

3 LA FONCIERE
Société par actions simplifiée
au capital de 500 000 euros
Siège social : 37 avenue Pierre 1er de Serbie
75008 PARIS
503 735 466 RCS PARIS

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE
DU 02 JUIN 2026

Proposition de la résolution d'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025

DEUXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale décide d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2025 s'élevant à 3 167 929,44 euros de la manière suivante :

Origine

Bénéfice de l'exercice	3 167 929,44 euros
------------------------	--------------------

Affectation

A titre de dividende, soit soit 63,35 euros par action	3 167 500,00 euros	
Aux autres réserves, soit	429,44 euros	
Total	3 167 929,44 euros	3 167 929,44 euros

Il est précisé que le montant des revenus distribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 éligibles à l'abattement de 40 % prévu à l'article 158, 3-2° du Code général des impôts s'élève à 3 167 500 euros, soit la totalité des dividendes mis en distribution.

Le dividende sera mis en paiement au siège social à l'issue de l'Assemblée Générale.

Conformément à la loi, l'Assemblée Générale prend acte que les dividendes distribués au titre des trois derniers exercices ont été les suivants :

Exercice clos le 31 décembre 2022 :
3 100 000 euros, soit 62 euros par titre
dividendes éligibles à l'abattement de 40 % : 3 100 000 euros

Exercice clos le 31 décembre 2023 :
3 100 000 euros, soit 62 euros par titre
dividendes éligibles à l'abattement de 40 % : 3 100 000 euros

Exercice clos le 31 décembre 2024 :
6 355 000 euros, soit 127,10 euros par titre
dividendes éligibles à l'abattement de 40 % : 6 355 000 euros

Vote de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle du 02 juin 2026

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

Certifié conforme

Le Président

Monsieur Patrice LAFARGUE

3 LA FONCIERE

Siren : 503735466

2025

COMPTES SOCIAUX ET ANNEXES

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

Certifiés conformes à l'original

BILAN ET COMPTE DE RESULTAT

Société : 3 LA FONCIERE
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

- Bilan Actif -

	Brut	Amortissements et dépréciations	Net 31/12/2025	Net 2024
Capital souscrit non appelé (I)				
Frais d'établissement (II)				
Immobilisations incorporelles				
Frais de développement				
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques et droits similaires				
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles en cours, avance et acomptes				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, mat. et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours, avance et acomptes				
Immobilisations financières (2)				
Participations	2 775 606,80		2 775 606,80	1 264 656,89
Créances rattachées à des participations				
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
TOTAL ACTIF IMMOBILISE (III)	2 775 606,80		2 775 606,80	1 264 656,89
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En cours de production				
Produits finis				
Marchandises				
Avance et acomptes versés sur commandes				
Créances (3)				
Créances clients et comptes rattachés	1 319 338,40		1 319 338,40	1 418 228,11
Autres créances	16 481 015,22	467 557,16	16 013 458,06	20 865 941,91
Charges constatées d'avance				
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres				
Autres titres				
Instruments financiers à terme et jetons détenus				
Disponibilités				
TOTAL ACTIF CIRCULANT (IV)	17 800 353,62	467 557,16	17 332 796,46	22 284 170,02
Frais d'émission des emprunts (V)				
Primes de remboursement des emprunts (VI)				
Ecarts de conversion et différences d'évaluation – Actif (VII)				
TOTAL GENERAL DE L'ACTIF	20 575 960,42	467 557,16	20 108 403,26	23 548 826,91

(1) dont droit au bail

(2) dont part à moins d'un an

(3) dont à moins d'un an 17 800 353,62

Société : 3 LA FONCIERE
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

- Bilan Passif -

		31/12/2025	2024/AN
Capital social	Dont versé : 500 000,00	500 000,00	500 000,00
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...			
Écarts de réévaluation			
Écarts d'équivalence			
Réserves			
Réserve légale		50 000,00	50 000,00
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées			
Autres réserves		4 173 130,56	4 172 292,43
Report à nouveau			
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)		3 167 929,44	6 355 838,13
Subventions d'investissements			
Provisions réglementées		188 285,45	188 285,45
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)		8 079 345,45	11 266 416,01
Produits des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
AUTRES FONDS PROPRES			
Provisions pour risques			
Provisions pour charges		2 254 673,00	1 988 783,00
TOTAL DES PROVISIONS (II)		2 254 673,00	1 988 783,00
Dettes financières			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		9 583 499,59	
Emprunts et dettes financières divers (2)			
Instruments financiers à terme			
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		53 861,94	451 112,39
Dettes fiscales et sociales		133 400,00	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes		3 623,28	9 842 515,51
Produits constatés d'avance			
TOTAL DES DETTES (1) (III)		9 774 384,81	10 293 627,90
Ecarts de conversion et différences d'évaluation – Passif (IV)			
TOTAL GENERAL DU PASSIF (I + II + III + IV)		20 108 403,26	23 548 826,91

(1) dont à moins d'un an (hors avances et acomptes reçus sur commandes en cours) 876 642,09

(2) dont emprunts participatifs

Société : 3 LA FONCIERE
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

- Compte de résultat (Partie 1) -

	31/12/2025	2024
Produits d'exploitation		
Vente de marchandises		
Production vendue	667 000,00	
Montant net du chiffre d'affaires	667 000,00	
Production stockée		
Production immobilisée		
Subventions		
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		
Produit des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		
Autres produits	1 523 006,06	0,40
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (I)	2 190 006,06	0,40
Charges d'exploitation		
Achats de marchandises		
Variation de stocks (achats de marchandises)		
Achats de matières premières et autres approvisionnements		
Variation de stocks (matières premières et approvisionnements)		
Autres achats et charges externes (1)	1 059 185,87	235 858,82
Impôts, taxes et versements assimilés		
Salaires		
Cotisations sociales		
Dotations aux amortissements et aux dépréciations		
Dotations aux amortissements sur immobilisations		
Dotations aux dépréciations sur immobilisations		
Dotations aux dépréciations sur actif circulant		
Dotations aux provisions		
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées		
Autres charges	1 523 005,91	0,40
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (II)	2 582 191,78	235 859,22
(1) Y compris :		
Redevances de crédit-bail mobilier		
Redevances de crédit-bail immobilier		
RESULTAT D'EXPLOITATION	(392 185,72)	(235 858,82)

Société : 3 LA FONCIERE
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

- Compte de résultat (Partie 2) -

	31/12/2025	2024
Quote-part de résultat sur opérations faites en commun		
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)		
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)		
Produits financiers		
De participation (2)	595 931,29	
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (2)		
Autres intérêts et produits assimilés (2)	839 871,41	919 603,62
Reprises sur dépréciations et provisions		
Différences positives de change		
Produits des cessions d'immobilisations financières	3 678 473,43	3 678 473,43
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie		
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS (V)	5 114 276,13	5 152 362,23
Charges financières		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Intérêts et charges assimilées (3)	451 055,81	438 572,39
Différences négatives de change		
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées	3 059,00	3 059,00
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie		
TOTAL DES CHARGES FINANCIERES (VI)	454 114,81	438 572,39
RESULTAT FINANCIER (V – VI)	4 660 161,32	4 713 789,84
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I – II + II – IV + V – IV)	4 267 975,60	4 477 931,02
Produits exceptionnels (VII)	62 954,00	3 110 857,58
Charges exceptionnelles (VIII)	379 159,16	435 827,47
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII – VIII)	(316 205,16)	2 675 030,11
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
TOTAL DES PRODUITS (I + II + V + VII)	7 367 236,19	8 263 220,21
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	4 199 306,75	1 907 382,08
BENEFICE ou PERTE	3 167 929,44	6 355 838,13

(2) Dont produits concernant les entités liées

839 871,41

(3) Dont intérêts concernant les entités liées

44 892,56

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

- Présentation générale -

Société : 3 LA FONCIERE
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

- Chiffres clés -

- Durée de l'exercice : 12,00 mois
- Total du Bilan : 20 108 403,26
- Résultat avant répartition : 3 167 929,44

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

- Règles et méthodes comptables -

1- Règles générales :

Les comptes annuels ont été élaborés et présentés conformément aux principes et méthodes définis par le règlement ANC 2022-06 du 4 novembre 2022.

Une réforme du plan comptable (PCG) entre en vigueur au 1er janvier 2025.

Cette refonte substantielle, issue du règlement ANC n°2022-06 vise à simplifier et à harmoniser les pratiques comptables, en améliorant la lisibilité et la comparabilité des états financiers.

Les conventions générales comptables ont été appliquées conformément aux hypothèses de base :

- Continuité de l'exploitation.
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre.
- Indépendance des exercices.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les principales méthodes utilisées sont :

Immobilisations corporelles et incorporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations) ou à leur coût de production.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire ou dégressif en fonction de la durée normale d'utilisation des biens.

