

17 JUIN 2026

Certifié conforme
Le Directeur Général
Sakye Diouf


**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU 16 JUIN 2026
PROCES-VERBAL**

Le 16 juin 2026, à 9h, Mesdames et Messieurs les actionnaires de la société 3F Centre Val de Loire, au capital de 105 525 843,84 €, dont le siège social est à BLOIS, 7 Rue Latham, se sont réunis en assemblée générale ordinaire sur la convocation qui leur a été adressée le 1er juin 2026 par le conseil d'administration, dans la forme prescrite par les statuts.

La présidente constate que le quorum est atteint avec la participation d'au moins la moitié des actionnaires.

Madame Anne Chavigny, présidente du conseil d'administration, préside la séance.
Immobilière 3F et Orléans Métropole sont désignés comme scrutateurs.
Madame Gaëlle Poncet est désignée comme secrétaire.

Le bureau étant ainsi composé, la présidente constate que 13 actionnaires présents ou représentés, possèdent 9 348 638 actions sur les 9 355 128 actions composant le capital social.

L'assemblée générale, réunissant plus du quart des actions ayant droit de vote et étant ainsi en mesure de délibérer sur la totalité des points inscrits à l'ordre du jour, est déclarée régulièrement constituée.

La présidente dépose ensuite sur le bureau et met à la disposition de l'assemblée, les documents suivants :

- Un exemplaire du journal hebdomadaire régional agricole et rural « Horizons 41 » du vendredi 29 mai 2026 contenant l'avis de convocation de la présente assemblée,
- Une copie de la lettre de convocation adressée sous la forme recommandée à chaque actionnaire,
- Une copie de la lettre de convocation adressée sous la forme recommandée au commissaire aux comptes avec le récépissé postal,
- Une copie de la lettre adressée à chaque représentant du comité social et économique,
- La feuille de présence de l'assemblée,
- Les pouvoirs des actionnaires représentés et les formulaires de vote par correspondance,
- Le rapport de gestion du conseil d'administration,
- Les comptes annuels,
- Les rapports du commissaire aux comptes, soit :
 - o le rapport sur les comptes 2025
 - o le rapport spécial sur les conventions réglementées,
- Le projet des résolutions proposées à l'assemblée,
- Les statuts de la société,
- La liste des actionnaires et des administrateurs,
- L'état des 5 personnes les mieux rémunérées.

La présidente rappelle à l'assemblée que les comptes annuels, le rapport de gestion du conseil d'administration, les rapports du commissaire aux comptes et les projets de résolutions ont été tenus à la disposition des actionnaires dans les délais prescrits par la loi.

Elle rappelle ensuite que l'assemblée doit délibérer sur l'ordre du jour suivant :

Conformément à la loi et aux statuts, nous vous avons réunis en assemblée générale ordinaire afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Présentation du rapport de gestion et du rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025,
- Présentation et approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 et quitus aux administrateurs,
- Affectation du résultat de l'exercice 2025,
- Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L 225-38 et suivants, du code de commerce,
- Approbation des nouvelles conventions conformément à l'article L225-40 du code du commerce,
- Présentation du rapport complémentaire au conseil d'administration suite à l'utilisation de la délégation de compétence utilisée le 20 juin 2025,
- Examen des mandats des administrateurs arrivant à échéance : renouvellement ou nomination,
- Pouvoirs pour les formalités.

La présidente précise aux actionnaires que l'assemblée doit délibérer selon les règles de répartition des voix instituées par la loi n°2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine.

Puis la présidente rappelle aux actionnaires présents les modalités de cette répartition et notamment celles de la catégorie 2 des actionnaires.

La présidente explique qu'arrêtée cinq jours avant la date de l'assemblée, la répartition des voix est la suivante :

- | | |
|---------------------------------|------------|
| - Actionnaire de référence : | 46 775 641 |
| - Régions, départements, EPCI : | 20 790 214 |
| - Locataires : | 10 393 547 |
| - Autres actionnaires : | 15 591 878 |

Elle informe ensuite officiellement les actionnaires qu'à la date du 11 juin 2026, la société n'a reçu aucune notification des actionnaires de la catégorie 2 lui communiquant une répartition des voix de leur catégorie dont ils seraient convenus entre eux, selon la possibilité que la loi leur donne.

Dans ces conditions, conformément aux dispositions de l'article R 442-1-1 du code de la construction et de l'habitation, la répartition des voix applicables aux actionnaires de la catégorie 2 est la suivante :

Groupe des Régions :

Aucune région n'ayant souhaité devenir actionnaire, les voix réservées au groupe des régions sont affectées au groupe des départements et EPCI.

Groupe des départements et des EPCI :

Ce groupe dispose du total des voix de la catégorie 2, soit 20 790 214 voix réparties de la manière suivante entre les actionnaires :

- Communauté d'agglomération Agglopolys :	6 134 843
- Orléans Métropole :	6 228 073
- Conseil départemental de Loir et Cher :	3 782 460
- Chartres métropole :	2 125 970
- Conseil départemental du Loiret :	1 256 936
- Tours Métropole Val de Loire :	1 073 807
- Conseil départemental de l'Eure et Loir :	188 125

La présidente précise que cette répartition a été faite selon les règles de l'article R 422-1-1 du code de la construction et de l'habitation entre les collectivités et EPCI actionnaires en proportion du patrimoine de la société situé dans le ressort géographique de chacun des départements ou EPCI actionnaires.

La présidente déclare alors la discussion ouverte. Il est ensuite procédé au vote des résolutions.

1ERE RESOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du conseil d'administration et du rapport sur les comptes annuels du commissaire aux comptes, approuve :

- les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2025 tels qu'ils lui sont présentés et qui se soldent par un bénéfice de 551 508,83 € pour l'année 2025, dont un bénéfice de 250 001,30 € pour la part relevant du SIEG et un bénéfice de 301 507,53 € pour la part relevant du hors SIEG,
- ainsi que la gestion de la société telle qu'elle ressort de l'examen desdits comptes et rapports.

L'assemblée générale donne quitus aux administrateurs de l'accomplissement de leur mandat au titre dudit exercice.

Le Directeur général présente les faits marquants du rapport de gestion 2025.

Mme Emilie Patry présente les résultats financiers du rapport de gestion 2025 et donne la parole à M. Thibault Joliva, commissaire aux comptes de RSM France.

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

2EME RESOLUTION

Le compte de résultat présente un bénéfice de 551 508,83€ pour l'année 2025, dont 250 001,30€ relevant du SIEG. Le report à nouveau de début d'exercice s'élève à – 645 031,38€ relevant du SIEG après affectation du résultat 2024.

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, sur proposition du conseil d'administration, décide d'affecter ces deux éléments de la façon suivante :

Affectation du résultat	Total	Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2022	Dont activités antérieures à 2022 et ne relevant pas du SIEG depuis 2022
Résultat 2025	551 508,83	250 001,30	301 507,53
Report à nouveau 2024	-645 031,38	-645 031,38	0,00
Affectation à proposer	-83 522,55	-395 030,08	301 507,53
Réserve sur cessions immobilières	2 244 173,82	1 951 794,90	292 378,92
Option de distribution	197 138,07		197 138,07
Réserve légale (10% du capital)	15 075,38		15 075,38
Réserve de prévoyance	-1 957 741,67	-1 951 794,90	-5 946,77
Réserve diverse	-197 138,07		-197 138,07
Report à nouveau	-395 030,08		-395 030,08

- Réserve sur cessions immobilières relevant des activités SIEG de 1 951 794,90€
- Réserve sur cessions immobilières de 292 378,92€ (hors SIEG)
- Distribution de dividendes plafonnée de 197 138,07€ relevant de l'activité hors SIEG
- Réserve légale de 15 075,38€ relevant de l'activité hors SIEG
- Réserve de prévoyance de – 1 957 741,67 € relevant des activités SIEG et hors SIEG afin de compléter la dotation au titre de la réserve sur cession d'actif SIEG et pour compléter la dotation en réserve légale pour la partie hors SIEG
- Réserves diverses de – 197 138,07€ en hors SIEG afin de compléter la distribution de dividende
- Report à nouveau de – 395 030,08 € relevant des activités SIEG

Après affectation, la réserve de prévoyance de la société s'élèvera à 31 644 575,01 €.

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

3EME RESOLUTION

Après avoir entendu la lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées par l'article L 225-38 du code de commerce, l'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, prend acte des termes dudit rapport et approuve la nouvelle convention, préalablement validée par le conseil d'administration, qui y est mentionnée.

Il s'agit de la convention suivante :

• **Convention de prestations de service Groupe** conclue entre 3F Centre Val de Loire et Immobilière 3F, autorisée par le conseil d'administration du 9 décembre 2024, pour une durée de 1 an à compter du 1^{er} janvier 2025.

Cette convention a pour objet de contractualiser la répartition des frais de fonctionnement communs aux sociétés 3F, relatifs aux différents services mis à disposition par IMMOBILIERE 3F tels que les services informatique, financier, ressources humaines, juridique, achats, communication et clientèle. Les services ainsi mis à disposition par IMMOBILIERE 3F seront refacturés à ses filiales conformément aux dispositions prévues dans la convention de frais généraux et ses annexes. Par cette convention, IMMOBILIERE 3F et ses filiales conviennent qu'elles constituent un groupement au sens visé par l'article 261 B du code général des impôts, de personnes directement intéressées par le partage des frais communs, identiques par nature.

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

Etant observé qu'Action Logement Immobilier et Immobilière 3F, actionnaires intéressés, n'ont pas pris part au vote et que leurs actions n'ont pas été prises en compte pour le calcul du quorum et de la majorité.

4EME RESOLUTION

Après avoir entendu la lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées par l'article L 225-38 du code de commerce, l'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, prend acte des termes dudit rapport et approuve la nouvelle convention, préalablement validée par le conseil d'administration, qui y est mentionnée.

Il s'agit de la convention suivante :

Avenant au bail commercial entre Immobilière 3F et 3F CVL pour l'extension des bureaux du service clientèle à Blois, autorisé par le conseil d'administration du 17 Octobre 2019.

Immobilière 3F est titulaire depuis le 19 novembre 2010 d'un bail commercial consenti par 3F Centre Val de Loire et portant sur 240 m² de bureaux et une place de stationnement, 7 rue Latham à Blois (41 000).

Pour un meilleur service des locataires de toutes les sociétés du Groupe, Immobilière 3F renforce et structure son service clientèle, notamment sur le site de Blois avec une augmentation du nombre de collaborateurs, nécessitant un agrandissement des bureaux actuels.

3F CVL doit donc consentir un avenant à ce bail pour louer à Immobilière 3F environ 190 m² de surface supplémentaire et ainsi permettre l'extension du service clientèle, à la même adresse. Ainsi les locaux mis à la disposition d'Immobilière 3F ont une nouvelle surface de 430 m².

Cette installation a nécessité des travaux d'aménagement financés entièrement par Immobilière 3F.

L'extension des bureaux du service clientèle à Blois permet à Immobilière 3F :

- d'optimiser la relation client et d'assurer une redondance entre les sites de Blois et de Pantin
- d'assurer une continuité de service sans déménager les collaborateurs actuellement en poste
- de conserver les échanges de proximité entre le service clientèle et les équipes de 3F CVL localisées dans le même bâtiment.

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

Etant précisé qu'Immobilière 3F, actionnaire intéressé, n'a pas pris part au vote et que ses actions n'ont pas été prises en compte pour le calcul du quorum et de la majorité.

5EME RESOLUTION

Après avoir entendu la lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées par l'article L 225-38 du code de commerce, l'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, prend acte des termes dudit rapport et approuve la nouvelle convention, préalablement validée par le conseil d'administration, qui y est mentionnée.

Il s'agit de la convention suivante :

- **Convention de partenariat** : conclue entre 3F Centre Val de Loire, Terres de Loire Habitat, Loir et Cher Logement et la SASP ADA BLOIS BASKET. Par cette convention, 3F Centre Val de Loire entend renforcer l'intégration des publics fragiles par le sport et notamment le basket dans le Quartier Prioritaire de la Ville (QPV) de Blois aux côtés des bailleurs sociaux Terres de Loire Habitat et Loir et Cher Logement. Cette convention a été signée en 2022 et porte sur les années 2023, 2024 et 2025.

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

6EME RESOLUTION

Après avoir entendu la lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées par l'article L 225-38 du code de commerce, l'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, prend acte des termes dudit rapport et approuve la nouvelle convention, préalablement validée par le conseil d'administration, qui y est mentionnée.

Il s'agit de la convention suivante :

- **Acquisition d'un contrat de VEFA auprès de Valloire Habitat** : conclue entre 3F Centre Val de Loire et Valloire Habitat pour 91 logements sis boulevard Kennedy à Luisant (28600) et autorisée par le conseil d'administration du 8 décembre 2023. Par cette convention, 3F Centre Val de Loire renforce son implantation à Luisant où elle détient déjà du patrimoine et accompagne la commune qui ne souhaite pas accueillir de nouvel opérateur sur son territoire.

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

Etant observé qu'Action Logement Immobilier et Vincent Bouteleux, actionnaires intéressés, n'ont pas pris part au vote et que leurs actions n'ont pas été prises en compte pour le calcul du quorum et de la majorité.

7EME RESOLUTION

Après avoir entendu la lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées par l'article L 225-38 du code de commerce, l'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, prend acte des termes dudit rapport et approuve la nouvelle convention, préalablement validée par le conseil d'administration, qui y est mentionnée.

Il s'agit de la convention suivante :

- **Cession, en vente à terme, d'une pension de famille de 21 logements par 3F CVL à 3F Résidences – Site Jumentier à la Chaussée Saint Victor**

Cette nouvelle convention approuvée par le Conseil d'administration du 9 décembre 2024, a pour but de prendre en compte le nouveau prix de cession convenu entre 3F Centre Val de Loire et 3F Résidences. Ce prix est de 3 418 € HT / m² SHAB, soit 2 037 000 € pour une surface habitable totale de 596 m².

En effet les résultats de l'appel travaux, finalisé fin 2023, ont été sensiblement impactés par la hausse des coûts de construction. Le prix de cession initialement convenu était 2 400 € HT / m² SHAB.

Pour rappel, cette opération s'inscrit dans le cadre d'un projet plus global qui intègre également 26 logements locatifs sociaux et des locaux d'activités qui resteront propriété de 3F Centre Val de Loire.

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

Etant observé qu'Action Logement Immobilier et Immobilière 3F, actionnaires intéressés, n'ont pas pris part au vote et que leurs actions n'ont pas été prises en compte pour le calcul du quorum et de la majorité.

8EME RESOLUTION

Après avoir entendu la lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées par l'article L 225-38 du code de commerce, l'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, prend acte des termes dudit rapport et approuve la nouvelle convention, préalablement validée par le conseil d'administration, qui y est mentionnée.

Il s'agit de la convention suivante :

- **Convention Groupe avec la Banque des Territoires – 2024/2025**

Cette convention approuvée par le Conseil d'administration du 9 avril 2024, fait suite à la convention qui avait été ratifiée entre le Groupe 3F et la Banque des Territoires en date du 29 juin 2021 et ce pour soutenir les besoins en financement des sociétés du Groupe 3F sur la période 2021-2023. Elle s'inscrit sur la période 2024- 2025 sur la base des **PMT qui ont été établis en septembre 2023 par chacune des sociétés (« PMT Hyp 5 »)**, consolidés au niveau du Groupe 3F et remontés à Action Logement Immobilier, et tenant compte d'une surproduction sur l'exercice 2023 dans le cadre de l'AMI 30 000, d'un maintien des feuilles de route sur 2024 et d'une baisse du développement sur 2025. Cette convention expirera le 31 décembre 2025.

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

Etant observé qu'Action Logement Immobilier et Immobilière 3F, actionnaires intéressés, n'ont pas pris part au vote et que leurs actions n'ont pas été prises en compte pour le calcul du quorum et de la majorité.

9EME RESOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, prenant acte que le mandat d'administrateur d'**ACTION LOGEMENT IMMOBILIER** vient à échéance à l'issue de la présente assemblée, décide de renouveler son mandat avec prise d'effet à l'issue de la présente assemblée pour une durée de trois ans venant à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera en 2029 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

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

10EME RESOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, prenant acte que le mandat d'administrateur de **Monsieur Antonio MARTINS** vient à échéance à l'issue de la présente assemblée, décide de renouveler son mandat avec prise d'effet à l'issue de la présente assemblée pour une durée de trois ans venant à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera en 2029 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

Il est précisé que **Monsieur Antonio MARTINS** a déclaré par avance accepter les fonctions de Vice-Président et n'être frappé d'aucune incapacité susceptible de lui interdire l'accès à ces fonctions. Il exercera ces fonctions dans les conditions prévues par la loi et par les statuts.

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

11EME RESOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, prenant acte que le mandat d'administrateur de **Monsieur Fabrice DESTOUCHES** vient à échéance à l'issue de la présente assemblée, décide de renouveler son mandat avec prise d'effet à l'issue de la présente assemblée pour une durée de trois ans venant à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera en 2029 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

Il est précisé que **Monsieur Fabrice DESTOUCHES** a déclaré par avance accepter les fonctions d'administrateur et n'être frappé d'aucune incapacité susceptible de lui interdire l'accès à ces fonctions. Il exercera ces fonctions dans les conditions prévues par la loi et par les statuts.

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

12EME RESOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, prenant acte du fait que le mandat d'administrateur d'**Orléans Métropole** vient à échéance à l'issue de la présente assemblée, décide de renouveler son mandat avec prise d'effet à l'issue de la présente assemblée pour une durée de trois ans venant à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera en 2029 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

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

13EME RESOLUTION

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, de la copie ou d'un extrait du présent procès-verbal à l'effet de remplir toutes les formalités de publicité afférentes aux résolutions ci-dessus adoptées.

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

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la présidente lève la séance à 9h55.

De tout ce qui précède, il a été dressé le présent procès-verbal pour servir et valoir ce que de droit.

