de 30 K€ HT par type de travaux.

A défaut, ces dépenses sont chargées.

Les travaux d'amélioration immobilisés avec ou sans ajout de composants sont comptabilisés sur un compte d'en cours jusqu'au jour de la mise en exploitation, ou de la date d'achèvement des travaux si elle est antérieure, sans distinguer les coûts par composant. A la date de livraison au sens comptable, les coûts sont affectés sur les composants correspondant aux travaux livrés, conformément aux informations données par les responsables des travaux.

Les composants utilisés sont ceux identifiés pour les constructions neuves, auxquels il faut ajouter des composants « Sécurité et abords », et « Aménagement des halls », non créés pour les livraisons d'immeubles neufs ou pour les acquisitions.

Deux cas de figure se présentent :

- Ajouts de composants sans remplacement : Le coût est constaté dans les comptes par composant.

- Ajouts de composants avec remplacement : Le coût est constaté dans les comptes par composant et un traitement de sortie est effectué à partir des informations fournies par les responsables des travaux. Le montant des travaux correspondant aux remplacements, tel que donné par le responsable des travaux, est déflaté pour déterminer le montant de la sortie de composant. Cette valeur correspond aux coûts indiqués pour les travaux, déflatés en comparant l'indice INSEE (indice du 4<sup>ème</sup> trimestre) de la date de mise en service comptable du composant remplacé à celui du 4<sup>ème</sup> trimestre de l'année N-1 de l'année de mise en service comptable de l'opération d'origine. Les montants bruts déflatés minorés des cumuls d'amortissements correspondant à

cette sortie donnent lieu à une charge comptable.

Les sorties de composants sont réalisées selon la méthode FIFO.

Il n'est pratiqué de sortie du composant « Structure » que lorsque la nature des travaux implique effectivement la modification ou la suppression d'une partie de la structure même de l'immeuble. En cas de travaux sur les postes « Sécurité et abords » et « Aménagement de halls » pour lesquels les composants n'ont pas été créés à la livraison du bien, il n'est pas constaté de sortie de quote-part de composant « Structure ».

### Amortissement des immobilisations locatives

Les durées d'amortissement, selon le mode linéaire, des composants sont les suivantes :

| COMPOSANT                                 | Durées<br>d'amortissement |
|-------------------------------------------|---------------------------|
| Structure (*)                             | 50 ans                    |
| Menuiseries extérieures                   | 25 ans                    |
| Chauffage collectif                       | 25 ans                    |
| Chauffage individuel                      | 15 ans                    |
| Revêtement extérieur                      | 15 ans                    |
| Étanchéité – Toiture Terrasse             | 15 ans                    |
| Ascenseur                                 | 15 ans                    |
| Électricité parties privatives            | 25 ans                    |
| Plomberie – Sanitaires Parties Privatives | 25 ans                    |
| Sécurité et abords                        | 15 ans                    |
| Aménagement des halls                     | 15 ans                    |

(\*) La durée d'amortissement du composant Structure est réduite à 40 ans pour les acquisitions et acquisitions-améliorations d'un immeuble achevé depuis plus de 10 ans.

### Dépréciation des immobilisations locatives

Conformément aux dispositions du PCG, un test pour perte de valeur est réalisé dès lors qu'il existe un indice montrant qu'un actif a pu perdre notablement de sa valeur.

#### Programmes à indicateurs de gestion dégradés

Un test pour perte de valeur des programmes à indicateurs de gestion dégradés est réalisé sur l'ensemble du patrimoine de logements locatifs à l'exclusion des programmes entrés en service depuis moins de cinq ans. Le test concerne les programmes présentant un des deux indices de perte de valeur suivant :

- taux de vacance commerciale de plus de trois mois (hors vacance technique) anormalement élevé (supérieur à 5 % en Ile-de-France, 10 % en Régions) ;

- ou taux de recouvrement 12 mois faible (inférieur à 90 %).

Pour ces programmes, une valeur d'usage et une valeur vénale sont déterminées :

- la valeur vénale peut être estimée selon deux méthodes par capitalisation des loyers (taux de

de 7 % en Ile-de-France et 8 % en Régions) et/ou par comparaison (prix de ventes moyens aux locataires des dernières années, valeurs vénales du marché libre pour des biens anciens comparables, affectées d'une décote liée au caractère social du programme :

- la valeur d'usage est estimée à partir des données de l'autofinancement par programme (autofinancement hors annuité retraité x 15 ans). Si la valeur nette comptable est supérieure à la valeur d'usage et à la valeur vénale, les facteurs conduisant ces programmes à être identifiés sont analysés. Ainsi, en fonction des situations individuelles des programmes, il est décidé ou non de constater une dépréciation pour ramener la valeur nette comptable à la plus grande des deux valeurs.

#### Programmes voués à la démolition

Pour les opérations de démolition dans le cadre du patrimoine obsolète, le traitement suivant peut être réalisé :

- les constructions (minorées des subventions nettes totales) ne sont pas dépréciées mais font directement l'objet d'un amortissement linéaire exceptionnel jusqu'au 31 décembre qui précède l'année de l'OS prévisionnel de démolition ;
- provision des coûts techniques et de la valeur comptable du terrain pour la part qui excède la valorisation du terrain dans son état futur, en tenant compte du projet retenu (cessions / réemplois / maintien au bilan des terrains).

### Autres immobilisations corporelles

Les agencements font l'objet d'un amortissement différencié en fonction d'un seuil de significativité des travaux (10 K€).

Les mobiliers et matériels font l'objet d'un amortissement selon le mode linéaire en cohérence avec leur durée d'utilisation.

| Agencements, installations              | Durées<br>d'amortissement |
|-----------------------------------------|---------------------------|
| Installation et aménagements intérieurs | 5 à 10 ans                |
| Matériel et outillage                   | Durées<br>d'amortissement |
| Matériel de transport                   | 3 à 5 ans                 |
| Matériel de téléphonie / vidéo          | 3 à 5 ans                 |
| Mobilier de bureau                      | 3 à 5 ans                 |

### Immobilisations corporelles en cours

Les acquisitions de terrains et dépenses préliminaires portant sur les opérations locatives figurent parmi les « terrains en cours » jusqu'à l'achèvement de l'opération.

### **Immobilisations financières**

Les titres de participation sont comptabilisés pour leur valeur d'acquisition. Une dépréciation est constituée quand la valeur d'utilité devient inférieure. La valeur d'utilité est généralement appréciée en fonction du niveau des capitaux propres.

### **Stock et en-cours**

Les stocks achevés sont évalués à leur prix de revient définitif ou prévisionnel, les travaux restant à effectuer étant provisionnés en charges à payer.

Les stocks sont dépréciés si les perspectives de vente le nécessitent.

La valeur des logements libérés suite à l'expulsion des acquéreurs, en attente de revente, comprend le solde des charges financières et générales ainsi que les capitaux restant dus, augmentés des frais de procédure et du montant des travaux de remise en état.

Des dépréciations sont constatées pour ramener le prix de revient à la valeur du prix de vente prévisionnel quand celle-ci est inférieure.

### **Créances locataires**

Compte tenu des risques élevés de non-recouvrement des créances des locataires ayant quitté leur logement et des créances supérieures à un an en montant, l'article R. 423-1-5 du code de la construction et de l'habitation dispose que ces créances font l'objet d'une dépréciation pour la totalité de leur montant.

Le critère déclenchant la dépréciation est donc :

- le départ d'un locataire de son logement, quel que soit le montant de la créance ;
- pour les autres locataires, l'existence d'un encours de loyers, charges et accessoires représentant plus d'un an de loyers, charges et accessoires impayés.

Dès lors que le critère de dépréciation est rempli, les créances d'un même locataire sont dépréciées en totalité. Cette créance inclut le quittancement de décembre.

Les autres créances (locataires présents dont les créances présentent un encours inférieur à un an de loyers, charges et accessoires

impayés) sont évaluées selon les règles définies à l'article 214-25 du règlement n° 2014-03.

En pratique, le solde du locataire rapporté à son quittancement de l'année (« quittancement normatif »), détermine son positionnement dans une des 4 tranches qui mesure le nombre de mois de dette due par le locataire. Il est ensuite appliqué un taux statistique de provisionnement, selon la tranche d'antériorité de la créance locataire. Ce taux s'applique au total de la créance, y compris le quittancement de décembre.

### ***Logements et parkings***

Les taux de dépréciation appliqués aux différentes tranches des créances associées aux parkings et logements pour la détermination de la provision pour dépréciation sont issus d'une étude statistique propre à la société effectuée en 2022 :

#### **Dépréciation des créances locataires**

| Nature de créances locataires            | Taux 2022 | Taux 2021 |
|------------------------------------------|-----------|-----------|
| Locataires résiliés                      | 100%      | 100%      |
| Locataires en place :                    |           |           |
| Créances datant de moins de 3 mois       | 2%        | 2%        |
| Créances entre 3 et 5 mois d'ancienneté  | 14%       | 13%       |
| Créances entre 6 et 11 mois d'ancienneté | 34%       | 34%       |
| Créances à partir de 12 mois             | 100%      | 100%      |

### ***Foyers, les commerces, les panneaux publicitaires et les antennes relais***

Les dépréciations de ces créances locataires sont appréciées distinctement. Les taux de l'étude nationale définis pour les logements et les parkings par tranche sont également retenus.

Toutefois, l'analyse individuelle de la situation du locataire (contentieux, importance de la dette...) peut conduire à retraiter la dépréciation. Pour les locataires partis et ceux dont la créance est supérieure à un an en montant, le taux réglementaire de 100% reste applicable.

Les recours gracieux notifiés au 31 décembre de chaque année sont portés en diminution de la dépréciation de l'exercice.

Les calculs des dépréciations sont réalisés locataire par locataire en déterminant la variation en dotation ou reprise d'une année sur l'autre, et en comptabilisant ces montants agrégés par programme à l'exception des programmes fiscaux à l'IS, pour lesquels le stock de provisions de l'année précédente est totalement repris et la provision de l'année constatée pour sa totalité.

### **Disponibilités et valeurs mobilières de placement**

Les valeurs mobilières figurent au bilan à leur coût d'acquisition, ou, s'il est inférieur, au cours moyen du dernier mois de l'exercice (obligations) ou au dernier cours connu de décembre (fonds communs et SICAV).

La méthode FIFO (first in first out) est appliquée au calcul du prix de revient des cessions de valeurs mobilières de placement.

### **3.3.2 Principes et méthodes d'évaluation des postes du passif**

#### **Subventions**

Les subventions sont comptabilisées à leur notification.

Qu'elles financent des biens amortissables ou non, toutes les subventions sont intégrées dans le calcul de reprise.

Elles sont réparties au prorata de la valeur du terrain et des constructions dans le coût de l'immobilisation lors de la mise en service comptable des biens qu'elles financent.

Pour la quote-part chargée des travaux, les subventions sont reprises au résultat puis sorties du passif.

Les subventions afférentes à des immobilisations par composant sont amorties sur la même durée que les composants qu'elles financent.

Les règles d'affectation des subventions par composants sont les suivantes :

##### *Terrains :*

Les subventions sont reprises sur une durée de 10 ans pour la partie affectée au terrain.

##### *Construction neuve :*

Les subventions sont reprises sur la durée du composant structure.

##### *Travaux :*

Les subventions de cette nature sont affectées au prorata des différents composants destinataires des travaux, qu'elles soient ou non significatives.

La part des subventions reçues pour démolition non encore enregistrées en résultat figure parmi les produits constatés d'avance et non parmi les subventions au passif.

### **Provision pour gros entretien**

Le titre II « commentaires des comptes » pour le compte de provision pour gros entretien et le titre III « schéma d'écritures », issus de l'instruction comptable du 7 octobre 2015, fixent les principes d'évaluation de la provision pour gros entretien (PGE).

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, les travaux éligibles à la PGE sont les ravalements chargeables (façade, peinture, nettoyage), les travaux de peinture et de rénovation des PC (réfection des sols, halls, parkings), ainsi que les peintures des menuiseries extérieures prévus dans le plan triennal de travaux de gros entretien. Seuls les travaux dont le budget global est supérieur à 30 000 euros sont retenus.

La PGE doit être constatée à hauteur de la quote-part des dépenses futures d'entretien rapportée linéairement à l'usage passé. Ainsi, pour les travaux visés ci-dessus, la durée de renouvellement a été fixée à 15 ans. La dotation à la PGE est comptabilisée pour amener la provision comptable à hauteur de la totalité du montant des travaux prévus dans le plan triennal, année par année d'exécution, l'année précédant la fin des travaux.

### **Provision pour indemnités de départ à la retraite**

La provision est calculée selon la méthode des Unités de Crédit Projetées.

Cette méthode consiste à déterminer, par salarié incluant les salariés en invalidité, les salaires annuels majorés des charges sociales et intégrant les augmentations de salaires, l'ancienneté et les promotions à venir projetées au moment du départ à la retraite. La progression annuelle du salaire est appréciée avec un recul de 4 ans.

A cette base est appliqué le nombre de mois de salaires dus au moment du départ à la retraite conformément aux dispositions de la convention collective, afin de déterminer la valeur de l'engagement.

La valeur de l'engagement est ensuite probabilitisée et actualisée à la date de clôture.

La probabilité de l'engagement dépend de taux de maintien dans la société, qui s'apprécient par âge sur une moyenne de 4 ans.

L'actualisation à la date de clôture est faite, comme en 2021, à partir du taux iboxx à 10 ans au 31 octobre 2022 précédant la clôture, soit un taux de 3,68% en 2022 contre 0,89% en 2021.

Les tables de mortalité INSEE 2018-2020 ont été appliquées en 2022 remplaçant les tables de mortalité INSEE 17-19 appliquées en 2021.

Ne sont provisionnés que les droits acquis à la date de clôture. Ainsi, la valeur de l'engagement probabilisée et actualisée fait l'objet d'un prorata entre l'ancienneté acquise à la date de clôture et l'ancienneté calculée à la date du départ à la retraite. La variation de la provision est comptabilisée en résultat.

### **Intérêts compensateurs**

L'encours d'intérêts compensateurs inscrit en charges différées a été repris pour son montant total et ne constitue donc plus un élément de l'actif. Ils figurent toujours au passif.

### **3.3.3 Principes et méthodes d'évaluation des postes du compte de résultat**

#### **Certificats d'économie d'énergie**

Les certificats d'économie d'énergie sont comptabilisés en produits d'exploitation, conformément à l'avis du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité – direction de l'habitat de l'urbanisme et des paysages (DHUP) en date du 4 novembre 2015 et en particulier aux dispositions du titre II de l'instruction comptable HLM.

#### **Produits et charges exceptionnels**

Sont comptabilisés en résultat exceptionnel les éléments dont la réalisation n'est pas liée à l'exploitation courante de la société. Ce caractère est apprécié en conformité avec le plan de comptes de l'instruction comptable.

#### **Produits et charges exceptionnels sur sinistres**

Les sommes significatives perçues et non définitivement acquises au titre des garanties décennales et des contentieux sont classées en compte de tiers. Ces sommes sont reclassées en produit dès lors qu'elles sont définitivement acquises. Pour les sinistres multirisques dont des montants significatifs de remboursements seraient déjà intervenus sans que les travaux soient totalement réalisés, les recettes sont ramenées au niveau des charges comptabilisées.

Lorsque les montants des sinistres sont inférieurs au seuil de déclaration des contrats d'assurances, ils constituent des charges d'exploitation.

#### **Frais de démolition et subventions afférentes**

Les coûts sociaux sont comptabilisés en charges exceptionnelles, comme le prévoit le titre III de l'instruction comptable.

#### **Dégrèvements de taxe foncière**

Les dégrèvements de taxe foncière sont comptabilisés en produits exceptionnels à la réception de l'avis de dégrèvement.

### **3.3.4 Autres points**

#### **Régime fiscal :**

Depuis 2006, les organismes HLM sont assujettis à l'impôt sur les sociétés pour leurs activités ne relevant pas directement ou de manière étroitement connexe du Service d'Intérêt Général du logement social défini par l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation.

L'application de l'instruction fiscale publiée le 25 janvier 2006 a conduit à définir comme relevant du champ de taxation à l'IS un ensemble de programmes locatifs ne présentant pas le double plafond réglementaire de loyers et de ressources.

Les produits annexes et accessoires à ces programmes sont également exonérés dès lors qu'ils n'excèdent pas 5% des produits totaux de la société.

En application des termes de l'instruction fiscale, la société a établi un bilan fiscal de départ, dans lequel les immeubles taxables ont été évalués en valeur vénale à la date d'entrée en fiscalité le 1<sup>er</sup> janvier 2006.