Les éléments non amortissables de l'actif immobilisé sont inscrits pour leur valeur brute constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

Immobilisations financières

La valeur brute est constituée par la valeur d'apport ou d'acquisition. Une provision est constituée si la valeur d'usage d'un titre devient inférieure à sa valeur d'entrée. Cette valeur

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

d'usage est déterminée en fonction de l'actif net réestimé de la filiale, de sa rentabilité et de ses perspectives.

La société a opté pour le rattachement des frais d'acquisition de titres immobilisés en coût d'acquisition d'actif. Ceux-ci sont amortis sur 5 ans en amortissements dérogatoires.

Créances et dettes

Les créances et les dettes ont été évaluées pour leur valeur nominale.

Les créances ont, le cas échéant, été dépréciées par voie de provision pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles étaient susceptibles de donner lieu.

Les créances clients présentées dans le tableau de financement, ont été retenues pour leur valeur brute, conformément aux principes comptables.

Trésorerie

Les flux de trésorerie liés à la convention de pool de trésorerie sont comptabilisés dans des comptes 451 identifiés par société et par banque ; les comptes courants débiteurs et créditeurs sont compensés par société.

La partie des disponibilités de chacune des sociétés affectées au pool de trésorerie figure au bilan dans un compte 451 soit à l'actif dans les "Autres créances", soit au passif dans les « Autres dettes ».

Les intérêts de compte courant non réglés à la clôture figurent dans les comptes 401 et 411.

Le solde des opérations de cash-pooling figure sur la ligne "Autres créances" (groupe) à l'Actif pour un montant de 8 042 171.48 € au 31/12/2025 contre 9 112 446.51 € au 31/12/2024, au Passif en « Autres dettes » (groupe).

Disponibilités

Les liquidités disponibles en banque ou en caisse ont été évaluées pour leur valeur nominale.

Achats

Les frais accessoires d'achat payés à des tiers n'ont pas été incorporés dans les comptes d'achat, mais ont été comptabilisés dans les différents comptes de charge correspondant à leur nature.

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

Faits caractéristiques sur l'exercice 2025 :

3 LA FONCIERE a signé le 30 janvier 2025 un contrat de FIDUCIE SURETE 3LF, d'une durée maximale de 99 ans, en garantie d'un crédit de 10 188 080 €, d'une durée de 12 ans, contracté à la même date.

Le fiduciaire est BPCE LEASE et les actifs remis en Fiducie, valorisés à leur valeur nette comptable, sont constitués des titres de 6 SCI et de la valeur des comptes-courants au 30 janvier 2025 :

	Valeur des titres	Valeur des comptes-courants	Valeur nette comptable des titres
3FCARH	2 999	650 000.00	2 999
3FLAND	2 999	295 436.67	2 999
3FLUFR	2 999	190 000.00	2 999
3FMISS	2 999	0.00	2 999
3FAUFR	2 999	369 575.24	2 999
3FPARD	2 999	0.00	2 999
	17 994	1 505 011.91	17 994

Le transfert à LA FIDUCIE des 1 523 005,91 €, a été constaté par le débit du compte : 266100000 : "Droits d'actifs nets en fiducie" et n'a pas généré de plus ou moins-value.

3 LA FONCIERE conserve la liberté d'utilisation des produits de compte-courant ainsi que la gestion des baux attachés aux actifs cédés.

La Fiducie est tenue de produire une liasse fiscale en son nom. Le principe de la Fiducie étant la neutralité fiscale, le résultat 2025 des SCI, transparentes fiscalement remises en fiducie, est taxé chez 3 LA FONCIERE pour sa quote-part.

Intégration fiscale

GROUPE IDEC, la société mère du Groupe, et ses filiales, détenues à 95% ou plus à l'ouverture de l'exercice, ont opté pour le régime d'intégration fiscale de leurs résultats taxables.

La convention d'intégration prévoit que les charges d'impôts sont supportées par les sociétés intégrées comme en l'absence d'intégration.

Les économies d'impôts réalisées par le groupe fiscal, et liées à l'utilisation de déficits, sont constatées en produit chez la société mère.

Comptes consolidés

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

Les comptes sociaux de la SAS 3 LA FONCIERE sont consolidés dans les comptes de la société SAS GROUPE IDEC - n° SIREN : 411 136 583 - 37 avenue Pierre 1er de Serbie 75008 PARIS
Les copies des états financiers consolidés sont disponibles à l'adresse du siège du Groupe.

2- Changements comptables :

1- Changements liés à la réglementation comptable				
	Ancien poste	Montant à la clôture	Nouveau poste	Montant à l'ouverture
Fusion de postes comptables	Immobilisations corporelles en cours		Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes	
	Avances et acomptes			
	Autres participations		Participations	
	Participations			
	En-cours de production de biens		En-cours de productions	
	En-cours de production de services			
Scission de postes comptables	Ancien poste	Montant à la clôture	Nouveau poste	Montant à l'ouverture
	Autres titres immobilisés		TIAP	
			Autres titres immobilisés	
	Actions propres		Actions propres	
			Autres titres	
			Instruments financiers à terme et jetons détenus	
Création/Modifications de postes comptables	Ancien poste	Montant à la clôture	Nouveau poste	Montant à l'ouverture
	Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles		Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes	
	Provision pour impôts Compte : 15510000	(1 988 783,00)	Provision pour impôts Compte 152300000	(1 988 783,00)

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

2- Changements de méthode à l'initiative de l'entité		
Présentation du changement de méthode comptable	Justifications	
	Poste concerné	Montant à l'ouverture de l'exercice

3- Changements d'estimation	
Présentation du changement d'estimation	Justifications

4- Corrections d'erreurs				
Présentation de l'erreur corrigée		Exercice N	Exercice N-1 corrigé	Exercice N-1
	Impact poste 1			
	Impact poste 2			

Société : 3 LA FONCIERE
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

- Tableau des immobilisations détaillé -

	Montant brut à l'ouverture de l'exercice	Ventilation des augmentations				
		Virements		Entrées		
		De poste à poste	De l'actif circulant	Acquisitions	Apports	Créations
Immobilisations incorporelles Frais d'établissement et de développement Autres postes d'immobilisations incorporelles						
Total immobilisations incorporelles						
Immobilisations corporelles Terrains Constructions : Constructions sur sol propre Constructions sur sol d'autrui Insta. générales, agenc. des constructions Inst. techniques, mat. , et outillages industriels Autres immobilisations corporelles : Inst. générales, agencements, amén. divers Matériel de transport Matériel de bureau et mobilier informatique Emballages récupérables et divers Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes						
Total immobilisations corporelles						
Immobilisations financières Participations Autres titres immobilisés Titres immobilisés de l'activité de portefeuille Prêts et autres immobilisations financières	1 264 656,89			1 532 002,91		
Total immobilisations financières	1 264 656,89			1 532 002,91		
TOTAL GENERAL	1 264 656,89			1 532 002,91		

Société : 3 LA FONCIERE
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

	Ventilation des diminutions					Montant brut à la clôture de l'exercice
	Virements		Sorties			
	De poste à poste	Vers actif circulant	Cessions	Scissions	Mises hors service	
Immobilisations incorporelles Frais d'établissement et de développement Autres postes d'immobilisations incorporelles						
Total immobilisations incorporelles						
Immobilisations corporelles Terrains Constructions : Constructions sur sol propre Constructions sur sol d'autrui Insta. générales, agenc. des constructions Inst. techniques, mat. , et outillages industriels Autres immobilisations corporelles : Inst. générales, agencements, amén. divers Matériel de transport Matériel de bureau et mobilier informatique Emballages récupérables et divers Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes						
Total immobilisations corporelles						
Immobilisations financières Participations Autres titres immobilisés Titres immobilisés de l'activité de portefeuille Prêts et autres immobilisations financières			21 053,00			2 775 606,80
Total immobilisations financières			21 053,00			2 775 606,80
TOTAL GENERAL			21 053,00			2 775 606,80