Les scrutateurs

IMMOBILIERE 3F

Karine GUILLO



La secrétaire

Gaëlle PONCET



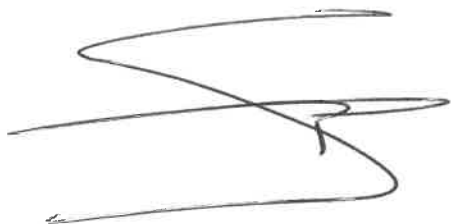
La présidente

Anne CHAVIGNY



ORLEANS METROPOLE

Stéphane CHOUIN



IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

N° 2065-SD
2026

Exercice ouvert le	01/01/2025	et clos le	31/12/2025	Régime simplifié d'imposition	
Déclaration souscrite pour le résultat d'ensemble du groupe				Régime Réel normal	X
Si PME innovantes, cocher la case					
Si option pour le régime optionnel de taxation au tonnage, art. 209-0 B (entreprises de transport maritime), cocher la case					
A IDENTIFICATION DE L'ENTREPRISE					
Désignation de la société:			Adresse du siège social :		
SA 3F CENTRE VAL DE LOIRE					
SIRET	9 6 7 2 0 0 0 4 9 0 0 1 0 4				
Adresse du principal établissement:			Ancienne adresse en cas de changement:		
7 rue Latham					
41000 BLOIS					
REGIME FISCAL DES GROUPES					
Date d'entrée dans le groupe de la société déclarante					
Pour les sociétés filiales, désignation, adresse du lieu d'imposition et n° d'identification de la société mère:					
			SIRET		
B ACTIVITE					
Activités exercées SA D' HLM			Si vous avez changé d'activité, cochez la case		
C RÉCAPITULATION DES ÉLÉMENTS D'IMPOSITION (cf.notice de la déclaration n°2065)					
1 Résultat fiscal		Bénéfice imposable au taux normal		Déficit	486 275
		Bénéfice imposable à 15 %	0	Résultat net de cession, de concession ou de sous-concession, des brevets et droits de propriété industrielle assimilés au taux de 10%	
2 Plus-values					
PV à long terme imposables à 19%		Autres PV imposables à 19%		PV à long terme imposables à 15 %	
				PV à long terme imposables à 0%	PV exonérées art. 238quindecies
3 Abattements sur le bénéfice et exonérations					
Entreprises nouvelles art. 44 sexies		Jeunes entreprises innovantes		Zones franches urbaines Territoire entrepreneur, art 44 octies A	
France Ruralités Revitalisation FRR art. 44 quindecies A		Bassins urbains à dynamiser (BUD), art 44 sexdecies		Autres dispositifs Zone de Restructuration de la défense, art. 44 terdecies	
Sociétés d'investissements immobiliers cotées		Zone de développement prioritaire, art. 44 sepdecies		Bénéfice ou déficit exonéré (indiquer + ou - selon le cas)	
Zone franche d'activité nouvelle génération art. 44 quaterdecies		Zone de revitalisation rurale, art. 44 quindecies		Plus-values exonérées relevant du taux à 15 %	
				Bassin d'emploi à redynamiser, art. 44 duodecies	
4 Option pour le crédit d'impôt outre-mer : Dans le secteur productif, art. 244 quater W					
5 Contribution exceptionnelle sur l'IS (CES)		Base d'imposition		Chiffre d'affaires	Taux d'imposition
6 Contribution sur les grandes entreprises de transport maritime (CTM)		Base d'imposition		Taux d'imposition	
D IMPUTATIONS (cf.notice de la déclaration n°2065)					
1. Au titre des revenus mobiliers de source française ou étrangère, ayant donné lieu à la délivrance d'un certificat de crédit d'impôt					
2. Au titre des revenus auxquels est attaché, en vertu d'une convention fiscale conclue avec un Etat étranger, un territoire ou une collectivité territoriale d'Outre-Mer, un crédit d'impôt représentatif de l'impôt de cet Etat, territoire ou collectivité.					
E CONTRIBUTION ANNUELLE SUR LES REVENUS LOCATIFS (cf.notice de la déclaration n°2065)					
Recettes nettes soumises à la contribution 2,5%					
F COMPTABILITE INFORMATISEE					
L'entreprise dispose-t-elle d'une comptabilité informatisée OUI Si oui, indication du logiciel utilisé : CEGID					
Nom et coordonnées ECF					
- du prestataire :					
- du comptable : SA FCN PARIS					
83 85 boulevard de Charonne 75011 PARIS Tél: 01 40 09 54 54					
- du conseil :					
Tél:					

Désignation de l'entreprise :SA 3F CENTRE VAL DE LOIRE				Durée de l'exercice exprimée en nombre de mois* 12					
Adresse de l'entreprise 7 rue Latham 41000 BLOIS				Durée de l'exercice précédent* 12					
Numéro SIRET* 9 6 7 2 0 0 0 4 9 0 0 1 0 4				Néant ☐ *					
						Exercice N clos le, 31/12/2025			
				Brut 1		Amortissements, provisions 2		Net 3	
Capital souscrit non appelé (I)				AA					
ACTIF IMMOBILISÉ*	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	Frais d'établissement *	AB		AC				
		Frais de développement *	CX		CQ				
		Concessions, brevets et droits similaires	AF	148	AG	39		109	
		Fonds commercial (1)	AH		AI				
		Autres immobilisations incorporelles	AJ	3 193 161	AK	97 323		3 095 838	
		Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes	AL	13 062	AM			13 062	
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	Terrains	AN	114 355 929	AO			114 355 929	
		Constructions	AP	900 065 320	AQ	345 892 931		554 172 389	
		Installations techniques, matériel et outillage industriels	AR		AS				
		Autres immobilisations corporelles	AT	1 674 310	AU	1 068 568		605 742	
		Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes	AV	100 583 170	AW			100 583 170	
		IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)	Participations	CS	3 000	CT			3 000
	Titres immobilisés de l'activité de portefeuille		CU		CV				
	Créances rattachées à des participations		BB		BC				
	Autres titres immobilisés		BD	9 881	BE			9 881	
	Prêts		BF		BG				
	Autres immobilisations financières*		BH	278 612	BI			278 612	
	TOTAL (II)			BJ	1 120 176 597	BK	347 058 863		773 117 734
ACTIF CIRCULANT	STOCKS *	Matières premières, approvisionnements	BL	836 928	BM	811 927		25 001	
		En cours de production de biens	BN	6 225 441	BO			6 225 441	
		En cours de production de services	BP		BQ				
		Produits intermédiaires et finis	BR	3 567 902	BS			3 567 902	
		Marchandises	BT		BU				
	CRÉANCES	Avances et acomptes versés sur commandes	BV	1 464 265	BW			1 464 265	
		Clients et comptes rattachés (3)*	BX	17 540 233	BY	8 194 923		9 345 309	
		Autres créances (3)	BZ	12 579 359	CA			12 579 359	
	DIVERS	Capital souscrit et appelé, non versé	CB		CC				
		Valeurs mobilières de placement (dont actions propres :	CD		CE				
		Disponibilités	CF	12 128 142	CG			12 128 142	
		Charges constatées d'avance (3)*	CH	21 336	CI			21 336	
Comptes de régularisation	TOTAL (III)		CJ	54 363 610	CK	9 006 851		45 356 759	
	Frais d'émission d'emprunt (IV)	CW							
	Primes de remboursement des emprunts (V)	CM							
	Écarts de conversion actif et différences d'évaluation* (VI)	CN							
	TOTAL GÉNÉRAL (I à VI)		CO	1 174 540 208	IA	356 065 714		818 474 493	
	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		8 180 060			
Clause de réserve de propriété :*		Immobilisations :	Stocks :		Créances :				

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

Désignation de l'entreprise			SA 3F CENTRE VAL DE LOIRE		Néant ☐ *	
					Exercice N	
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel (1)* (Dont versé : 105 525 843)				DA	105 525 843
	Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...				DB	
	Ecart de réévaluation (2)* (dont écart d'équivalence EK)				DC	
	Réserve légale (3)				DD	8 184 959
	Réserves statutaires ou contractuelles				DE	33 602 313
	Réserves réglementées (3)* (Dont réserve spéciale des provisions pour fluctuation des cours B1)				DF	
	Autres réserves (Dont réserve relative à l'achat d'oeuvres originales d'artistes vivants* EJ)				DG	47 505 527
	Report à nouveau				DH	(645 031)
	RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)				DI	551 508
	Subventions d'investissement				DJ	58 501 548
	Provisions réglementées *				DK	
	TOTAL (I)				DL	253 226 670
	Autres fonds propres	Produit des émissions de titres participatifs				DM
Avances conditionnées				DN		
TOTAL (II)				DO		
Provisions pour risques et charges	Provisions pour risques				DP	387 193
	Provisions pour charges				DQ	5 703 016
	TOTAL (III)				DR	6 090 209
DETTES (4)	Emprunts obligataires convertibles				DS	
	Autres emprunts obligataires				DT	
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)				DU	499 559 410
	Emprunts et dettes financières divers (Dont emprunts participatifs EI)				DV	27 322 208
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours				DW	4 492 241
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés				DX	7 283 583
	Dettes fiscales et sociales				DY	7 114 373
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				DZ	9 394 055
	Instrument financier à terme				DI	
	Autres dettes				EA	976 214
Compte régul.	Produits constatés d'avance (4)				EB	3 015 526
TOTAL (IV)				EC	559 157 614	
Écart de conversion passif et différences d'évaluation* (V)				ED		
TOTAL GÉNÉRAL (I à V)				EE	818 474 493	
RENOIS	(1)	Écart de réévaluation incorporé au capital			1B	
	(2)	Dont	Réserve spéciale de réévaluation (1959)		1C	
			Ecart de réévaluation libre		1D	
			Réserve de réévaluation (1976)		1E	
	(3)	Dont réserve spéciale des plus-values à long terme *			EF	
	(4)	Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an			EG	62 958 116
(5)	Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP			EH	2 744	

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

Désignation de l'entreprise : SA 3F CENTRE VAL DE LOIRE							Néant ☐ *	
			Exercice N					
			France		Exportations et livraisons intracommunautaires		Total	
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises*		FA		FB		FC	
	Production vendue	biens *	FD	3 235 408	FE		FF	3 235 408
		services *	FG	78 575 389	FH		FI	78 575 389
	Chiffres d'affaires nets *		FJ	81 810 798	FK		FL	81 810 798
	Production stockée*						FM	3 789 418
	Production immobilisée*						FN	1 880 113
	Subventions d'exploitation						FO	223 216
	Reprises sur amortissements et provisions* (9)						FP	5 686 214
	Produits de cessions d'immobilisation incorporelles et corporelles						FI	
	Autres produits (1) (11)						FQ	225 962
	Total des produits d'exploitation (2) (I)						FR	93 615 723
	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	516 699	
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)*						FV	(516 699)	
Autres achats et charges externes (3) (6 bis)*						FW	36 226 954	
Impôts, taxes et versements assimilés*						FX	10 939 464	
Salaires et traitements*						FY	7 416 049	
Cotisations sociales (10)						FZ	3 262 642	
DOTATIONS D'EXPLOITATION		Sur immobilisations	– dotations aux amortissements * (14)				GA	22 000 832
			– dotations aux dépréciations				GB	70 160
		Sur actif circulant : dotations et dépréciations *				GC	2 247 801	
		Pour risques et charges : dotations aux provisions				GD	2 708 198	
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées						GI		
Autres charges (12)						GE	1 091 790	
Total des charges d'exploitation (4) (II)						GF	85 963 896	
1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)								
opérations en commun	Bénéfice attribué ou perte transférée* (III)						GH	
	Perte supportée ou bénéfice transféré* (IV)						GI	
PRODUITS FINANCIERS	Produits financiers de participations (5)						GJ	18
	Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)						GK	
	Autres intérêts et produits assimilés (5)						GL	46 607
	Reprises sur dépréciations						GM	
	Différences positives de change						GN	
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement						GO	
	Produits de cessions d'immobilisations financières						G2	
	Total des produits financiers (V)						GP	46 625
CHARGES FINANCIERES	Dotations financières aux amortissements et provisions*						GQ	
	Intérêts et charges assimilées (6)						GR	14 173 656
	Différences négatives de change						GS	
	Valeurs comptables des immobilisations financières cédées						G3	
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement						GT	
	Total des charges financières (VI)						GU	14 173 656
2 - RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)								
3 - RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)								
							GV	(14 127 030)
							GW	(6 475 203)

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

Désignation de l'entreprise										SA 3F CENTRE VAL DE LOIRE		Néant ☐ *	
												Exercice N	
Produits exceptionnels (7) (VII)												HD	11 018 806
Charges exceptionnelles (7) (VIII)												HH	4 019 225
4 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)												HI	6 999 581
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)												HJ	
Impôts sur les bénéfices *												HK	(27 131)
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)												HL	104 681 155
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)												HM	104 129 646
5 - BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits - total des charges)												HN	551 508
RENVOIS	(1)	Dont produits nets partiels sur opérations à long terme										HO	
	(2) Dont	{ produits de locations immobilières produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)										HY	
	(3) Dont	{ - Crédit-bail mobilier * - 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 quinquies D)										HX	
	(10)	Dont cotisations personnelles de l'exploitant (13)										RC	
		(Dont montant des cotisations sociales obligatoires hors CSG-CRDS) A5										RD	
	(11)	Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (produits)										A2	
	(12)	Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (charges)											
	(13)	Dont primes et cotisations sociales professionnelles	A8		Dont cotisations facultatives Madelin	A10		Dont cotisations facultatives aux nouveaux plans d'épargne retraite	A11				
	(14)	Dont montant de l'amortissement du fonds de comemrce (en application de l'article 39, 1-2°, al.3)								HS			
	(7)	Détail des produits et charges exceptionnels (Si le nombre de lignes est insuffisant, reproduire le cadre (7) et le joindre en annexe) :							Exercice N				
									Charges exceptionnelles		Produits exceptionnels		
	Voir état annexe												
(8)	Détail des produits et charges sur exercices antérieurs :							Exercice N					
								Charges antérieures		Produits antérieurs			

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

Désignation

Détail produits et charges exceptionnels

Cegid Group

(Ne pas reporter le montant des centimes)*

Cegid Group

Désignation de l'entreprise SA 3F CENTRE VAL DE LOIRE													Néant ☐ *	
CADRE A		IMMOBILISATIONS					Valeur brute des immobilisations au début de l'exercice 1		Augmentations					
									Consécutives à une réévaluation pratiquée au cours de l'exercice ou résultant d'une mise en équivalence 2			Acquisitions, créations, apports et virements de poste à poste 3		
INCO	CORP	Frais d'établissement et de développement TOTAL I					CZ		D8		D9			
		Autres postes d'immobilisations incorporelles TOTAL II					KD	223 557	KE		KF	2 993 853		
CORP	CORP	Terrains					KG	107 853 385	KH		KI	6 892 721		
		Constructions	Sur sol propre	Dont Composants	L9		KJ	808 869 588	KK		KL	41 923 603		
			Sur sol d'autrui	Dont Composants	M1		KM	53 860 603	KN		KO	84 409		
			Installations générales, agencements et aménagements des constructions *		Dont Composants	M2		KP		KQ		KR		
			Installations techniques, matériel et outillage industriels		Dont Composants	M3		KS		KT		KU		
		Autres immobilisations corporelles	Installations générales, agencements, aménagements divers *				KV	102 719	KW		KX			
			Matériel de transport*				KY	31 175	KZ		LA			
			Matériel de bureau et mobilier informatique				LB	1 266 238	LC		LD	284 177		
			Emballages récupérables et divers *				LE		LF		LG			
		Immobilisations corporelles en cours					LH	65 922 033	LI		LJ	86 672 289		
		Avances et acomptes					LK		LL		LM			
		TOTAL III					LN	037 905 745	LO		LP	135 857 201		
		FIN	CORP	Participations évaluées par mise en équivalence					8G		8M		8T	
				Autres participations					8U	3 000	8V		8W	
				Autres titres immobilisés					1P	9 881	1R		1S	
Prêts et autres immobilisations financières					1T	225 586	1U		1V	53 025				
TOTAL IV					1Q	238 468	1R		1S	53 025				
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)					0G	038 367 771	0H		0J	138 904 080				
CADRE B		IMMOBILISATIONS			Diminutions			Valeur brute des immobilisations à la fin de l'exercice 3		Réévaluation légale * ou évaluation par mise en équivalence				
		par virement de poste à poste 1			par cessions à des tiers ou mises hors service ou résultant d'une mise en équivalence 2		Valeur d'origine des immobilisations en fin d'exercice 4							
INCO	CORP	Frais d'établissement et de développement TOTAL I			IN		C0		D0		D7			
		Autres postes d'immobilisations incorporelles TOTAL II			IO		LV	11 038	LW	3 206 373	IX			
CORP	CORP	Terrains			IP	38 518	LX	351 659	LY	114 355 929	LZ			
		Constructions	Sur sol propre	IQ		MA	3 451 801	MB	847 341 390	MC				
			Sur sol d'autrui	IR		MD	1 221 083	ME	52 723 929	MF				
			Inst. gales, agencts et am. des constructions		IS		MG		MH		MI			
			Installations techniques, matériel et outillage industriels			IT		MJ		MK		ML		
		Autres immobilisations corporelles	Inst. gales., agencts, aménagements divers		IU		MM		MN	102 719	MO			
			Matériel de transport		IV		MP	10 000	MQ	21 175	MR			
			Matériel de bureau et informatique, mobilier		IW		MS		MT	1 550 415	MU			
			Emballages récupérables et divers *		IX		MV		MW		MX			
		Immobilisations corporelles en cours			MY	52 011 152	MZ		NA	100 583 170	NB			
		Avances et acomptes			NC		ND		NE		NF			
		TOTAL III			IY	52 049 671	NG	5 034 544	NH	1 116 678 731	NI			
FIN	CORP	Participations évaluées par mise en équivalence			IZ		0U		M7		0W			
		Autres participations			I0		0X		0Y	3 000	0Z			
		Autres titres immobilisés			1I		2B		2C	9 881	2D			
		Prêts et autres immobilisations financières			1J		2E		2F	278 612	2G			
		TOTAL IV			1K		NJ		NK	291 493	2H			
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)			1L	52 049 671	0K	5 045 582	0L	1 120 176 597	0M					

Exercice N clos le : 31/12/2025

Les entreprises ayant pratiqué la **réévaluation légale** de leurs **immobilisations amortissables** (art. 238 bis J du CGI) doivent joindre ce tableau à leur déclaration jusqu'à (et y compris) l'exercice au cours duquel la provision spéciale (col. 6) devient nulle.