Les logements intermédiaires, fiscalisés à l'impôt sur les sociétés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020 en application de l'article 74 de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, ont également été réévalués en date du 1<sup>er</sup> janvier 2020.

Compte tenu de l'évolution des valeurs de marché et de l'ancienneté moyenne importante du patrimoine fiscalisé, cette évaluation était sensiblement plus élevée que les valeurs nettes

comptables des biens concernés au 31 décembre 2005 et au 31 Décembre 2019.

L'écart de réévaluation entre ces deux valeurs est fiscalement amortissable sur la durée résiduelle du composant « Structure » de chaque programme.

### **SIEG/HORS SIEG**

Affectation du résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction

(conformément au Règlement ANC 2021-08 appliqué pour la première fois en 2021).

L'article L. 411-2 du CCH indique qu'à partir des exercices comptables ouverts à compter du 1er janvier 2021, les organismes d'HLM enregistrent les résultats de l'activité relevant de la gestion de services d'intérêt économique général mentionnés à l'article L. 411-2 sur un compte ne pouvant être utilisé qu'au financement de cette activité. Toutefois, les sociétés peuvent les utiliser à la distribution d'un dividende, dans la limite d'un montant fixé par les clauses types mentionnées à l'article L. 422-5. ».

Les fédérations d'Organismes de Logements Social ont publié en janvier 2019 un Guide pratique de répartition des charges et produits : activités SIEG et activités hors SIEG qui est un outil d'aide pratique pour distinguer les activités et remplir les états réglementaires y afférents. Les principales dispositions de ce guide ont été appliquées par 3F Sud à la fois pour la ventilation des produits et des charges.

Les charges et produits directement affectés analytiquement ont été rattachés directement à une opération ou à un immeuble.

Certaines charges et certains produits ne peuvent pas être affectés directement à l'un des deux secteurs d'activités SIEG et hors SIEG. Afin d'affecter ces charges et produits communs, il a été retenu des clés de répartition déterminées à partir des produits des activités. Le ratio d'affectation aux activités SIEG correspond au rapport entre les produits des comptes 70 (hors charges) relevant de l'activité SIEG et les produits des comptes 70 relevant de l'activité SIEG et Hors SIEG.

En tenant compte de ces modalités de ventilation, le résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2

du code de la construction s'élève à 54 176,77€.

Par ailleurs, la DHUP a adressé un courrier le 18 janvier 2022 aux trois Fédérations du secteur Logement social dans lequel est notamment confirmée la position du ministère chargé du logement sur la hiérarchie de dotation du résultat des activités SIEG.

### **Transactions avec les parties liées**

Les transactions avec les parties liées sont mentionnées en annexe si elles présentent une importance significative et n'ont pas été conclues à des conditions normales de marché selon les critères rappelés ci-dessous.

Le caractère significatif doit s'apprécier en fonction du montant et/ou de la nature de la transaction.

Les conditions peuvent être considérées comme « normales » lorsqu'elles sont habituellement pratiquées par la société dans les rapports avec les tiers, de sorte que le bénéficiaire de la convention n'en retire pas un avantage par rapport aux conditions faites à un tiers quelconque de la société, compte tenu des conditions en usage dans les sociétés du même secteur

## **4 Note sur l'actif**

Le total du bilan actif varie de 79,1 M€ au 31 décembre 2022.

Cette variation se répartit à l'actif comme suit :

| <b>Variation du bilan actif</b> |                  |
|---------------------------------|------------------|
| <b>En M€</b>                    | <b>2022-2021</b> |
| Immobilisations incorporelles   | 0,4              |
| Immobilisations corporelles     | 75,8             |
| Immobilisations financières     | -2,4             |
| Stocks et créances              | 7,4              |
| Disponibilités et portefeuille  | -1,2             |
| Comptes de régularisation       | -0,9             |
| <b>Total</b>                    | <b>79,1</b>      |

### **Note 1. Immobilisations incorporelles**

Non significatif

## Note 2. Immobilisations corporelles

Les éléments intégrés au prix de revient des opérations locatives et stockés sont les suivants :

### Eléments intégrés au prix de revient

| En M€                                      | 2022         | 2021         |
|--------------------------------------------|--------------|--------------|
| Frais de maîtrise d'ouvrage immobilisés    | 2 203        | 2 077        |
| Frais de maîtrise d'ouvrage stockés        | 171          | 188          |
| Intérêts d'emprunts en période de chantier | 882          | 682          |
| <b>Total</b>                               | <b>3 256</b> | <b>2 927</b> |

La masse salariale immobilisée inclut à hauteur de 100% les membres de la Direction du Développement et de la Maîtrise d'ouvrage hors service financement, ainsi qu'à hauteur de 30% les cadres techniques et le directeur de la Direction du Patrimoine et des Ventes.

## Note 3. Immobilisations Financières

Les mouvements intervenus en 2022 pour un total de -2 448 K€ se détaillent de la manière suivante :

- - 644 K€ de Garantie autonome à première demande auprès du Crédit Coopératif pour une opération immobilière située à Nice restituée en Juin 2022
- - 946 K€ de levée de nantissement sur le DAT Crédit Agricole intervenue en mai 2022
- - 937 K€ de cession d'actions MFP intervenue en décembre 2022
- + 79 K€ de dépôts divers

## Note 4. Variation des immobilisations

### Tableau de variation des immobilisations brutes

| Immobilisations                          | En M€ | Valeur brute 31.12.21 | Acquisition et apports | Autres et poste (-) | Cessions, démol. rempl. | Valeur brute 31.12.22 |
|------------------------------------------|-------|-----------------------|------------------------|---------------------|-------------------------|-----------------------|
| Baux                                     |       | 5,1                   | 1,3                    | -                   | 1,3                     | 5,1                   |
| Autres                                   |       | 0,8                   | 0,8                    | 0,1                 | -                       | 1,1                   |
| Immo. incorp.                            |       | 6,7                   | 1,8                    | 0,1                 | 1,5                     | 8,2                   |
| Terrains                                 |       | 182,7                 | 18,3                   | -                   | 0,5                     | 180,4                 |
| Immeubles de rapport                     |       | 910,8                 | 107,8                  | -                   | 26,2                    | 992,4                 |
| Immo. corp.                              |       | 1 023,5               | 128,1                  | -                   | 28,7                    | 1 122,9               |
| Terrains                                 |       | 112,4                 | 84,4                   | 85,2                | 1,1                     | 119,6                 |
| Immeubles de rapport                     |       | 87,8                  | 31,4                   | 87,4                | 0,1                     | 91,4                  |
| Acquis terrains                          |       | 0,2                   | -                      | 0,2                 | -                       | -                     |
| Immo. corporelles en cours               |       | 178,1                 | 116,8                  | 122,7               | 1,2                     | 162,0                 |
| Participations, parts sociales et ordres |       | 3,1                   | -                      | -                   | 1,9                     | 0,2                   |
| Prêts accidentels et autres prêts divers |       | 1,3                   | 0,1                    | -                   | 0,8                     | 0,7                   |
| Immo. fin.                               |       | 3,4                   | 0,1                    | -                   | 2,5                     | 0,8                   |
| <b>Total</b>                             |       | <b>1 251,7</b>        | <b>249,8</b>           | <b>122,8</b>        | <b>26,7</b>             | <b>1 348,0</b>        |

### Tableau de variation des amortissements

| Amortissements                     | En M€ | Cumul amort. 31.12.21 | Dotations mode linéaire | Dotations autres méthodes | Autres sorties et ajustement (-) | Cumul amort. 31.12.22 |
|------------------------------------|-------|-----------------------|-------------------------|---------------------------|----------------------------------|-----------------------|
| Baux                               |       | 1,1                   | 0,2                     | -                         | 0,1                              | 1,3                   |
| Autres                             |       | 0,3                   | 0,0                     | -                         | -                                | 0,4                   |
| Immo. incorp.                      |       | 1,5                   | 0,2                     | -                         | 0,1                              | 1,8                   |
| Terrains                           |       | -                     | -                       | -                         | -                                | -                     |
| Immeubles de rapport               |       | 226,2                 | 24,6                    | -                         | 3,8                              | 247,1                 |
| Dont exceptionnel                  |       | 2                     | 0                       | -                         | 0                                | 2                     |
| Autres immobilisations corporelles |       | 228,2                 | 25,0                    | -                         | 3,7                              | 249,5                 |
| Immo. corp.                        |       | 229,7                 | 25,2                    | -                         | 3,7                              | 251,1                 |

### Tableau de variation des dépréciations des immobilisations

| Dépréciations        | En M€ | Dépréciation 31.12.21 | Dotations 2022 | Reprises 2022 | Dépréciation 31.12.22 |
|----------------------|-------|-----------------------|----------------|---------------|-----------------------|
| Terrains nus         |       | 1,5                   | 0,0            | 0,0           | 1,5                   |
| Immobilisation corp. |       | 2,6                   | 0,8            | 0,3           | 3,1                   |
| Risques d'abandons   |       | 0,4                   | 0,0            | 0,3           | 0,0                   |
| Immobilisations      |       | 0,0                   | 0,0            | 0,0           | 0,0                   |
| Financières          |       | -                     | -              | -             | -                     |
| <b>Total</b>         |       | <b>4,5</b>            | <b>0,8</b>     | <b>0,7</b>    | <b>4,8</b>            |

La variation de dépréciation sur l'exercice 2022 correspond à la dotation nette aux provisions pour démolition des Fleurs de Grasse pour 507 K€ et une reprise de provision de 348 K€ sur l'opération Ste Marthe vendue en 2022.

La mise en œuvre fin 2022 du test pour perte de valeur, exposé plus haut parmi les méthodes comptables, n'a pas conduit à constater de dépréciations.

### Variation des immobilisations incorporelles, corporelles et en cours, hors immobilisations financières

Les immobilisations entre 2021 et 2022 progressent de 121 M€ au titre des acquisitions. Les cessions et mises au rebut ainsi que les remplacements de composants se sont élevés à 25,7 M€ en 2022.

Ainsi, le solde net progresse de 95 M€.

## Note 5. Stocks et en-cours

Les coûts de production des immeubles destinés à l'accession à la propriété sont enregistrés au poste stocks et en cours.

Ces dépenses comprennent le prix du foncier et le coût des travaux réalisés à la fin de l'exercice.

Les immeubles en cours pour 14 541 K€ concernent 21 opérations dont 10 en PSLA.

Nous avons livré 1 opérations en accession PSLA à La Ciotat. Le stock d'immeubles temporairement loués pour 1 391 K€ correspond aux opérations PSLA : 2 logements à Marseille , 4 logements à La Ciotat.

### **Note 6. Créances locataires et acquéreurs**

La provision 2022 a été calculée conformément aux nouvelles règles et méthodes comptables applicable déjà décrites.

#### **Créances locataires et acquéreurs**

| En M€                              | Brut        | Dépréc.    | Net 2022    |
|------------------------------------|-------------|------------|-------------|
| Soldes locataires exigibles        | 6,1         | 0,4        | 5,7         |
| Soldes locataires douteux          | 5,0         | 5,0        | 0,0         |
| Soldes débiteurs de régularisation | 2,3         | 0,0        | 2,3         |
| Créances acquéreurs                | 5,8         | 0,0        | 5,8         |
| <b>Total</b>                       | <b>19,2</b> | <b>5,5</b> | <b>13,7</b> |

Les soldes débiteurs de régularisation de 2.3 M€ correspondent aux soldes des locataires pour les programmes non régularisés sur la période 2020 pour 443 K€, sur la période 2021 pour 759 K€ et sur la période 2022 pour 1 028 K€, ainsi qu'à la refacturation étalée sur 10 ans de la pose des DAAF de 2015.

### **Note 7. Subventions à recevoir**

Parmi le total des subventions à recevoir de 38.2 M€ (36.9 M€ en 2021), les subventions demandées et non perçues à fin 2022 représentent 2 M€ (2.3 M€ en 2021).

### **Note 8. Autres créances diverses**

Le détail de ce poste se répartit comme suit :

#### **Autres créances diverses**

| En M€                                  | 2022         | 2021        |
|----------------------------------------|--------------|-------------|
| Clients autres activités               | 0            | 0           |
| Personnel                              | 0,04         | 0,03        |
| TVA et Etat                            | 2,30         | 1,60        |
| Opérations avec le groupe pool         | 0            | 0           |
| Débiteurs divers                       | 4,61         | 4,45        |
| Créances sur cession d'immobilisations | 3,35         | 0,73        |
| <b>Total</b>                           | <b>10,31</b> | <b>6,81</b> |

### **Note 9. Disponibilités et comptes rémunérés**

#### **Disponibilité et comptes rémunérés**

| En K€               | 2022         | 2021         |
|---------------------|--------------|--------------|
| Livrets A           | 684          | 60           |
| Placements CFF      |              |              |
| Comptes à terme     | 0            | 0            |
| Intérêts courus     | 0            | 0            |
| Chèques à encaisser | 0            | 0            |
| Disponible          | 6 168        | 7 999        |
| <b>Total</b>        | <b>6 851</b> | <b>8 060</b> |

### **Note 10. Degré de liquidité de l'actif circulant**

La décomposition des créances par échéance est la suivante :

#### **Degré de liquidité de l'actif circulant 2022**

| Brut en M€                          | Total       | < 1 an      | > 1 an      |
|-------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Stocks et en cours                  | 15,9        | 15,9        | 0,0         |
| Créances locataires et acquéreurs   | 19,2        | 19,2        | 0,0         |
| Subventions à recevoir              | 38,3        | 2,0         | 36,3        |
| Autres créances diverses            | 10,5        | 10,5        | 0,0         |
| Disponibilités et comptes rémunérés | 6,9         | 6,9         | 0,0         |
| <b>Total actif circulant</b>        | <b>90,8</b> | <b>54,5</b> | <b>36,3</b> |

### **Note 11. Comptes de régularisation actif**

Ce poste comprend les charges constatées d'avance pour 152 K€, correspondant principalement à 59 K€ de redevance de bail emphytéotique sur un terrain situé au Rove et à 100K€ de dépenses de gestion locative.

La diminution significative de ce poste s'explique par le terme en 2022 du contrat P4 sur les Fleurs de Grasse signé en 2014, concernant le remplacement de la chaufferie. De ce fait, la chaudière a été intégrée dans les immobilisations pour un montant de 860 K€.

## 5 Notes sur le passif

La variation du bilan passif de 79.1 M€ se répartit en :

### Variation du bilan passif

| En M€                             | 2022-2021   |
|-----------------------------------|-------------|
| Capital et primes                 | 12,0        |
| Réserves et résultat              | 0,1         |
| <b>Sous total situation nette</b> | <b>12,1</b> |
| Subventions                       | 5,8         |
| <b>Total Capitaux propres</b>     | <b>17,9</b> |
| Provisions pour risques et        | -0,4        |
| Emprunts et ICNE                  | 48,2        |
| Banques créditrices               | 0,0         |
| Autres dettes                     | 6,1         |
| <b>Total dettes</b>               | <b>54,3</b> |
| Comptes de régularisations        | 7,3         |
| <b>Total Passif</b>               | <b>79,1</b> |

### Note 1. Capital

Au 31 décembre 2022, le capital social d'un montant de 93 300 000,00 euros entièrement libéré représentait 622 000 000 actions de 0,15 euros.

L'augmentation de capital de 12 M€ constatée en décembre 2022 a été intégralement libérée.

Des dépenses liées aux opérations de fusion 2019 ont été imputées sur la prime de fusion pour 20 K€ portant ainsi la prime de fusion nette à 3.4 M€.