Société : 3 LA FONCIERE
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

- Etat des Provisions -

Nature des provisions	Montant au début 2025	Augmentations : Dotations de l'exercice	Diminutions :			Montant à fin 2025
			Utilisées au cours de l'exercice	Non Utilisées au cours de l'ex	Reprises de l'exercice	
Provisions réglementées						
Provisions pour reconstitution des gisements						
Provisions pour investissement						
Provisions pour hausse des prix						
Amortissements dérogatoires	188 285,45					188 285,45
<i>Dont majorations exceptionnelles de 30%</i>						
Provisions pour prêts d'installation						
Autres provisions réglementées						
Total des provisions réglementées	188 285,45					188 285,45
Provisions pour risques et charges						
Provisions pour litiges						
Provisions pour garanties données aux clients						
Provisions pour pertes sur marchés à terme						
Provisions pour amendes et pénalités						
Provisions pour pertes de change						
<i>Sous total provisions pour risques</i>						
Provisions pour pensions et obligations similaires						
Provisions pour impôts	1 988 783,00	328 844,00	62 954,00		62 954,00	2 254 673,00
Provisions pour renouvellement des immobilisations						
Provisions pour gros entretien et grandes révisions						
Prov. pour charges soc. et fisc. sur congés à payer						
<i>Sous total provisions pour charges</i>	<i>1 988 783,00</i>	<i>328 844,00</i>	<i>62 954,00</i>		<i>62 954,00</i>	<i>2 254 673,00</i>
Autres provisions pour risques et charges						
Total des provisions pour risques et charges	1 988 783,00	328 844,00	62 954,00		62 954,00	2 254 673,00
Provisions pour dépréciation						
Sur immobilisations incorporelles						
Sur immobilisations corporelles						
Sur immobilisation de titres mis en équivalence						
Sur immobilisation de titres de participation						
Sur autres immobilisations financières						
Sur stocks et en-cours						
Sur comptes clients						
Autres provisions dépréciations	417 242,00	50 315,16				467 557,16
Total des provisions pour dépréciation	417 242,00	50 315,16				467 557,16
TOTAL GENERAL	2 594 310,45	379 159,16	62 954,00		62 954,00	2 910 515,61
Dont dotations et reprises d'exploitation						
Dont dotations et reprises financières						
Dont dotations et reprises exceptionnelles		379 159,16			62 954,00	
Titres mis en équivalence : montant de la dépréciation à la clôture de l'exercice						

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

- Etat des Créances -

Etat des créances	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an	N-1
Actif immobilisé				
Créances rattachées à des participations				
Prêts (1) (2)				
Autres immobilisations financières				
Total actif immobilisé				
Actif circulant				
Clients douteux ou litigieux				
Autres créances clients	1 319 338,40	1 319 338,40		1 418 228,11
Créances représentatives de titres prêtés				
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	137 905,00	137 905,00		2 121,00
Autres impôts, taxes et versements assimilés				
Divers				
Groupe et associés (2)	16 343 014,22	16 343 014,22		21 281 062,91
Débiteurs divers	96,00	96,00		
Total actif circulant	17 800 353,62	17 800 353,62		22 701 412,02
Charges constatées d'avance				
TOTAL DES CREANCES	17 800 353,62	17 800 353,62		22 701 412,02
(1) Prêts accordés en cours d'exercice				
(1) Remboursements obtenus en cours d'exercice				
(2) Prêts et avances consentis aux associés				

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

- Etat des Dettes -

Etat des dettes	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an 5 ans au plus	A plus de 5 ans	N-1
Emprunts obligataires convertibles (1)					
Autres emprunts obligataires (1)					
Emprunts et dettes auprès des ets de crédit					
à un an maxi					
à + de un an	9 583 499,59	685 756,87	3 066 362,60	5 831 380,12	
Emprunts et dettes financières divers (1) (2)					
Fournisseurs et comptes rattachés	53 861,94	53 861,94			451 112,39
Personnel et comptes rattachés					
Sécurité sociale et autres organismes sociaux					
Impôts sur les bénéfices					
Taxe sur la valeur ajoutée	133 400,00	133 400,00			
Obligations cautionnées					
Autres impôts, taxes et assimilés					
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés					
Groupe et associés (2)	2 999,00	2 999,00			9 842 515,51
Autres dettes	624,28	624,28			
Dette représentative de titres empruntés					
Produits constatés d'avance					
TOTAL DES DETTES	9 774 384,81	876 642,09	3 066 362,60	5 831 380,12	10 293 627,90
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice	10 188 080,00				
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	604 580,41				
(2) Montant des emprunts et dettes dus aux associés					

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

- Produits à recevoir -

PRODUITS A RECEVOIR	2025	2024
Immobilisations financières		
Créances rattachées à des participations		
Autres immobilisations financières		
Total immobilisations financières		
Créances		
Créances clients et comptes rattachés	800 400,00	
Autres créances		
Total créances	800 400,00	
Disponibilités et divers		
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités		
Total disponibilités et divers		
Autres		
Total autres		
TOTAL	800 400,00	

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

- Charges à payer -

Nature des charges	2025	2024
Dettes financières		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers		
Avances et acomptes reçus sur commande en cours		
Total dettes financières		
Dettes d'exploitation		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	18 252,00	12 540,00
Dettes fiscales et sociales		
Total dettes d'exploitation	18 252,00	12 540,00
Dettes diverses		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
Total dettes diverses		
Autres		
Total autres dettes		
TOTAL	18 252,00	12 540,00

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

- Composition du capital social -

Catégories de titres	Nombre de titres			Total	Valeur nominale
	Clôture N-1	Créés pendant l'exercice N	Remboursés pendant l'exercice N		
Actions ordinaires	50 000			50 000	10,00
Actions amorties					
Actions à dividende prioritaire					
Actions préférentielles					
Parts sociales					
Certificats d'investissements					
Total	50 000			50 000	10,00

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

- Tableau des variations des capitaux propres -

	Montant à l'ouverture de l'exercice	Affectation du résultat de l'exercice antérieur	Distribution de dividendes	Augmentation de capital	Réduction de capital
Capital	500 000,00				
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...					
Ecart de réévaluation					
Ecart d'équivalence					
Réserve légale	50 000,00				
Réserves statutaires ou contractuelles					
Réserves réglementées					
Autres réserves	4 172 292,43	838,13			
Report à nouveau					
Résultat de l'exercice	6 355 838,13	(6 355 838,13)			
Subventions d'investissement					
Provisions réglementées	188 285,45				
Total capitaux propres	11 266 416,01	(6 355 000,00)			

	Résultat de l'exercice	Autres (à préciser)	Montant à la clôture de l'exercice
Capital			500 000,00
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...			
Ecart de réévaluation			
Ecart d'équivalence			
Réserve légale			50 000,00
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées			
Autres réserves			4 173 130,56
Report à nouveau			
Résultat de l'exercice	3 167 929,44		3 167 929,44
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			188 285,45
Total capitaux propres	3 167 929,44		8 079 345,45

Société : 3 LA FONCIERE
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

- Ventilation du chiffre d'affaires -

Détail du chiffre d'affaires	2025			2024		
	France	Export	Total	France	Export	Total
Autres produits	667 000,00		667 000,00			
TOTAL	667 000,00		667 000,00			

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

- Résultat exceptionnel -

	2025			2024		
	Produits	Charges	Résultat	Produits	Charges	Résultat
Résultat exceptionnel sur opérations de gestion						
Résultat sur exercices antérieurs						
Résultat sur autres éléments exceptionnels						
Résultat exceptionnel hors dépréciations et provisions						
QP des subventions d'investissement virée au résultat						
Dépréciations exceptionnelles						
<u>Autres :</u>						
Provisions pour risques et charges exceptionnels	62 954,00	379 159,16	(316 205,16)	672 330,00	427 360,00	244 970,00
TOTAL	62 954,00	379 159,16	(316 205,16)	672 330,00	427 360,00	244 970,00

Précisions relatives aux produit et charges inscrits en résultat exceptionnel :

Exercice 2025 :

Les produits exceptionnels correspondent à la reprise de provision pour impôt, liée au CBI de 3LF AUBERGENVILLE.

Les charges exceptionnelles se décomposent :

- Dotations aux provisions pour impôt, liées aux CBI des filiales = 328 844,00 €
- Dotation pour dépréciation du compte courant associé de 3LF ROUEN = 50 315,16 €

Exercice 2024 :

Les produits et charges exceptionnels correspondent aux provisions pour impôt, liées aux CBI des filiales.