Désignation de l'entreprise : SA 3F CENTRE VAL DE LOIRE Néant ☒ *

CADRE A	Détermination du montant des écarts (col. 1 – col. 2) (1)		Utilisation de la marge supplémentaire d’amortissement			Montant de la provision spéciale à la fin de l’exercice [(col. 1 – col. 2) – col. 5 (5)]
	Augmentation du montant brut des immobilisations 1	Augmentation du montant des amortissements 2	Au cours de l’exercice		Montant cumulé à la fin de l’exercice (4) 5	
			Montant des suppléments d’amortissement (2) 3	Fraction résiduelle correspondant aux éléments cédés (3) 4		
1 Concessions, brevets et droits similaires						
2 Fonds commercial						
3 Terrains						
4 Constructions						
5 Installations techniques mat. et out. industriels						
6 Autres immobilisations corporelles						
7 Immobilisations en cours						
8 Participations						
9 Autres titres immobilisés						
10 TOTAUX						

- (1) Les augmentations du montant brut et des amortissements à inscrire respectivement aux colonnes 1 et 2 sont celles qui ont été apportées au montant des immobilisations amortissables réévaluées dans les conditions définies à l'article 238 bis j du code général des impôts et figurant à l'actif de l'entreprise au début de l'exercice. Le montant des écarts est obtenu en soustrayant des montants portés colonne 1, ceux portés colonne 2.
- (2) Porter dans cette colonne le supplément de dotation de l'exercice aux comptes d'amortissement (compte de résultat) consécutif à la réévaluation.
- (3) Cette colonne ne concerne que les immobilisations réévaluées cédées au cours de l'exercice. Il convient d'y reporter, l'année de la cession de l'élément, le solde non utilisé de la marge supplémentaire d'amortissement.
- (4) Ce montant comprend :
a) le montant total des sommes portées aux colonnes 3 et 4 ;
b) le montant cumulé à la fin de l'exercice précédent, dans la mesure où ce montant correspond à des éléments figurant à l'actif de l'entreprise au début de l'exercice.
- (5) Le montant total de la provision spéciale en fin d'exercice est à reporter au passif du bilan (tableau n° 2051) à la ligne «Provisions réglementées».

CADRE B
DÉFICITS REPORTABLES AU 31 DÉCEMBRE 1976 IMPUTÉS SUR LA PROVISION SPÉCIALE AU POINT DE VUE FISCAL

1 — FRACTION INCLUSE DANS LA PROVISION SPÉCIALE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	
2 — FRACTION RATTACHÉE AU RÉSULTAT DE L'EXERCICE..... —	
3 — FRACTION INCLUSE DANS LA PROVISION SPÉCIALE EN FIN D'EXERCICE..... =	

Le cadre B est servi par les seules entreprises qui ont imputé leurs déficits fiscalement reportables au 31 décembre sur la provision spéciale.

Il est rappelé que cette imputation est purement fiscale et ne modifie pas les montants de la provision spéciale figurant au bilan : de même, les entreprises en cause continuent à réintégrer chaque année dans leur résultat comptable le supplément d'amortissement consécutif à la réévaluation.

Ligne 2, inscrire la partie de ce déficit incluse chaque année dans les montants portés aux colonnes 3 et 4 du cadre A. Cette partie est obtenue en multipliant les montants portés aux colonnes 3 et 4 par une fraction dont les éléments sont fixés au moment de l'imputation, le numérateur étant le montant du déficit imputé et le dénominateur celui de la provision.

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

Désignation de l'entreprise SA 3F CENTRE VAL DE LOIRE											Néant ☐ *			
CADRE A		SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE DES AMORTISSEMENTS TECHNIQUES (OU VENANT EN DIMINUTION DE L'ACTIF) *												
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES			Montant des amortissements au début de l'exercice			Augmentations : dotations de l'exercice			Diminutions : amortissements afférents aux éléments sortis de l'actif et reprises			Montant des amortissements à la fin de l'exercice		
Frais d'établissement et de développement			CY				EL				EM			
Fonds commercial			RE				RF				RI			
Autres immobilisations incorporelles			PE	90 980			PF	13 355			PG	6 973		
TOTAL I			RK	90 980			RM	13 355			RN	6 973		
Terrains			PI				PJ				PK			
Constructions	Sur sol propre		PM	308 356 571			PN	20 511 572			PO	2 128 385		
	Sur sol d'autrui		PR	18 652 748			PS	1 321 654			PT	891 391		
	Inst. générales, agencements, aménagement des constructions		PV				PW				PX			
Installations techniques, matériel et outillage industriels			PZ				QA				QB			
Autres immobilisations corporelles	Inst. générales., agencements, aménagement divers		QD	72 814			QE	1 229			QF			
	Matériel de transport		QH	22 913			QI	1 820			QJ	10 000		
	Matériel de bureau et informatique, mobilier		QL	828 590			QM	151 200			QN	979 791		
	Emballages récupérables et divers		QP				QR				QS			
TOTAL II			QU	327 933 639			QV	21 987 477			QW	3 029 776		
TOTAL GÉNÉRAL (I + II)			QN	328 024 619			OP	22 000 832			OQ	3 036 750		
CADRE B		VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES												
Immobilisations amortissables	DOTATIONS						REPRISES						Mouvement net des amortissements à la fin de l'exercice	
	Colonne 1 Différentiel de durée et autres	Colonne 2 Mode dégressif		Colonne 3 Amortissement fiscal exceptionnel		Colonne 4 Différentiel de durée et autres	Colonne 5 Mode dégressif		Colonne 6 Amortissement fiscal exceptionnel					
Frais établissements	M9	N1	N2		N3	N4	N5		N6					
Fonds commercial	RP	RQ	RR		RS	RT	RU		RV					
Autres immob. incorporelles	N7	N8	P6		P7	P8	P9		Q1					
TOTAL I	RW	RX	RY		RZ	SB	SC		SD					
Terrains	Q2	Q3	Q4		Q5	Q6	Q7		Q8					
Constructions	Q9	R1	R2		R3	R4	R5		R6					
	R7	R8	R9		S1	S2	S3		S4					
	S5	S6	S7		S8	S9	T1		T2					
Inst. techniques mat. et outillage	T3	T4	T5		T6	T7	T8		T9					
Autres immobilisations corporelles	U1	U2	U3		U4	U5	U6		U7					
	U8	U9	V1		V2	V3	V4		V5					
	V6	V7	V8		V9	W1	W2		W3					
	W4	W5	W6		W7	W8	W9		X1					
TOTAL II	X2	X3	X4		X5	X6	X7		X8					
Frais d'acquisition de titres de participation TOTAL III	NL					NM					NO			
Total général (I+II+III)	NP	NQ	NR		NS	NT	NU		NV					
Total général non ventilé (NP+NQ+NR)	NW	Total général non ventilé (NS+NT+NU)			NY	Total général non ventilé (NW-NY)			NZ					
CADRE C														
MOUVEMENTS DE L'EXERCICE AFFECTANT LES CHARGES RÉPARTIES SUR PLUSIEURS EXERCICES*			Montant net au début de l'exercice			Augmentations			Dotations de l'exercice aux amortissements			Montant net à la fin de l'exercice		
Frais d'émission d'emprunt à étaler									Z9	Z8				
Primes de remboursement des obligations									SP	SR				

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

Désignation de l'entreprise <u>SA 3F CENTRE VAL DE LOIRE</u>								Néant ☐ *		
Nature des provisions		Montant au début de l'exercice 1		AUGMENTATIONS : Dotations de l'exercice 2		DIMINUTIONS : Reprises de l'exercice 3		Montant à la fin de l'exercice 4		
Provisions réglementées	Provisions pour reconstitution des gisements miniers et pétroliers *	3T		TA		TB		TC		
	Provisions pour investissement (art. 237 bis A-II) *	3U		TD		TE		TF		
	Provisions pour hausse des prix (1) *	3V		TG		TH		TI		
	Amortissements dérogatoires	3X		TM		TN		TO		
	Dont majorations exceptionnelles de 30 %	D3		D4		D5		D6		
	Provisions pour prêts d'installation (art. 39 quinquies H du CGI)	IJ		IK		IL		IM		
	Autres provisions réglementées (1)	3Y		TP		TQ		TR		
	TOTAL I	3Z		TS		TT		TU		
Provisions pour risques et charges	Provisions pour litiges	4A	514 300	4B	185 903	4C	313 010	4D	387 193	
	Provisions pour garanties données aux clients	4E		4F		4G		4H		
	Provisions pour amendes et pénalités	4N		4P		4R		4S		
	Provisions pour pertes de change	4T		4U		4V		4W		
	Provisions pour pensions et obliga- tions similaires	4X	2 261 105	4Y	124 133	4Z	52 167	5A	2 333 071	
	Provisions pour impôts (1)	5B		5C		5D		5E		
	Provisions pour renouvellement des immobilisations *	5F		5H		5J		5K		
	Provisions pour gros entretien et grandes révisions	EO	2 578 000	EP	2 509 293	EQ	2 578 000	ER	2 509 293	
	Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés à payer *	5R		5S		5T		5U		
	Autres provisions pour risques et charges (1)	5V	3 682 290	5W	74 772	5X	2 896 411	5Y	860 651	
	TOTAL II	5Z	9 035 695	TV	2 894 101	TW	5 839 588	TX	6 090 209	
Provisions pour dépréciation	sur immobilisations	– incorporelles	6A		6B		6C		6D	
		– corporelles	6E	21 458	6F	70 160	6G	21 458	6H	70 160
		– titres mis en équivalence	02		03		04		05	
		– titres de participation	9U		9V		9W		9X	
		– autres immobilisa- tions financières (1)*	06		07		08		09	
	Sur stocks et en cours	6N		6P	811 927	6R		6S	811 927	
	Sur comptes clients	6T	8 382 931	6U	1 435 874	6V	1 623 882	6W	8 194 923	
	Autres provisions pour dépréciation (1) *	6X		6Y		6Z		7A		
	TOTAL III	7B	8 404 390	TY	2 317 962	TZ	1 645 340	UA	9 077 011	
	TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III)		7C	17 440 085	UB	5 212 064	UC	7 484 929	UD	15 167 221
Dont dotations et reprises		– d'exploitation	UE	5 026 161	UF	5 176 487				
		– financières	UG		UH					
		– exceptionnelles	UJ	185 903	UK	2 308 441				
Titres mis en équivalence : montant de la dépréciation à la clôture de l'exercice calculé selon les règles prévues à l'article 39-1-5 ^c du C.G.I.								10		

(1) à détailler sur feuillet séparé selon l'année de constitution de la provision ou selon l'objet de la provision.
 NOTA : Les charges à payer ne doivent pas être mentionnées sur ce tableau mais être ventilées sur l'état détaillé des charges à payer dont la production est prévue par l'article 38 II de l'annexe III au CGI.

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

AUTRES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	
---	--

[illegible]

Désignation de l'entreprise : SA 3F CENTRE VAL DE LOIRE										Néant ☐ *		
CADRE A		ÉTAT DES CRÉANCES			Montant brut 1		A 1 an au plus 2		A plus d'un an 3			
DE L'ACTIF IMMOBILISÉ		Créances rattachées à des participations			UL		UM		UN			
		Prêts (1) (2)			UP		UR		US			
		Autres immobilisations financières			UT	278 612	UV		UW	278 612		
DE L'ACTIF CIRCULANT		Clients douteux ou litigieux			VA	7 854 169		7 854 169				
		Autres créances clients			UX	9 686 063		9 686 063				
		Créance représentative de titres (Provision pour dépréciation prêtés ou remis en garantie * (antérieurement constituée* UO)			ZI							
		Personnel et comptes rattachés			UY	57		57				
		Sécurité sociale et autres organismes sociaux			UZ	10 736		10 736				
	Etat et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices			VM	27 131		27 131				
		Taxe sur la valeur ajoutée			VB	1 025 718		1 025 718				
		Autres impôts, taxes et versements assimilés			VN	70 361		70 361				
		Divers			VP	9 019 691		839 630		8 180 060		
		Groupe et associés (2)			VC							
		Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)			VR	2 425 663		2 425 663				
		Charges constatées d'avance			VS	21 336		21 336				
	TOTAUX					VT	30 419 542	VU	21 960 869	VV	8 458 672	
RENOIS	(1)	Montant des	– Prêts accordés en cours d'exercice		VD							
			– Remboursements obtenus en cours d'exercice		VE							
	(2)	Prêts et avances consentis aux associés (personnes physiques)			VF							
CADRE B		ÉTAT DES DETTES		Montant brut 1		A 1 an au plus 2		A plus d'1 an et 5 ans au plus 3		A plus de 5 ans 4		
Emprunts obligataires convertibles (1)				7Y								
Autres emprunts obligataires (1)				7Z								
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1)	à 1 an maximum à l'origine			VG	2 744		2 744					
	à plus d'1 an à l'origine			VH	499 556 665		35 051 763		61 412 418	403 092 484		
Emprunts et dettes financières divers (1) (2)				8A	27 322 208		938 854		3 473 006	22 910 347		
Fournisseurs et comptes rattachés				8B	7 283 583		7 283 583					
Personnel et comptes rattachés				8C	1 498 195		1 498 195					
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				8D	1 244 214		1 244 214					
État et autres	Impôts sur les bénéfices			8E								
	Taxe sur la valeur ajoutée			VW	4 166 949		4 166 949					
collectivités publiques	Obligations cautionnées			VX								
	Autres impôts, taxes et assimilés			VQ	205 013		205 013					
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				8J	9 394 055		9 394 055					
Groupe et associés (2)				VI								
Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)				8K	976 214		157 214		819 000			
Dette représentative de titres empruntés ou remis en garantie *				ZZ								
Produits constatés d'avance				8L	3 015 526		3 015 526					
TOTAUX					VY	554 665 372	VZ	62 958 116	65 704 425	426 002 831		
RENOIS	(1)	Emprunts souscrits en cours d'exercice			VJ	87 725 612	(2)	Montant des divers emprunts et dettes contrac- tés auprès des associés personnes physiques			VL	
		Emprunts remboursés en cours d'exercice			VK	25 902 242	* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032					

Désignation de l'entreprise : SA 3F CENTRE VAL DE LOIRE										Néant ☐		* Exercice N, clos le : 31/12/2025		
I. RÉINTÉGRATIONS										BÉNÉFICE COMPTABLE DE L'EXERCICE		WA	551 508	
Charges non admises en déduction du résultat fiscal	Rémunération du travail de l'exploitant ou des associés (entreprises à l'IR)										WB			
	Avantages personnels non déductibles* (sauf amortissements à porter ligne ci-dessous)			WD		Amortissements excédentaires (art. 39-4 du C.G.I.) et autres amortissements non déductibles			WE	482	XE	888		
	Autres charges et dépenses somptuaires (art. 39-4 du C.G.I.)			WF		Taxe sur les véhicules des sociétés (entreprises à l'IS)			WG	406				
	Fraction des loyers à réintégrer dans le cadre d'un crédit bail immobilier et de levée d'option			RA		(Part des loyers dispensée de réintégration (art. 239 sexies D)			RB					
	Provisions et charges à payer non déductibles (cf. tableau 2058-B, cadre III)			WI	5 532	Charges à payer liées à des états et territoires non coopératifs non déductibles (cf. 2067-BIS)			XX		XW	5 532		
	Amendes et pénalités			WJ		Charges financières (art. 39-1-3° et 212 bis) *			XZ					
	Réintégrations prévues à l'article 155 du CGI*										XY			
	Impôt sur les sociétés (cf. page 9 de la notice 2032)										I7			
Quote-part	Bénéfices réalisés par une société de personnes ou un GIE			WL		Résultats bénéficiaires visés à l'article 209 B du CGI			L7		K7			
Régimes d'imposition particuliers et impositions différées	Moins-values nettes à long terme			{ – imposées au taux de 15 % ou de 19 % (12,8 % pour les entreprises soumises à l'impôt sur le revenu) – imposées au taux de 0 %							I8			
	Fraction imposable des plus-values réalisées au cours d'exercices antérieurs*			{ – Plus-values nettes à court terme – Plus-values soumises au régime des fusions							WN			
											WO			
											XR			
Écart de valeurs liquidatives sur OPC* (entreprises à l'IS)														
Réintégrations diverses à détailler sur feuillet séparé DONT *			Intérêts excédentaires (art. 39-1-3 et 212 du C.G.I.)			SU		Zones d'entreprises* (activité exonérée)		SW		WQ	27 131	
								Quote-part de 12 % des plus-values à taux zéro		M8				
Réintégration des charges affectées aux activités éligibles au régime de la taxation au tonnage												YI		
Résultat fiscal afférent à l'activité relevant du régime optionnel de taxation au tonnage												Y3		
										TOTAL I	WR	585 060		
II. DÉDUCTIONS										PERTE COMPTABLE DE L'EXERCICE		WS		
Quote-part dans les pertes subies par une société de personnes ou un G.I.E. *												WT		
Provisions et charges à payer non déductibles, antérieurement taxées, et réintégrées dans les résultats comptables de l'exercice (cf. tableau 2058-B, cadre III)												WU		
Régimes d'imposition particuliers et impositions différées	Plus-values nettes à long terme			{ – imposées au taux de 15 % (12,8 % pour les entreprises soumises à l'impôt sur le revenu) – imposées au taux de 0 % – imposées au taux de 19% – imputées sur les moins-values nettes à long terme antérieures – imputées sur les déficits antérieurs							WV			
											WH			
											WP			
											WW			
											XB			
	Autres plus-values imposées au taux de 19 %										I6			
	Fraction des plus-values nettes à court terme de l'exercice dont l'imposition est différée*										WZ			
	Régime des sociétés mères et des filiales * (Produit net des actions et parts d'intérêts : (Quote-part des frais et charges restant imposable à déduire des produits nets de participation			2A						XA				
Produits de participations inéligibles au régime des sociétés mères déductibles à hauteur de 99 % (art. 223 B du CGI)												ZX		
Mesures d'incitation	Déduction autorisée au titre des investissements réalisés dans les collectivités d'Outre-mer*.												ZY	
	Majoration d'amortissement*												XD	
	Abattement sur le bénéfice et exonérations*	France Ruralités Revitalisation (FRR) (art 44 quidecies A)	HT		Entreprises nouvelles 44 sexies		L2		Jeunes entreprises innovantes (44 sexies A)		L5		XF	
		Zone franche urbaine -TE (art. 44 octies A)	OV		Sociétés investissement immobilier cotée (art. 208C)		K3		Zone de restructuration de la défense (44 terdecies)		PA			
		Bassin urbain à dynamiser (art 44 sexdecies)	PP		Bassin d'emploi à redynamiser (44 duodecies)		IF		Zone franche d'activités NG (44 quaterdecies)		XC			
				Zone de revitalisation rurale (art. 44 quidecies)		PC		Zone de développement prioritaire (art. 44 septdecies)		PB				
Écart de valeurs liquidatives sur OPC* (entreprises à l'IS)												XS		
Déductions diverses à détailler sur feuillet séparé	Dont déduction exceptionnelle (art. 39decies)			X9		Dont déduction exceptionnelle pour investissement (art 39 decies F)			YI		XG	1 071 335		
	Dont déduction exceptionnelle pour investissement (art 39 decies A)			YA		Dont déduction exceptionnelle pour investissement (art 39 decies G)			YL					
	Dont déduction exceptionnelle pour investissement (art 39 decies B)			YB		Dont deduct° exception. simulateur de conduite (art 39 decies E)			YH					
	Dont déduction exceptionnelle pour investissement (art 39 decies C)			YC		Créance dé gagée par le report en arrière de déficit			ZI					
	Dont déduction exceptionnelle pour investissement (art 39 decies D)			YD										
	Déduction des produits affectés aux activités éligibles au régime de la taxation au tonnage												Y2	
III. RÉSULTAT FISCAL										TOTAL II	XH	1 071 335		
Résultat fiscal avant imputation des déficits reportables : { bénéfice (I moins II) déficit (II moins I)										XI		XJ	486 275	
Déficit de l'exercice reporté en arrière (entreprises à l'IS)*										ZL				
Déficits antérieurs imputés sur les résultats de l'exercice (entreprises à l'IS)*												XL		
RÉSULTAT FISCAL BÉNÉFICE (ligne XN) ou DÉFICIT reportable en avant (ligne XO)										XN		XO	486 275	