A la connaissance de la société, il existe un pacte d'actionnaire entre Immobilière 3F, Action Logement Immobilier et Logeo Habitat

### Note 2. Subventions

Les subventions d'investissement portées au passif ont évolué comme suit :

#### Variation des subventions

| En M€                     | Montant<br>31.12.21 | Mouvements<br>2022 | Montant<br>31.12.22 |
|---------------------------|---------------------|--------------------|---------------------|
| Subventions brutes        | 158,1               | 8,6                | 166,7               |
| Reprise de subventions    | 50,7                | 2,7                | 53,5                |
| <b>Subventions nettes</b> | <b>107,4</b>        | <b>5,9</b>         | <b>113,2</b>        |

Les mouvements 2022 des subventions brutes proviennent des nouvelles notifications pour 7.8 M€ et de diminutions de subventions suite aux cessions de patrimoine pour 0.8M€

Les mouvements 2022 des reprises de subventions sont constitués :

- des reprises de subventions sur les programmes locatifs en service pour +3.3 M€,
- d'une diminution nette de subventions sur les cessions de patrimoine pour -0.6 M€

### Note 3. Capitaux propres

L'évolution des capitaux propres est la suivante :

#### Variation des capitaux propres 2022

| en M€                                                               | Total        | Dont<br>Situation<br>nette | Dont Capital |
|---------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------|--------------|
| <b>Capitaux propres au 31.12.21</b>                                 | <b>240,8</b> | <b>80</b>                  | <b>81,3</b>  |
| Augmentations de capital en numéraire                               | 12,0         | 0,0                        | 12           |
| Réserve légale                                                      | 0,4          | 0,4                        | -            |
| Réserve de prévoyance                                               | 0,0          | 0,0                        | -            |
| Réserve et reports à nouveau                                        | 1,8          | 1,8                        | -            |
| Autres réserves (dont réserve pour plus values sur cessions nettes) | 5,2          | 5,2                        | -            |
| Prime de fusion                                                     | -0,0         | 0,0                        | -            |
| Résultat 2021                                                       | -7,4         | -7,4                       | -            |
| Résultat 2022                                                       | 0,1          | 0,1                        | -            |
| Variation des subventions nettes                                    | 5,8          | 5,8                        | -            |
| <b>Capitaux propres au 31.12.22</b>                                 | <b>258,7</b> | <b>85,8</b>                | <b>93,3</b>  |

Le résultat de l'exercice 2021 de 7 351 K€ a été affecté comme suit :

#### Affectation du résultat de l'année précédente

| en K€                          | Résultat net et<br>report à<br>nouveau 2021 | SIEG         | Hors SIEG |
|--------------------------------|---------------------------------------------|--------------|-----------|
| Réserve légale                 | 354                                         | 341          | 13        |
| Réserves cessions immobilières | 5 165                                       | 4 954        | 211       |
| Réserves diverses              | -                                           | -            | 280       |
| Report à nouveau               | 1 797                                       | 1 781        | 38        |
| Dividendes                     | 35                                          | 34           | 1         |
| <b>Affectation 2022</b>        | <b>7 351</b>                                | <b>7 090</b> | <b>-</b>  |

### Note 4. Provisions pour risques et charges

Ces provisions ont évolué ainsi en 2022 :

**Provisions pour risques et charges**

| en K€                                       | Montant<br>31.12.21 | Dotations de<br>l'exercice<br>2022 | Reprise de<br>l'exercice<br>2022 | Montant<br>31.12.22 |
|---------------------------------------------|---------------------|------------------------------------|----------------------------------|---------------------|
| Gros Entretien                              | 454                 | 265                                | 240                              | 479                 |
| Sous total Prov GE                          | 454                 | 265                                | 240                              | 479                 |
| Provision retraite                          | 1416                | 0                                  | 414                              | 1001                |
| Médaille du travail                         | 43                  | 0                                  | 10                               | 33                  |
| Indemnité précarité                         | 29                  | 29                                 | 8                                | 49                  |
| Contentieux personnel                       | 25                  | 0                                  | 11                               | 14                  |
| Provision Risque Opérations<br>immobilières | 577                 | 0                                  | 0                                | 577                 |
| PDRC Foyers                                 | 1301                | 0                                  | 24                               | 1277                |
| Provision pour risques et autres<br>charges | 3390                | 29                                 | 468                              | 2951                |
| <b>Total</b>                                | <b>3 844</b>        | <b>294</b>                         | <b>708</b>                       | <b>3 431</b>        |

**Provision pour gros entretien**

La provision au titre du plan triennal de travaux de gros entretien se décompose comme suit :

| en K€                                | 2022       | 2021       |
|--------------------------------------|------------|------------|
| Provision au titre de 2022           |            | 65         |
| Provision au titre de 2023           | 220        | 294        |
| Provision au titre de 2024           | 199        | 95         |
| Provision au titre de 2025           | 60         |            |
| <b>Provision pour gros entretien</b> | <b>479</b> | <b>454</b> |

Les travaux retenus pour la provision gros entretien se limitent aux ravalements chargeables, aux travaux de peinture et de rénovation des PC, ainsi qu'aux peintures des menuiseries extérieures au titre des dépenses pluriannuelles. A cet effet, un seuil de 30 K€ a été appliqué par projet et par programme immobilier. Le montant de la provision pour gros entretien est de 0,48 M€ contre 0,45 M€ en 2021.

**Provisions pour indemnités de départ à la retraite et médaille du travail**

Les provisions sont calculées sur la base du taux en fin d'exercice des obligations liquides de haute qualité indiqué dans la partie relative aux méthodes comptables. Comme indiqué supra, les taux de rotation, le calcul des taux d'augmentation et les pourcentages de charges sur salaires sont réappréciés à chaque exercice.

Le montant de la provision retraite est de 1 M€ fin 2022, contre 1,41 M€ en 2021.

**Provisions pour risque sur opérations immobilières**

Trois opérations reprises de MFP ont fait l'objet de dotations aux provisions pour risque en 2020 sur une possible perte de constructibilité pour un

montant total de 577 K€. Les dossiers n'ont pas évolué en 2022.

**Autres provisions pour risques, litiges et pénalités**

La provision pour remplacements de composants sur les foyers s'élève à 1,27 M€ au 31/12/2022 et concernent 9 foyers.

Une provision de 14 K€ pour 2 dossiers de troubles de jouissance dont la procédure est en cours au 31 décembre 2022 figurent également dans ce poste.

**Note 5. Emprunts**

**Nature des emprunts**

Les emprunts se décomposent comme suit :

| en M€                       | 2022         | 2021         |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Participation à l'effort de | 77,3         | 69,0         |
| CDC                         | 694,3        | 623,7        |
| CFF                         | 14,3         | 14,4         |
| Autres banques              | 63,8         | 96,2         |
| Emprunts et dettes divers   | 4,9          | 5,3          |
| <b>Total</b>                | <b>854,6</b> | <b>808,6</b> |

Depuis 2016, la société a eu recours à des lignes de trésorerie afin de faire face aux dépenses de construction et aux délais de mise en place d'emprunts CDC. A fin 2022, ce financement court terme est utilisé à hauteur de 17,5 M€.

Les capitaux restant dus se répartissent ainsi par type de taux :

| en M€                               | 2022          | %            |
|-------------------------------------|---------------|--------------|
| Fixe                                | 80,2          | 9,4%         |
| Révisable - indices Livret A ou LEP | 761,2         | 89,1%        |
| Révisable - indice Inflation        | 0,0           | 0,0%         |
| Révisable - autres indices          | 9,7           | 1,1%         |
| <b>Sous-total révisable</b>         | <b>770,9</b>  | <b>90,2%</b> |
| Structuré                           | 3,5           | 0,4%         |
| <b>Total</b>                        | <b>854,64</b> | <b>100%</b>  |

**Note 6. Intérêts courus non échus**

Les intérêts courus non échus se décomposent comme suit :

| en M€                                  | 2022       | 2021       |
|----------------------------------------|------------|------------|
| Intérêts courus non échus hors IC      | 6,5        | 4,2        |
| Intérêts compensateurs                 | 0,0        | 0,0        |
| <b>Total Intérêts courus non échus</b> | <b>6,5</b> | <b>4,2</b> |

L'augmentation significative est due aux 2 hausses successives du Livret A passant de 0.5% au 31/12/21 à 1% au 1/2/22 puis à 2% au 1/8/2022.

Nous avons également constaté en 2022 des intérêts différés pour 27K€.

### Note 7. Autres dettes

Ce poste se détaille ainsi :

| <b>Autres dettes</b>                   |             |             |
|----------------------------------------|-------------|-------------|
| en M€                                  | 2022        | 2021        |
| Locataires et acquéreurs               | 4,7         | 4,7         |
| Dettes fournisseurs et entrepreneurs   | 16,0        | 14,1        |
| Personnel                              | 1,5         | 1,6         |
| Sécurité sociale et org. sociaux       | 1,0         | 1,0         |
| Etat et collectivités publiques        | 9,3         | 7,1         |
| Sous-total dettes fiscales et sociales | 11,7        | 9,8         |
| Créditeurs divers                      | 7,4         | 6,7         |
| <b>Total Autres dettes</b>             | <b>39,8</b> | <b>34,3</b> |

Le poste de locataires et acquéreurs est stable par rapport à 2021 .

Le poste « Etat » inclut les écritures constituées pour le règlement de la TVA à taux réduit (depuis le 1/1/2019 5,5% pour les PLAI et 10% pour les PLUS et PLS) sur les opérations de construction et d'amélioration en cours pour 4,4 M€.

Le poste « Créditeurs divers » pour 7,4 M€, en augmentation due à l'avance en compte courant d'I 3F de 7,2 M€ dans le cadre du Plan d'Investissement Immobilier (PIV) d'Action Logement, est constitué des frais de pool I3F pour 0,02 M€ ainsi que des dettes diverses pour 0,4 M€.

### Note 8. Ventilation des dettes par échéance

#### **Ventilation des dettes par échéance**

Les échéances des dettes se ventilent comme suit :

| <b>Ventilation des dettes par échéances 2022</b> |              |             |             |              |
|--------------------------------------------------|--------------|-------------|-------------|--------------|
| en M€                                            | Total        | < 1 an      | 1 à 5 ans   | > 5 ans      |
| Emprunts                                         | 854,0        | 36,3        | 68,4        | 749,3        |
| Intérêts courus non échus                        | 6,5          | 6,5         | -           | -            |
| Concours bancaires courants                      | 0,0          | -           | -           | -            |
| Dépôts et cautionnements reçus                   | 4,3          | -           | -           | 4,3          |
| Autres dettes                                    | 40,0         | 28,4        | 11,7        | -            |
| <b>Total</b>                                     | <b>905,3</b> | <b>71,1</b> | <b>80,1</b> | <b>754,1</b> |

Les autres dettes à échéance entre 1 et 5 ans correspondent à la TVA sur Livraisons à soi-même des opérations locatives en cours au 31/12/2022 et à l'avance de 3F dans le cadre du PIV.

### Note 9. Comptes de régularisation passif

Ce poste se décompose comme suit :

| <b>Comptes de régularisations passif</b>               |             |            |
|--------------------------------------------------------|-------------|------------|
| en M€                                                  | 2022        | 2021       |
| Produits constatés d'avance au titre de l'exploitation | 0,0         | 0,0        |
| Produits des ventes des lots en cours                  | 10,0        | 2,7        |
| <b>Total</b>                                           | <b>10,0</b> | <b>2,7</b> |

Le poste produits des ventes sur lots en cours correspond aux actes authentiques signés sur les programmes en accession en cours de construction soit ventes 45 pour les programme Edenia (14 ventes), Villumia (30 ventes) et 1 local commercial à Grasse qui seront livrés en 2023.

### Note 10. Charges à payer et produits à recevoir

Les produits à recevoir pour 407 K€ représentent une subvention à recevoir de la CGLLS au titre d'une convention financière relative à la fusion pour 405 K€ et 2 K€ de produits divers.

## **6 Note sur le compte de résultat**

### Note 1. Ventes, achats stockés et variations de stocks

Nous avons constaté en 2022, 30 levées d'option sur nos opérations en PSLA Pins Scarabin et Arborescence.

La variation de stocks en cours correspond aux dépenses sur les 25 opérations en accession en cours de construction dont 12 en PSLA.

La variation de stocks achevés correspond à l'achèvement de 2 opérations en PSLA.

| en M€              | 2022        | 2021        |
|--------------------|-------------|-------------|
| Production stockée | -1,3        | 3,3         |
| Travaux stockés    | -5,8        | -7,5        |
| <b>Total</b>       | <b>-7,0</b> | <b>-4,2</b> |

## Note 2. Loyers

Les loyers quittancés dans l'exercice se répartissent en :

| <b>Loyers</b>               |       |             |             |
|-----------------------------|-------|-------------|-------------|
|                             | En M€ | 2022        | 2021        |
| Logements                   |       | 52,5        | 50,1        |
| Réduction Loyer solidarité  | -     | 2,3         | - 2,2       |
| Logements en PSLA           |       | 0,2         | 0,2         |
| Garages, parkings et autres |       | 3,1         | 2,9         |
| Commerces                   |       | 0,2         | 0,7         |
| Foyers                      |       | 0,2         | 0,7         |
| Supplément de loyer         |       | 0,3         | 0,3         |
| <b>Total</b>                |       | <b>54,1</b> | <b>52,7</b> |

En dehors de l'augmentation générale de 0.42% appliquée au 1<sup>er</sup> janvier 2022 sur les locataires en place du parc conventionné, la variation des loyers s'analyse ainsi :

- à la mise en service de nouveaux immeubles en 2022 et à l'effet année pleine des mises en service de 2021.
- à une diminution des redevances foyers due à la cession de 2 foyers à 3F Résidences

## Note 3. Récupération des charges locatives

Les récupérations de charges locatives comprennent la part refacturée des dépenses de remise en état à la suite des mutations, des frais de poursuite, des dépenses de réparations locatives et diverses récupérations individuelles. La provision pour régularisation de charges 2022 représente 508 K€..

Les provisions de charges au titre de l'exercice 2020 n'ont pas été intégralement régularisées en 2022, le résiduel représente 254 K€.

Les provisions de charges au titre de l'exercice 2021 n'ont pas été intégralement régularisées en 2022, le résiduel représente 553 K€.

La provision pour pertes basée sur le taux de vacance par programme s'élève à 152 K€ pour l'exercice 2022.

La perte sur les logements indisponibles a également été provisionnée en 2022 pour 317 K€.

Les provisions pour pertes sur vacants sur les programmes non régularisés en 2020 et 2021 s'élèvent respectivement à 60 K€ et 107 K€.

## Note 4. Prestations de services et activités annexes

Ce poste se décompose ainsi :

## Autres produits

| En M€              | 2022       | 2021       |
|--------------------|------------|------------|
| Locations diverses | 0,1        | 2,1        |
| Autres produits    | 0,1        | 0,1        |
| <b>Total</b>       | <b>0,2</b> | <b>2,2</b> |

## Note 5. Autres produits et transferts de charges

| <b>Autres produits et transfert de charges</b> |       |              |              |
|------------------------------------------------|-------|--------------|--------------|
|                                                | en K€ | 2022         | 2021         |
| Produits gestion courants                      |       | 0            | 0            |
| Produits quittancés                            |       | 93           | 20           |
| Transferts frais de ventes                     |       | 567          | 525          |
| Intérêts immobilisables                        |       | 662          | 662          |
| Frais de maîtrise d'ouvrage                    |       | 2 203        | 2 077        |
| Subventions d'exploitation                     |       | 145          | 158          |
| Indemnités d'occupation résidentielles         |       | 9            | 5            |
| Frais d'actes de contentieux récupérables      |       | 325          | 255          |
| Divers                                         |       | 405          | 1            |
| <b>Total</b>                                   |       | <b>4 622</b> | <b>3 705</b> |

Les transferts des frais de ventes correspondent aux charges liées aux ventes HLM (honoraires de commercialisation, travaux de gros entretien avant mise en vente...).

Les transferts des autres charges concernent principalement des récupérations de frais de poursuite, ainsi que des avantages en nature.

Les intérêts immobilisés se positionnent à 0,9 M€, en tenant compte des livraisons et des financements obtenus sur les opérations en cours.