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

- Charges et produits financiers -

Charges financières

Nature des charges	2025	2024
Charges d'intérêts		
Intérêts des emprunts et dettes	406 163,25	
dont : Intérêts des emprunts et dettes assimilées	406 163,25	
dont : Intérêts des emprunts et dettes rattachées à des participation		
Intérêts des emprunts pour la trésorerie		
Intérêts des comptes courants et des dépôts créditeurs	44 892,56	438 752,39
Intérêts bancaires et sur opérations de financement (escompte,...)		
Intérêts des obligations cautionnées		
Intérêts des autres dettes		
dont : Intérêts des dettes commerciales		
dont : Intérêts des dettes diverses		
Total charges d'intérêts	451 055,81	438 572,39
Pertes sur créances liées à des participations		
Escomptes accordés		
Pertes de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Autres charges financières		
Dotations financières aux amortissements et provisions		
Total des charges financières	454 114,81	438 572,39
Comparatif Compte de Résultat (2052 rubrique GU)	454 114,81	438 572,39

Produits financiers

Nature des produits	2025	2024
Produits de participations		
Revenus des titres de participation	595 931,29	4 232 758,61
Revenus sur autres formes de participation		
Revenus des créances rattachées à des participations		
Total produits de participations	595 931,29	4 232 758,61
Produits des autres immobilisations financières		
Revenus des titres immobilisés		
Revenus des prêts		
Revenus des créances immobilisées		
Total produits des autres immobilisations financières		
Revenus des autres créances		
Revenus des créances commerciales		
Revenus des créances diverses		
Total revenus des autres créances		
Revenus des valeurs mobilières de placement		
Escomptes obtenus		
Gains de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Autres produits financiers	839 871,41	919 603,62
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Total des produits financiers	5 114 276,13	5 152 362,23
Comparatif Compte de Résultat (2052 rubrique GP)	5 114 276,13	5 152 362,23

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

- Ventilation de l'impôt sur les bénéfices -

Répartition du montant global des impôts sur les bénéfices			
Taux d'imposition : IS = 25% + C3S = 3.3%	Montant brut	Impôt (économie)	Montant net
Résultat courant	4 267 975,60	1 066 993,90	3 200 981,70
- Produits non imposables	(595 931,29)	(148 982,82)	(446 948,47)
+ Charges non déductibles			
+ Produits non comptabilisés au cours de l'exercice à réintégrer	1 854 512,87	463 628,22	1 390 884,65
- Charges non comptabilisées au cours de l'exercice à déduire	(2 126 862,41)	(531 715,60)	(1 595 146,81)
= Résultat fiscal courant	3 399 694,77	849 923,69	2 549 771,08
+ Résultat exceptionnel	(316 205,16)	(79 051,29)	(237 153,87)
- Produits non imposables	(62 954,00)	(15 738,50)	(47 215,50)
+ Charges non déductibles	328 844,00	82 211,00	246 633,00
+ Produits non comptabilisés au cours de l'exercice à réintégrer			
- Charges non comptabilisées au cours de l'exercice à déduire	(216 679,00)	(54 169,75)	(162 509,25)
= Résultat fiscal	3 132 700,60	783 175,15	2 349 525,44
- Crédits d'impôts			
= Impôt payé (IS + C3S)		783 841,00	

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

- Engagements financiers donnés -

Engagements donnés	Total	Dirigeants	Filiales	Participations	Entreprises liées	Autres
Cautionnement solidaire à 3LF CRETEIL	3 200 000,00		3 200 000,00			
Nantissement de parts à SOGEFIMUR	1,00					1,00
TOTAL	3 200 001,00		3 200 000,00			1,00
TOTAL GENERAL	3 200 001,00		3 200 000,00			1,00

Société : 3 LA FONCIERE
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

- Tableau des filiales et participations -

Participations supérieures à 50 % :

Sociétés	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Quote- part du capital détenu (en %)	Valeur comptable des titres détenus		CA HT du dernier exercice clos	Résultat (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
				Brute	Nette			
3LF ACTI SIGNES	3 000,00		99,97	2 999,00	2 999,00			
3LF BRETAGNE	3 000,00	(30 575,02)	80,00	2 400,00	2 400,00		(310,60)	
3LF WISSOUS	3 000,00	(416 441,98)	99,97	2 999,00	2 999,00		(62 525,77)	
3LF CRETEIL	3 000,00	490 750,16	99,97	2 999,00	2 999,00	1 809 675,75	(341 317,42)	
3LF FABREGUES	3 000,00		99,97	2 999,00	2 999,00		(2 595,84)	
3LF LES HAUTS NOIRS	3 000,00	(208 426,80)	99,97	2 999,00	2 999,00		(28 290,69)	
3LF LA FACTORY	3 000,00	(1 012 804,54)	99,97	2 999,00	2 999,00	585 737,35	(145 881,79)	
3LF LOUVRE	3 000,00	(3 588 802,84)	99,97	2 999,00	2 999,00	835 962,13	(452 385,30)	
3LF METZ FROID	3 000,00	52 635,96	99,97	2 999,00	2 999,00	1 485 325,75	225 441,25	100 736,41
3LF MONDRAGON	3 000,00	(39 867,03)	99,97	2 999,00	2 999,00	364 217,76	57 426,99	
3LF PEROLS	3 000,00	5 237,07	99,97	2 999,00	2 999,00	334 442,76	67 345,36	54 161,94
3LF POULAIN	3 000,00	(1 842 455,57)	99,97	2 999,00	2 999,00	748 093,86	(183 649,36)	
3LF ROUEN	3 000,00	(449 278,74)	99,97	2 999,00	2 999,00		(19 434,68)	
3LF SAINT JUST	3 000,00	(106 580,15)	99,97	2 999,00	2 999,00	244 021,46	(20 360,34)	
3LF SEZE	3 000,00	(1 017 613,83)	90,00	2 700,00	2 700,00	141 164,78	27 458,40	
3LF SIGNES HOTEL	3 000,00	(805 810,12)	99,97	2 999,00	2 999,00	434 325,87	(217 901,25)	
3LF SIGNES IS	3 000,00	(1 196 197,13)	80,00	2 400,00	2 400,00	2 243 450,19	(358 253,50)	
TOMMY	200,00	(4 683 443,87)	70,00	1 008 831,40	1 008 831,40	203,64	(543 501,00)	
3LF VILLARD BONNOT	3 000,00	(2 537,13)	99,97	2 999,00	2 999,00		(2 117,24)	
3LF VILLEJUIF	3 000,00		99,97	2 999,00	2 999,00		(2 535,00)	

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

- Honoraires des commissaires aux comptes -

Catégories	Montants
Honoraires dans le cadre de la certification des comptes annuels	13 210,00
Honoraires afférents aux services autres que la certification des comptes	
TOTAL	13 210,00

Société : 3 LA FONCIERE
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

- Soldes intermédiaires de gestion -

	2025		2024		VARIATION	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Ventes de marchandises		100,00		100,00		
- Coût d'achat des marchandises						
Marge commerciale						
Production vendue	667 000,00	100,00			667 000,00	
+ Production stockée						
+ Production immobilisée						
- Déstockage de production						
Production de l'exercice	667 000,00	100,00			667 000,00	
Marge commerciale						
+ Production de l'exercice	667 000,00	100,00		100,00	667 000,00	
- Coût d'achat des marchandises						
- Consommation de l'exercice en provenance de tiers	1 059 185,87	158,80	235 858,82		823 327,05	349,08
Valeur ajoutée	(392 185,87)	(58,80)	(235 858,82)		(156 327,05)	66,28
+ Subventions d'exploitation						
- Impôts, taxes et versements assimilés						
- Charges de personnel						
Excédent brut d'exploitation	(392 185,87)	(58,80)	(235 858,82)		(156 327,05)	66,28
+ Reprise sur charges et transferts de charges						
+ Quote-part des subv. d'invest. Virées au résultat						
+ Produit des cessions d'immobilisations						
+ Autres produits	1 523 006,06	228,34	0,40		1 523 005,66	380 751 415,00
- Dotations aux amortissements et aux provisions						
- Valeurs comptables des immobilisations cédées						
- Autres charges	1 523 005,91	228,34	0,40		1 523 005,51	380 751 377,50
Résultat d'exploitation	(392 185,72)	(58,80)	(235 858,82)		(156 326,90)	66,28
+ Quotes-parts de résultat sur opé. en commun						
- Quotes-parts de résultat sur opé. en commun						
+ Produits financiers	5 114 276,13	766,76	5 152 362,23		(38 086,10)	(0,74)
- Charges financières	454 114,81	68,08	438 572,39		15 542,42	3,54
Résultat courant avant impôt	4 267 975,60	639,88	4 477 931,02		(209 955,42)	(4,69)
+ Produits exceptionnels	62 954,00	9,44	3 110 857,58		(3 047 903,58)	(97,98)
- Charges exceptionnelles	379 159,16	56,85	435 827,47		(56 668,31)	(13,00)
Résultat exceptionnel	(316 205,16)	(47,41)	2 675 030,11		(2 991 235,27)	(111,82)
- Participation des salariés						
- Impôts sur les bénéfices	783 841,00	117,52	797 123,00		(13 282,00)	(1,67)
Résultat de l'exercice	3 167 929,44	474,95	6 355 838,13		(3 187 908,69)	(50,16)
Plus et moins-values sur cess. d'immo. financières	3 678 473,43	551,50	2 319 046,09		1 359 427,34	58,62
Plus et moins-values sur cessions d'immobilisations comptabilisées dans le résultat exceptionnel			7 467,00		(7 467,00)	(100,00)