SA 3F CENTRE VAL DE LOIRE

Cegid Group

SA 3F CENTRE VAL DE LOIRE

Cegid Group

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

Désignation de l'entreprise SA 3F CENTRE VAL DE LOIRE				Néant ☐ *	
I. SUIVI DES DÉFICITS					
Déficits restant à reporter au titre de l'exercice précédent (1)				K4	6 506 548
Déficits transférés de plein droit (art. 209-II-2 du CGI)		K4bis	Nombre d'opérations sur l'exercice (2)		K4ter
Déficits imputés (total lignes XB et XL du tableau 2058-A)				K5	
Déficits reportables (différence K4+K4bis-K5)				K6	6 506 548
Déficits de l'exercice (tableau 2058 A, ligne XO)				YJ	486 275
Total des déficits restant à reporter (somme K6 + YJ)				YK	6 992 823
II. INDEMNITÉS POUR CONGÉS À PAYER, CHARGES SOCIALES ET FISCALES CORRESPONDANTES					
Montant déductible correspondant aux droits acquis par les salariés pour les entreprises placées sous le régime de l'article 39-I. 1 ^e bis Al. 1 ^{er} du CGI, dotations de l'exercice				ZT	1 273 275
III. PROVISIONS ET CHARGES À PAYER, NON DÉDUCTIBLES POUR L'ASSIETTE DE L'IMPÔT					
(à détailler sur feuillet séparé)			Dotations de l'exercice		Reprises sur l'exercice
Indemnités pour congés à payer, charges sociales et fiscales correspondantes non déductibles pour les entreprises placées sous le régime de l'article 39-I. 1 ^e bis Al. 2 du CGI *			ZV		ZW
Provisions pour risques et charges *					
Provisions retraite			8X	5 532	8Y
			8Z		9A
			9B		9C
Provisions pour dépréciation *					
			9D		9E
			9F		9G
			9H		9J
Charges à payer					
			9K		9L
			9M		9N
			9P		9R
			9S		9T
TOTAUX (YN = ZV à 9S) et (YO = ZW à 9T) à reporter au tableau 2058-A :			YN	5 532	YO
			↓ ligne WI		↓ ligne WU

CONSÉQUENCES DE LA MÉTHODE PAR COMPOSANTS (art. 237 septies du CGI)				
* Montant de la réintégration ou de la déduction	Montant au début de l'exercice		Imputations	Montant net à la fin de l'exercice
	L1			

Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.
(1) Cette case correspond au montant porté sur la ligne YK du tableau 2058 B déposé au titre de l'exercice précédent.
(2) Indiquer, sur un feuillet séparé, l'identification, opération par opération, du nom de la société (et son n° siren) dont proviennent les déficits et le montant du transfert.

Désignation de l'entreprise <u>SA 3F CENTRE VAL DE LOIRE</u>										Néant ☐ *		
ORIGINES	Report à nouveau figurant au bilan de l'exercice antérieur à celui pour lequel la déclaration est établie		0C	35 309		AFFECTATIONS	Affectations aux réserves		- Réserve légale - Autres réserves	ZB		
	Résultat de l'exercice précédant celui pour lequel la déclaration est établie		0D	(564 585)			Dividendes	ZD	(81 197)			
	Prélèvements sur les réserves		0E				Autres répartitions	ZE	196 953			
							Report à nouveau (N.B. Le total I doit nécessairement être égal au total II)	ZF				
	TOTAL I		0F	(529 275)			TOTAL II	ZG	(645 031)			
										ZH	(529 275)	
RENSEIGNEMENTS DIVERS										Exercice N :		
ENGAGEMENTS	— Engagements de crédit-bail mobilier (Précisez le prix de revient des biens pris en crédit-bail					J7			YQ			
	— Engagements de crédit-bail immobilier								YR			
	— Effets portés à l'escompte et non échus								YS			
DÉTAILS DES POSTES AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNEMENT	— Sous-traitance								YT	8 903 807		
	— Locations, charges locatives et de copropriété (dont montant des loyers des biens pris en location pour une durée > 6 mois					J8			XQ	162 081		
	— Personnel extérieur à l'entreprise								YU	36 206		
	— Rémunérations d'intermédiaires et honoraires (hors rétrocessions)								SS	1 110 147		
	— Rétrocessions d'honoraires, commissions et courtages								YV	158 530		
	— Autres comptes (dont cotisations versées aux organisations syndicales et professionnelles					ES			ST	25 856 180		
	Total du poste correspondant à la ligne FW du tableau n° 2052								ZJ	36 226 954		
	— Taxe professionnelle *, CFE, CVAE								YW			
	— Autres impôts, taxes et versements assimilés (dont taxe intérieure de consommation sur les produits énergétiques					ZS			9Z	10 939 464		
	Total du compte correspondant à la ligne FX du tableau n° 2052								YX	10 939 464		
T.V.A.	— Montant de la T.V.A. collectée								YY	15 585 053		
	— Montant de la T.V.A. déductible comptabilisée au cours de l'exercice au titre des biens et services ne constituant pas des immobilisations								YZ	914 496		
DIVERS	— Montant brut des salaires *								0B	7 000 898		
	— Montant de la plus-value constatée en franchise d'impôt lors de la première option pour le régime simplifié d'imposition *								0S			
	— Taux d'intérêt le plus élevé servi aux associés à raison des sommes mises à la disposition de la société *								ZK	%		
	— Filiales et participations (liste au tableau 2059-G-SD prévue à l'art. 38 II de l'annexe III au CGI) – Si oui indiquer 1, sinon 0								ZR	0		
	— Aides perçues ayant donné droit à la réduction d'impôt prévue au 4 de l'article 238 bis du CGI pour l'entreprise donatrice								RG			
	— Montant de l'investissement reçu qui a donné lieu à amortissement exceptionnel chez l'entreprise investisseur dans le cadre de l'article 217octies								RH			
RÉGIME DE GROUPE *	Société : résultat comme si elle n'avait jamais été membre du groupe.		JA			Plus-values à 15%	JK			Plus-values à 0%	JL	
						Plus-values à 19%	JM			Imputations	JC	
	Groupe : résultat d'ensemble.		JD			Plus-values à 15%	JN			Plus-values à 0%	JO	
						Plus-values à 19%	JP			Imputations	JF	
	Si vous relevez du régime de groupe : indiquer 1 si société mère, 2 si société filiale		JH			N° SIRET de la société mère du groupe	JJ					
TRAVAILLEURS INDEPENDANTS	Sommes à réintégrer pour la détermination du revenu brut social									JQ		
	Sommes à déduire pour la détermination du revenu brut social									JR		
	Revenu brut social (si le montant est négatif)									JS		
	Revenu brut social (si le montant est positif)									JT		

(1) Ce cadre est destiné à faire apparaître l'origine et le montant des sommes distribuées ou mises en réserve au cours de l'exercice dont les résultats font l'objet de la déclaration. Il ne concerne donc pas, en principe, les résultats de cet exercice mais ceux des exercices antérieurs, qu'ils aient ou non déjà fait l'objet d'une précédente affectation.

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032 (et dans la notice n° 2058-NOT pour le régime de groupe).

Désignation de l'entreprise : SA 3F CENTRE VAL DE LOIRE							Néant ☐ *	
A - DÉTERMINATION DE LA VALEUR RÉSIDUELLE								
Nature et date d'acquisition des éléments cédés* ①			Valeur d'origine* ②	Valeur nette réévaluée* ③	Amortissements pratiqués en franchise d'impôt ④	Autres amortissements* ⑤	Valeur résiduelle ⑥	
I. Immobilisations*	1	matériel de transport	10 000		10 000			
	2	démolitions	143 768		156 771		(13 003)	
	3	ventes HLM	2 816 762		1 343 038		1 473 724	
	4	sorties de composants	730 892		643 744		87 147	
	5	résiliations de baux	1 333 120		876 222		456 898	
	6	baux	11 038		6 973		4 064	
	7							
	8							
	9							
	10							
	11							
	12							
B - PLUS-VALUES, MOINS-VALUES				Qualification fiscale des plus et moins-values réalisées*				
Prix de vente ⑦		Montant global de la plus-value ou de la moins-value ⑧	Court terme ⑨	Long terme ⑩			Plus-values taxables à 19 % (1) ⑪	
				19 %	15 % ou 12,8 %	0 %		
I. Immobilisations*	1	2 800	2 800	2 800				
	2		13 003	13 003				
	3	4 031 579	2 557 854	2 557 854				
	4		(87 147)	(87 147)				
	5	75 108	(381 789)	(381 789)				
	6		(4 064)	(4 064)				
	7							
	8							
	9							
	10							
	11							
	12							
II - Autres éléments	13	Fraction résiduelle de la provision spéciale de réévaluation afférente aux éléments cédés	+					
	14	Amortissements irrégulièrement différés se rapportant aux éléments cédés	+					
	15	Amortissements afférents aux éléments cédés mais exclus des charges déductibles par une disposition légale	+					
	16	Amortissements non pratiqués en comptabilité et correspondant à la déduction fiscale pour investissement, définie par les lois de 1966, 1968 et 1975, effectivement utilisée	+					
	17	Provisions pour dépréciation des titres relevant du régime des plus ou moins-values à long terme devenues sans objet au cours de l'exercice						
	18	Dotations de l'exercice aux comptes de provisions pour dépréciation des titres relevant du régime des plus ou moins-values à long terme						
	19	Divers (détail à donner sur une note annexe) *	(14 039)					
	CADRE A : plus ou moins-value nette à court terme (total algébrique des lignes 1 à 19 de la colonne) ⑨		2 086 616					
	CADRE B : plus ou moins-value nette à long terme (total algébrique des lignes 1 à 19 de la colonne) ⑩		(A)	(B) (ventilation par taux)			(C)	
	CADRE C : autres plus-values taxables à 19 % ⑪							

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

(1) Ces plus-values sont imposables au taux de 19 % en application des articles 238 bis JA, 208 C et 210 E du CGI.

Autres éléments
Divers :

Cegid Group

Désignation de l'entreprise : SA 3F CENTRE VAL DE LOIRE					Néant	☒	*
A ÉLÉMENTS ASSUJETTIS AU RÉGIME FISCAL DES PLUS-VALUES À COURT TERME							
(à l'exclusion des plus-values de fusion dont l'imposition est prise en charge par les sociétés absorbantes) (cf. cadre B)							
Origine			Montant net des plus-values réalisées*	Montant antérieurement réintégré	Montant compris dans le résultat de l'exercice	Montant restant à réintégrer	
Plus-values réalisées au cours de l'exercice	Imposition répartie						
	sur 3 ans (entreprises à l'IR)						
	sur 10 ans						
	sur une durée différente (art 39 quaterdecies 1 ter et 1 quater CGI)						
	TOTAL 1						
Plus-values réalisées au cours des exercices antérieurs	Imposition répartie		Montant net des plus-values réalisées à l'origine	Montant anté- rieurement réintégré	Montant rapporté au résultat de l'exercice	Montant restant à réintégrer	
	sur 3 ans au titre de	N-1					
		N-2					
	Sur 10 ans ou sur une durée différente (art. 39 quaterdecies 1 ter et 1 quater du CGI) (à préciser) au titre de :	N-1					
		N-2					
		N-3					
		N-4					
		N-5					
		N-6					
		N-7					
		N-8					
	N-9						
TOTAL 2							
B PLUS-VALUES RÉINTÉGRÉES DANS LES RÉSULTATS DES SOCIÉTÉS BÉNÉFICIAIRES DES APPORTS							
Cette rubrique ne comprend pas les plus-values afférentes aux biens non amortissables ou taxées lors des opérations de fusion ou d'apport.							
☐ Plus-values de fusion, d'apport partiel ou de scission (personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés seulement)				☐ Plus-values d'apport à une société d'une activité professionnelle exercée à titre individuel (toutes sociétés)			
Origine des plus-values et date des fusions ou des apports			Montant net des plus-values réalisées à l'origine	Montant anté- rieurement réintégré	Montant rapporté au résultat de l'exercice	Montant restant à réintégrer	
TOTAL							

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

Désignation de l'entreprise : SA 3F CENTRE VAL DE LOIRE

Néant

X *

Rappel de la plus ou moins-value de l'exercice relevant du taux de 15 % ❶ ou 12,8 % ❷ .

❶ Entreprises soumises à l'impôt sur les sociétés

❷ Entreprises soumises à l'impôt sur le revenu

Gains nets retirés de la cession de titres de sociétés à prépondérance immobilières non cotées
exclus du régime du long terme (art. 219 I a *sexies*-0 bis du CGI) ❶ *.Gains nets retirés de la cession de certains titres dont le prix de revient est supérieur à 22,8 M€
(art. 219 I a *sexies*-0 du CGI) ❶ *.

I - SUIVI DES MOINS-VALUES DES ENTREPRISES SOUMISES À L'IMPÔT SUR LE REVENU

Origine ❶	Moins-values à 12,8 % ❷	Imputations sur les plus-values à long terme de l'exercice imposables à 12,8 % ❸	Solde des moins-values à 12,8 % ❹
Moins-values nettes N			
Moins-values nettes à long terme subies au cours des dix exercices antérieurs (montants restant à déduire à la clôture du dernier exercice)	N-1		
	N-2		
	N-3		
	N-4		
	N-5		
	N-6		
	N-7		
	N-8		
	N-9		
	N-10		

II - SUIVI DES MOINS-VALUES À LONG TERME DES ENTREPRISES SOUMISES À L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS *

Origine ❶	Moins-values		Imputations sur les plus-values à long terme À 15 % ❹	Imputations sur le résultat de l'exercice ❺	Solde des moins-values à reporter col ❹ = ❷ + ❸ - ❹ - ❺ ❻
	À 19 % ou à 15 % ❷	À 19% ou 15 % imputables sur le résultat de l'exercice ❸			
Moins-values nettes N					
Moins-values nettes à long terme subies au cours des dix exercices antérieurs (montants restant à déduire à la clôture du dernier exercice)	N-1				
	N-2				
	N-3				
	N-4				
	N-5				
	N-6				
	N-7				
	N-8				
	N-9				
	N-10				

* Des explications concernant cette rubrique figurent dans la notice n° 2032-NOT-SD

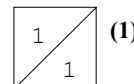
(personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés seulement)*

Désignation de l'entreprise : SA 3F CENTRE VAL DE LOIRE					Néant ☒ *	
I SITUATION DU COMPTE AFFECTÉ A L'ENREGISTREMENT DE LA RÉSERVE SPÉCIALE POUR L'EXERCICE N						
		Sous-comptes de la réserve spéciale des plus-values à long terme				
		taxées à 10 %	taxées à 15 %	taxées à 18 %	taxées à 19 %	taxées à 25 %
Montant de la réserve spéciale à la clôture de l'exercice précédent (N - 1)		1				
Réserves figurant au bilan des sociétés absorbées au cours de l'exercice		2				
TOTAL (lignes 1 et 2)		3				
Prélèvements opérés	- donnant lieu à complément d'impôt sur les sociétés	4				
	- ne donnant pas lieu à complément d'impôt sur les sociétés	5				
TOTAL (lignes 4 et 5)		6				
Montant de la réserve spéciale à la clôture de l'exercice (ligne 3 - ligne 6)		7				
II RÉSERVE SPÉCIALE DES PROVISIONS POUR FLUCTUATION DES COURS* (5^e, 6^e, 7^e alinéas de l'art. 39-1-5^e du CGI)						
montant de la réserve à l'ouverture de l'exercice ①	réserve figurant au bilan des sociétés absorbées au cours de l'année ②	montants prélevés sur la réserve		montant de la réserve à la clôture de l'exercice ⑤		
		donnant lieu à complément d'impôt ③	ne donnant pas lieu à complément d'impôt ④			

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

Formulaire obligatoire
(article 38 de l'ann. III au CGI)

N° de dépôt

(liste des personnes ou groupements de personnes de droit ou de fait
détenant directement au moins 10 % du capital de la société)

(1)

Néant ☐ *

EXERCICE CLOS LE 31/12/2025

N° SIRET

9 6 7 2 0 0 0 4 9 0 0 1 0 4

DÉNOMINATION DE L'ENTREPRISE SA 3F CENTRE VAL DE LOIRE

ADRESSE (voie) 7 rue Latham

CODE POSTAL 41000

VILLE

BLOIS

Nombre total d'associés ou actionnaires personnes morales de l'entreprise P1 4

Nombre total de parts ou d'actions correspondantes P3 355 128

Nombre total d'associés ou actionnaires personnes physiques de l'entreprise P2

Nombre total de parts ou d'actions correspondantes P4

Total des lignes P1 + P2 P5 4

Total des lignes P3 + P4 P6 355 128

I – CAPITAL DÉTENU PAR LES PERSONNES MORALES :

Forme juridique SA Dénomination IMMOBILIERE 3F

N° SIREN (si société établie en France) 552141533 % de détention 72.91 Nb de parts ou actions 6 821 583

Adresse : N° 159 Voie rue nationale

Code Postal 75638 Commune PARIS CEDEX 13 Pays FRANCE

Forme juridique SA Dénomination 3F SEINE ET MARNE

N° SIREN (si société établie en France) 784825069 % de détention 19.24 Nb de parts ou actions 1 800 001

Adresse : N° 32 Voie cours du Danube

Code Postal 77706 Commune SERRIS MARNE LA VALLEE CEDEX 09 Pays FRANCE

Forme juridique Dénomination

N° SIREN (si société établie en France) % de détention Nb de parts ou actions

Adresse : N° Voie

Code Postal Commune Pays

Forme juridique Dénomination

N° SIREN (si société établie en France) % de détention Nb de parts ou actions

Adresse : N° Voie

Code Postal Commune Pays

II – CAPITAL DÉTENU PAR LES PERSONNES PHYSIQUES :

Titre (2) Nom de famille Prénom(s)

Nom d'usage % de détention Nb de parts ou actions

Naissance : Date N° Département Commune Pays

Adresse : N° Voie

Code Postal Commune Pays

Titre (2) Nom de famille Prénom(s)

Nom d'usage % de détention Nb de parts ou actions

Naissance : Date N° Département Commune Pays

Adresse : N° Voie

Code Postal Commune Pays

(1) Lorsque le nombre d'associés excède le nombre de lignes de l'imprimé, utiliser un ou plusieurs tableaux supplémentaires. Dans ce cas, il convient de numéroté
chaque tableau en haut et à gauche de la case prévue à cet effet et de porter le nombre total de tableaux souscrits en bas à droite de cette même case.