## Note 6. Achats de fournitures et produits

Ces charges se ventilent comme suit, pour la part non récupérable :

| <b>Achats de fournitures et produits</b>       |            |            |  |
|------------------------------------------------|------------|------------|--|
| En M€                                          | 2022       | 2021       |  |
| Fourn.électricité NR                           | 0,1        | 0,1        |  |
| Fourniture d'eau NR                            | 0,0        | 0,1        |  |
| Fourniture de gaz NR                           | 0,1        | 0,0        |  |
| Fournit.chaleur NR                             | -          | 0,0        |  |
| Fournit.const NR                               | -          | -          |  |
| Ach.carbur.lubrifi.NR                          | 0,1        | 0,1        |  |
| Entret.petit équip.NR                          | 0,1        | 0,1        |  |
| Aut.mat.fournit.NR                             | 0,0        | 0,0        |  |
| Fournit.administrat.                           | 0,0        | 0,0        |  |
| Achats de fournitures et produits récupérables | 5,3        | 4,4        |  |
| <b>Total</b>                                   | <b>6,7</b> | <b>4,8</b> |  |

Et pour la part récupérable :

Formulaire obligatoire (article 53 A  
du Code général des impôts)

|                                    |                                             |                                                                 |               |                                                 |             |               |             |
|------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------|-------------|---------------|-------------|
| Désignation de l'entreprise        |                                             | SA 3F SUD                                                       |               | Durée de l'exercice exprimée en nombre de mois* |             | 12            |             |
| Adresse de l'entreprise            |                                             | 72 avenue de TOULON 13006 MARSEILLE                             |               | Durée de l'exercice précédent*                  |             | 12            |             |
| Numéro SIRET*                      |                                             | 4 1 5 7 5 0 8 6 8 0 0 1 7 6                                     |               | Néant <input type="checkbox"/>                  |             | *             |             |
|                                    |                                             |                                                                 |               | Exercice N clos le,                             |             | 31/12/2022    |             |
|                                    |                                             | Brut<br>1                                                       |               | Amortissements, provisions<br>2                 |             | Net<br>3      |             |
| Capital souscrit non appelé (I)    |                                             | AA                                                              |               |                                                 |             |               |             |
| ACTIF IMMOBILISÉ*                  | IMMOBILISATIONS INCORPORELLES               | Frais d'établissement *                                         | AB            | 41 843                                          | AC          |               | 41 843      |
|                                    |                                             | Frais de développement *                                        | CX            |                                                 | CQ          |               |             |
|                                    |                                             | Concessions, brevets et droits similaires                       | AF            |                                                 | AG          |               |             |
|                                    |                                             | Fonds commercial (1)                                            | AH            |                                                 | AI          |               |             |
|                                    |                                             | Autres immobilisations incorporelles                            | AJ            | 6 201 286                                       | AK          | 1 618 758     | 4 582 528   |
|                                    |                                             | Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles           | AL            |                                                 | AM          |               |             |
|                                    | IMMOBILISATIONS CORPORELLES                 | Terrains                                                        | AN            | 180 454 288                                     | AO          | 1 485 578     | 178 968 710 |
|                                    |                                             | Constructions                                                   | AP            | 995 168 564                                     | AQ          | 250 258 731   | 744 909 833 |
|                                    |                                             | Installations techniques, matériel et outillage industriels     | AR            | 9 978                                           | AS          | 9 978         |             |
|                                    |                                             | Autres immobilisations corporelles                              | AT            | 3 320 402                                       | AU          | 2 393 231     | 927 171     |
|                                    |                                             | Immobilisations en cours                                        | AV            | 161 963 915                                     | AW          | 11 475        | 161 952 439 |
|                                    |                                             | Avances et acomptes                                             | AX            |                                                 | AY          |               |             |
|                                    | IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (2)             | Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence | CS            |                                                 | CT          |               |             |
|                                    |                                             | Autres participations                                           | CU            | 85                                              | CV          |               | 85          |
|                                    |                                             | Créances rattachées à des participations                        | BB            | 836                                             | BC          |               | 836         |
|                                    |                                             | Autres titres immobilisés                                       | BD            | 195 333                                         | BE          | 3 501         | 191 832     |
|                                    |                                             | Prêts                                                           | BF            | 93 092                                          | BG          |               | 93 092      |
|                                    |                                             | Autres immobilisations financières*                             | BH            | 650 354                                         | BI          |               | 650 354     |
| TOTAL (II)                         |                                             | BJ                                                              | 1 348 099 982 | BK                                              | 255 781 254 | 1 092 318 727 |             |
| ACTIF CIRCULANT                    | STOCKS *                                    | Matières premières, approvisionnements                          | BL            |                                                 | BM          |               |             |
|                                    |                                             | En cours de production de biens                                 | BN            | 14 541 393                                      | BO          |               | 14 541 393  |
|                                    |                                             | En cours de production de services                              | BP            |                                                 | BQ          |               |             |
|                                    |                                             | Produits intermédiaires et finis                                | BR            | 1 390 791                                       | BS          |               | 1 390 791   |
|                                    |                                             | Marchandises                                                    | BT            |                                                 | BU          |               |             |
|                                    | CRÉANCES                                    | Avances et acomptes versés sur commandes                        | BV            | 350 952                                         | BW          |               | 350 952     |
|                                    |                                             | Clients et comptes rattachés (3)*                               | BX            | 19 212 707                                      | BY          | 5 466 529     | 13 746 178  |
|                                    |                                             | Autres créances (3)                                             | BZ            | 48 411 779                                      | CA          | 179 932       | 48 231 846  |
|                                    | DIVERS                                      | Capital souscrit et appelé, non versé                           | CB            |                                                 | CC          |               |             |
|                                    |                                             | Valeurs mobilières de placement (dont actions propres : .....)  | CD            |                                                 | CE          |               |             |
| Disponibilités                     |                                             | CF                                                              | 6 861 383     | CG                                              |             | 6 861 383     |             |
| Comptes de régularisation          | Charges constatées d'avance (3)*            | CH                                                              | 152 685       | CI                                              |             | 152 685       |             |
|                                    | TOTAL (III)                                 | CJ                                                              | 90 921 692    | CK                                              | 5 646 461   | 85 275 231    |             |
|                                    | Frais d'émission d'emprunt à évaluer (IV)   | CW                                                              |               |                                                 |             |               |             |
|                                    | Primes de remboursement des obligations (V) | CM                                                              |               |                                                 |             |               |             |
|                                    | Ecart de conversion actif* (VI)             | CN                                                              |               |                                                 |             |               |             |
|                                    | TOTAL GÉNÉRAL (I à VI)                      | CO                                                              | 1 439 021 675 | IA                                              | 261 427 716 | 1 177 593 959 |             |
| Renvois : (1) Dont droit au bail : |                                             | (2) part à moins d'un an des immobilisations financières nettes |               | (3) Part à plus d'un an                         |             | CR            | 36 301 890  |
| Clause de réserve de propriété : * |                                             | Immobilisations :                                               |               | Stocks :                                        |             | Créances :    |             |

\* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

Formulaire obligatoire (article 53 A  
du Code général des impôts)

|                                    |                                                                                                   |                                                       |                                         |                                  |            |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------|------------|
| Désignation de l'entreprise        |                                                                                                   | SA 3 F SUD                                            |                                         | Néant <input type="checkbox"/> * |            |
|                                    |                                                                                                   |                                                       |                                         | Exercice N                       |            |
| CAPITAUX PROPRES                   | Capital social ou individuel (1)* (Dont versé : 93 300 000 )                                      |                                                       | DA                                      | 93 300 000                       |            |
|                                    | Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...                                                       |                                                       | DB                                      | 5 761 634                        |            |
|                                    | Ecart de réévaluation (2)* (dont écart d'équivalence EK )                                         |                                                       | DC                                      | 112 777                          |            |
|                                    | Réserve légale (3)                                                                                |                                                       | DD                                      | 3 394 431                        |            |
|                                    | Réserves statutaires ou contractuelles                                                            |                                                       | DE                                      | 15 856 112                       |            |
|                                    | Réserves réglementées (3)* ( Dont réserve spéciale des provisions pour fluctuation des cours BI ) |                                                       | DF                                      |                                  |            |
|                                    | Autres réserves ( Dont réserve relative à l'achat d'oeuvres originales d'artistes vivants* EJ )   |                                                       | DG                                      | 25 306 719                       |            |
|                                    | Report à nouveau                                                                                  |                                                       | DH                                      | 1 796 536                        |            |
|                                    | <b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>                                                 |                                                       | DI                                      | 107 112                          |            |
|                                    | Subventions d'investissement                                                                      |                                                       | DJ                                      | 113 200 988                      |            |
|                                    | Provisions réglementées *                                                                         |                                                       | DK                                      |                                  |            |
|                                    | <b>TOTAL (I)</b>                                                                                  |                                                       | DL                                      | 258 836 313                      |            |
|                                    | Autres fonds propres                                                                              | Produit des émissions de titres participatifs         |                                         | DM                               |            |
| Avances conditionnées              |                                                                                                   | DN                                                    |                                         |                                  |            |
| <b>TOTAL (II)</b>                  |                                                                                                   | DO                                                    |                                         |                                  |            |
| Provisions pour risques et charges | Provisions pour risques                                                                           |                                                       | DP                                      | 591 168                          |            |
|                                    | Provisions pour charges                                                                           |                                                       | DQ                                      | 2 840 275                        |            |
|                                    | <b>TOTAL (III)</b>                                                                                |                                                       | DR                                      | 3 431 444                        |            |
| DETTES (4)                         | Emprunts obligataires convertibles                                                                |                                                       | DS                                      |                                  |            |
|                                    | Autres emprunts obligataires                                                                      |                                                       | DT                                      |                                  |            |
|                                    | Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)                                        |                                                       | DU                                      | 778 895 605                      |            |
|                                    | Emprunts et dettes financières divers (Dont emprunts participatifs EI )                           |                                                       | DV                                      | 86 396 780                       |            |
|                                    | Avances et acomptes reçus sur commandes en cours                                                  |                                                       | DW                                      | 4 679 245                        |            |
|                                    | Dettes fournisseurs et comptes rattachés                                                          |                                                       | DX                                      | 5 281 523                        |            |
|                                    | Dettes fiscales et sociales                                                                       |                                                       | DY                                      | 11 962 562                       |            |
|                                    | Dettes sur immobilisations et comptes rattachés                                                   |                                                       | DZ                                      | 10 722 330                       |            |
|                                    | Autres dettes                                                                                     |                                                       | EA                                      | 7 390 358                        |            |
| Compte régul.                      | Produits constatés d'avance (4)                                                                   |                                                       | EB                                      | 9 997 796                        |            |
| <b>TOTAL (IV)</b>                  |                                                                                                   | EC                                                    | 915 326 201                             |                                  |            |
| Ecart de conversion passif* (V)    |                                                                                                   | ED                                                    |                                         |                                  |            |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL (I à V)</b>       |                                                                                                   | EE                                                    | 1 177 593 959                           |                                  |            |
| RENOIS                             | (1)                                                                                               | Écart de réévaluation incorporé au capital            |                                         | IB                               |            |
|                                    | (2)                                                                                               | Dont                                                  | Réserve spéciale de réévaluation (1959) | IC                               |            |
|                                    |                                                                                                   |                                                       | Ecart 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                               | 73 974 553 |
| (5)                                | Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP                          |                                                       | EH                                      |                                  |            |

\* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

## **Annexe aux comptes 2022 3F SUD**

### **1 Faits caractéristiques de l'exercice**

L'année 2022 a été marquée par les événements suivants :

Notre patrimoine locatif est passé de 10 163 lots dont 9 881 logements, 240 équivalents logements et 42 locaux commerciaux au 31/12/2021 à 10 602 lots dont 10 561 logements, 50 équivalents logements et 41 locaux commerciaux au 31/12/2022. Nous gérons également 101 logements pour le compte de l'ONV.

Les capitaux propres de 3F SUD ont été consolidés par une augmentation de capital d'un total de 12 M€ souscrite par ses actionnaires, en particulier Immobilière 3F.

Nous avons réalisé 8 ventes en accession à la propriété, 40 ventes à l'occupant et procédé à des cessions de patrimoine en bloc :

- à 3F Résidences pour 2 foyers représentant 190 équivalents logements
- à l'ONV pour 2 ensembles immobiliers représentant 33 logements.

Nous avons également constaté 30 levées d'option sur 2 programmes

### **2 Evènements postérieurs à la clôture**

Aucun évènement important n'est survenu entre la date de la clôture de l'exercice et la date d'arrêté des comptes.

### **3 Principes, règles et méthodes comptables et fiscales**

Les comptes de l'exercice sont établis dans le respect des dispositions comptables générales, le règlement ANC N° 2020-09 du 4 décembre 2020 modifiant le règlement ANC N°2014-03 relatif au plan comptable général, modifié par les règlements ANC N°2015-06 du 23 novembre 2015 et ANC N° 2016-07 du 4 novembre et des dispositions comptables spécifiques :

- Le Règlement ANC 2022-05 du 07 octobre 2022 modifiant le Règlement 2015-04 relatif aux

comptes annuels des organismes de logement social et sa note de présentation ,

-Arrêté du 14 décembre 2022 publié le 24 février 2023 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et l'arrêté du 7 octobre 2015 fixant la nature, le format et le contenu des documents des sociétés d'économie mixte agréées objets de la transmission prévue à l'article R. 481-14 du code de la construction et de l'habitation ,

-Avis du 16 février 2023 modifiant l'avis du 4 novembre 2015 de publication des titres II, III et V (commentaires de comptes, schémas d'écritures comptables et notes de doctrine) des instructions comptables applicables aux organismes d'habitation à loyer modéré,

- les dispositions du code de la construction et de l'habitation (CCH) et en particulier le décret du 29 novembre 2014 relatif aux dépréciations des créances douteuses.

Compte tenu de la parution tardive de l'arrêté du 14 décembre 2022, le format des comptes n'a pas encore été mis en conformité pour les comptes 2022.

### **3.1 Changement de méthodes comptables de l'exercice 2022**

Pas de changement de méthodes comptables sur l'exercice 2022.

### **3.2 Evolutions comptables de l'exercice 2022**

Pas d'évolution comptable sur l'exercice 2022.

### **3. 3 Méthodes générales de présentation et d'évaluation**

#### **3.3.1 Principes et méthodes d'évaluation des postes de l'actif**

## **Immobilisations incorporelles**

### **Baux**

La valeur d'acquisition contractuelle des baux, augmentée des frais de notaire, est présentée parmi les immobilisations incorporelles.

L'amortissement des nouveaux baux est calculé linéairement sur leur durée ou sur la durée d'amortissement du composant structure qu'ils supportent, si elle est inférieure.

### **Autres immobilisations incorporelles**

Les progiciels et les développements informatiques destinés à être utilisés de manière durable par la société sont amortis linéairement sur cinq ans.

## **Immobilisations corporelles**

### **Valeur brute des immobilisations locatives :**

#### *Coûts intégrés au prix de revient*

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition ou de production. Les frais d'acquisition directement attribuables sont immobilisés.

Les dépenses entraînées par l'application des réglementations spécifiques, relative à l'amiante, accessoires au coût d'acquisition ou de création d'un actif porteur d'avantages économiques futurs sont un élément du coût d'entrée de l'actif. Ce traitement est en accord avec la décision du Collège de l'ANC du 26 novembre 2014.

La société immobilise sur les opérations de construction neuve et de travaux d'amélioration les frais liés à la maîtrise d'ouvrage : sont ainsi immobilisés les frais de personnel des salariés concourant directement à la production d'immobilisations.

Les intérêts des financements affectés aux opérations de construction neuve supportés pendant la période de chantier sont également immobilisés.

Les dépenses sont enregistrées sur des comptes d'en cours jusqu'au jour de la mise en exploitation, ou de la date d'achèvement des travaux si elle est antérieure, sans distinguer les coûts par composant.

#### *Ventilation par composant - principes*

La valeur brute est répartie par composant lors de la livraison des immobilisations.

Conformément à la définition donnée par l'avis N° 2004-11 du CNC, les composants se définissent comme les éléments principaux des immobilisations, devant faire l'objet de remplacements à intervalles réguliers et ayant des durées ou un rythme d'utilisation différents de l'immobilisation dans son ensemble. Tous les coûts non identifiés en tant que composants sont inclus dans le composant principal « Structure ».

#### *Ventilation par composant des constructions neuves*

La décomposition type établie par le CSTB a été retenue. Selon la présence ou non des composants, un modèle de ventilation est retenu.

Pour les logements :

- Pour les immeubles livrés jusqu'au 31 Décembre 2012 hors patrimoine repris de LOGEO Méditerranée et NEOLIA en 2019, la décomposition du prix de revient se faisait sur 5 composants. Pour tous les immeubles livrés à compter de 2013, la décomposition se fait sur 8 composants.
- Pour les logements collectifs, seize modèles sont utilisés, la part du composant « Structure » représentant entre 77,7% et 83,7% du prix de revient. Pour les logements individuels, quatre modèles sont utilisés, la part du composant « Structure » représentant entre 79,7% et 83,5% du prix de revient.

A titre d'exemple, décomposition type :

| Composants                                | Immeuble collectif (*) | Immeuble individuel (**) |
|-------------------------------------------|------------------------|--------------------------|
| Structure                                 | 79,80%                 | 83,50%                   |
| Menuiseries extérieures                   | 3,30%                  | 5,40%                    |
| Chauffage collectif                       | 3,20%                  |                          |
| Chauffage individuel                      | -                      | 3,20%                    |
| Revêtement extérieur                      | -                      |                          |
| Étanchéité – Toiture terrasse             | 1,10%                  |                          |
| Ascenseur                                 | 2,80%                  |                          |
| Electricité parties privatives            | 5,20%                  | 4,20%                    |
| Plomberie – Sanitaires Parties Privatives | 4,60%                  | 3,70%                    |
| <b>Total</b>                              | <b>100%</b>            | <b>100%</b>              |

(\*) Immeuble collectif avec du chauffage collectif, un ascenseur, une toiture terrasse et sans revêtement extérieur.