Société : 3 LA FONCIERE
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

- Capacité d'autofinancement -

Calcul à partir de l'Excédent Brut d'Exploitation	2025	2024	VARIATION	
	Montant	Montant	Montant	%
Excédent Brut d'Exploitation	(392 185,87)	(235 858,82)	(156 327,05)	66,28
+ Autres produits d'exploitation	1 523 006,06	0,40	1 523 005,66	380 751 415,00
- Autres charges d'exploitation	1 523 005,91	0,40	1 523 005,51	380 751 377,50
+ Q-P des produits du résultat sur opé communes				
- Q-P des charges du résultat sur opé communes				
+ Produits financiers hors reprises	5 114 276,13	5 152 362,23	(38 086,10)	(0,74)
- Charges financières hors dotations	454 114,81	438 572,39	15 542,42	3,54
+ Pds exceptionnels hors reprises, cessions et subv.		119 481,49	(119 481,49)	(100,00)
- Charges exceptionnelles hors dotations		1 000,47	(1 000,47)	(100,00)
- Participation des salariés				
- Impôts sur les bénéfices	783 841,00	797 123,00	(13 282,00)	(1,67)
Capacité ou insuffisance d'autofinancement	3 484 134,60	3 799 289,04	(315 154,44)	(8,30)

Calcul à partir du Résultat Net	2025	2024	VARIATION	
	Montant	Montant	Montant	%
Résultat net	3 167 929,44	6 355 838,13	(3 187 908,69)	(50,16)
EXPLOITATION				
+ Dotations aux amort et prov sur immobilisations				
+ Dotations aux amort et prov sur actif circulant				
+ Dotations aux amort et prov pour risques et charges				
+ Dotations aux amort et prov des charges à répartir				
- Reprise sur amortissements et provisions				
- Produit des cessions d'éléments d'actif		2 319 046,09	(2 319 046,09)	(100,00)
+ Valeur comptable des éléments d'actif cédés		7 467,00	(7 467,00)	(100,00)
- Q-P des subv. d'investissement virée au résultat				
FINANCIER				
+ Dotations aux amortissements et provisions				
- Reprise sur amortissements et provisions				
EXCEPTIONNEL				
+ Dotations aux amortissements et provisions	379 159,16	427 360,00	(48 200,84)	(11,28)
- Reprise sur amortissements et provisions	62 954,00	672 330,00	(609 376,00)	(90,64)
Capacité ou insuffisance d'autofinancement	3 484 134,60	3 799 289,04	(315 154,44)	(8,30)

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2025

Ce rapport contient 31 pages

SAS 3 LA FONCIERE
Société par actions simplifiée au capital de 500 000 Euros
Siège Social : 37, avenue Pierre 1^{er} de Serbie
75008 PARIS
RCS PARIS 503 735 466

A l'assemblée générale de la société SAS 3 LA FONCIERE,

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 SAS 3 LA FONCIERE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « changements comptables » de l'annexe, qui expose les incidences des changements de méthode comptable induits par la première application du règlement ANC 2022-06.

Justification des appréciations

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

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

- La note de l'annexe intitulée « immobilisations financières » mentionne la méthode de valorisation des titres de participation.

Dans le cadre de notre appréciation de la valorisation des titres de participation suivi par votre société, nous avons vérifié le caractère raisonnable des estimations significatives retenues.

- La note de l'annexe intitulée « Trésorerie » expose le fait que les disponibilités de votre société, intégrées au pool de trésorerie, ne figurent pas à l'actif du bilan en « disponibilités » mais en « autres créances » pour un montant de 8 042 171.48 €.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre groupe, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables visées ci-dessus, et des informations fournies dans l'annexe et nous nous sommes assurés de leur correcte application.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du président et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

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 Commerce.

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

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par votre Président.

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

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives.

L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion.

Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

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

Fait à Blois, le 19 mai 2026

SARL Daniel RAVINEAU AUDIT
Commissaire aux comptes
Éric LETOURMY



Société : 3 LA FONCIERE
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

- Bilan Actif -

	Brut	Amortissements et dépréciations	Net 31/12/2025	Net 31/12/2024
Capital souscrit non appelé (I)				
Frais d'établissement (II)				
Immobilisations incorporelles				
Frais de développement				
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques et droits similaires				
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles en cours, avance et acomptes				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, mat. et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours, avance et acomptes				
Immobilisations financières (2)				
Participations	2 775 606,80		2 775 606,80	1 264 656,89
Créances rattachées à des participations				
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
TOTAL ACTIF IMMOBILISE (III)	2 775 606,80		2 775 606,80	1 264 656,89
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En cours de production				
Produits finis				
Marchandises				
Avance et acomptes versés sur commandes				
Créances (3)				
Créances clients et comptes rattachés	1 319 338,40		1 319 338,40	1 418 228,11
Autres créances	16 481 015,22	467 557,16	16 013 458,06	20 865 941,91
Charges constatées d'avance				
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres				
Autres titres				
Instruments financiers à terme et jetons détenus				
Disponibilités				
TOTAL ACTIF CIRCULANT (IV)	17 800 353,62	467 557,16	17 332 796,46	22 284 170,02
Frais d'émission des emprunts (V)				
Primes de remboursement des emprunts (VI)				
Ecarts de conversion et différences d'évaluation – Actif (VII)				
TOTAL GENERAL DE L'ACTIF	20 575 960,42	467 557,16	20 108 403,26	23 548 826,91

(1) dont droit au bail

(2) dont part à moins d'un an

(3) dont à moins d'un an

17 800 353,62

Annexe aux comptes sociaux - Exercice 2025 - 3 LA FONCIERE - 3



Société : 3 LA FONCIERE
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

- Bilan Passif -

		31/12/2025	31/12/2024
Capital social	Dont versé : 500 000,00	500 000,00	500 000,00
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...			
Écarts de réévaluation			
Écarts d'équivalence			
Réserves			
Réserve légale		50 000,00	50 000,00
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées			
Autres réserves		4 173 130,56	4 172 292,43
Report à nouveau			
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)		3 167 929,44	6 355 838,13
Subventions d'investissements			
Provisions réglementées		188 285,45	188 285,45
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)		8 079 345,45	11 266 416,01
Produits des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
AUTRES FONDS PROPRES			
Provisions pour risques			
Provisions pour charges		2 254 673,00	1 988 783,00
TOTAL DES PROVISIONS (II)		2 254 673,00	1 988 783,00
Dettes financières			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		9 583 499,59	
Emprunts et dettes financières divers (2)			
Instruments financiers à terme			
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		53 861,94	451 112,39
Dettes fiscales et sociales		133 400,00	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes		3 623,28	9 842 515,51
Produits constatés d'avance			
TOTAL DES DETTES (1) (III)		9 774 384,81	10 293 627,90
Ecarts de conversion et différences d'évaluation – Passif (IV)			
TOTAL GENERAL DU PASSIF (I + II + III + IV)		20 108 403,26	23 548 826,91

(1) dont à moins d'un an (hors avances et acomptes reçus sur commandes en cours) 876 642,09

(2) dont emprunts participatifs



Société : 3 LA FONCIERE
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

- Compte de résultat (Partie 1) -

	31/12/2025	31/12/2024
Produits d'exploitation		
Vente de marchandises		
Production vendue	667 000,00	
Montant net du chiffre d'affaires	667 000,00	
Production stockée		
Production immobilisée		
Subventions		
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		
Produit des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		
Autres produits	1 523 006,06	0,40
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (I)	2 190 006,06	0,40
Charges d'exploitation		
Achats de marchandises		
Variation de stocks (achats de marchandises)		
Achats de matières premières et autres approvisionnements		
Variation de stocks (matières premières et approvisionnements)		
Autres achats et charges externes (1)	1 059 185,87	235 858,82
Impôts, taxes et versements assimilés		
Salaires		
Cotisations sociales		
Dotations aux amortissements et aux dépréciations		
Dotations aux amortissements sur immobilisations		
Dotations aux dépréciations sur immobilisations		
Dotations aux dépréciations sur actif circulant		
Dotations aux provisions		
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées		
Autres charges	1 523 005,91	0,40
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (II)	2 582 191,78	235 859,22
(1) Y compris :		
Redevances de crédit-bail mobilier		
Redevances de crédit-bail immobilier		
RESULTAT D'EXPLOITATION	(392 185,72)	(235 858,82)



Société : 3 LA FONCIERE
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

- Compte de résultat (Partie 2) -

	31/12/2025	31/12/2024
Quote-part de résultat sur opérations faites en commun		
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)		
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)		
Produits financiers		
De participation (2)	595 931,29	4 232 758,61
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (2)		
Autres intérêts et produits assimilés (2)	839 871,41	919 603,62
Reprises sur dépréciations et provisions		
Différences positives de change		
Produits des cessions d'immobilisations financières	3 678 473,43	
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie		
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS (V)	5 114 276,13	5 152 362,23
Charges financières		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Intérêts et charges assimilées (3)	451 055,81	438 572,39
Différences négatives de change		
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées	3 059,00	
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie		
TOTAL DES CHARGES FINANCIERES (VI)	454 114,81	438 572,39
RESULTAT FINANCIER (V – VI)	4 660 161,32	4 713 789,84
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I – II + II – IV + V – IV)	4 267 975,60	4 477 931,02
Produits exceptionnels (VII)	62 954,00	3 110 857,58
Charges exceptionnelles (VIII)	379 159,16	435 827,47
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII – VIII)	(316 205,16)	2 675 030,11
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	783 841,00	797 123,00
TOTAL DES PRODUITS (I + II + V + VII)	7 367 236,19	8 263 220,21
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	4 199 306,75	1 907 382,08
BENEFICE ou PERTE	3 167 929,44	6 355 838,13

(2) Dont produits concernant les entités liées

839 871,41

(3) Dont intérêts concernant les entités liées

44 892,56



Société : 3 LA FONCIERE
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

- Présentation générale -

Société : 3 LA FONCIERE
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

- Chiffres clés -

- Durée de l'exercice : 12,00 mois
- Total du Bilan : 20 108 403,26
- Résultat avant répartition : 3 167 929,44



ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

- Règles et méthodes comptables -

1- Règles générales :

Les comptes annuels ont été élaborés et présentés conformément aux principes et méthodes définis par le règlement ANC 2022-06 du 4 novembre 2022.