(2) Indiquer : M pour Monsieur, MME pour Madame.

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

Formulaire obligatoire
(art. 58 de l'ann. III au C.G.I.)

(liste des personnes ou groupements de personnes de droit ou de fait
dont la société détient directement au moins 10 % du capital)

1

1

(1)

Néant

X

N° de dépôt

EXERCICE CLOS LE

31/12/2025

N° SIRET

96720004900104

DÉNOMINATION DE L'ENTREPRISE

SA 3F CENTRE VAL DE LOIRE

ADRESSE (voie)

7 rue Latham

CODE POSTAL

41000

VILLE

BLOIS

NOMBRE TOTAL DE FILIALES DÉTENUES PAR L'ENTREPRISE

P5

Forme juridique

Dénomination

N° SIREN (si société établie en France)

% de détention

Adresse :

N°

Voie

Code Postal

Commune

Pays

Forme juridique

Dénomination

N° SIREN (si société établie en France)

% de détention

Adresse :

N°

Voie

Code Postal

Commune

Pays

Forme juridique

Dénomination

N° SIREN (si société établie en France)

% de détention

Adresse :

N°

Voie

Code Postal

Commune

Pays

Forme juridique

Dénomination

N° SIREN (si société établie en France)

% de détention

Adresse :

N°

Voie

Code Postal

Commune

Pays

Forme juridique

Dénomination

N° SIREN (si société établie en France)

% de détention

Adresse :

N°

Voie

Code Postal

Commune

Pays

Forme juridique

Dénomination

N° SIREN (si société établie en France)

% de détention

Adresse :

N°

Voie

Code Postal

Commune

Pays

Forme juridique

Dénomination

N° SIREN (si société établie en France)

% de détention

Adresse :

N°

Voie

Code Postal

Commune

Pays

Forme juridique

Dénomination

N° SIREN (si société établie en France)

% de détention

Adresse :

N°

Voie

Code Postal

Commune

Pays

(1) Lorsque le nombre de filiales excède le nombre de lignes de l'imprimé, utiliser un ou plusieurs tableaux supplémentaires. Dans ce cas, il convient de numérotéer chaque tableau en haut et à gauche de la case prévue à cet effet et de porter le nombre total de tableaux souscrits en bas à droite de cette même case.

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

REDUCTIONS ET CREDITS D'IMPOTS DE L'EXERCICE

2069RCI

SA 3F CENTRE VAL DE LOIRE
967200049 IS1

Au titre de l'année N

Régime d'intégration fiscale (article 223 A du CGI) : La société mère du groupe doit souscrire le formulaire N° 2069RCI pour chacune des sociétés du groupe y compris sa propre déclaration (article 49 septies Q de l'annexe III au CGI). Si vous êtes la société mère, cocher la case		
Désignation et n° siren de la société membre de groupe pour laquelle les réductions et crédits d'impôts sont déclarés. (y compris pour les crédits et réductions d'impôts de la société mère)	Néant	
	PME au sens communautaire	

I – REDUCTIONS ET CREDITS D'IMPOTS DISPENSES DE DECLARATION SPECIALE

Crédit d'impôt	Montant
CI en faveur du logement locatif intermédiaire	27 131

Réduction d'impôt en faveur du mécénat – montant des dons et versements consentis à des organismes dont le siège est situé au sein de l'UE ou de l'EEE	
Dont montants versés aux fédérations ou unions d'organismes ayant pour objet exclusif de fédérer, d'organiser, de représenter et de promouvoir les organismes agréés en vue du financement des PME	

Crédit d'impôt pour la compétitivité et l'emploi (complément)

Dont montant préfinancé	
Montant total des rémunérations versées n'excédant pas 2,5 SMIC et ouvrant droit à crédit d'impôt versées à des salariés affectés à des exploitations situées à Mayotte	
Montant des rémunérations éligibles à la majoration pour les salariés des professions pour lesquelles le paiement des congés et des charges sur les indemnités de congés est mutualisé entre les employeurs affiliés obligatoirement aux caisses de compensation prévue à l'article L.3141-30 du code du travail	
Quote-part de crédit d'impôt résultant de la participation de l'entreprise dans des sociétés de personnes ou groupements assimilés	

II – CREDITS D'IMPOTS AVEC DEPOT OBLIGATOIRE D' UNE DECLARATION SPECIALE

Crédit d'impôt	Montant

Crédit d'impôt en faveur de la recherche – dont montant du crédit d'impôt pour les dépenses situées dans les DOM

PRECISIONS SUR L'UTILISATION DES CREDITS D'IMPOTS (Utilisation de la valeur AUT – Autres crédits d'impôts)

--

III – CAS PARTICULIERS

Crédit d'impôt		Montant
CI déposé en cas de cessation au titre de l'année N		
CI déposé au titre de l'année civile N-2, N-1 en cas d'exercice de plus de 12 mois		

Annexe à la 2069RCI pour les entreprises ayant effectué au cours de l'exercice plus de 10 000 € de dons et versements ouvrant droit à la réduction d'impôt prévue à l'article 238 bis du code général des impôts.

IV – MECENAT – LISTE DES BENEFICIAIRES FINAUX

Montant des dons	Date de versement	Bénéficiaire		Intermédiaire		Valeur de la contrepartie
		N° SIREN ou RNA	Nom et adresse	N° SIREN ou RNA	Nom et adresse	

IMPOSITION MINIMALE MONDIALE DES GROUPES (Pilier 2)

2065INT
2026

SA 3F CENTRE VAL DE LOIRE
967200049 IS1

I – ENTREPRISES SOUMISES OU DESIGNÉES AU DÉPÔT DE LA DÉCLARATION PAYS PAR PAYS CbC/DAC4	
1 – Si vous êtes la société tête de groupe soumise au dépôt de la déclaration n° 2258 (art. 223 quinquies C–I–1 du CGI), cocher la case :	
2 – Si vous êtes la société tête de groupe et que vous avez désigné un autre entité du groupe pour souscrire la déclaration n° 2258, cocher la case : Dans ce cas, veuillez indiquer le nom, l'adresse et le SIREN de l'entité désignée :	
ou le numéro d'identification :	
3 – Si vous êtes l'entreprise désignée au dépôt de la déclaration n° 2258 par la société tête de groupe (art. 223 quinquies C–2 du CGI), cocher la case : Dans ce cas, veuillez indiquer le nom, l'adresse et le SIREN de la société tête de groupe :	
ou le numéro d'identification :	
4 – Si vous n'êtes ni la société tête de groupe, ni une entité du groupe désignée pour souscrire la déclaration n° 2258, cocher la case : Dans ce cas, veuillez indiquer la désignation, l'Etat de résidence et le SIREN de l'entité du groupe qui souscrit la déclaration pays par pays :	
ou le numéro d'identification :	

II – ENTREPRISES DANS LE CHAMP D'APPLICATION DE L'IMPOSITION MINIMALE MONDIALE DES GROUPES (Pilier 2)	
1 – Vous êtes dans le champ de l'article 223 VL du CGI ou vous sortez du champ de l'article 223 VL du CGI au titre de l'exercice déclaré ?	IN
2 – Vous êtes, au sens des règles d'imposition minimale mondiale des groupes l'entité mère ultime ou une entité constitutive autre que l'entité mère ultime Si vous n'êtes pas la mère ultime veuillez indiquer le nom, l'Etat de résidence et le SIREN de l'entité mère ultime ASS ACTION LOGEMENT GROUPE 19, quai d'AUSTERLITZ 75013 PARIS FRANCE 824581623	AUT
ou le numéro d'identification : Date d'ouverture de l'exercice : 01012025 Date de clôture de l'exercice : 31122025	
3 – Vous déposez, au titre de cet exercice la déclaration d'informations au titre de l'impôt complémentaire (art. 223 WW du CGI), cocher la case : Sinon, veuillez indiquer le nom, l'Etat de résidence et le SIREN de l'entité qui est désignée pour le dépôt de la déclaration d'informations au nom de votre entreprise ASS ACTION IMMOBILIER GROUPE 19, quai d'AUSTERLITZ 75013 PARIS FRANCE 824581623	
ou le numéro d'identification : Vous déposez la déclaration d'informations au titre de l'impôt complémentaire de l'exercice précédent, mais n'en déposez plus au titre de cet exercice, cochez la case	
4 – Si vous êtes l'entité désignée par le groupe comme redevable de l'impôt national complémentaire (INC) à raison de la sous-imposition des entités d'investissement et des entités d'investissement d'assurance (4e alinéa du IV de l'art. 223 WF du CGI), veuillez indiquer, le nom, l'adresse et le numéro d'identification fiscale (SIREN le cas échéant) de toutes les entités d'investissement et entités d'investissement d'assurance du groupe résidentes en France.	
ou le numéro d'identification :	
5 – Vous déposez au titre de cet exercice le relevé de liquidation de l'impôt complémentaire (art. 1679 decies du CGI), cocher la case : Le cas échéant, indiquer le nom, l'adresse et le SIREN de l'entité désignée pour déposer le relevé de liquidation au titre de l'impôt national complémentaire (INC) ou de la règle des bénéfices insuffisamment imposés (RBI) ASS ACTION IMMOBILIER GROUPE 19, quai d'AUSTERLITZ 75013 PARIS FRANCE 824581623	
Vous déposez un relevé de liquidation au titre de l'impôt complémentaire de l'exercice précédent, mais n'en déposez plus au titre de cet exercice, cocher la case :	

DÉTAIL DES PRODUITS À RECEVOIR

CA17PROREC



Désignation de l'entreprise SA 3F CENTRE VAL DE LOIRE

7 rue Latham

41000 BLOIS

[illegible]

DÉTAIL DES CHARGES À PAYER

CA18CHAPAY



Désignation de l'entreprise SA 3F CENTRE VAL DE LOIRE

7 rue Latham

41000 BLOIS

[illegible]

CA20CHAAVA

41000 BLOIS

Cegid Group

CA21PROAVA



Désignation de l'entreprise	SA 3F CENTRE VAL DE LOIRE
	7 rue Latham
	41000 BLOIS

[illegible]

OBLIGATION DÉCLARATIVE INCOMBANT A CERTAINS CONTRIBUABLES (2)
RELEVANT DE LA DIRECTION DES GRANDES ENTREPRISES
COMPOSITION DU CAPITAL

N° 2059-H

Formulaire obligatoire
Article 41-00 A annexe III du CGI



(1)

Néant ☐ *

N° de dépôt

EXERCICE CLOS LE

31/12/2025

N° SIREN

9 6 7 2 0 0 0 4 9

DÉNOMINATION DE L'ENTREPRISE

SA 3F CENTRE VAL DE LOIRE

ADRESSE (voie)

7 rue Latham

CODE POSTAL

41000

VILLE

BLOIS

IDENTIFICATION DES SOCIETES DETENANT INDIRECTEMENT PLUS DE 50% DE LA SOCIETE DECLARANTE

Forme juridique	SASU	Dénomination	ACTION LOGEMENT IMMOBILIER		
N° SIREN (si société établie en France)	824538557	% de détention	88.71		
Adresse :	N° 19	Voie	quai D'AUSTERLITZ		
	Code Postal 75013	Commune	PARIS	Pays	FRANCE
Forme juridique		Dénomination			
N° SIREN (si société établie en France)		% de détention			
Adresse :	N°	Voie			
	Code Postal	Commune		Pays	
Forme juridique		Dénomination			
N° SIREN (si société établie en France)		% de détention			
Adresse :	N°	Voie			
	Code Postal	Commune		Pays	
Forme juridique		Dénomination			
N° SIREN (si société établie en France)		% de détention			
Adresse :	N°	Voie			
	Code Postal	Commune		Pays	
Forme juridique		Dénomination			
N° SIREN (si société établie en France)		% de détention			
Adresse :	N°	Voie			
	Code Postal	Commune		Pays	
Forme juridique		Dénomination			
N° SIREN (si société établie en France)		% de détention			
Adresse :	N°	Voie			
	Code Postal	Commune		Pays	
Forme juridique		Dénomination			
N° SIREN (si société établie en France)		% de détention			
Adresse :	N°	Voie			
	Code Postal	Commune		Pays	
Forme juridique		Dénomination			
N° SIREN (si société établie en France)		% de détention			
Adresse :	N°	Voie			
	Code Postal	Commune		Pays	
Forme juridique		Dénomination			
N° SIREN (si société établie en France)		% de détention			
Adresse :	N°	Voie			
	Code Postal	Commune		Pays	

(1) Lorsque le nombre de associés excède le nombre de lignes de l'imprimé, utiliser un ou plusieurs tableaux supplémentaires. Dans ce cas, il convient de numéroté chaque tableau en haut et à gauche de la case prévue à cet effet et de porter le nombre total de tableaux souscrits en bas à droite de cette même case.

(2) Il s'agit des personnes physiques ou personnes morales ou groupements de droit ou de fait dont le chiffre d'affaires hors taxe ou le total de l'actif brut figurant au bilan est supérieur ou égal à 400 millions d'euros.

* Si déposé néant, cocher la case.

OBLIGATION DÉCLARATIVE INCOMBANT A CERTAINS CONTRIBUABLES (2)
RELEVANT DE LA DIRECTION DES GRANDES ENTREPRISES
FILIALES ET PARTICIPATIONS

N° 2059-1

Formulaire obligatoire
Article 41-00 A annexe III du CGI



(1)

Néant ☒ *

N° de dépôt

EXERCICE CLOS LE

31/12/2025

N° SIREN

9 6 7 2 0 0 0 4 9

DÉNOMINATION DE L'ENTREPRISE

SA 3F CENTRE VAL DE LOIRE

ADRESSE (voie)

7 rue Latham

CODE POSTAL

41000

VILLE

BLOIS

IDENTIFICATION DES SOCIETES DETENUES INDIRECTEMENT A PLUS DE 50% PAR LA SOCIETE DECLARANTE

Forme juridique		Dénomination	
N° SIREN (si société établie en France)		% de détention	
Adresse :	N°	Voie	
	Code Postal	Commune	Pays
Forme juridique		Dénomination	
N° SIREN (si société établie en France)		% de détention	
Adresse :	N°	Voie	
	Code Postal	Commune	Pays
Forme juridique		Dénomination	
N° SIREN (si société établie en France)		% de détention	
Adresse :	N°	Voie	
	Code Postal	Commune	Pays
Forme juridique		Dénomination	
N° SIREN (si société établie en France)		% de détention	
Adresse :	N°	Voie	
	Code Postal	Commune	Pays
Forme juridique		Dénomination	
N° SIREN (si société établie en France)		% de détention	
Adresse :	N°	Voie	
	Code Postal	Commune	Pays
Forme juridique		Dénomination	
N° SIREN (si société établie en France)		% de détention	
Adresse :	N°	Voie	
	Code Postal	Commune	Pays
Forme juridique		Dénomination	
N° SIREN (si société établie en France)		% de détention	
Adresse :	N°	Voie	
	Code Postal	Commune	Pays

(1) Lorsque le nombre d'associés excède le nombre de lignes de l'imprimé, utiliser un ou plusieurs tableaux supplémentaires. Dans ce cas, il convient de numérotter chaque tableau en haut et à gauche de la case prévue à cet effet et de porter le nombre total de tableaux souscrits en bas à droite de cette même case.
(2) Il s'agit des personnes physiques ou personnes morales ou groupements de droit ou de fait dont le chiffre d'affaires hors taxe ou le total de l'actif brut figurant au bilan est supérieur ou égal à 400 millions d'euros.

* Si déposé néant, cocher la case.



3F CENTRE VAL DE LOIRE

Siège social : 7 Rue Latham – 41000 BLOIS
Société anonyme au capital de 105 525 844 euros

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2025



RSM France

5-7, rue des Italiens
75009 Paris
France

Tél. : +33 (0) 1 47 63 67 00

www.rsmfrance.fr

3F CENTRE VAL DE LOIRE

Siège social : 7 Rue Latham – 41000 BLOIS

Société anonyme au capital de 105 525 844 euros

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2025

A l'assemblée générale de la société 3F CENTRE VAL DE LOIRE,

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 CENTRE VAL DE LOIRE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

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

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.

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 2.3.1 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 2.3.1 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.

Dépréciation des créances locataires

Les principes et les méthodes comptables appliqués pour évaluer la dépréciation des créances locataires sont décrits dans la note 2.3.1 de l'annexe relative aux principes et méthodes d'évaluation des postes de l'actif.

Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'établissement des comptes, nous avons procédé à l'appréciation de l'approche retenue par la société décrite dans la note 2.3.1 de l'annexe, vérifié la méthode retenue notamment pour la détermination du volume de créances locataires et des 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

Les principes et les méthodes comptables appliqués pour évaluer la provision pour gros entretien sont exposés dans la note 2.3.2 de l'annexe relative aux principes et méthodes d'évaluation des postes du passif.

Nos travaux ont consisté à apprécier les données sur lesquelles se fondent ces estimations, à revoir, par sondages, les calculs effectués par la société, à comparer les estimations comptables des périodes précédentes avec les réalisations correspondantes et à examiner les procédures d'approbation de ces estimations par la direction.