(\*\*) Immeuble individuel avec chauffage individuel et toiture et charpente sans revêtement extérieur.

Le composant « Revêtement extérieur » est utilisé uniquement dans les cas d'immeubles possédant un ouvrage extérieur d'étanchéité et de protection de type bardage ou vêlage isolant.

Jusqu'au 31/12/2018, un composant ravalement avec amélioration pour les immeubles repris de Logéo Méditerranée était identifié.

Pour les locaux commerciaux ou professionnels :

- pour les commerces livrés « bruts de béton », la totalité du prix de revient est imputée sur le composant « Structure »,
- pour les autres commerces, 2,1% du prix de revient est imputé au composant « Revêtement extérieur ». Le solde est affecté au composant « Structure ».

*Ventilation par composant des opérations d'acquisition-amélioration et des acquisitions sans travaux*

Les opérations d'acquisition-amélioration, les acquisitions sans travaux et les VEFA de la société font l'objet d'une répartition entre le terrain et la construction à partir d'une évaluation interne à dire d'expert, de la valeur réelle de l'assiette foncière de l'immeuble qui tient compte de la localisation et du type de l'immeuble. La partie amélioration est décomposée par rapport aux coûts réels des travaux.

*Ventilation par composant des travaux d'amélioration*

Les dépenses d'amélioration ou de réhabilitation intervenant en cours de vie des immeubles, sont

distinguées entre charges et immobilisations en fonction de leur nature.

Toutefois, par application du principe de non-significativité, les travaux de nature immobilisable n'excédant pas 15 K€ HT peuvent être chargés, sauf s'ils sont inclus dans une opération d'amélioration plus globale ou en cas de remplacement complet d'un composant. A contrario, les dépenses de nature non immobilisable et incluses dans une opération d'amélioration plus large sont immobilisées, à la double condition :

- qu'elles n'excèdent pas 20% du montant total des travaux de l'opération (hors honoraires),
- et qu'elles n'excèdent pas un montant de 30 K€ HT par type de travaux.

A défaut, ces dépenses sont chargées.

Les travaux d'amélioration immobilisés avec ou sans ajout de composants sont comptabilisés sur un compte d'en cours jusqu'au jour de la mise en exploitation, ou de la date d'achèvement des travaux si elle est antérieure, sans distinguer les coûts par composant. A la date de livraison au sens comptable, les coûts sont affectés sur les composants correspondant aux travaux livrés, conformément aux informations données par les responsables des travaux.

Les composants utilisés sont ceux identifiés pour les constructions neuves, auxquels il faut ajouter des composants « Sécurité et abords », et « Aménagement des halls », non créés pour les livraisons d'immeubles neufs ou pour les acquisitions.

Deux cas de figure se présentent :

- Ajouts de composants sans remplacement : Le coût est constaté dans les comptes par composant.
- Ajouts de composants avec remplacement : Le coût est constaté dans les comptes par composant et un traitement de sortie est effectué à partir des informations fournies par les responsables des travaux. Le montant des travaux correspondant aux remplacements, tel que donné par le responsable des travaux, est déflaté pour déterminer le montant de la sortie de composant. Cette valeur correspond aux coûts indiqués pour les travaux, déflatés en comparant l'indice INSEE (indice du 4<sup>ème</sup> trimestre) de la date de mise en service comptable du composant remplacé à celui du 4<sup>ème</sup> trimestre de l'année N-1 de l'année de mise en service comptable de l'opération d'origine. Les montants bruts déflatés minorés des cumuls d'amortissements correspondant à

cette sortie donnent lieu à une charge comptable.

Les sorties de composants sont réalisées selon la méthode FIFO.

Il n'est pratiqué de sortie du composant « Structure » que lorsque la nature des travaux implique effectivement la modification ou la suppression d'une partie de la structure même de l'immeuble. En cas de travaux sur les postes « Sécurité et abords » et « Aménagement de halls » pour lesquels les composants n'ont pas été créés à la livraison du bien, il n'est pas constaté de sortie de quote-part de composant « Structure ».

### Amortissement des immobilisations locatives

Les durées d'amortissement, selon le mode linéaire, des composants sont les suivantes :

| COMPOSANT                                 | Durées<br>d'amortissement |
|-------------------------------------------|---------------------------|
| Structure (*)                             | 50 ans                    |
| Menuiseries extérieures                   | 25 ans                    |
| Chauffage collectif                       | 25 ans                    |
| Chauffage individuel                      | 15 ans                    |
| Revêtement extérieur                      | 15 ans                    |
| Étanchéité – Toiture Terrasse             | 15 ans                    |
| Ascenseur                                 | 15 ans                    |
| Electricité parties privatives            | 25 ans                    |
| Plomberie – Sanitaires Parties Privatives | 25 ans                    |
| Sécurité et abords                        | 15 ans                    |
| Aménagement des halls                     | 15 ans                    |

(\*) La durée d'amortissement du composant Structure est réduite à 40 ans pour les acquisitions et acquisitions-améliorations d'un immeuble achevé depuis plus de 10 ans.

### Dépréciation des immobilisations locatives

Conformément aux dispositions du PCG, un test pour perte de valeur est réalisé dès lors qu'il existe un indice montrant qu'un actif a pu perdre notablement de sa valeur.

#### Programmes à indicateurs de gestion dégradés

Un test pour perte de valeur des programmes à indicateurs de gestion dégradés est réalisé sur l'ensemble du patrimoine de logements locatifs à l'exclusion des programmes entrés en service depuis moins de cinq ans. Le test concerne les programmes présentant un des deux indices de perte de valeur suivant :

- taux de vacance commerciale de plus de trois mois (hors vacance technique) anormalement élevé (supérieur à 5 % en Ile-de-France, 10 % en Régions) ;

- ou taux de recouvrement 12 mois faible (inférieur à 90 %).

Pour ces programmes, une valeur d'usage et une valeur vénale sont déterminées :

- la valeur vénale peut être estimée selon deux méthodes par capitalisation des loyers (taux de

de 7 % en Ile-de-France et 8 % en Régions) et/ou par comparaison (prix de ventes moyens aux locataires des dernières années, valeurs vénales du marché libre pour des biens anciens comparables, affectées d'une décote liée au caractère social du programme :

- la valeur d'usage est estimée à partir des données de l'autofinancement par programme (autofinancement hors annuité retraité x 15 ans). Si la valeur nette comptable est supérieure à la valeur d'usage et à la valeur vénale, les facteurs conduisant ces programmes à être identifiés sont analysés. Ainsi, en fonction des situations individuelles des programmes, il est décidé ou non de constater une dépréciation pour ramener la valeur nette comptable à la plus grande des deux valeurs.

#### Programmes voués à la démolition

Pour les opérations de démolition dans le cadre du patrimoine obsolète, le traitement suivant peut être réalisé :

- les constructions (minorées des subventions nettes totales) ne sont pas dépréciées mais font directement l'objet d'un amortissement linéaire exceptionnel jusqu'au 31 décembre qui précède l'année de l'OS prévisionnel de démolition ;
- provision des coûts techniques et de la valeur comptable du terrain pour la part qui excède la valorisation du terrain dans son état futur, en tenant compte du projet retenu (cessions / réemplois / maintien au bilan des terrains).

### Autres immobilisations corporelles

Les agencements font l'objet d'un amortissement différencié en fonction d'un seuil de significativité des travaux (10 K€).

Les mobiliers et matériels font l'objet d'un amortissement selon le mode linéaire en cohérence avec leur durée d'utilisation.

| Agencements, installations              | Durées<br>d'amortissement |
|-----------------------------------------|---------------------------|
| Installation et aménagements intérieurs | 5 à 10 ans                |
| Matériel et outillage                   | Durées<br>d'amortissement |
| Matériel de transport                   | 3 à 5 ans                 |
| Matériel de téléphonie / vidéo          | 3 à 5 ans                 |
| Mobilier de bureau                      | 3 à 5 ans                 |

### Immobilisations corporelles en cours

Les acquisitions de terrains et dépenses préliminaires portant sur les opérations locatives figurent parmi les « terrains en cours » jusqu'à l'achèvement de l'opération.

## **Immobilisations financières**

Les titres de participation sont comptabilisés pour leur valeur d'acquisition. Une dépréciation est constituée quand la valeur d'utilité devient inférieure. La valeur d'utilité est généralement appréciée en fonction du niveau des capitaux propres.

## **Stock et en-cours**

Les stocks achevés sont évalués à leur prix de revient définitif ou prévisionnel, les travaux restant à effectuer étant provisionnés en charges à payer.

Les stocks sont dépréciés si les perspectives de vente le nécessitent.

La valeur des logements libérés suite à l'expulsion des acquéreurs, en attente de revente, comprend le solde des charges financières et générales ainsi que les capitaux restant dus, augmentés des frais de procédure et du montant des travaux de remise en état.

Des dépréciations sont constatées pour ramener le prix de revient à la valeur du prix de vente prévisionnel quand celle-ci est inférieure.

## **Créances locataires**

Compte tenu des risques élevés de non-recouvrement des créances des locataires ayant quitté leur logement et des créances supérieures à un an en montant, l'article R. 423-1-5 du code de la construction et de l'habitation dispose que ces créances font l'objet d'une dépréciation pour la totalité de leur montant.

Le critère déclenchant la dépréciation est donc :

- le départ d'un locataire de son logement, quel que soit le montant de la créance ;
- pour les autres locataires, l'existence d'un encours de loyers, charges et accessoires représentant plus d'un an de loyers, charges et accessoires impayés.

Dès lors que le critère de dépréciation est rempli, les créances d'un même locataire sont dépréciées en totalité. Cette créance inclut le quittance de décembre.

Les autres créances (locataires présents dont les créances présentent un encours inférieur à un an de loyers, charges et accessoires

impayés) sont évaluées selon les règles définies à l'article 214-25 du règlement n° 2014-03.

En pratique, le solde du locataire rapporté à son quittance de l'année (« quittance normative »), détermine son positionnement dans une des 4 tranches qui mesure le nombre de mois de dette due par le locataire. Il est ensuite appliqué un taux statistique de provisionnement, selon la tranche d'antériorité de la créance locataire. Ce taux s'applique au total de la créance, y compris le quittance de décembre.

### *Logements et parkings*

Les taux de dépréciation appliqués aux différentes tranches des créances associées aux parkings et logements pour la détermination de la provision pour dépréciation sont issus d'une étude statistique propre à la société effectuée en 2022 :

| <b>Dépréciation des créances locataires</b> |           |           |
|---------------------------------------------|-----------|-----------|
| Nature de créances locataires               | Taux 2022 | Taux 2021 |
| Locataires résiliés                         | 100%      | 100%      |
| Locataires en place :                       |           |           |
| Créances datant de moins de 3 mois          | 2%        | 2%        |
| Créances entre 3 et 5 mois d'ancienneté     | 14%       | 13%       |
| Créances entre 6 et 11 mois d'ancienneté    | 34%       | 34%       |
| Créances à partir de 12 mois                | 100%      | 100%      |

### *Foyers, les commerces, les panneaux publicitaires et les antennes relais*

Les dépréciations de ces créances locataires sont appréciées distinctement. Les taux de l'étude nationale définis pour les logements et les parkings par tranche sont également retenus.

Toutefois, l'analyse individuelle de la situation du locataire (contentieux, importance de la dette...) peut conduire à retraiter la dépréciation. Pour les locataires partis et ceux dont la créance est supérieure à un an en montant, le taux réglementaire de 100% reste applicable.

Les recours gracieux notifiés au 31 décembre de chaque année sont portés en diminution de la dépréciation de l'exercice.

Les calculs des dépréciations sont réalisés locataire par locataire en déterminant la variation en dotation ou reprise d'une année sur l'autre, et en comptabilisant ces montants agrégés par programme à l'exception des programmes fiscalisés à l'IS, pour lesquels le stock de provisions de l'année précédente est totalement repris et la provision de l'année constatée pour sa totalité.

## **Disponibilités et valeurs mobilières de placement**

Les valeurs mobilières figurent au bilan à leur coût d'acquisition, ou, s'il est inférieur, au cours moyen du dernier mois de l'exercice (obligations) ou au dernier cours connu de décembre (fonds communs et SICAV).

La méthode FIFO (first in first out) est appliquée au calcul du prix de revient des cessions de valeurs mobilières de placement.

### **3.3.2 Principes et méthodes d'évaluation des postes du passif**

#### **Subventions**

Les subventions sont comptabilisées à leur notification.

Qu'elles financent des biens amortissables ou non, toutes les subventions sont intégrées dans le calcul de reprise.

Elles sont réparties au prorata de la valeur du terrain et des constructions dans le coût de l'immobilisation lors de la mise en service comptable des biens qu'elles financent.

Pour la quote-part chargée des travaux, les subventions sont reprises au résultat puis sorties du passif.

Les subventions afférentes à des immobilisations par composant sont amorties sur la même durée que les composants qu'elles financent.

Les règles d'affectation des subventions par composants sont les suivantes :

*Terrains :*

Les subventions sont reprises sur une durée de 10 ans pour la partie affectée au terrain.

*Construction neuve :*

Les subventions sont reprises sur la durée du composant structure.

*Travaux :*

Les subventions de cette nature sont affectées au prorata des différents composants destinataires des travaux, qu'elles soient ou non significatives.

La part des subventions reçues pour démolition non encore enregistrées en résultat figure parmi les produits constatés d'avance et non parmi les subventions au passif.

#### **Provision pour gros entretien**

Le titre II « commentaires des comptes » pour le compte de provision pour gros entretien et le titre III « schéma d'écritures », issus de l'instruction comptable du 7 octobre 2015, fixent les principes d'évaluation de la provision pour gros entretien (PGE).

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, les travaux éligibles à la PGE sont les ravalements chargeables (façade, peinture, nettoyage), les travaux de peinture et de rénovation des PC (réfection des sols, halls, parkings), ainsi que les peintures des menuiseries extérieures prévus dans le plan triennal de travaux de gros entretien. Seuls les travaux dont le budget global est supérieur à 30 000 euros sont retenus.

La PGE doit être constatée à hauteur de la quote-part des dépenses futures d'entretien rapportée linéairement à l'usage passé. Ainsi, pour les travaux visés ci-dessus, la durée de renouvellement a été fixée à 15 ans. La dotation à la PGE est comptabilisée pour amener la provision comptable à hauteur de la totalité du montant des travaux prévus dans le plan triennal, année par année d'exécution, l'année précédant la fin des travaux.

#### **Provision pour indemnités de départ à la retraite**

La provision est calculée selon la méthode des Unités de Crédit Projetées.

Cette méthode consiste à déterminer, par salarié incluant les salariés en invalidité, les salaires annuels majorés des charges sociales et intégrant les augmentations de salaires, l'ancienneté et les promotions à venir projetées au moment du départ à la retraite. La progression annuelle du salaire est appréciée avec un recul de 4 ans.

A cette base est appliqué le nombre de mois de salaires dus au moment du départ à la retraite conformément aux dispositions de la convention collective, afin de déterminer la valeur de l'engagement.

La valeur de l'engagement est ensuite probabilisée et actualisée à la date de clôture.

La probabilité de l'engagement dépend de taux de maintien dans la société, qui s'apprécient par âge sur une moyenne de 4 ans.

L'actualisation à la date de clôture est faite, comme en 2021, à partir du taux iboxx à 10 ans au 31 octobre 2022 précédant la clôture, soit un taux de 3,68% en 2022 contre 0,89% en 2021.

Les tables de mortalité INSEE 2018-2020 ont été appliquées en 2022 remplaçant les tables de mortalité INSEE 17-19 appliquées en 2021.

Ne sont provisionnés que les droits acquis à la date de clôture. Ainsi, la valeur de l'engagement probabilisée et actualisée fait l'objet d'un prorata entre l'ancienneté acquise à la date de clôture et l'ancienneté calculée à la date du départ à la retraite. La variation de la provision est comptabilisée en résultat.

### **Intérêts compensateurs**

L'encours d'intérêts compensateurs inscrit en charges différées a été repris pour son montant total et ne constitue donc plus un élément de l'actif. Ils figurent toujours au passif.

### **3.3.3 Principes et méthodes d'évaluation des postes du compte de résultat**

#### **Certificats d'économie d'énergie**

Les certificats d'économie d'énergie sont comptabilisés en produits d'exploitation, conformément à l'avis du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité – direction de l'habitat de l'urbanisme et des paysages (DHUP) en date du 4 novembre 2015 et en particulier aux dispositions du titre II de l'instruction comptable HLM.