Une réforme du plan comptable (PCG) entre en vigueur au 1er janvier 2025.

Cette refonte substantielle, issue du règlement ANC n°2022-06 vise à simplifier et à harmoniser les pratiques comptables, en améliorant la lisibilité et la comparabilité des états financiers.

Les conventions générales comptables ont été appliquées conformément aux hypothèses de base :

- Continuité de l'exploitation.
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre.
- Indépendance des exercices.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les principales méthodes utilisées sont :

Immobilisations corporelles et incorporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations) ou à leur coût de production.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire ou dégressif en fonction de la durée normale d'utilisation des biens.

Les éléments non amortissables de l'actif immobilisé sont inscrits pour leur valeur brute constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

Immobilisations financières

La valeur brute est constituée par la valeur d'apport ou d'acquisition. Une provision est constituée si la valeur d'usage d'un titre devient inférieure à sa valeur d'entrée. Cette valeur

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

d'usage est déterminée en fonction de l'actif net réestimé de la filiale, de sa rentabilité et de ses perspectives.

La société a opté pour le rattachement des frais d'acquisition de titres immobilisés en coût d'acquisition d'actif. Ceux-ci sont amortis sur 5 ans en amortissements dérogatoires.

Créances et dettes

Les créances et les dettes ont été évaluées pour leur valeur nominale.

Les créances ont, le cas échéant, été dépréciées par voie de provision pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles étaient susceptibles de donner lieu.

Les créances clients présentées dans le tableau de financement, ont été retenues pour leur valeur brute, conformément aux principes comptables.

Trésorerie

Les flux de trésorerie liés à la convention de pool de trésorerie sont comptabilisés dans des comptes 451 identifiés par société et par banque ; les comptes courants débiteurs et créditeurs sont compensés par société.

La partie des disponibilités de chacune des sociétés affectées au pool de trésorerie figure au bilan dans un compte 451 soit à l'actif dans les "Autres créances", soit au passif dans les « Autres dettes ».

Les intérêts de compte courant non réglés à la clôture figurent dans les comptes 401 et 411.

Le solde des opérations de cash-pooling figure sur la ligne "Autres créances" (groupe) à l'Actif pour un montant de 8 042 171.48 € au 31/12/2025 contre 9 112 446.51 € au 31/12/2024, au Passif en « Autres dettes » (groupe).

Disponibilités

Les liquidités disponibles en banque ou en caisse ont été évaluées pour leur valeur nominale.

Achats

Les frais accessoires d'achat payés à des tiers n'ont pas été incorporés dans les comptes d'achat, mais ont été comptabilisés dans les différents comptes de charge correspondant à leur nature.



ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

Faits caractéristiques sur l'exercice 2025 :

3 LA FONCIERE a signé le 30 janvier 2025 un contrat de FIDUCIE SURETE 3LF, d'une durée maximale de 99 ans, en garantie d'un crédit de 10 188 080 €, d'une durée de 12 ans, contracté à la même date.

Le fiduciaire est BPCE LEASE et les actifs remis en Fiducie, valorisés à leur valeur nette comptable, sont constitués des titres de 6 SCI et de la valeur des comptes-courants au 30 janvier 2025 :

	Valeur des titres	Valeur des comptes-courants	Valeur nette comptable des titres
3FCARH	2 999	650 000.00	2 999
3FLAND	2 999	295 436.67	2 999
3FLUFR	2 999	190 000.00	2 999
3FMISS	2 999	0.00	2 999
3FAUFR	2 999	369 575.24	2 999
3FPARD	2 999	0.00	2 999
	17 994	1 505 011.91	17 994

Le transfert à LA FIDUCIE des 1 523 005,91 €, a été constaté par le débit du compte : 266100000 : "Droits d'actifs nets en fiducie" et n'a pas généré de plus ou moins-value.

3 LA FONCIERE conserve la liberté d'utilisation des produits de compte-courant ainsi que la gestion des baux attachés aux actifs cédés.

La Fiducie est tenue de produire une liasse fiscale en son nom. Le principe de la Fiducie étant la neutralité fiscale, le résultat 2025 des SCI, transparentes fiscalement remises en fiducie, est taxé chez 3 LA FONCIERE pour sa quote-part.

Intégration fiscale

GROUPE IDEC, la société mère du Groupe, et ses filiales, détenues à 95% ou plus à l'ouverture de l'exercice, ont opté pour le régime d'intégration fiscale de leurs résultats taxables.

La convention d'intégration prévoit que les charges d'impôts sont supportées par les sociétés intégrées comme en l'absence d'intégration.

Les économies d'impôts réalisées par le groupe fiscal, et liées à l'utilisation de déficits, sont constatées en produit chez la société mère.

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

Comptes consolidés

Les comptes sociaux de la SAS 3 LA FONCIERE sont consolidés dans les comptes de la société SAS GROUPE IDEC - n° SIREN : 411 136 583 - 37 avenue Pierre 1er de Serbie 75008 PARIS
Les copies des états financiers consolidés sont disponibles à l'adresse du siège du Groupe.

2- Changements comptables :

Le règlement ANC 2022-06, homologué le 30 Décembre 2023, modifie le plan comptable général et s'applique à compter du 1^{er} Janvier 2025. Notamment, il modifie la définition du résultat exceptionnel, supprime la technique des transferts de charges et modifie les modèles d'états financiers. Les comptes de l'exercice clos le 31/12/2025 sont établis et présentés conformément aux dispositions de ce règlement.

Dans la colonne comparative :

- La ligne « Charges constatées d'Avance » et « Produits constatés d'Avance » sont remontés dans la partie « créances » ou « dettes »
- Les produits et charges exceptionnels sont regroupés sur deux lignes « produits exceptionnels » et « charges exceptionnelles »

L'application de ce nouveau plan comptable a un impact limité sur les comptes 2025.

1- Changements liés à la réglementation comptable				
	Ancien poste	Montant à la clôture	Nouveau poste	Montant à l'ouverture
Fusion de postes comptables	Immobilisations corporelles en cours		Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes	
	Avances et acomptes			
	Autres participations		Participations	
	Participations			
	En-cours de production de biens		En-cours de productions	
	En-cours de production de services			
Scission de postes comptables	Ancien poste	Montant à la clôture	Nouveau poste	Montant à l'ouverture
	Autres titres immobilisés		TIAP	
			Autres titres immobilisés	
	Actions propres		Actions propres	
			Autres titres	
Création/Modifications de postes comptables			Instruments financiers à terme et jetons détenus	
	Ancien poste	Montant à la clôture	Nouveau poste	Montant à l'ouverture
	Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles		Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes	
	Provision pour impôts Compte : 15510000	(1 988 783.00)	Provision pour impôts Compte 152300000	(1 988 783.00)



ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

2- Changements de méthode à l'initiative de l'entité		
Présentation du changement de méthode comptable	Justifications	
	Poste concerné	Montant à l'ouverture de l'exercice

3- Changements d'estimation	
Présentation du changement d'estimation	Justifications

4- Corrections d'erreurs				
Présentation de l'erreur corrigée		Exercice N	Exercice N-1 corrigé	Exercice N-1
	Impact poste 1			
	Impact poste 2			