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.

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport de gestion 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.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 Paris, le 1^{er} juin 2026

Le commissaire aux comptes

RSM France

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

Hélène KERMORGANT

Associée

ANNEXE AUX COMPTES

Activité 2025

Sommaire

♦ Bilan	3 & 4
♦ Compte de résultat	5 & 6
♦ Annexe aux comptes	7
♦ Notes sur l'actif	17
♦ Notes sur le passif	26
♦ Notes sur le compte de résultat	34
♦ Notes complémentaires	45

Bilan au 31 décembre 2025

BILAN - ACTIF							Partie 2 - Fiche n°2.1.1
N° de compte 1	ACTIF 2	Exercice 2025			Exercice 2024		
		BRUT 3	Amortissements et dépréciations 4	NET 5	TOTAUX PARTIELS 6	NET 7	
ACTIF IMMOBILISE	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				3 109 010,32	132 576,90	
	201 Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00	
	2082-2083-2084-2085 Baux long terme et droits d'usufruit	3 193 161,57	97 323,52	3 095 838,05		128 155,38	
	203-205-206-207-2088-232-237 Autres (1)	13 211,45	39,18	13 172,27		4 421,52	
	21 IMMOBILISATIONS CORPORELLES				669 134 060,47	644 028 614,32	
	2111 Terrains nus	97 428,54	0,00	97 428,54		133 643,86	
	2112-2113-2115 Terrains aménagés, loués, bâtis	114 258 500,81	0,00	114 258 500,81		107 719 741,85	
	212 Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00	
	213 sauf 21315-2135-21318 Constructions locatives (sur sol propre)	839 800 012,54	323 629 120,75	516 170 891,79		495 726 726,54	
	214 sauf 21415-2145-21418 Constructions locatives sur sol d'autrui	52 595 803,61	19 024 495,32	33 571 308,29		33 972 212,10	
	21315-2135-21415-2145 Bâtiments et installations administratifs	5 402 545,65	3 006 221,03	2 396 324,62		2 648 369,59	
	21418-21318 Autres ensembles immobiliers	2 266 959,09	233 094,70	2 033 864,39		3 352 105,71	
	215-218 Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	1 674 310,64	1 068 568,61	605 742,03		475 814,67	
	221-222-223 Immeubles en location-vente, loc.attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00	
	23 IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				100 583 170,33	65 922 033,77	
	2312 Terrains	24 761 030,39	0,00	24 761 030,39		20 806 057,81	
	2313-2314-2318-235 Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	75 822 139,94	0,00	75 822 139,94		45 115 975,96	
	238 Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00	
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				291 493,76	238 468,12	
	261-266-2675-2676 Participations - Apports, avances	3 000,15	0,00	3 000,15		3 000,15	
	2671-2674 Créances rattachées à des participations	0,00	0,00	0,00		0,00	
	272 Titres immobilisés (droits de créances)	0,00	0,00	0,00		0,00	
	2741 Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00	
	278 Prêts pour accession et aux SCCC	0,00	0,00	0,00		0,00	
	271-274 (sauf 2741)-275-2761 Autres	288 493,61	0,00	288 493,61		235 467,97	
	2678-2768 Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00	
		ACTIF IMMOBILISE (I)	1 120 176 597,99	347 058 863,11	773 117 734,88	773 117 734,88	710 321 693,11
ACTIF CIRCULANT	3 (net du 319, 339, 359) STOCKS ET EN-COURS				9 818 344,80	6 324 154,22	
	31 (OHLM) / 38 (SEM) Terrains à aménager	836 928,45	811 927,45	25 001,00		786 928,45	
	33 Immeubles en cours	6 225 441,08	0,00	6 225 441,08		1 903 529,83	
	Immeubles achevés :					0,00	
	35 sauf 358 Disponible à la vente	1 680 407,48	0,00	1 680 407,48		726 875,56	
	358 Temporairement loués	1 887 495,24	0,00	1 887 495,24		2 906 820,38	
	37 Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00	
	32 Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00	
	409 Fournisseurs débiteurs	1 464 265,81	0,00	1 464 265,81	1 464 265,81	4 341 792,88	
	CREANCES D'EXPLOITATION				19 499 005,99	19 755 824,74	
	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :			0,00			
	411 Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	7 196 576,61	340 754,06	6 855 822,55		6 349 602,95	
	412 Créances sur acquéreurs	586 261,99	0,00	586 261,99		383 088,30	
	414 Clients - autres activités	0,00	0,00	0,00		0,00	
	415 Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00		0,00	
	416 Clients douteux ou litigieux	7 854 169,65	7 854 169,65	0,00		0,00	
	418 Produits non encore facturés	1 903 225,07	0,00	1 903 225,07		1 805 581,77	
	42-43-44 (sauf 441)-4675-4678 Autres	1 134 005,32	0,00	1 134 005,32		708 149,17	
	441 Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	9 019 691,06	0,00	9 019 691,06		10 509 402,55	
	CREANCES DIVERSES (3)				2 425 663,45	3 228 880,52	
	454 Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C	0,00	0,00	0,00		0,00	
	451-458 Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E	1 401 801,00	0,00	1 401 801,00		693 608,00	
	46 (sauf 4611-4675-4678) Débiteurs divers	989 833,13	0,00	989 833,13		2 511 209,27	
	461 (sauf 4615) Opérations pour le compte de tiers	34 029,32	0,00	34 029,32		24 063,25	
	4615 Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00	
	455-4562 Autres	0,00	0,00	0,00		0,00	
	478 (OPH) Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00	
	50 Valeurs Mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	DISPONIBILITES				12 128 142,10	4 788 650,93	
	511 Valeur à l'encaissement	0,00		0,00		0,00	
	515 (OPH) Comptes au trésor	0,00		0,00		0,00	
	516 Comptes de placement court terme	2 640 396,55		2 640 396,55		305 273,91	
	5188 Intérêts courus à recevoir	777,25		777,25		989,46	
	Autres 51 Banques, établissements financiers et assimilés	9 486 659,54		9 486 659,54		4 482 168,80	
	53-54 Caisse et régies d'avance	308,76		308,76		218,76	
	486 Charges constatées d'avance	21 336,94		21 336,94	21 336,94	27 561,98	
		ACTIF CIRCULANT (II)	54 363 610,25	9 006 851,16	45 356 759,09	45 356 759,09	38 466 865,27
	481 Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)		0,00		0,00	0,00	0,00
	169 Primes de remboursement des obligations (IV)		0,00		0,00	0,00	0,00
	476 Différences de conversion Actif (V)		0,00		0,00	0,00	0,00
		TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	1 174 540 208,24	356 065 714,27	818 474 493,97	818 474 493,97	748 788 558,38
COMPTES REGUL.		(1) Dont droit au bail					
		(2) Dont à moins d'un an					
		(3) Dont à plus d'un an					

	N° de compte 1	PASSIF 2	Exercice 2025		Exercice 2024
			DETAIL 3	TOTAUX PARTIELS 4	
				5	
CAPITAUX PROPRES	10	CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES		194 818 644,61	190 878 217,38
	101-104-105	Capital :		105 525 843,84	101 504 219,28
	10133-1014	Capital (actions simples)	105 525 843,84		101 504 219,28
	10134	Capital - actions d'attribution	0,00		0,00
	104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport	0,00		0,00
	105	Ecart de réévaluation	0,00		0,00
	102-103 (OPH)	Dotations :			
	102	Dotations	0,00		0,00
	103	Autres fonds propres - autres compléments de dotation,dons et legs en capital	0,00		0,00
	106	Réserves :			
	1061 (sociétés)	Réserve légale	8 184 959,82		8 184 959,82
	1063 (sociétés)	Réserves statutaires ou contractuelles	33 602 313,68		37 265 900,65
	1067 (OPH)	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	0,00		0,00
	10671	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
	10683 (SEM)	Réserves - Activité agréée	0,00		0,00
	10685	Réserves sur cessions immobilières	47 048 296,26		43 268 953,23
	106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	13 423 676,63		10 104 390,45
	10688	Réserves diverses	457 231,01		654 184,40
	106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
	11	Report à nouveau (a)	(645 031,38)	(645 031,38)	35 309,78
	(SEM)	dont relevant de l'activité agréée depuis 2016			
		dont relevant du SIEG (depuis 2021)	(645 031,38)		0,10
	12	Résultat de l'exercice (a)	551 508,83	551 508,83	(564 585,10)
	(SEM)	dont relevant de l'activité agréée	0,00		
		dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		(645 031,48)
		Montant brut	Insc.au résultat		
	13	SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	92 281 970,55	58 501 548,45	58 391 816,22
	14	PROVISIONS REGLEMENTEES		0,00	0,00
	145	Amortissements dérogatoires	0,00		0,00
	146 (sociétés)	Provision spéciale de réévaluation	0,00		0,00
	1671	Titres participatifs	0,00	0,00	0,00
		CAPITAUX PROPRES	(I)	253 226 670,51	248 740 758,28
PROVISIONS	15	PROVISIONS		6 090 209,13	9 035 695,57
	151	Provisions pour risques	387 193,00		1 914 300,00
	1572	Provisions pour gros entretien	2 509 293,32		2 578 000,03
	153-158	Autres provisions pour charges	3 193 722,81		4 543 395,54
		PROVISIONS	(II)	6 090 209,13	9 035 695,57
DETTES	162	DETTES FINANCIERES (1)		526 881 619,41	465 353 672,68
		Participation des employeurs à l'effort de construction	22 126 187,32		22 647 919,18
	163	Emprunts obligataires	0,00		0,00
	164	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit		492 467 154,08	
	1641	Caisse des Dépôts et Consignations	460 403 320,69		407 262 969,14
	1642	C.G.L.L.S	0,00		0,00
	1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	0,00		0,00
	1648	Autres établissements de crédit	32 063 833,39		22 824 272,18
	165	Dépôts et cautionnements reçus :		4 601 021,47	
	1651	Dépôts de garantie des locataires	4 579 872,44		4 362 146,90
	1654	Redevances (location-accession)	21 149,03		19 310,87
	1658	Autres dépôts	0,00		0,00
		Emprunts et dettes financières diverses :		7 687 256,54	
	166-1673-1674-1677-1678	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	0,00		0,00
	1675	Emprunts participatifs	0,00		0,00
	1676	Avances d'organismes HLM	0,00		0,00
	168 sauf intérêts courus	Autres emprunts et dettes assimilées	595 000,00		630 000,00
	17 sauf intérêts courus-18	Dettes rattachées à des participations	0,00		0,00
	519	Concours bancaires courants	0,00		0,00
	1688 (sauf 16883) -1718-1748 -1788-5181	Intérêts courus	7 092 256,54		7 607 054,41
	16883	Intérêts compensateurs	0,00		0,00
	229	Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants		0,00	0,00
	2293	Droits des locataires attributaires	0,00		0,00
	2291-2292	Autres droits	0,00		0,00
	419	Clients créditeurs		4 492 241,49	3 725 332,74
	4195	Locataires - Excédents d'acomptes	3 893 840,81		3 156 510,41
	Autres 419	Autres	598 400,68		568 822,33
		DETTES D'EXPLOITATION		14 397 956,51	11 254 978,12
	401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	6 699 343,67		5 946 841,08
	402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers	584 239,42		442 899,29
	42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	7 114 373,42		4 865 237,75
		DETTES DIVERSES		10 370 270,60	8 967 342,78
		Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
	404-405-4084-4088 partiel	Fournisseurs d'immobilisations	9 394 055,73		7 572 133,17
	269-279	versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00		0,00
		Autres dettes :			
	4563 (sociétés)	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	0,00		0,00
	454	Sociétés Civiles Immobilières	0,00		0,00
	451-458	Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G.I.E	683 526,47		634 242,49
	461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	0,00		0,00
	4615	Opérations d'aménagements	0,00		0,00
	455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478	Autres	292 688,40		760 967,12
REGUL.		Produits constatés d'avance		3 015 526,32	1 710 778,21
	4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	590 502,81		1 163 509,21
	4872	Produits des ventes sur lots en cours	2 425 023,51		547 269,00
		TOTAL DETTES	(III)	559 157 614,33	491 012 104,53
	477	DIFFERENCES DE CONVERSION PASSIF	(IV)	0,00	0,00
		TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)		818 474 493,97	748 788 558,38
		(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.			
		(1) Dont à plus d'un an.			
		(1) Dont à moins d'un an.			

Compte de résultat au 31 décembre 2025

Partie 3 - Fiche n°3.1.1

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

N° de compte	CHARGES	Exercice 2025				Exercice 2024	
		CHARGES RECUPERABLES	CHARGES NON RECUPERABLES	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)
1	2	3	4	5		6	
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			85 963 896,63	0,00	76 698 293,00	0,00
	CONSUMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS			36 226 954,25	0,00	28 747 878,44	0,00
60-61-62 (net de 609-619 et 629)	Achats stockés :						
60 (nets de 609)	Terrains		516 699,61	516 699,61		(46 367,57)	
601	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00	
602	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00		0,00	
603	Variation des stocks :						
6031	Terrains		(516 699,61)	(516 699,61)		46 367,57	
6032	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00	
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00		0,00	
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires		6 403 992,56	6 403 992,56		750 247,73	
6053 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)		0,00	0,00		0,00	
6055 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)		0,00	0,00		0,00	
Autres 605-608	Frais liés à la production de stocks immobiliers	0,00	1 806,76	1 806,76		53 287,13	
606	Achats non stockés de matières et fournitures	4 614 457,88	395 745,07	5 010 202,95		4 903 625,38	
61-62 (net de 619-629)	Services extérieurs :						
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	8 025 135,05	878 672,28	8 903 807,33		7 915 503,49	
613	Locations		146 232,95	146 232,95		98 657,13	
614	Charges locatives et de copropriétés		4 670,64	4 670,64		7 337,93	
6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	186 460,46	2 146 503,67	2 332 964,13		2 047 924,59	
6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	564 649,79	7 368 311,22	7 932 961,01		7 257 265,59	
6156	Maintenance		12 161,83	12 161,83		25 622,92	
6158	Autres travaux d'entretien		1 892,88	1 892,88		1 128,11	
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		11 178,00	11 178,00		21 346,03	
616	Primes d'assurances		966 187,56	966 187,56		828 374,77	
621	Personnel extérieur à la société	0,00	36 206,41	36 206,41		42 778,43	
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	0,00	1 268 678,66	1 268 678,66		1 522 273,49	
623	Publicité, publications, relations publiques		484 632,11	484 632,11		411 979,97	
625	Déplacements, missions et réceptions		284 132,32	284 132,32		271 825,82	
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS		380 462,00	380 462,00		372 347,00	
6285	Redevances		1 624 314,55	1 624 314,55		1 611 260,41	
Autres comptes 61 et 62	Autres	0,00	420 469,60	420 469,60		605 092,52	
63	Impôts, taxes et versements assimilés			10 939 464,99	0,00	10 825 906,61	0,00
631-633	Sur rémunérations	0,00	1 025 495,83	1 025 495,83		1 014 615,96	
63512	Taxes foncières	1 996,00	7 797 469,44	7 799 465,44		7 801 063,41	
Autres 635-637	Autres	1 946 906,75	167 596,97	2 114 503,72		2 010 227,24	
64	Charges de personnel			10 678 692,29	0,00	10 312 431,91	0,00
641-6481	Salaires et traitements	1 035 137,64	6 380 912,24	7 416 049,88		7 174 174,07	
645-647-6485	Charges sociales	562 159,59	2 700 482,82	3 262 642,41		3 138 257,84	
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			27 026 994,37	0,00	25 927 333,07	0,00
6811-6812-6816-6817	Dotations aux amortissements et dépréciations :						
68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 6811235, 68112415 et 6811245	Immobilisations locatives		21 724 775,89	21 724 775,89		21 060 162,90	
Autres 6811	Autres immobilisations		276 056,98	276 056,98		297 369,67	
6812	Charges d'exploitation à répartir		0,00	0,00		0,00	
6816	Dépréciation des immobilisations incorporelles et corporelles		70 160,80	70 160,80		21 458,19	
68173	Dépréciation des stocks et en-cours		811 927,45	811 927,45		0,00	
68174	Dépréciation des créances		1 435 874,32	1 435 874,32		1 616 287,47	
6815	Dotations aux provisions :						
68157	Provisions pour gros entretien		2 509 293,32	2 509 293,32		2 578 000,03	
Autres 6815	Autres provisions		198 905,61	198 905,61		354 054,81	
65 (sauf 655)	Autres charges			1 091 790,73	0,00	884 742,97	0,00
654	Pertes sur créances irrécouvrables		1 030 103,12	1 030 103,12		850 882,23	
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	61 687,61	61 687,61		33 860,74	
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		0,00	0,00		0,00	
66	CHARGES FINANCIERES			14 173 656,01	0,00	14 067 298,05	0,00
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		0,00	0,00		0,00	
686	Charges d'intérêts (2) :						
681121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		127 560,61	127 560,61		101 014,07	
681122	Intérêts sur opérations locatives - financements définitif		13 923 519,38	13 923 519,38		13 858 472,59	
681123	Intérêts compensateurs		0,00	0,00		0,00	
681124	Intérêts de préfinancements consolidables		0,00	0,00		0,00	
68114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		105 611,32	105 611,32		99 156,63	
68115	Gestion de prêts Accession		0,00	0,00		0,00	
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		7 887,98	7 887,98		8 654,76	
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00	0,00		0,00	
664-665-666-668	Autres charges financières		9 076,72	9 076,72		0,00	
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			4 019 225,01	0,00	4 375 558,21	0,00
671	Sur opérations de gestion		333 323,64	333 323,64		344 949,32	
671	Sur opérations en capital :			3 499 998,37	0,00	2 953 962,49	0,00
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		2 022 870,65	2 022 870,65		2 050 597,38	
678	Autres		1 477 127,72	1 477 127,72		903 365,11	
687	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			185 903,00	0,00	1 076 646,40	0,00
6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations		0,00	0,00		0,00	
6872	Dotations aux provisions réglementées		0,00	0,00		0,00	
6875	Dotations aux provisions		185 903,00	185 903,00		1 076 646,40	
691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIETES)		0,00	0,00		0,00	
695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES		(27 131,06)	(27 131,06)		0,00	
	TOTAL DES CHARGES	16 936 903,16	87 192 743,43	104 129 646,59	0,00	95 141 149,26	0,00
	SOLDE CREDITEUR = BENEFICE			551 508,83	0,00	0,00	0,00
	dont relevant du SIEG			0,00			
	dont ne relevant pas du SIEG			0,00			
	TOTAL GENERAL			104 681 155,42	0,00	95 141 149,26	0,00
	(1) Dont charges sur exercices antérieurs						
	(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées						