#### **Produits et charges exceptionnels**

Sont comptabilisés en résultat exceptionnel les éléments dont la réalisation n'est pas liée à l'exploitation courante de la société. Ce caractère est apprécié en conformité avec le plan de comptes de l'instruction comptable.

#### **Produits et charges exceptionnels sur sinistres**

Les sommes significatives perçues et non définitivement acquises au titre des garanties décennales et des contentieux sont classées en compte de tiers. Ces sommes sont reclassées en produit dès lors qu'elles sont définitivement acquises. Pour les sinistres multirisques dont des montants significatifs de remboursements seraient déjà intervenus sans que les travaux soient totalement réalisés, les recettes sont ramenées au niveau des charges comptabilisées.

Lorsque les montants des sinistres sont inférieurs au seuil de déclaration des contrats d'assurances, ils constituent des charges d'exploitation.

#### **Frais de démolition et subventions afférentes**

Les coûts sociaux sont comptabilisés en charges exceptionnelles, comme le prévoit le titre III de l'instruction comptable.

#### **Dégrèvements de taxe foncière**

Les dégrèvements de taxe foncière sont comptabilisés en produits exceptionnels à la réception de l'avis de dégrèvement.

### **3.3.4 Autres points**

#### **Régime fiscal :**

Depuis 2006, les organismes HLM sont assujettis à l'impôt sur les sociétés pour leurs activités ne relevant pas directement ou de manière étroitement connexe du Service d'Intérêt Général du logement social défini par l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation.

L'application de l'instruction fiscale publiée le 25 janvier 2006 a conduit à définir comme relevant du champ de taxation à l'IS un ensemble de programmes locatifs ne présentant pas le double plafond réglementaire de loyers et de ressources.

Les produits annexes et accessoires à ces programmes sont également exonérés dès lors qu'ils n'excèdent pas 5% des produits totaux de la société.

En application des termes de l'instruction fiscale, la société a établi un bilan fiscal de départ, dans lequel les immeubles taxables ont été évalués en valeur vénale à la date d'entrée en fiscalité le 1<sup>er</sup> janvier 2006.

Les logements intermédiaires, fiscalisés à l'impôt sur les sociétés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020 en application de l'article 74 de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, ont également été réévalués en date du 1<sup>er</sup> janvier 2020.

Compte tenu de l'évolution des valeurs de marché et de l'ancienneté moyenne importante du patrimoine fiscalisé, cette évaluation était sensiblement plus élevée que les valeurs nettes

comptables des biens concernés au 31 décembre 2005 et au 31 Décembre 2019.

L'écart de réévaluation entre ces deux valeurs est fiscalement amortissable sur la durée résiduelle du composant « Structure » de chaque programme.

## **SIEG/HORS SIEG**

Affectation du résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction

(conformément au Règlement ANC 2021-08 appliqué pour la première fois en 2021).

L'article L. 411-2 du CCH indique qu'à partir des exercices comptables ouverts à compter du 1er janvier 2021, les organismes d'HLM enregistrent les résultats de l'activité relevant de la gestion de services d'intérêt économique général mentionnés à l'article L. 411-2 sur un compte ne pouvant être utilisé qu'au financement de cette activité. Toutefois, les sociétés peuvent les utiliser à la distribution d'un dividende, dans la limite d'un montant fixé par les clauses types mentionnées à l'article L. 422-5. ».

Les fédérations d'Organismes de Logements Social ont publié en janvier 2019 un Guide pratique de répartition des charges et produits : activités SIEG et activités hors SIEG qui est un outil d'aide pratique pour distinguer les activités et remplir les états réglementaires y afférents. Les principales dispositions de ce guide ont été appliquées par 3F Sud à la fois pour la ventilation des produits et des charges.

Les charges et produits directement affectés analytiquement ont été rattachés directement à une opération ou à un immeuble.

Certaines charges et certains produits ne peuvent pas être affectés directement à l'un des deux secteurs d'activités SIEG et hors SIEG. Afin d'affecter ces charges et produits communs, il a été retenu des clés de répartition déterminées à partir des produits des activités. Le ratio d'affectation aux activités SIEG correspond au rapport entre les produits des comptes 70 (hors charges) relevant de l'activité SIEG et les produits des comptes 70 relevant de l'activité SIEG et Hors SIEG.

En tenant compte de ces modalités de ventilation, le résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2

du code de la construction s'élève à 54 176,77€.

Par ailleurs, la DHUP a adressé un courrier le 18 janvier 2022 aux trois Fédérations du secteur Logement social dans lequel est notamment confirmée la position du ministère chargé du logement sur la hiérarchie de dotation du résultat des activités SIEG.

## **Transactions avec les parties liées**

Les transactions avec les parties liées sont mentionnées en annexe si elles présentent une importance significative et n'ont pas été conclues à des conditions normales de marché selon les critères rappelés ci-dessous.

Le caractère significatif doit s'apprécier en fonction du montant et/ou de la nature de la transaction.

Les conditions peuvent être considérées comme « normales » lorsqu'elles sont habituellement pratiquées par la société dans les rapports avec les tiers, de sorte que le bénéficiaire de la convention n'en retire pas un avantage par rapport aux conditions faites à un tiers quelconque de la société, compte tenu des conditions en usage dans les sociétés du même secteur

## **4 Note sur l'actif**

Le total du bilan actif varie de 79,1 M€ au 31 décembre 2022.

Cette variation se répartit à l'actif comme suit :

| <b>Variation du bilan actif</b> |                  |
|---------------------------------|------------------|
| <b>En M€</b>                    | <b>2022-2021</b> |
| Immobilisations incorporelles   | 0,4              |
| Immobilisations corporelles     | 75,8             |
| Immobilisations financières     | -2,4             |
| Stocks et créances              | 7,4              |
| Disponibilités et portefeuille  | -1,2             |
| Comptes de régularisation       | -0,9             |
| <b>Total</b>                    | <b>79,1</b>      |

## **Note 1. Immobilisations incorporelles**

Non significatif

## Note 2. Immobilisations corporelles

Les éléments intégrés au prix de revient des opérations locatives et stockés sont les suivants :

| Eléments intégrés au prix de revient       |              |              |
|--------------------------------------------|--------------|--------------|
| En K€                                      | 2022         | 2021         |
| Frais de maîtrise d'ouvrage immobilisés    | 2 203        | 2 077        |
| Frais de maîtrise d'ouvrage stockés        | 171          | 188          |
| Intérêts d'emprunts en période de chantier | 882          | 662          |
| <b>Total</b>                               | <b>3 256</b> | <b>2 927</b> |

La masse salariale immobilisée inclut à hauteur de 100% les membres de la Direction du Développement et de la Maîtrise d'ouvrage hors service financement, ainsi qu'à hauteur de 30% les cadres techniques et le directeur de la Direction du Patrimoine et des Ventes.

## Note 3. Immobilisations Financières

Les mouvements intervenus en 2022 pour un total de -2 448 K€ se détaillent de la manière suivante :

- 644 K€ de Garantie autonome à première demande auprès du Crédit Coopératif pour une opération immobilière située à Nice restituée en Juin 2022
- 946 K€ de levée de nantissement sur le DAT Crédit Agricole intervenue en mai 2022
- 937 K€ de cession d'actions MFP intervenue en décembre 2022
- + 79 K€ de dépôts divers

## Note 4. Variation des immobilisations

### Tableau de variation des immobilisations brutes

| Immobilisations                            | Valeur brute 31.12.21 | Acquisition et apports | Autres et poste à poste (-) | Cessions démol. rempl. | Valeur brute 31.12.22 |
|--------------------------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------------|------------------------|-----------------------|
| Baux                                       | 5,1                   | 1,3                    | -                           | 1,3                    | 5,1                   |
| Autres                                     | 0,8                   | 0,8                    | 0,1                         | -                      | 1,1                   |
| Immo.incorp                                | 6,7                   | 1,8                    | 0,1                         | 1,3                    | 6,2                   |
| Terrains                                   | 162,7                 | 18,3                   | -                           | 0,5                    | 180,4                 |
| <b>Immeubles de rapport</b>                | <b>910,6</b>          | <b>107,8</b>           | <b>-</b>                    | <b>20,2</b>            | <b>998,4</b>          |
| <b>Immo. corp</b>                          | <b>1 073,5</b>        | <b>126,1</b>           | <b>-</b>                    | <b>20,7</b>            | <b>1 178,8</b>        |
| Terrains                                   | 112,4                 | 84,4                   | 65,2                        | 1,1                    | 119,8                 |
| Immeubles de rapport                       | 57,5                  | 51,4                   | 57,4                        | 0,1                    | 51,4                  |
| Acomptes terrains                          | 0,2                   | -                      | 0,2                         | -                      | -                     |
| <b>Immo. corporelles en cours</b>          | <b>170,1</b>          | <b>115,8</b>           | <b>122,7</b>                | <b>1,2</b>             | <b>189,0</b>          |
| Participations, parts sociales et créances | 2,1                   | -                      | -                           | 1,9                    | 0,2                   |
| Prêts accédants et autres prêts divers     | 1,3                   | 0,1                    | -                           | 0,8                    | 0,7                   |
| Immo. fin                                  | 3,4                   | 0,1                    | -                           | 2,5                    | 0,9                   |
| <b>Total</b>                               | <b>1 252,7</b>        | <b>243,8</b>           | <b>122,8</b>                | <b>25,7</b>            | <b>1 348,0</b>        |

### Tableau de variation des amortissements

| Amortissements                     | Cumul amort. 31.12.21 | Dotations mode linéaire | Dotations autres méthodes | Autres sorties et ajustement (-) | Cumul amort. 31.12.22 |
|------------------------------------|-----------------------|-------------------------|---------------------------|----------------------------------|-----------------------|
| Baux                               | 1,1                   | 0,2                     | -                         | 0,1                              | 1,3                   |
| Autres                             | 0,3                   | 0,0                     | -                         | -                                | 0,4                   |
| <b>Immo. incorp.</b>               | <b>1,5</b>            | <b>0,2</b>              | <b>-</b>                  | <b>0,1</b>                       | <b>1,6</b>            |
| Terrains                           | -                     | -                       | -                         | -                                | -                     |
| <b>Immeubles de rapport</b>        | <b>226,2</b>          | <b>24,6</b>             | <b>-</b>                  | <b>3,8</b>                       | <b>247,1</b>          |
| <i>Dont exceptionnel</i>           | <i>2</i>              | <i>0</i>                | <i>-</i>                  | <i>0</i>                         | <i>2</i>              |
| Autres immobilisations corporelles | 228,2                 | 25,0                    | -                         | 3,7                              | 249,5                 |
| <b>Immo. corp.</b>                 | <b>229,7</b>          | <b>25,2</b>             | <b>-</b>                  | <b>3,7</b>                       | <b>251,1</b>          |

### Tableau de variation des dépréciations des immobilisations

| Dépréciations          | Dépréciation 31.12.21 | Dotations 2022 | Reprises 2022 | Dépréciation 31.12.22 |
|------------------------|-----------------------|----------------|---------------|-----------------------|
| Terrains nus           | 1,5                   | 0,0            | 0,0           | 1,5                   |
| Immobilisation corp.   | 2,6                   | 0,8            | 0,3           | 3,1                   |
| Risques d'abandons     | 0,4                   | 0,0            | 0,3           | 0,0                   |
| <b>Immobilisations</b> | <b>0,0</b>            | <b>0,0</b>     | <b>0,0</b>    | <b>0,0</b>            |
| <b>Financières</b>     | <b>-</b>              | <b>-</b>       | <b>-</b>      | <b>-</b>              |
| <b>Total</b>           | <b>4,5</b>            | <b>0,8</b>     | <b>0,7</b>    | <b>4,6</b>            |

La variation de dépréciation sur l'exercice 2022 correspond à la dotation nette aux provisions pour démolition des Fleurs de Grasse pour 507 K€ et une reprise de provision de 348 K€ sur l'opération Ste Marthe vendue en 2022.

La mise en œuvre fin 2022 du test pour perte de valeur, exposé plus haut parmi les méthodes comptables, n'a pas conduit à constater de dépréciations.

### Variation des immobilisations incorporelles, corporelles et en cours, hors immobilisations financières

Les immobilisations entre 2021 et 2022 progressent de 121 M€ au titre des acquisitions.

Les cessions et mises au rebut ainsi que les remplacements de composants se sont élevés à 25,7 M€ en 2022.

Ainsi, le solde net progresse de 95 M€.

## Note 5. Stocks et en-cours

Les coûts de production des immeubles destinés à l'accession à la propriété sont enregistrés au poste stocks et en cours.

Ces dépenses comprennent le prix du foncier et le coût des travaux réalisés à la fin de l'exercice.

Les immeubles en cours pour 14 541 K€ concernent 21 opérations dont 10 en PSLA.

Nous avons livré 1 opérations en accession PSLA à La Ciotat. Le stock d'immeubles temporairement loués pour 1 391 K€ correspond aux opérations PSLA : 2 logements à Marseille , 4 logements à La Ciotat.

### **Note 6. Créances locataires et acquéreurs**

La provision 2022 a été calculée conformément aux nouvelles règles et méthodes comptables applicable déjà décrites.

| <b>Créances locataires et acquéreurs</b> |             |            |             |
|------------------------------------------|-------------|------------|-------------|
| En M€                                    | Brut        | Dépréc.    | Net 2022    |
| Soldes locataires exigibles              | 6,1         | 0,4        | 5,7         |
| Soldes locataires douteux                | 5,0         | 5,0        | 0,0         |
| Soldes débiteurs de régularisation       | 2,3         | 0,0        | 2,3         |
| Créances acquéreurs                      | 5,8         | 0,0        | 5,8         |
| <b>Total</b>                             | <b>19,2</b> | <b>5,5</b> | <b>13,7</b> |

Les soldes débiteurs de régularisation de 2.3 M€ correspondent aux soldes des locataires pour les programmes non régularisés sur la période 2020 pour 443 K€, sur la période 2021 pour 759 K€ et sur la période 2022 pour 1 028 K€, ainsi qu'à la refacturation étalée sur 10 ans de la pose des DAAF de 2015.

### **Note 7. Subventions à recevoir**

Parmi le total des subventions à recevoir de 38.2 M€ (36.9 M€ en 2021), les subventions demandées et non perçues à fin 2022 représentent 2 M€ (2.3 M€ en 2021).

### **Note 8. Autres créances diverses**

Le détail de ce poste se répartit comme suit :

#### **Autres créances diverses**

| En M€                                  | 2022         | 2021        |
|----------------------------------------|--------------|-------------|
| Clients autres activités               | 0            | 0           |
| Personnel                              | 0,04         | 0,03        |
| TVA et Etat                            | 2,30         | 1,60        |
| Opérations avec le groupe pool         | 0            | 0           |
| Débiteurs divers                       | 4,61         | 4,45        |
| Créances sur cession d'immobilisations | 3,35         | 0,73        |
| <b>Total</b>                           | <b>10,31</b> | <b>6,81</b> |

### **Note 9. Disponibilités et comptes rémunérés**

#### **Disponibilité et comptes rémunérés**

| En K€               | 2022         | 2021         |
|---------------------|--------------|--------------|
| Livrets A           | 694          | 60           |
| Placement CFF       |              |              |
| Comptes à terme     | 0            | 0            |
| Intérêts courus     | 0            | 0            |
| Chèques à encaisser | 0            | 0            |
| Disponible          | 6 168        | 7 999        |
| <b>Total</b>        | <b>6 861</b> | <b>8 060</b> |

### **Note 10. Degré de liquidité de l'actif circulant**

La décomposition des créances par échéance est la suivante :

#### **Degré de liquidité de l'actif circulant 2022**

| Brut en M€                          | Total       | < 1 an      | > 1 an      |
|-------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Stocks et en cours                  | 15,9        | 15,9        | 0,0         |
| Créances locataires et acquéreurs   | 19,2        | 19,2        | 0,0         |
| Subventions à recevoir              | 38,3        | 2,0         | 36,3        |
| Autres créances diverses            | 10,5        | 10,5        | 0,0         |
| Disponibilités et comptes rémunérés | 6,9         | 6,9         | 0,0         |
| <b>Total actif circulant</b>        | <b>90,8</b> | <b>54,5</b> | <b>36,3</b> |

### **Note 11. Comptes de régularisation actif**

Ce poste comprend les charges constatées d'avance pour 152 K€, correspondant principalement à 59 K€ de redevance de bail emphytéotique sur un terrain situé au Rove et à 100K€ de dépenses de gestion locative.