Société : 3 LA FONCIERE
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

- Tableau des immobilisations détaillé -

	Montant brut à l'ouverture de l'exercice	Ventilation des augmentations				
		Virements		Entrées		
		De poste à poste	De l'actif circulant	Acquisitions	Apports	Créations
Immobilisations incorporelles						
Frais d'établissement et de développement						
Autres postes d'immobilisations incorporelles						
Total immobilisations incorporelles						
Immobilisations corporelles						
Terrains						
Constructions :						
Constructions sur sol propre						
Constructions sur sol d'autrui						
Insta. générales, agenc. des constructions						
Inst. techniques, mat. , et outillages industriels						
Autres Immobilisations corporelles :						
Inst. générales, agencements, amén. divers						
Matériel de transport						
Matériel de bureau et mobilier informatique						
Emballages récupérables et divers						
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes						
Total immobilisations corporelles						
Immobilisations financières						
Participations	1 264 656,89			1 532 002,91		
Autres titres immobilisés						
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille						
Prêts et autres immobilisations financières						
Total immobilisations financières	1 264 656,89			1 532 002,91		
TOTAL GENERAL	1 264 656,89			1 532 002,91		



Société : 3 LA FONCIERE
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

	Ventilation des diminutions					Montant brut à la clôture de l'exercice
	Virements		Sorties			
	De poste à poste	Vers actif circulant	Cessions	Scissions	Mises hors service	
Immobilisations incorporelles						
Frais d'établissement et de développement						
Autres postes d'immobilisations incorporelles						
Total immobilisations incorporelles						
Immobilisations corporelles						
Terrains						
Constructions :						
Constructions sur sol propre						
Constructions sur sol d'autrui						
Insta. générales, agenc. des constructions						
Inst. techniques, mat. , et outillages industriels						
Autres immobilisations corporelles :						
Inst. générales, agencements, amén. divers						
Matériel de transport						
Matériel de bureau et mobilier informatique						
Emballages récupérables et divers						
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes						
Total immobilisations corporelles						
Immobilisations financières			21 053,00			2 775 606,80
Participations						
Autres titres immobilisés						
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille						
Prêts et autres immobilisations financières						
Total immobilisations financières			21 053,00			2 775 606,80
TOTAL GENERAL			21 053,00			2 775 606,80



Société : 3 LA FONCIERE
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

- Etat des Provisions -

Nature des provisions	Montant au début 2025	Augmentations : Dotations de l'exercice	Diminutions :			Montant à fin 2025
			Utilisées au cours de l'exercice	Non Utilisées au cours de l'ex	Reprises de l'exercice	
Provisions réglementées						
Provisions pour reconstitution des gisements						
Provisions pour investissement						
Provisions pour hausse des prix						
Amortissements dérogatoires	188 285,45					188 285,45
<i>Dont majorations exceptionnelles de 30%</i>						
Provisions pour prêts d'installation						
Autres provisions réglementées						
Total des provisions réglementées	188 285,45					188 285,45
Provisions pour risques et charges						
Provisions pour litiges						
Provisions pour garanties données aux clients						
Provisions pour pertes sur marchés à terme						
Provisions pour amendes et pénalités						
Provisions pour pertes de change						
<i>Sous total provisions pour risques</i>						
Provisions pour pensions et obligations similaires						
Provisions pour impôts	1 988 783,00	328 844,00	62 954,00		62 954,00	2 254 673,00
Provisions pour renouvellement des immobilisations						
Provisions pour gros entretien et grandes révisions						
Prov. pour charges soc. et fisc. sur congés à payer						
<i>Sous total provisions pour charges</i>	<i>1 988 783,00</i>	<i>328 844,00</i>	<i>62 954,00</i>		<i>62 954,00</i>	<i>2 254 673,00</i>
Autres provisions pour risques et charges						
Total des provisions pour risques et charges	1 988 783,00	328 844,00	62 954,00		62 954,00	2 254 673,00
Provisions pour dépréciation						
Sur immobilisations incorporelles						
Sur immobilisations corporelles						
Sur immobilisation de titres mis en équivalence						
Sur immobilisation de titres de participation						
Sur autres immobilisations financières						
Sur stocks et en-cours						
Sur comptes clients						
Autres provisions dépréciations	417 242,00	50 315,16				467 557,16
Total des provisions pour dépréciation	417 242,00	50 315,16				467 557,16
TOTAL GENERAL	2 594 310,45	379 159,16	62 954,00		62 954,00	2 910 515,61
Dont dotations et reprises d'exploitation						
Dont dotations et reprises financières						
Dont dotations et reprises exceptionnelles		379 159,16			62 954,00	
Titres mis en équivalence : montant de la dépréciation à la clôture de l'exercice						



Société : 3 LA FONCIERE
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

- Etat des Créances -

Etat des créances	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an	N-1
Actif immobilisé				
Créances rattachées à des participations				
Prêts (1) (2)				
Autres immobilisations financières				
Total actif immobilisé				
Actif circulant				
Clients douteux ou litigieux				
Autres créances clients	1 319 338,40	1 319 338,40		1 418 228,11
Créances représentatives de titres prêtés				
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	137 905,00	137 905,00		2 121,00
Autres impôts, taxes et versements assimilés				
Divers				
Groupe et associés (2)	16 343 014,22	16 343 014,22		21 281 062,91
Débiteurs divers	96,00	96,00		
Total actif circulant	17 800 353,62	17 800 353,62		22 701 412,02
Charges constatées d'avance				
TOTAL DES CREANCES	17 800 353,62	17 800 353,62		22 701 412,02
(1) Prêts accordés en cours d'exercice				
(1) Remboursements obtenus en cours d'exercice				
(2) Prêts et avances consentis aux associés				



Société : 3 LA FONCIERE
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

- Etat des Dettes -

Etat des dettes	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an 5 ans au plus	A plus de 5 ans	N-1
Emprunts obligataires convertibles (1)					
Autres emprunts obligataires (1)					
Emprunts et dettes auprès des ets de crédit					
à un an maxi					
à + de un an	9 583 499,59	685 756,87	3 066 362,60	5 831 380,12	
Emprunts et dettes financières divers (1) (2)					
Fournisseurs et comptes rattachés	53 861,94	53 861,94			451 112,39
Personnel et comptes rattachés					
Sécurité sociale et autres organismes sociaux					
Impôts sur les bénéfices					
Taxe sur la valeur ajoutée	133 400,00	133 400,00			
Obligations cautionnées					
Autres impôts, taxes et assimilés					
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés					
Groupe et associés (2)	2 999,00	2 999,00			9 842 515,51
Autres dettes	624,28	624,28			
Dettes représentative de titres empruntés					
Produits constatés d'avance					
TOTAL DES DETTES	9 774 384,81	876 642,09	3 066 362,60	5 831 380,12	10 293 627,90
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice	10 188 080,00				
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	604 580,41				
(2) Montant des emprunts et dettes dus aux associés					



Société : 3 LA FONCIERE
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

- Produits à recevoir -

PRODUITS A RECEVOIR	2025	2024
Immobilisations financières		
Créances rattachées à des participations		
Autres immobilisations financières		
Total immobilisations financières		
Créances		
Créances clients et comptes rattachés	800 400,00	
Autres créances		
Total créances	800 400,00	
Disponibilités et divers		
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités		
Total disponibilités et divers		
Autres		
Total autres		
TOTAL	800 400,00	



Société : 3 LA FONCIERE
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

- Charges à payer -

Nature des charges	2025	2024
Dettes financières		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers		
Avances et acomptes reçus sur commande en cours		
Total dettes financières		
Dettes d'exploitation		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	18 252,00	12 540,00
Dettes fiscales et sociales		
Total dettes d'exploitation	18 252,00	12 540,00
Dettes diverses		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
Total dettes diverses		
Autres		
Total autres dettes		
TOTAL	18 252,00	12 540,00



Société : 3 LA FONCIERE
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

- Composition du capital social -

Catégories de titres	Nombre de titres			Total	Valeur nominale
	Clôture N-1	Créés pendant l'exercice N	Remboursés pendant l'exercice N		
Actions ordinaires	50 000			50 000	10,00
Actions amorties					
Actions à dividende prioritaire					
Actions préférentielles					
Parts sociales					
Certificats d'investissements					
Total	50 000			50 000	10,00



Société : 3 LA FONCIERE
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

- Tableau des variations des capitaux propres -

	Montant à l'ouverture de l'exercice	Affectation du résultat de l'exercice antérieur	Distribution de dividendes	Augmentation de capital	Réduction de capital
Capital	500 000,00				
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...					
Ecart de réévaluation					
Ecart d'équivalence					
Réserve légale	50 000,00				
Réserves statutaires ou contractuelles					
Réserves réglementées					
Autres réserves	4 172 292,43	838,13			
Report à nouveau					
Résultat de l'exercice	6 355 838,13	(6 355 838,13)			
Subventions d'investissement					
Provisions réglementées	188 285,45				
Total capitaux propres	11 266 416,01	(6 355 000,00)			