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

N° de compte	PRODUITS	Exercice 2025			Exercice 2024	
		DETAIL	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)
1	2	3	4	(SEM)	5	(SEM)
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		93 615 723,38	0,00	84 139 764,70	0,00
70 (net de 709)	Produits des activités		81 810 798,44	0,00	75 108 372,96	0,00
7011	Ventes de terrains lotis	0,00			0,00	
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	1 198 408,53			0,00	
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)	0,00			0,00	
7017-7018	Ventes d'autres immeubles	2 037 000,00			0,00	
703	Récupération des charges locatives	16 004 060,09			15 964 335,59	
702 / 704	Loyers :					
7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements non conventionnés	2 725 116,46			2 023 841,93	
7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	55 024 466,73			52 571 701,48	
7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	Suppléments de loyers	249 252,63			246 556,76	
7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	142 984,76			196 782,11	
7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	Logements en location - accession et accession invendus	108 483,24			114 932,03	
7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM)	Autres	3 950 833,02			3 696 222,33	
706	Prestations de services :					
705	Produits de concession d'aménagement	0,00			0,00	
7061-7062	Rémunération des gestion (accession et gestion de prêts)	0,00			0,00	
70631 (OHLM)	Sociétés sous égide	0,00			0,00	
70632-70638 (OHLM) / 7066 (SEM)	Prestations de services à personnes physiques et autres produits	0,00			0,00	
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	0,00			0,00	
7065	Syndic de copropriété	0,00			0,00	
7066 (OHLM) / 7063 (SEM)	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	0,00			0,00	
70671	Gestion des S.C.C.C	0,00			0,00	
70672	Gestion des prêts	0,00			0,00	
7068	Autres prestations de services	0,00			0,00	
708	Produits des activités annexes :					
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM	600,00			16 960,54	
Autres 708	Autres	369 592,98			277 039,79	
71	Production stockée (ou déstockage)		3 789 418,42	0,00	797 612,51	0,00
7133	Immeubles en cours	3 855 211,64			791 532,90	
7135	Immeubles achevés	(65 793,22)			6 079,61	
72	Production immobilisée		1 880 113,67	0,00	1 472 758,25	0,00
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	679 596,87			223 264,41	
721-Autres 722	Autres productions immobilisées	1 200 516,80			1 249 493,84	
74	Subventions d'exploitation		223 216,12	0,00	366 206,25	0,00
742	Primes à la construction	120 000,00			0,00	
743	Subventions d'exploitation diverses	107 003,47			360 930,12	
744	Subventions pour travaux d'entretien	(3 787,35)			5 276,13	
781	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		5 190 526,91	0,00	4 624 083,19	0,00
78157	Provisions pour gros entretien	2 578 000,03			1 876 999,67	
78174	Dépréciations de créances	1 623 882,47			1 790 304,01	
Autres 781	Autres reprises	988 644,41			956 779,51	
791	Transferts de charges d'exploitation	495 687,66	495 687,66		543 908,01	
7583	Produit du dispositif de lissage de la CGLLS	0,00	0,00		0,00	
751-754-7581-7582-7588	Autres produits	225 962,16	225 962,16		1 226 823,93	
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00		0,00	
76	PRODUITS FINANCIERS		46 625,34	0,00	177 657,02	0,00
761	De participations (2)		18,06	0,00	14,74	0,00
7611	Revenus des actions	18,06			14,74	
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes	0,00			0,00	
7613-7618	Revenus des avances, prêts participatifs et autres	0,00			0,00	
762	D'autres immobilisations financières (2)		0,00	0,00	24 993,47	0,00
76261-76262	Prêts accession	0,00			0,00	
Autres 762	Autres	0,00			24 993,47	
763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	38 279,85	38 279,85		141 209,08	
765-766-768	Autres (2)	8 327,43	8 327,43		11 439,73	
786	Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00		0,00	
796	Transfert de charges financières	0,00	0,00		0,00	
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00		0,00	
	PRODUITS EXCEPTIONNELS		11 018 806,70	0,00	10 259 142,44	0,00
771	Sur opérations de gestion	647 520,91	647 520,91		518 588,01	
	Sur opérations en capital		8 062 844,66	0,00	8 733 857,72	0,00
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	4 109 487,64			5 911 296,00	
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	2 330 938,00			2 060 696,38	
778	Autres	1 622 419,02			761 865,34	
787	Reprises sur dépréciations et provisions	2 308 441,13	2 308 441,13		1 006 696,71	
797	Transferts de charges exceptionnelles	0,00	0,00		0,00	
	TOTAL DES PRODUITS	104 681 155,42	104 681 155,42	0,00	94 576 564,16	0,00
			0,00	0,00	564 585,10	0,00
	dont relevant du SIEG		0,00		645 031,48	
	dont ne relevant pas du SIEG		0,00		(80 446,38)	
	TOTAL GENERAL	104 681 155,42	104 681 155,42	0,00	95 141 149,26	0,00
	(1) Dont produits sur exercices antérieurs					
	(2) Dont produits concernant les entreprises liées					

1 – Faits caractéristiques de l'exercice

L'exercice 2025 s'est inscrit dans un environnement économique sensiblement plus favorable que celui de 2024, marqué par une décélération de l'inflation et une détente progressive des taux réglementés.

L'évolution annuelle des loyers conventionnés (+3,26 % au 1er janvier 2025) a contribué au soutien des produits locatifs, dans un contexte de baisse de l'inflation (0,7 %) et d'ajustements successifs du Livret A — passé de 3 % à 2,4 % au 1er février 2025, puis à 1,7 % à compter d'août 2025.

Le retard de mobilisation des prêts a été partiellement résorbé durant l'année 2025, ce qui a permis de remonter le niveau de trésorerie. Cependant il perdure une difficulté d'obtention des garanties auprès des collectivités, auxquelles s'ajoute la forte activité de construction, ces éléments contribuent à la nécessité d'avoir recours à des lignes court terme.

Les mises en service 2025, combinées aux livraisons de 2024 en année pleine, ont soutenu la croissance des produits locatifs, malgré une vacance légèrement en hausse, 1,74% (+0.23%) mais globalement maîtrisée. Le taux de recouvrement à 98,85% demeure à un niveau suffisant. Ces chiffres traduisent la qualité et la maîtrise opérationnelles de nos équipes

Le patrimoine de 3F CVL compte près de 12 612 logements (dont 20 PSLA), 46 équivalents-logements foyers et 67 commerces à fin 2025, soit un total de 12 725 lots.

Evènements postérieurs à la clôture

Comme indiqué précédemment, le taux du livret A est passé de 1.70% à 1,5% au 1er février 2026.

De plus, les opérations militaires débutées le 28 février 2026 en Iran provoquent une instabilité sur l'économie mondiale. Ces événements induits pourraient avoir un impact général sur les marchés et donc un impact sur la performance, la valorisation, la volatilité ou la liquidité des actifs. A ce jour, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme mais ils feront l'objet d'un suivi au regard de l'évolution de la situation sur l'année 2026.

2 - 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 2023 modifiant le Règlement 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social et sa note de présentation ;
- Arrêté du 17 janvier 2025 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 28 février 2024 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.

A noter - Pour les organismes HLM, la réforme comptable ANC n° 2022-06 sera applicable à compter de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2026, impactant l'instruction comptable, des plans de comptes et des formats des états financiers. Une actualisation ministérielle des instructions comptables HLM a été publiée pour intégrer le nouveau PCG dans le cadre spécifique des organismes de logement social, il s'agit de l'arrêté du 5 août 2025 (publié au Journal officiel n°0186 du 12 août 2025) 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.

2.1 – Changement de méthodes comptables de l'exercice 2025

Aucun changement de méthodes comptables en 2025

2.2 – Evolutions comptables de l'exercice 2025

Aucune évolution comptable en 2025.

2.3 – Méthodes générales de présentation et d'évaluation

2.3.1 – 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.

Néanmoins concernant le projet Stonal, les frais de développement immobilisés seront amortis exceptionnellement sur 10 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 rémunérations des chefs de projets et cadres techniques et de leurs assistants

sont intégrées au périmètre de calcul. Un seuil de non-immobilisation par opération de 1 K€ est appliqué, tant pour la promotion que pour l'amélioration.

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 composants.

Ventilation par composant – principes :

Au moment de la livraison des immobilisations la valeur brute est répartie par composant.

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 :

Pour les logements :

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 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.

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%
Total	100%	100%

(*) 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.

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. Le coût de la construction, constitué des travaux d'amélioration et de la quote-part du coût d'acquisition non affectée au terrain, est ventilé sur les composants comme suit :

- La durée d'amortissement du composant structure est réduite à 40 ans pour les acquisitions amélioration d'un immeuble achevé depuis plus de 10 ans.
- Si le coût des travaux n'excède pas 20 % du coût de la construction d'origine, la part correspondant à l'acquisition est répartie sur les composants en tenant compte des caractéristiques finales de l'immeuble une fois sa réhabilitation terminée selon les normes CSTB, sauf cas particulier. Pour les travaux, la même décomposition est appliquée.
- Si le coût des travaux excède 20 % de la quote-part du coût d'acquisition affectée au coût de la construction, la décomposition du coût d'acquisition est calculée en n'identifiant que les composants qui ne feront pas l'objet de travaux liés à l'acquisition.

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 immobilisables 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 4ème trimestre) de la date de mise en service comptable du composant remplacé à celui du 4ème 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 d'amortissement
Structure (*)	50 ans
Menuiseries extérieures	25 ans
Chauffage collectif	25 ans
Chauffage individuel	15 ans
Revêtement extérieur	15 ans
Etanchéité – 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.

Pour les opérations de démolition dans le cadre du NPNRU ou du patrimoine obsolète, des amortissements exceptionnels sont comptabilisés dès lors que la démolition revêt un caractère quasi-irréversible :

- présence de subventions sur l'opération concernée : la réception d'une notification de subvention ou le lancement de l'OS des travaux de démolition si celui-ci intervient avant (opération NPNRU)
- absence de subvention sur l'opération concernée : réception du PCDID avant la fin de l'exercice (patrimoine obsolète).

Cet amortissement exceptionnel linéaire vise à ramener la valeur nette comptable de la construction, nette de la valeur des subventions qui lui sont affectées, à zéro au 31 décembre précédant l'année prévue de l'OS de démolition (ou l'année de l'OS le cas échéant).

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

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 la vacance technique) anormalement élevé (supérieur à 5 % en Ile-de-France, 10 % en Régions) ;
- ou taux de recouvrement cumulé annuel à date du test (inférieur à 90 %).

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

- la valeur vénale est estimée à partir d'une comparaison avec le marché local (prix de ventes moyens aux locataires, 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 30 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 de l'ANRU, la dépréciation comptable des sites promis à la démolition est établie selon les modalités suivantes :

- calcul de l'excédent de la VNC (terrain inclus mais hors travaux en cours) nette des dépréciations et des subventions, par rapport aux capitaux restant dus, dans la mesure où ceux-ci sont pris en charge par l'ANRU ;
- détermination d'une quote-part à déprécier à partir du pourcentage de logements démolis sur le site, et après avoir revalorisé la quote-part du terrain correspondant au nombre de logements reconstruits sur le site.

Pour les opérations de démolition dans le cadre du patrimoine obsolète antérieurement traitées, le traitement suivant a été réalisé et poursuivi :

- 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 pour risque et charges 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).

Pour les nouvelles opérations de démolition menées dans le cadre du NPNRU ou du patrimoine obsolète, il n'est plus constaté de provision pour dépréciation mais une provision pour risques et charges qui regroupe la dépréciation et la provision des coûts.

Autres immobilisations corporelles

Les agencements font l'objet d'un amortissement différencié en fonction du 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 d'amortissement
Installation et aménagements intérieurs (Montants <10K€)	2 ans
intérieurs » (Montants >10 K€)	10 ans
Mobilier et matériel	
Imprimantes réseau	4 ans
Micro ordinateurs	4 ans
Serveurs départementaux	4 ans
Matériel et outillage	5 ans
Matériel de transport	5 ans
Matériel de téléphonie fixe / vidéo	5 ans
Matériel de téléphonie mobile et tablette	3 ans
Aménagement informatiques	5 ans
Mobilier de bureau	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 par suite de l'expulsion des acquéreurs, en attente de revente, comprend le solde des charges financières et générales ainsi que le capital restant dû, 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 l'antériorité de la dette en montant. 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 :

Dépréciation des créances locataires

Nature de créances locataires	Taux 2025
Locataires résiliés	100%
Locataires en place :	
Créances datant de moins de 3 mois	1%
Créances entre 3 et 5 mois d'ancienneté	9%
Créances entre 6 et 11 mois d'ancienneté	23%
Créances à partir de 12 mois	100%

Foyers, les commerces, les panneaux publicitaires et les antennes relais :

Les dépréciations de ces créances locataires sont appréciées distinctement. Les taux 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, même s'ils ne sont pas encore encaissés.

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.

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.

2.3.2 – 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 composants 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 :

L'affectation sur les composants des subventions s'effectue en prenant en considération un seuil de significativité apprécié pour chaque subvention, et fixé à 5% du coût de la construction.

Ainsi :

- si le montant de la subvention est supérieur à 5% du coût de la construction, elle est éclatée sur les composants, comme le coût de construction,
- si le montant de la subvention est inférieur ou égal à 5% du coût de la construction, la subvention est affectée en totalité sur le 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^{er} 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 40 K€ 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.

Provisions pour risques et charges pour les opérations de démolition NPNRU ou de parc obsolète

Le traitement des opérations de démolition dans le cadre du NPNRU ou du patrimoine obsolète est conforme aux dispositions prévues dans le titre III de l'instruction comptable et s'applique pour les opérations nouvellement identifiées.

Ces traitements comptables ne concernent pas les opérations de développement de constructions neuves pour lesquelles un terrain est acquis avec un ou plusieurs bâtiments, occupé(s) ou non, en vue de le(s) démolir pour reconstruire.

Avant toute décision de démolition, un actif à indicateur de gestion dégradé peut être concerné par le test de dépréciation de valeur dans le cadre de la procédure correspondante.

Pour les opérations prévues à la démolition, l'année de réception de la prise en compte de l'intention de démolir (PCDID), la VNC des constructions et du terrain, nette des subventions qui lui sont affectées, du bien à démolir est comparée à la valeur d'usage, et une provision pour risques et charges est constituée si la VNC est supérieure à la valeur d'usage.

La valeur d'usage est calculée sur la méthode des *cash-flows* prévisionnels, non actualisée par simplification. En tant que bien à démolir, les *cash-flows* représentent les recettes (cessions / réemplois / maintien au bilan des terrains, subventions ANRU) diminuées des charges nécessaires pour réaliser ces recettes (coûts sociaux, coûts techniques, d'études...).

Cette provision est estimée à chaque clôture comptable jusqu'à terminaison des opérations en ne gardant que les restes à comptabiliser à terminaison de l'opération.

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'apprécie par âge sur une moyenne de 4 ans. L'actualisation à la date de clôture est faite à partir du taux inboxx à 10 ans au 31 octobre 2025 précédant la clôture, soit un taux de 3,66%.

Passage des tables de mortalité INSEE 20-22 à fin 2024 aux tables de mortalité INSEE 22-24 à fin 2025. Le périmètre de prise en compte du taux de turnover, en tenant compte uniquement des démissions, est retenu comme en 2023 et 2024.

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.

2.3.3 – 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. Les coûts techniques de démolition constatés sur l'exercice sont comptabilisés en charges exceptionnelles dans le cadre de l'ANRU. S'agissant du traitement du NPNRU et du parc obsolète, les coûts nets sont immobilisés, dans la limite de la valorisation du terrain retenue.

Au 31 décembre 2025, une quote-part de la subvention ANRU a été reprise au résultat en fonction de l'avancement des opérations et des probabilités d'obtention définitive de la subvention.

Dégrèvements de taxe foncière

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

2.3.4 – 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 avait 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 1er janvier 2006.

Les logements intermédiaires, fiscalisés à l'impôt sur les sociétés à compter du 1^{er} janvier 2020 en appli 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^{er} 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 ou au 31 décembre 2019. L'écart de réévaluation entre ces deux grandeurs 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 1^{er} 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 Centre Val de Loire 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 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 250 001,30€

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.

Transaction 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.

Notes sur l'actif

Le total du bilan s'établit à 818 474K€ au 31 décembre 2025, en augmentation de 69 686 K€ par rapport à la clôture de l'exercice précédent.

Cette variation se répartit à l'actif comme suit :

En K€	2025-2024
Immobilisations incorporelles	2 976
Immobilisations corporelles	59 767
Immobilisations financières	53
Stocks et créances	-443
Disponibilités et portefeuille	7 339
Comptes de régularisation	-6
Total	69 686

Note 1. Actif Immobilisé

1.1 Eléments intégrés aux prix de revient

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

En K€	2025	2024
Frais de maîtrise d'ouvrage immobilisés	1 201	1 249
Frais de maîtrise d'ouvrage stockés	238	0
Intérêts d'emprunts en période de chantier	680	223
Total	2 118	1 473

La masse salariale immobilisée dans les frais de maîtrise d'ouvrage inclut les rémunérations des chefs de projets construction et des cadres techniques patrimoine ainsi que leurs assistantes et directeur. Un seuil de non-immobilisation de 1 K€ par opération est appliqué tant pour la promotion que pour l'amélioration.

1.2 Frais d'acquisition imputés pendant l'exercice

Partie 4 - Fiche 4.10 Annexe I

10.1 - VENTILATION PAR NATURE DES FRAIS D'ACQUISITION IMPUTES PENDANT L'EXERCICE

Commentaire : Les frais d'acquisition (frais de notaire, commissions, impôts et taxes non récupérables) imputés à des immeubles au cours de l'exercice sont ici analysés au niveau du compte auquel ils figurent en fin d'exercice.

COMPTES D'IMPUTATION	NATURE DES FRAIS D'ACQUISITION	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
	3	2	3
211 - Terrains			3 520,97
213/214 - Constructions			12 220,77
231 - Immobilisations corporelles en cours			677 411,58
31 - Terrains à aménager			0,00
33 - Immeubles en cours			106 024,61
35 - Immeubles achevés			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
		TOTAL	799 177,93

1.3 Immobilisations financières

Le poste immobilisations financières comprend des participations pour 3 K€ et des titres immobilisés pour 9,9 K€.