La diminution significative de ce poste s'explique par le terme en 2022 du contrat P4 sur les Fleurs de Grasse signé en 2014, concernant le remplacement de la chaufferie. De ce fait, la chaudière a été intégrée dans les immobilisations pour un montant de 860 K€.

## 5 Notes sur le passif

La variation du bilan passif de 79.1 M€ se répartit en :

### Variation du bilan passif

| En M€                             | 2022-2021   |
|-----------------------------------|-------------|
| Capital et primes                 | 12,0        |
| Réserves et résultat              | 0,1         |
| <b>Sous total situation nette</b> | <b>12,1</b> |
| Subventions                       | 5,8         |
| <b>Total Capitaux propres</b>     | <b>17,9</b> |
| <b>Provisions pour risques et</b> | <b>-0,4</b> |
| Emprunts et ICNE                  | 48,2        |
| Banques créditrices               | 0,0         |
| Autres dettes                     | 6,1         |
| <b>Total dettes</b>               | <b>54,3</b> |
| Comptes de régularisations        | 7,3         |
| <b>Total Passif</b>               | <b>79,1</b> |

### Note 1. Capital

Au 31 décembre 2022, le capital social d'un montant de 93 300 000,00 euros entièrement libéré représentait 622 000 000 actions de 0,15 euros.

L'augmentation de capital de 12 M€ constatée en décembre 2022 a été intégralement libérée.

Des dépenses liées aux opérations de fusion 2019 ont été imputées sur la prime de fusion pour 20 K€ portant ainsi la prime de fusion nette à 3.4 M€.

A la connaissance de la société, il existe un pacte d'actionnaire entre Immobilière 3F, Action Logement Immobilier et Logeo Habitat

### Note 2. Subventions

Les subventions d'investissement portées au passif ont évolué comme suit :

#### Variation des subventions

| En M€                     | Montant<br>31.12.21 | Mouvements<br>2022 | Montant<br>31.12.22 |
|---------------------------|---------------------|--------------------|---------------------|
| Subventions brutes        | 158,1               | 8,6                | 166,7               |
| Reprise de subventions    | 50,7                | 2,7                | 53,5                |
| <b>Subventions nettes</b> | <b>107,4</b>        | <b>5,8</b>         | <b>113,2</b>        |

Les mouvements 2022 des subventions brutes proviennent des nouvelles notifications pour 7.8 M€ et de diminutions de subventions suite aux cessions de patrimoine pour 0.8M€

Les mouvements 2022 des reprises de subventions sont constitués :

- des reprises de subventions sur les programmes locatifs en service pour +3.3 M€,
- d'une diminution nette de subventions sur les cessions de patrimoine pour -0.6 M€

### Note 3. Capitaux propres

L'évolution des capitaux propres est la suivante :

#### Variation des capitaux propres 2022

| en M€                                                               | Total        | Dont<br>Situation<br>nette | Dont Capital |
|---------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------|--------------|
| Capitaux propres au 31.12.21                                        | 240,8        | 80                         | 81,3         |
| Augmentations de capital en numéraire                               | 12,0         | 0,0                        | 12           |
| Réserve légale                                                      | 0,4          | 0,4                        | -            |
| Réserve de prévoyance                                               | 0,0          | 0,0                        | -            |
| Réserve et reports à nouveau                                        | 1,8          | 1,8                        | -            |
| Autres réserves (dont réserve pour plus values sur cessions nettes) | 5,2          | 5,2                        | -            |
| Prime de fusion                                                     | -0,0         | 0,0                        | -            |
| Résultat 2021                                                       | -7,4         | -7,4                       | -            |
| Résultat 2022                                                       | 0,1          | 0,1                        | -            |
| Variation des subventions nettes                                    | 5,8          | 5,8                        | -            |
| <b>Capitaux propres au 31.12.22</b>                                 | <b>258,7</b> | <b>85,8</b>                | <b>93,3</b>  |

Le résultat de l'exercice 2021 de 7 351 K€ a été affecté comme suit :

#### Affectation du résultat de l'année précédente

| en K€                          | Résultat net et<br>report à<br>nouveau 2021 | SIEG         | Hors SIEG |
|--------------------------------|---------------------------------------------|--------------|-----------|
| Réserve légale                 | 354                                         | 341          | 13        |
| Réserves cessions immobilières | 5 165                                       | 4 954        | 211       |
| Réserves diverses              |                                             | -            | 280       |
| Report à nouveau               | 1 797                                       | 1 761        | 36        |
| Dividendes                     | 35                                          | 34           | 1         |
| <b>Affectation 2022</b>        | <b>7 351</b>                                | <b>7 090</b> | <b>19</b> |

### Note 4. Provisions pour risques et charges

Ces provisions ont évolué ainsi en 2022 :

#### Provisions pour risques et charges

| en K€                                       | Montant<br>31.12.21 | Dotation de<br>l'exercice<br>2022 | Reprise de<br>l'exercice<br>2022 | Montant<br>31.12.22 |
|---------------------------------------------|---------------------|-----------------------------------|----------------------------------|---------------------|
| Gros Entretien                              | 454                 | 265                               | 240                              | 479                 |
| <b>Sous total Prov GE</b>                   | <b>454</b>          | <b>265</b>                        | <b>240</b>                       | <b>479</b>          |
| Provision retraite                          | 1416                | 0                                 | 414                              | 1001                |
| Médaille du travail                         | 43                  | 0                                 | 10                               | 33                  |
| Indemnité précarité                         | 29                  | 29                                | 8                                | 49                  |
| Contentieux personnel                       | 25                  | 0                                 | 11                               | 14                  |
| Provision Risque Opérations<br>Immobilières | 577                 | 0                                 | 0                                | 577                 |
| PCRC Foyers                                 | 1301                | 0                                 | 24                               | 1277                |
| Provision pour risques et autres<br>charges | 3390                | 29                                | 468                              | 2951                |
| <b>Total</b>                                | <b>3 844</b>        | <b>294</b>                        | <b>708</b>                       | <b>3 431</b>        |

#### Provision pour gros entretien

La provision au titre du plan triennal de travaux de gros entretien se décompose comme suit :

| en K€                                | 2022       | 2021       |
|--------------------------------------|------------|------------|
| Provision au titre de 2022           |            | 65         |
| Provision au titre de 2023           | 220        | 294        |
| Provision au titre de 2024           | 199        | 95         |
| Provision au titre de 2025           | 60         |            |
| <b>Provision pour gros entretien</b> | <b>479</b> | <b>454</b> |

Les travaux retenus pour la provision gros entretien se limitent aux ravalements chargeables, aux travaux de peinture et de rénovation des PC, ainsi qu'aux peintures des menuiseries extérieures au titre des dépenses pluriannuelles. A cet effet, un seuil de 30 K€ a été appliqué par projet et par programme immobilier. Le montant de la provision pour gros entretien est de 0,48 M€ contre 0,45 M€ en 2021.

#### Provisions pour indemnités de départ à la retraite et médaille du travail

Les provisions sont calculées sur la base du taux en fin d'exercice des obligations liquides de haute qualité indiqué dans la partie relative aux méthodes comptables. Comme indiqué supra, les taux de rotation, le calcul des taux d'augmentation et les pourcentages de charges sur salaires sont réappréciés à chaque exercice.

Le montant de la provision retraite est de 1 M€ fin 2022, contre 1,41 M€ en 2021.

#### Provisions pour risque sur opérations immobilières

Trois opérations reprises de MFP ont fait l'objet de dotations aux provisions pour risque en 2020 sur une possible perte de constructibilité pour un

montant total de 577 K€. Les dossiers n'ont pas évolué en 2022.

#### Autres provisions pour risques, litiges et pénalités

La provision pour remplacements de composants sur les foyers s'élève à 1,27 M€ au 31/12/2022 et concernent 9 foyers.

Une provision de 14 K€ pour 2 dossiers de troubles de jouissance dont la procédure est en cours au 31 décembre 2022 figurent également dans ce poste.

### Note 5. Emprunts

#### Nature des emprunts

Les emprunts se décomposent comme suit :

| Emprunts                    |              |              |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| en M€                       | 2022         | 2021         |
| Participation à l'effort de | 77,3         | 69,0         |
| CDC                         | 694,3        | 623,7        |
| CFF                         | 14,3         | 14,4         |
| Autres banques              | 63,8         | 96,2         |
| Emprunts et dettes divers   | 4,9          | 5,3          |
| <b>Total</b>                | <b>854,6</b> | <b>808,6</b> |

Depuis 2016, la société a eu recours à des lignes de trésorerie afin de faire face aux dépenses de construction et aux délais de mise en place d'emprunts CDC. A fin 2022, ce financement court terme est utilisé à hauteur de 17,5 M€.

Les capitaux restant dus se répartissent ainsi par type de taux :

| Par type de taux                    |               |              |
|-------------------------------------|---------------|--------------|
| en M€                               | 2022          | %            |
| Fixe                                | 80,2          | 9,4%         |
| Révisable - indices Livret A ou LEP | 761,2         | 89,1%        |
| Révisable - indice inflation        | 0,0           | 0,0%         |
| Révisable - autres indices          | 9,7           | 1,1%         |
| <b>Sous-total révisable</b>         | <b>770,9</b>  | <b>90,2%</b> |
| Structuré                           | 3,5           | 0,4%         |
| <b>Total</b>                        | <b>854,64</b> | <b>100%</b>  |

### Note 6. Intérêts courus non échus

Les intérêts courus non échus se décomposent comme suit :

| en M€                                  | 2022       | 2021       |
|----------------------------------------|------------|------------|
| Intérêts courus non échus hors IC      | 6,5        | 4,2        |
| Intérêts compensateurs                 | 0,0        | 0,0        |
| <b>Total Intérêts courus non échus</b> | <b>6,5</b> | <b>4,2</b> |

L'augmentation significative est due aux 2 hausses successives du Livret A passant de 0.5% au 31/12/21 à 1% au 1/2/22 puis à 2% au 1/8/2022.

Nous avons également constaté en 2022 des intérêts différés pour 27K€.

## Note 7. Autres dettes

Ce poste se détaille ainsi :

| Autres dettes                          |             |             |  |
|----------------------------------------|-------------|-------------|--|
| en M€                                  | 2022        | 2021        |  |
| Locataires et acquéreurs               | 4,7         | 4,7         |  |
| Dettes fournisseurs et entrepreneurs   | 16,0        | 14,1        |  |
| Personnel                              | 1,5         | 1,6         |  |
| Sécurité sociale et org. sociaux       | 1,0         | 1,0         |  |
| Etat et collectivités publiques        | 9,3         | 7,1         |  |
| Sous-total dettes fiscales et sociales | 11,7        | 9,8         |  |
| Créditeurs divers                      | 7,4         | 5,7         |  |
| <b>Total Autres dettes</b>             | <b>39,8</b> | <b>34,3</b> |  |

Le poste de locataires et acquéreurs est stable par rapport à 2021 .

Le poste « Etat » inclut les écritures constituées pour le règlement de la TVA à taux réduit (depuis le 1/1/2019 5,5% pour les PLAI et 10% pour les PLUS et PLS) sur les opérations de construction et d'amélioration en cours pour 4,4 M€.

Le poste « Créditeurs divers » pour 7,4 M€, en augmentation due à l'avance en compte courant d'I 3F de 7,2 M€ dans le cadre du Plan d'Investissement Immobilier (PIV) d'Action Logement, est constitué des frais de pool I3F pour 0,02 M€ ainsi que des dettes diverses pour 0,4 M€.

## Note 8. Ventilation des dettes par échéance

### Ventilation des dettes par échéance

Les échéances des dettes se ventilent comme suit :

| Ventilation des dettes par échéances 2022 |              |             |             |              |
|-------------------------------------------|--------------|-------------|-------------|--------------|
| en M€                                     | Total        | < 1 an      | 1 à 5 ans   | > 5 ans      |
| Emprunts                                  | 854,6        | 36,3        | 68,4        | 749,9        |
| Intérêts courus non échus                 | 6,5          | 6,5         | -           | -            |
| Concours bancaires courants               | 0,0          | -           | -           | -            |
| Dépôts et cautionnements reçus            | 4,3          | -           | -           | 4,3          |
| Autres dettes                             | 40,0         | 28,4        | 11,7        | -            |
| <b>Total</b>                              | <b>905,3</b> | <b>71,1</b> | <b>80,1</b> | <b>754,1</b> |

Les autres dettes à échéance entre 1 et 5 ans correspondent à la TVA sur Livraisons à soi-même des opérations locatives en cours au 31/12/2022 et à l'avance de 3F dans le cadre du PIV.

## Note 9. Comptes de régularisation passif

Ce poste se décompose comme suit :

| Comptes de régularisations passif                      |             |            |
|--------------------------------------------------------|-------------|------------|
| en M€                                                  | 2022        | 2021       |
| Produits constatés d'avance au titre de l'exploitation | 0,0         | 0,0        |
| Produits des ventes des lots en cours                  | 10,0        | 2,7        |
| <b>Total</b>                                           | <b>10,0</b> | <b>2,7</b> |

Le poste produits des ventes sur lots en cours correspond aux actes authentiques signés sur les programmes en accession en cours de construction soit ventes 45 pour les programme Ede-nia (14 ventes), Villumia (30 ventes) et 1 local commercial à Grasse qui seront livrés en 2023.

## Note 10. Charges à payer et produits à recevoir

Les produits à recevoir pour 407 K€ représentent une subvention à recevoir de la CGLLS au titre d'une convention financière relative à la fusion pour 405 K€ et 2 K€ de produits divers.

## 6 Note sur le compte de résultat

### Note 1. Ventes, achats stockés et variations de stocks

Nous avons constaté en 2022, 30 levées d'option sur nos opérations en PSLA Pins Scarabin et Arborescence.

La variation de stocks en cours correspond aux dépenses sur les 25 opérations en accession en cours de construction dont 12 en PSLA. La variation de stocks achevés correspond à l'achèvement de 2 opérations en PSLA.

| en M€              | 2022        | 2021        |
|--------------------|-------------|-------------|
| Production stockée | -1,3        | 3,3         |
| Travaux stockés    | -5,8        | -7,5        |
| <b>Total</b>       | <b>-7,0</b> | <b>-4,2</b> |

## Note 2. Loyers

Les loyers quittancés dans l'exercice se répartissent en :

| Loyers                      | En M€ | 2022        | 2021        |
|-----------------------------|-------|-------------|-------------|
| Logements                   |       | 52,5        | 50,1        |
| Réduction Loyer solidarité  | -     | 2,3         | 2,2         |
| Logements en PSLA           |       | 0,2         | 0,2         |
| Garages, parkings et autres |       | 3,1         | 2,9         |
| Commerces                   |       | 0,2         | 0,7         |
| Foyers                      |       | 0,2         | 0,7         |
| Supplément de loyer         |       | 0,3         | 0,3         |
| <b>Total</b>                |       | <b>54,1</b> | <b>52,7</b> |

En dehors de l'augmentation générale de 0.42% appliquée au 1<sup>er</sup> janvier 2022 sur les locataires en place du parc conventionné, la variation des loyers s'analyse ainsi :

- à la mise en service de nouveaux immeubles en 2022 et à l'effet année pleine des mises en service de 2021.
- à une diminution des redevances foyers due à la cession de 2 foyers à 3F Résidences

## Note 3. Récupération des charges locatives

Les récupérations de charges locatives comprennent la part refacturée des dépenses de remise en état à la suite des mutations, des frais de poursuite, des dépenses de réparations locatives et diverses récupérations individuelles. La provision pour régularisation de charges 2022 représente 508 K€.

Les provisions de charges au titre de l'exercice 2020 n'ont pas été intégralement régularisées en 2022, le résiduel représente 254 K€.

Les provisions de charges au titre de l'exercice 2021 n'ont pas été intégralement régularisées en 2022, le résiduel représente 553 K€.

La provision pour pertes basée sur le taux de vacance par programme s'élève à 152 K€ pour l'exercice 2022.

La perte sur les logements indisponibles a également été provisionnée en 2022 pour 317 K€. Les provisions pour pertes sur vacants sur les programmes non régularisés en 2020 et 2021 s'élèvent respectivement à 60 K€ et 107 K€.