	Résultat de l'exercice	Autres (à préciser)	Montant à la clôture de l'exercice
Capital			500 000,00
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...			
Ecart de réévaluation			
Ecart d'équivalence			
Réserve légale			50 000,00
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées			
Autres réserves			4 173 130,56
Report à nouveau			
Résultat de l'exercice	3 167 929,44		3 167 929,44
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			188 285,45
Total capitaux propres	3 167 929,44		8 079 345,45



Société : 3 LA FONCIERE
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

- Ventilation du chiffre d'affaires -

Détail du chiffre d'affaires	2025			2024		
	France	Export	Total	France	Export	Total
Autres produits	667 000,00		667 000,00			
TOTAL	667 000,00		667 000,00			



Société : 3 LA FONCIERE
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

- Résultat exceptionnel -

	2025			2024		
	Produits	Charges	Résultat	Produits	Charges	Résultat
Résultat exceptionnel sur opérations de gestion						
Résultat sur exercices antérieurs						
Résultat sur autres éléments exceptionnels						
Résultat exceptionnel hors dépréciations et provisions						
QP des subventions d'investissement virée au résultat						
Dépréciations exceptionnelles						
Autres :						
Provisions pour risques et charges exceptionnels	62 954,00	379 159,16	(316 205,16)	672 330,00	427 360,00	244 970,00
TOTAL	62 954,00	379 159,16	(316 205,16)	672 330,00	427 360,00	244 970,00

Précisions relatives aux produit et charges inscrits en résultat exceptionnel :

Exercice 2025 :

Les produits exceptionnels correspondent à la reprise de provision pour impôt, liée au CBI de 3LF AUBERGENVILLE.

Les charges exceptionnelles se décomposent :

- Dotations aux provisions pour impôt, liées aux CBI des filiales = 328 844,00 €
- Dotation pour dépréciation du compte courant associé de 3LF ROUEN = 50 315.16 €

Exercice 2024 :

Les produits et charges exceptionnels correspondent aux provisions pour impôt, liées aux CBI des filiales.



Société : 3 LA FONCIERE
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

- Charges et produits financiers -

Charges financières

Nature des charges	2025	2024
Charges d'intérêts		
Intérêts des emprunts et dettes	406 163,25	
dont : intérêts des emprunts et dettes assimilées	406 163,25	
dont : Intérêts des emprunts et dettes rattachées à des participations		
Intérêts des emprunts pour la trésorerie		
Intérêts des comptes courants et des dépôts créditeurs	44 892,56	438 752,39
Intérêts bancaires et sur opérations de financement (escompte,...)		
Intérêts des obligations cautionnées		
Intérêts des autres dettes		
dont : Intérêts des dettes commerciales		
dont : Intérêts des dettes diverses		
Total charges d'intérêts	451 055,81	438 572,39
Pertes sur créances liées à des participations		
Escomptes accordés		
Pertes de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Autres charges financières	3 059,00	
Dotations financières aux amortissements et provisions		
Total des charges financières	454 114,81	438 572,39
Comparatif Compte de Résultat (2052 rubrique GU)	454 114,81	438 572,39

Produits financiers

Nature des produits	2025	2024
Produits de participations		
Revenus des titres de participation	595 931,29	4 232 758,61
Revenus sur autres formes de participation		
Revenus des créances rattachées à des participations		
Total produits de participations	595 931,29	4 232 758,61
Produits des autres immobilisations financières		
Revenus des titres immobilisés		
Revenus des prêts		
Revenus des créances immobilisées		
Total produits des autres immobilisations financières		
Revenus des autres créances		
Revenus des créances commerciales		
Revenus des créances diverses		
Total revenus des autres créances		
Revenus des valeurs mobilières de placement		
Escomptes obtenus		
Gains de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Autres produits financiers	4 518 344,84	919 603,62
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Total des produits financiers	5 114 276,13	5 152 362,23
Comparatif Compte de Résultat (2052 rubrique GP)	5 114 276,13	5 152 362,23



Société : 3 LA FONCIERE
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

- Ventilation de l'impôt sur les bénéfices -

Répartition du montant global des impôts sur les bénéfices			
Taux d'imposition : IS = 25% + C3S = 3.3%	Montant brut	Impôt (économie)	Montant net
Résultat courant	4 267 975,60	1 066 993,90	3 200 981,70
- Produits non imposables	(595 931,29)	(148 982,82)	(446 948,47)
+ Charges non déductibles			
+ Produits non comptabilisés au cours de l'exercice à réintégrer	1 854 512,87	463 628,22	1 390 884,65
- Charges non comptabilisées au cours de l'exercice à déduire	(2 126 862,41)	(531 715,60)	(1 595 146,81)
= Résultat fiscal courant	3 399 694,77	849 923,69	2 549 771,08
+ Résultat exceptionnel	(316 205,16)	(79 051,29)	(237 153,87)
- Produits non imposables	(62 954,00)	(15 738,50)	(47 215,50)
+ Charges non déductibles	328 844,00	82 211,00	246 633,00
+ Produits non comptabilisés au cours de l'exercice à réintégrer			
- Charges non comptabilisées au cours de l'exercice à déduire	(216 679,00)	(54 169,75)	(162 509,25)
= Résultat fiscal	3 132 700,60	783 175,15	2 349 525,44
- Crédits d'impôts			
= Impôt payé (IS + C3S)		783 841,00	



Société : 3 LA FONCIERE
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

- Engagements financiers donnés -

Engagements donnés	Total	Dirigeants	Filiales	Participations	Entreprises liées	Autres
Cautonnement solidaire à 3LF CRETEIL	3 200 000,00		3 200 000,00			
Nantissement de parts à SOGEFIMUR	1,00					1,00
TOTAL	3 200 001,00		3 200 000,00			1,00
TOTAL GENERAL	3 200 001,00		3 200 000,00			1,00



Société : 3 LA FONCIERE
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

- Tableau des filiales et participations -

Participations supérieures à 50 % :

Sociétés	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Quote- part du capital détenu (en %)	Valeur comptable des titres détenus		CA HT du dernier exercice clos	Résultat (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
				Brute	Nette			
3LF ACTI SIGNES	3 000,00		99,97	2 999,00	2 999,00		(2 535,00)	
3LF BRETAGNE	3 000,00	(30 575,02)	80,00	2 400,00	2 400,00		(310,60)	
3LF WISSOUS	3 000,00	(416 441,98)	99,97	2 999,00	2 999,00		(62 525,77)	
3LF CRETEIL	3 000,00	490 750,16	99,97	2 999,00	2 999,00	1 809 675,75	(341 317,42)	
3LF FABREGUES	3 000,00		99,97	2 999,00	2 999,00		(2 595,84)	
3LF LES HAUTS NOIRS	3 000,00	(208 426,80)	99,97	2 999,00	2 999,00		(28 290,69)	
3LF LA FACTORY	3 000,00	(1 012 804,54)	99,97	2 999,00	2 999,00	585 737,35	(145 881,79)	
3LF LOUVRE	3 000,00	(3 588 802,84)	99,97	2 999,00	2 999,00	835 962,13	(452 385,30)	
3LF METZ FROID	3 000,00	52 635,96	99,97	2 999,00	2 999,00	1 485 325,75	225 441,25	100 736,41
3LF MONDRAGON	3 000,00	(39 867,03)	99,97	2 999,00	2 999,00	364 217,76	57 426,99	
3LF PEROLS	3 000,00	5 237,07	99,97	2 999,00	2 999,00	334 442,76	67 345,36	54 161,94
3LF POULAIN	3 000,00	(1 842 455,57)	99,97	2 999,00	2 999,00	748 093,86	(183 649,36)	
3LF ROUEN	3 000,00	(449 278,74)	99,97	2 999,00	2 999,00		(19 434,68)	
3LF SAINT JUST	3 000,00	(106 580,15)	99,97	2 999,00	2 999,00	244 021,46	(20 360,34)	
3LF SEZE	3 000,00	(1 017 613,83)	90,00	2 700,00	2 700,00	141 164,78	27 458,40	
3LF SIGNES HOTEL	3 000,00	(805 810,12)	99,97	2 999,00	2 999,00	434 325,87	(217 901,25)	
3LF SIGNES IS	3 000,00	(1 196 197,13)	80,00	2 400,00	2 400,00	2 243 450,19	(358 253,50)	
TOMMY	200,00	(4 683 443,87)	70,00	1 008 831,40	1 008 831,40	203,64	(543 501,00)	
3LF VILLARD BONNOT	3 000,00	(2 537,13)	99,97	2 999,00	2 999,00		(2 117,24)	
3LF VILLEJUIF	3 000,00		99,97	2 999,00	2 999,00		(2 535,00)	



Société : 3 LA FONCIERE
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

- Honoraires des commissaires aux comptes -

Catégories	Montants
Honoraires dans le cadre de la certification des comptes annuels	13 210,00
Honoraires afférents aux services autres que la certification des comptes	
TOTAL	13 210,00