## Note 4. Prestations de services et activités annexes

Ce poste se décompose ainsi :

### Autres produits

| En M€              | 2022       | 2021       |
|--------------------|------------|------------|
| Locations diverses | 0,1        | 2,1        |
| Autres produits    | 0,1        | 0,1        |
| <b>Total</b>       | <b>0,2</b> | <b>2,2</b> |

## Note 5. Autres produits et transferts de charges

### Autres produits et transfert de charges

| en K€                                     | 2022         | 2021         |
|-------------------------------------------|--------------|--------------|
| Produits gestion courants                 | 0            | 0            |
| Produits quittancés                       | 93           | 20           |
| Transferts frais de ventes                | 567          | 525          |
| Intérêts immobilisables                   | 882          | 662          |
| Frais de maîtrise d'ouvrage               | 2 203        | 2 077        |
| Subventions d'exploitation                | 145          | 158          |
| Indemnités d'occupation réservataires     | 9            | 5            |
| Frais d'actes de contentieux récupérables | 325          | 255          |
| Divers                                    | 405          | 1            |
| <b>Total</b>                              | <b>4 628</b> | <b>3 705</b> |

Les transferts des frais de ventes correspondent aux charges liées aux ventes HLM (honoraires de commercialisation, travaux de gros entretien avant mise en vente...).

Les transferts des autres charges concernent principalement des récupérations de frais de poursuite, ainsi que des avantages en nature.

Les intérêts immobilisés se positionnent à 0,9 M€, en tenant compte des livraisons et des financements obtenus sur les opérations en cours.

## Note 6. Achats de fournitures et produits

Ces charges se ventilent comme suit, pour la part non récupérable :

### Achats de fournitures et produits

| En M€                                          | 2022       | 2021       |
|------------------------------------------------|------------|------------|
| Fourn.électricité NR                           | 0,1        | 0,1        |
| Fourniture d'eau NR                            | 0,0        | 0,1        |
| Fourniture de gaz NR                           | 0,1        | 0,0        |
| Fournit.chaleur NR                             | -          | 0,0        |
| Fournit.const NR                               | -          | -          |
| Ach.carbur.lubrifi.NR                          | 0,1        | 0,1        |
| Entret.petit équi.NR                           | 0,1        | 0,1        |
| Aut.mat.fournit.NR                             | 0,0        | 0,0        |
| Fournit.administrat.                           | 0,0        | 0,0        |
| Achats de fournitures et produits récupérables | 5,3        | 4,4        |
| <b>Total</b>                                   | <b>5,7</b> | <b>4,8</b> |

Et pour la part récupérable :

Formulaire obligatoire (article 53 A  
du Code général des impôts)

| Désignation de l'entreprise : SA 3F SUD                               |                                                                                         |                                                       |            | Néant <input type="checkbox"/> *               |               |            |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------|------------------------------------------------|---------------|------------|
|                                                                       |                                                                                         | Exercice N                                            |            |                                                |               |            |
|                                                                       |                                                                                         | France                                                |            | Exportations et livraisons intracommunautaires |               |            |
|                                                                       |                                                                                         | FA                                                    | FB         | FC                                             | Total         |            |
| PRODUITS D'EXPLOITATION                                               | Ventes de marchandises*                                                                 | FD                                                    | 7 703 223  | FE                                             | 7 703 223     |            |
|                                                                       | Production vendue { biens *                                                             | FG                                                    | 66 333 396 | FH                                             | 66 333 396    |            |
|                                                                       | services *                                                                              | FJ                                                    | 74 036 620 | FK                                             | 74 036 620    |            |
|                                                                       | Chiffres d'affaires nets *                                                              |                                                       |            |                                                |               |            |
|                                                                       | Production stockée*                                                                     |                                                       |            |                                                | ( 1 255 348)  |            |
|                                                                       | Production immobilisée*                                                                 |                                                       |            |                                                | 3 085 017     |            |
|                                                                       | Subventions d'exploitation                                                              |                                                       |            |                                                | 153 633       |            |
|                                                                       | Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges* (9)                   |                                                       |            |                                                | 3 383 056     |            |
|                                                                       | Autres produits (1) (11)                                                                |                                                       |            |                                                | 497 054       |            |
|                                                                       | <b>Total des produits d'exploitation (2) (I)</b>                                        |                                                       |            |                                                |               | 79 900 034 |
| CHARGES D'EXPLOITATION                                                | Achats de marchandises (y compris droits de douane)*                                    |                                                       |            |                                                |               |            |
|                                                                       | Variation de stock (marchandises)*                                                      |                                                       |            |                                                |               |            |
|                                                                       | Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)* |                                                       |            |                                                |               |            |
|                                                                       | Variation de stock (matières premières et approvisionnements)*                          |                                                       |            |                                                |               |            |
|                                                                       | Autres achats et charges externes (3) (6 bis)*                                          |                                                       |            |                                                | 30 183 478    |            |
|                                                                       | Impôts, taxes et versements assimilés*                                                  |                                                       |            |                                                | 7 354 122     |            |
|                                                                       | Salaires et traitements*                                                                |                                                       |            |                                                | 7 230 475     |            |
|                                                                       | Charges sociales (10)                                                                   |                                                       |            |                                                | 2 867 575     |            |
|                                                                       | DOTATIONS D'EXPLOITATION                                                                | Sur immobilisations { - dotations aux amortissements* |            |                                                |               | 25 178 050 |
|                                                                       |                                                                                         | - dotations aux provisions*                           |            |                                                |               | 428        |
|                                                                       |                                                                                         | Sur actif circulant : dotations aux provisions*       |            |                                                |               | 1 328 034  |
|                                                                       | Pour risques et charges : dotations aux provisions                                      |                                                       |            |                                                | 293 959       |            |
|                                                                       | Autres charges (12)                                                                     |                                                       |            |                                                | 993 606       |            |
|                                                                       | <b>Total des charges d'exploitation (4) (II)</b>                                        |                                                       |            |                                                |               | 75 429 731 |
| <b>1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)</b>                           |                                                                                         |                                                       |            |                                                | 4 470 303     |            |
| opérations en commun                                                  | Bénéfice attribué ou perte transférée*                                                  | (III)                                                 |            |                                                |               |            |
|                                                                       | Perte supportée ou bénéfice transféré*                                                  | (IV)                                                  |            |                                                |               |            |
| PRODUITS FINANCIERS                                                   | Produits financiers de participations (5)                                               |                                                       |            |                                                |               |            |
|                                                                       | Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)            |                                                       |            |                                                |               |            |
|                                                                       | Autres intérêts et produits assimilés (5)                                               |                                                       |            |                                                | 151 801       |            |
|                                                                       | Reprises sur provisions et transferts de charges                                        |                                                       |            |                                                | 1             |            |
|                                                                       | Différences positives de change                                                         |                                                       |            |                                                |               |            |
|                                                                       | Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement                           |                                                       |            |                                                |               |            |
| <b>Total des produits financiers (V)</b>                              |                                                                                         |                                                       |            |                                                | 151 803       |            |
| CHARGES FINANCIÈRES                                                   | Dotations financières aux amortissements et provisions*                                 |                                                       |            |                                                |               |            |
|                                                                       | Intérêts et charges assimilées (6)                                                      |                                                       |            |                                                | 10 816 509    |            |
|                                                                       | Différences négatives de change                                                         |                                                       |            |                                                |               |            |
|                                                                       | Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement                          |                                                       |            |                                                |               |            |
| <b>Total des charges financières (VI)</b>                             |                                                                                         |                                                       |            |                                                | 10 816 509    |            |
| <b>2 - RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)</b>                                |                                                                                         |                                                       |            |                                                | ( 10 664 706) |            |
| <b>3 - RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)</b> |                                                                                         |                                                       |            |                                                | ( 6 194 403)  |            |

(RENVIS : voir tableau n° 2053) \* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

|                                                                |                                                                    |                                                                                                                                          |                                  |                                                                     |         |  |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------|--|
| Désignation de l'entreprise SA 3F SUD                          |                                                                    |                                                                                                                                          | Néant <input type="checkbox"/> * |                                                                     |         |  |
|                                                                |                                                                    |                                                                                                                                          | Exercice N                       |                                                                     |         |  |
| PRODUITS<br>EXCEPTIONNELS                                      | Produits exceptionnels sur opérations de gestion                   |                                                                                                                                          | HA                               | 550 877                                                             |         |  |
|                                                                | Produits exceptionnels sur opérations en capital *                 |                                                                                                                                          | HB                               | 29 648 205                                                          |         |  |
|                                                                | Reprises sur provisions et transferts de charges                   |                                                                                                                                          | HC                               | 351 026                                                             |         |  |
|                                                                | Total des produits exceptionnels (7) (VII)                         |                                                                                                                                          | HD                               | 30 550 109                                                          |         |  |
| CHARGES<br>EXCEPTIONNELLES                                     | Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (6 bis)          |                                                                                                                                          | HE                               | 1 063 933                                                           |         |  |
|                                                                | Charges exceptionnelles sur opérations en capital *                |                                                                                                                                          | HF                               | 22 350 035                                                          |         |  |
|                                                                | Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions (6 ter) |                                                                                                                                          | HG                               | 834 624                                                             |         |  |
|                                                                | Total des charges exceptionnelles (7) (VIII)                       |                                                                                                                                          | HH                               | 24 248 593                                                          |         |  |
| 4 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)                         |                                                                    |                                                                                                                                          | HI                               | 6 301 515                                                           |         |  |
| Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)  |                                                                    |                                                                                                                                          | HJ                               |                                                                     |         |  |
| Impôts sur les bénéfices * (X)                                 |                                                                    |                                                                                                                                          | HK                               |                                                                     |         |  |
| TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)                         |                                                                    |                                                                                                                                          | HL                               | 110 601 947                                                         |         |  |
| TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)               |                                                                    |                                                                                                                                          | HM                               | 110 494 834                                                         |         |  |
| 5 - BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits - total des charges) |                                                                    |                                                                                                                                          | HN                               | 107 112                                                             |         |  |
| RENVOIS                                                        | (1)                                                                | Dont produits nets partiels sur opérations à long terme                                                                                  |                                  | HO                                                                  |         |  |
|                                                                | (2) Dont                                                           | produits de locations immobilières<br>produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)       |                                  | HY                                                                  |         |  |
|                                                                | (3) Dont                                                           | - Crédit-bail mobilier *<br>- Crédit-bail immobilier                                                                                     |                                  | IG                                                                  |         |  |
|                                                                | (4)                                                                | Dont charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)                                        |                                  | HP                                                                  |         |  |
|                                                                | (5)                                                                | Dont produits concernant les entreprises liées                                                                                           |                                  | HQ                                                                  |         |  |
|                                                                | (6)                                                                | Dont intérêts concernant les entreprises liées                                                                                           |                                  | IH                                                                  |         |  |
|                                                                | (6bis)                                                             | Dont dons faits aux organismes d'intérêt général (art.238 bis du C.G.I.)                                                                 |                                  | IJ                                                                  |         |  |
|                                                                | (6ter)                                                             | Dont amortissements des souscriptions dans des PME innovantes (art. 217 octies)                                                          |                                  | IK                                                                  |         |  |
|                                                                | (6ter)                                                             | Dont amortissements exceptionnel de 25% des constructions nouvelles ( art. 39 quinquiés D)                                               |                                  | IX                                                                  |         |  |
|                                                                | (9)                                                                | Dont transferts de charges                                                                                                               |                                  | RC                                                                  |         |  |
|                                                                | (10)                                                               | Dont cotisations personnelles de l'exploitant (13)                                                                                       |                                  | RD                                                                  |         |  |
|                                                                |                                                                    | (Dont montant des cotisations sociales obligatoires hors CSG-CRDS) A5                                                                    |                                  | A1                                                                  | 892 353 |  |
|                                                                | (11)                                                               | Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (produits)                                                                      |                                  | A2                                                                  |         |  |
|                                                                | (12)                                                               | Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (charges)                                                                       |                                  | A3                                                                  |         |  |
|                                                                | (13)                                                               | Dont primes et cotisations complémentaires personnelles :                                                                                |                                  | A4                                                                  | 20 494  |  |
|                                                                |                                                                    | 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                                                          |         |  |
|                                                                | Voir état annexe                                                   |                                                                                                                                          | Charges exceptionnelles          | Produits exceptionnels                                              |         |  |
|                                                                |                                                                    |                                                                                                                                          |                                  |                                                                     |         |  |
|                                                                |                                                                    |                                                                                                                                          |                                  |                                                                     |         |  |
|                                                                |                                                                    |                                                                                                                                          |                                  |                                                                     |         |  |
|                                                                |                                                                    |                                                                                                                                          |                                  |                                                                     |         |  |
|                                                                |                                                                    |                                                                                                                                          |                                  |                                                                     |         |  |
|                                                                |                                                                    |                                                                                                                                          |                                  |                                                                     |         |  |
| (8)                                                            | Détail des produits et charges sur exercices antérieurs :          |                                                                                                                                          | Exercice N                       |                                                                     |         |  |
|                                                                |                                                                    | Charges antérieures                                                                                                                      | Produits antérieurs              |                                                                     |         |  |
|                                                                |                                                                    |                                                                                                                                          |                                  |                                                                     |         |  |
|                                                                |                                                                    |                                                                                                                                          |                                  |                                                                     |         |  |
|                                                                |                                                                    |                                                                                                                                          |                                  |                                                                     |         |  |
|                                                                |                                                                    |                                                                                                                                          |                                  |                                                                     |         |  |

SA 3F SUD

[illegible]



### **3F SUD**

Siège social : 72, Avenue de Toulon – 13 006 Marseille  
Société anonyme au capital de 93 300 000 euros

### **RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS**

Exercice clos le 31 décembre 2022



RSM Paris

26, rue Cambacérès

75 008 Paris

France

Tel. : +33 (0) 1 47 63 67 00

Fax : +33 (0) 1 47 63 69 00

## **3F SUD**

Siège social : 72, Avenue de Toulon – 13006 Marseille

Société anonyme au capital de 93 300 000 euros

### **RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS**

Exercice clos le 31 décembre 2022

A l'assemblée générale de la société 3F SUD,

### **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 3F SUD 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.

### **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 2022 à la date d'émission de notre rapport.

## Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point exposé dans la note 3 Principes, règles et méthodes comptables et fiscales de l'annexe des comptes concernant l'application de l'arrêté du 14 décembre 2022 de la DHUP.

## 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.

### Evaluation des immobilisations corporelles

Les principes et méthodes comptables appliqués pour évaluer les immobilisations corporelles, l'amortissement de ces immobilisations et leur dépréciation sont décrits dans la note 3.3.1 de l'annexe relative aux principes et méthodes d'évaluation des postes de l'actif.

Nous avons procédé à l'appréciation des approches retenues par la société décrites dans la note 3.3.1 de l'annexe, sur la base des éléments disponibles à ce jour, et mis en œuvre des tests pour vérifier, par sondages, l'application de ces approches.

### Provision pour dépréciation des créances locataires

La note de l'annexe relative aux « Créances locataires » précise les règles et principes comptables relatifs à la constitution de la provision pour dépréciation des créances locataires. Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'établissement des comptes, nous avons vérifié la méthodologie retenue notamment pour la détermination du volume de créances locataires et les statistiques retenues pour déprécier ces créances. Nous avons vérifié par ailleurs que l'information financière fournie à cet égard est appropriée.

### Provision pour gros entretien

La note « Provision pour gros entretien » au point 3.3.2 de l'annexe relative aux principes et méthodes d'évaluation des postes du passif précise les règles et principes comptables relatifs à sa constitution. Nos travaux ont consisté à apprécier le caractère raisonnable et la permanence des modalités retenues pour déterminer la provision à la date de clôture. Nous avons vérifié par ailleurs que l'information financière fournie à cet égard est appropriée.

### Provision pour indemnités de départ à la retraite

La note « Provision pour indemnités de départ à la retraite » au point 3.3.2 de l'annexe relative aux principes et méthodes d'évaluation des postes du passif précise les modalités d'évaluation des engagements de retraite et avantages similaires. Nos travaux ont consisté à examiner les données utilisées, à apprécier les hypothèses retenues et à vérifier que la note de l'annexe fournit une information appropriée.

### **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 qui appellent de notre part l'observation suivante :

Comme indiqué dans le rapport de gestion, ces informations n'incluent pas les créances locataires à usage d'habitation privée, votre société considérant qu'elles n'entrent pas dans le périmètre des informations à produire, conformément à la publication de la fédération des ESH du 27 décembre 2017 et en conséquence de l'analyse juridique de Direction juridique et fiscale de l'USH.

### **Informations relatives au gouvernement d'entreprise**

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport du Conseil d'administration consacrée au gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L. 225-37-4 du Code de commerce.

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

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

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

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

### **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.

Fait à Paris, le 7 juin 2023

Le commissaire aux comptes

**RSM Paris**

Société de Commissariat aux Comptes  
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

Signé électroniquement le 07/06/2023 par  
Hélène Kermorgant



**Hélène KERMORGANT**

Associée