Les autres postes d'immobilisations financières comprennent les dépôts et cautionnements et les fonds de roulement de syndicats pour un montant de 278K€.

1.4 Tableau des filiales et participations

Les principales filiales et participations sont les suivantes

	Total (10)	3 000,19
(1) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'entreprise a un lien de participation, indiquer sa forme et le numéro d'identification national (n° SIREN).		
(2) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'entreprise a un lien de participation, indiquer sa raison sociale.		
(3) Si le montant inscrit a été réévalué, indiquer le montant de l'écart de réévaluation dans la rubrique "observations".		
(4) Mentionner dans cette colonne le total des profits et avances (ou déductions des remboursements) à la clôture de l'exercice et, dans la rubrique "observations", les dépréciations constatées les cas échéant.		
(5) Si s'agit d'un exercice dans la clôture ne coïncide pas avec celle de la société, le préciser dans la rubrique "observations".		
(6) Don't la valeur d'inventaire excède 1% du capital de la société détentrice des titres.		
(7) Plus de 50% du capital détenu par la société.		
(8) De 10 à 50 % du capital détenu par la société.		
(9) Société cotée en bourse ou si la valeur d'inventaire des titres est inférieure à 1% du capital de la société détentrice des titres.		
(10) Total colonne 5, depuis les lignes 281 à 296		

1.6 Tableaux de variations

1.6.1 Variation des immobilisations

Partie 4 Fiche N°4.3.1

TABLEAU DES MOUVEMENTS
DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

N° de compte	IMMOBILISATIONS	VALEUR BRUTE AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS		DIMINUTIONS		VALEUR BRUTE A LA FIN DE L'EXERCICE
			Acquisitions, Créations, Apports (3)	Virements de poste à poste (4)	Virements de poste à poste abandons de projet, remboursements anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet), et remboursement courant des prêts (5)	
1	2	3	4	5	6	7	8 (3 + 4 + 5 - 6 - 7)
INCORPORELLES							
201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2082-2083- 2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	219 136,03	0,00	2 985 063,58	0,01	11 038,03	3 193 161,57
232-237	Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles (232-237)	0,00	8 640,98	0,00	0,00	0,00	8 640,98
203-205-206- 207-2088	Autres immobilisations incorporelles	0,00	148,95	0,00	0,00	0,00	148,95
	Total I	219 136,03	8 789,93	2 985 063,58	0,01	11 038,03	3 201 951,50
CORPORELLES							
Terrains							
2111	Terrains nus	133 643,86	0,00	1 151,76	37 367,08	0,00	97 428,54
2112- 2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	107 719 741,86	0,00	6 891 569,86	1 151,76	351 659,14	114 258 500,82
212	Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total II	107 853 385,72	0,00	6 892 721,62	38 518,84	351 659,14	114 355 929,36
Constructions							
213 (sauf 21315-2135)	Constructions locatives sur sol propre (c/213 sauf 21315-2135) A	803 011 935,05	0,00	41 923 618,01	0,00	3 323 674,95	841 611 878,11
	Constructions locatives sur sol propre hors additions et remplacements de composants		0,00	38 375 007,11	0,00	2 608 871,94	
	Additions et remplacements de composants (1)		0,00	3 548 610,90	0,00	714 803,01	
214 (sauf 21415-2145)	Constructions locatives sur sol d'autrui (c/214 sauf 21415-2145) B	53 859 471,80	0,00	84 409,76	0,00	1 349 210,00	52 594 671,56
	Constructions locatives sur sol d'autrui hors adiflons et remplacements de composants		0,00	0,00	0,00	1 333 120,74	
	Additions et remplacements de composants (1)		0,00	84 409,76	0,00	16 089,26	
21315-2135- 21415-2145	Bâtiments et install. administratifs (c/21315-2135-21415-2145) C	5 402 560,31	0,00	(14,66)	0,00	0,00	5 402 545,65
	Total III [A+B+C]	862 273 967,16	0,00	42 008 013,11	0,00	4 672 884,95	899 609 095,32
215	Install. techniques - Matériel - Outillage	72 411,59	0,00	0,00	0,00	0,00	72 411,59
Divers							
2181	Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181)	3 187,16	0,00	0,00	0,00	0,00	3 187,16
2182	Matériel de transport	31 175,84	0,00	0,00	0,00	10 000,00	21 175,84
2183	Matériel de bureau et matériel informatique	85 529,30	2 035,19	0,00	0,00	0,00	87 564,49
2184	Mobilier	1 180 709,00	282 142,11	0,00	0,00	0,00	1 462 851,11
2188	Diverses	27 120,45	0,00	0,00	0,00	0,00	27 120,45
	Total V	1 327 721,75	284 177,30	0,00	0,00	10 000,00	1 601 899,05
22	Immeubles en location vente, location-attribution, affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles en cours							
2312	Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure	20 806 057,81	12 749 133,28	37 367,08	8 831 527,78	0,00	24 761 030,39
2313-2314- 2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles :						
	- Construction et acquisition-amélioration	41 156 434,50	66 367 389,48	0,00	39 546 604,45	0,00	67 977 219,53
	- Additions et remplacements de composants (1)	3 959 541,46	7 518 399,61	0,00	3 633 020,66	0,00	7 844 920,41
238	Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total VII	65 922 033,77	86 634 922,37	37 367,08	52 011 152,89	0,00	100 583 170,33
	Total VIII (II + III + IV + V + VI + VII)	1 037 449 519,99	86 919 099,67	48 938 101,81	52 049 671,73	5 034 544,09	1 116 222 505,65
FINANCIERES							
261-266- 2675-2676	Participations, apport, avances (261-266-2675-2676)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2671-2674	Créances rattachées à des participations (2671-2674)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
272	Titres immobilisés (droit de créance)	9 881,12	0,00	0,00	0,00	0,00	9 881,12
2741	Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2781	Prêts principaux pour accession	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2782	Prêts complémentaires pour accession	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2783	Prêts aux S.C.C.C.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
269-271-274 (sauf 2741) - 275-2761	Autre (dépôts et cautionnements versés, créances diverses ...)	6 790,08	0,00	0,00	0,00	0,00	6 790,08
2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total IX	16 671,20	0,00	0,00	0,00	0,00	16 671,20
	TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)	1 037 685 327,22	86 927 889,60	51 923 165,39	52 049 671,74	5 045 582,12	1 119 441 128,35

(1) Ces lignes recensent les montants des travaux de réhabilitations, résidentialisation et changements de composants sur le parc existant hors travaux d'amélioration sur les acquisitions-améliorations

(2) Total général colonne 8 = Total I colonne 3 de l'actif du bilan.

(3) Y compris la production immobilisée (compte 72 sauf 72232).

(4) Y compris les virements de stocks en immobilisations.

(5) Les sorties d'actif concernent les ventes et démolitions, les sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut.

1.6.2 Variations des amortissements

TABLEAU AMORTISSEMENTS (A)
SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

Partie 4 Fiche n° 4.4.1

N° de compte	IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE		DIMINUTIONS : AMORTISSEMENT DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF ET DECEDES (1)	MONTANT DES AMORTISSEMENTS EN FIN D'EXERCICE
			Amortissement linéaire	Autres méthodes (1)		
	1	2	3	4	5	6
	INCORPORELLES					
2801	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28082-28083-28084-28085	Baux long terme et droits d'usufruits	90 980,65	13 316,46	0,00	6 973,59	97 323,52
2803-2805-28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles	0,00	39,18	0,00	0,00	39,18
	TOTAL I	90 980,65	13 355,64	0,00	6 973,59	97 362,70
	CORPORELLES					
2812	Agencements - Aménagements de terrains TOT	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	CONSTRUCTIONS					
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sur sol propre)	305 756 916,86	20 318 059,31	0,00	2 128 385,73	323 946 590,44
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	18 498 213,01	1 263 137,67	0,00	891 391,16	18 869 959,52
281315-28135-281415-28145	Bâtiments et installations administratifs	2 754 190,73	252 030,31	0,00	0,00	3 006 221,04
	TOTAL III	327 009 320,60	21 833 227,29	0,00	3 019 776,89	345 822 771,00
2815	Install. techniques. - Matériel - Outillage TOT	69 615,77	1 229,49	0,00	0,00	70 845,26
	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers (compte 2181)	3 198,47	0,00	0,00	0,00	3 198,47
28182	Matériel de transport	22 913,54	1 820,00	0,00	10 000,00	14 733,54
28183	Matériel de bureau et matériel informatique	85 529,30	142,32	0,00	0,00	85 671,62
28184	Mobilier	715 703,19	151 058,13	0,00	0,00	866 761,32
28188	Diverses	27 358,40	0,00	0,00	0,00	27 358,40
	TOTAL V	854 702,90	153 020,45	0,00	10 000,00	997 723,35
282	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (3)	328 024 619,92	22 000 832,87	0,00	3 036 750,48	346 988 702,31

(1) Notamment : amortissement exceptionnel, progressif, (Rappel : l'amortissement linéaire est le seul autorisé depuis 2005 pour les immeubles locatifs).

(2) A détailler dans le tableau des amortissements n° 4.4.2 - TABLEAU AMORTISSEMENTS - VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE.

(3) Le total général des colonnes 3 et 4 est égal aux comptes 6811 + 6871.

Amortissement des constructions (extrait de la partie littéraire de l'annexe) : indiquer la (les) durée(s) d'amortissement retenue(s) pour le composant "Structure" des constructions:

Structure - Construction 50 ans

TABLEAU AMORTISSEMENTS (B)
VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE

Partie 4 Fiche n° 4.4.2

N° DE COMPTE	IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	ELEMENTS TRANSFERES EN ACTIF CIRCULANT	ELEMENTS CEDES	AUTRES SORTIES D'ACTIF (3)	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS (1)	TOTAL DES DIMINUTIONS (2)
	1	2	3	4	5	6
	INCORPORELLES					
2801	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28082-28083-2803-2805-28088	Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation et droits d'usufruit	0,00	0,00	6 973,59	0,00	6 973,59
	Autres postes d'immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total I	0,00	0,00	6 973,59	0,00	6 973,59
	CORPORELLES					
2812	Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	CONSTRUCTIONS					
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sol propre)	0,00	1 343 038,10	771 308,62	14 039,01	2 128 385,73
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	0,00	0,00	891 391,16	0,00	891 391,16
281315-28135-281415-28145	Bâtiments et installations administratifs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total III	0,00	1 343 038,10	1 662 699,78	14 039,01	3 019 776,89
2815	Install. techniques. - Matériel - Outillage	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28182	Matériel de transport	0,00	10 000,00	0,00	0,00	10 000,00
28183	Matériel de bureau et matériel informatique	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28184	Mobilier	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28188	Diverses	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total V	0,00	10 000,00	0,00	0,00	10 000,00
282	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL	0,00	1 353 038,10	1 669 673,37	14 039,01	3 036 750,48

(1) Reprises constatées au compte 7811.

(2) Les montants de cette colonne doivent correspondre à ceux de la colonne 5 du tableau 4.4.1 TABLEAU AMORTISSEMENTS - SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXE

(3) Démolitions, sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut.

Note 2. Stocks et en-cours

Les stocks s'élèvent à 9,8 M€ au 31 décembre 2025 :

Stock et en-cours

En K€	2025
Terrains à aménager	25,0
BLOIS Saint Georges (surface de 3ha 62a 68ca)	0,0
BRETIGNY SUR ORGE (terrain à l'euro symbolique)	0,0
VILLEMANDEUR Rue des Pèlerins	25,0
Immeubles en cours	6 225,4
AZAY SUR CHER	53,5
CHAMPHOL (PSLA)	436,3
CHAMBRAY LES ROSES	279,7
CHARTRES - DDA	4 985,3
CHECY Salle polyvalente	
CONTRES - Gal de Gaulle	10,9
JOUE LES TOURS	49,1
LA CHAUSSEE ST VICTOR	363,2
NOTRE DAME D'OE Mistral	26,4
VINEUIL Zac du Paradis (PSLA)	
VINEUIL Chambord	18,2
Divers	2,9
Immeubles achevés	3 567,9
CHECY Résidence Séniors	201,4
CHECY Salle polyvalente	197,5
LUISANT L'ATIPK (PSLA)	2 174,9
VINEUIL Zac du Paradis (PSLA)	824,6
BARJOUVILLE (PSLA)	169
Total	9 818

12 - INCORPORATION DES FRAIS FINANCIERS ET DES COÛTS INTERNES DE L'EXERCICE AU COÛT DE PRODUCTION DES STOCKS

COMPTES	FRAIS FINANCIERS SPECIFIQUES A UNE OPERATION	FRAIS FINANCIERS NON SPECIFIQUES A UNE SEULE OPERATION (1)	FRAIS DE COMMERCIALISATION (2)	COÛTS INTERNES (2)	TOTAL
1	2	3	4	5	6
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement					0,00
332 - Opérations groupées, constructions neuves		30 024,86		207 922,93	237 947,79
333 - Opérations d'acquisition - réhabilitation - revente					0,00
334 - Constructions de maisons individuelles (C.C.M.I)					0,00
337 - Divers (3)					0,00
TOTAL GENERAL	0,00	30 024,86	0,00	207 922,93	237 947,79

Rappel : La non comptabilisation des coûts internes altère l'image fidèle.
Les coûts internes sont décrits dans l'instruction comptable.

Note 3. Créances locataires et acquéreurs

Le poste Créances locataires et acquéreurs (hors quittance non exigible présenté distinctement dans les comptes), se décompose comme suit :

Créances locataires

En K€	Brut	Dépréc.	Net 2025	Net 2024
Soldes locataires exigibles	7 197	341	6 856	6 350
Soldes locataires douteux	7 854	7 854	0	0
Soldes empr loc acq douteux	0	0	0	0
Soldes débiteurs de régularisation	1 903	0	1 903	1 806
Créances acquéreurs	586	0	586	383
Total	17 540	8 195	9 345	8 538

Note 4. Subventions à recevoir

Le total des subventions s'élève à 9 020 K€, dont 1 003K€ au titre des subventions d'exploitation.

Décomposition des subventions d'exploitation :

- 240 K€ PIV démolition
- 570 K€ NPNRU démolition
- 72 K€ ETAT démolition
- 120K€ ANRU Accession

Les subventions demandées et non perçues à fin 2025 représentent 840 K€.

Note 5. Autres créances diverses

Le détail de ce poste évolue comme suit :

Autres créances diverses

En K€	2025	2024
Clients autres activités	0	0
Personnel	11	36
TVA et Etat	1 123	672
Opérations avec le groupe (notamment le pool)	1 402	694
Débiteurs divers	2 401	6 304
Créances sur cession d'immobilisations	87	573
Total	5 024	8 279

Le poste « débiteurs divers » intègre notamment les fournisseurs débiteurs pour un montant de 1 346 K€ (- 2 886K par rapport à 2024), ainsi que des produits à recevoir pour 893 K€ (555 K€ en N-1).

Les avances 2024 ont été reprise lors signatures des actes authentiques Les produits à recevoir sont composés pour le principal de la provision des indemnités de sinistres pour 361K, du solde de Loris pour 149K et des quittancements en attente des antennes pour 234K€.

Note 6. Disponibilités et comptes rémunérés

Disponibilité et comptes rémunérés

En K€	2025	2024
Livrets A	2 640	305
Comptes à terme	0	0
Intérêts courus	1	1
Chèques à encaisser	0	0
Disponible	9 487	4 482
Total	12 128	4 789

Le disponible correspond aux soldes comptables des banques débitrices.

Note 7. Etat des créances

4.7.1 - TABLEAU ETAT DES CREANCES				Partie 4 - Fiche 4.7
N° de compte	LIBELLE	MONTANT BRUT AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN
	1	2	3	4 (2-3)
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	7 196 576,61	7 196 576,61	0,00
416	Clients douteux ou litigieux	7 854 169,65	7 854 169,65	0,00
412	Créances sur acquéreurs	586 261,99	586 261,99	0,00
413/414/415/418	Autres créances clients	1 903 225,07	1 903 225,07	0,00
42	Personnel et comptes rattachés	57,53	57,53	0,00
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	10 736,45	10 736,45	0,00
44	Etat et collectivités publiques :	10 142 902,40	1 962 842,13	8 180 060,27
443	Opérations particulières	0,00		0,00
44 sauf 443	Autres (1)	10 142 902,40	1 962 842,13	8 180 060,27
45	Groupe et associés et opération de coopération	1 401 801,00	1 401 801,00	0,00
451	Groupe	1 401 801,00	1 401 801,00	0,00
454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.	0,00		0,00
455	Associés - comptes courants	0,00		0,00
4562 (spécifique Sociétés)	Capital souscrit et appelé, non versé	0,00		0,00
458	Membres- Opérations faites en commun et en G.I.E.	0,00		0,00
46	Débiteurs divers :	1 023 862,45	1 023 862,45	0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	35 827,38	35 827,38	0,00
46 sauf 461	Autres créances (1)	988 035,07	988 035,07	0,00
	TOTAL II	31 583 858,96	23 403 798,69	8 180 060,27
486	Charges constatées d'avances	21 336,94	21 336,94	0,00
476	Différence de conversion (actif)	0,00		0,00
	TOTAL III	21 336,94	21 336,94	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	31 883 808,39	23 425 135,63	8 458 672,76
(1) RENVOIS				
	Dont			
	subventions d'investissement à recevoir	8 017 189,15		
	subventions d'exploitation à recevoir	1 002 501,90		
	TVA	1 025 718,17		

Note 8. Dépréciations et Provisions

Partie IV - Fiche n°4.5.1

TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

NATURE	MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS : REPRISES DE L'EXERCICE	MONTANT A LA FIN DE L'EXERCICE
1	2	3	4	5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires	0,00	0,00	0,00	0,00
Provision spéciale de réévaluation	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I	0,00	0,00	0,00	0,00
PROVISIONS				
Pour litiges	514 300,00	185 903,00	313 010,00	387 193,00
Pour amendes et pénalités	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pertes sur contrats	1 400 000,00	0,00	1 400 000,00	0,00
Pour pensions et obligations similaires	2 261 105,00	124 133,00	52 167,00	(3) 2 333 071,00
Pour gros entretien	2 578 000,03	2 509 293,32	2 578 000,03	2 509 293,32
Pour charges sur opérations immobilières	1 174 072,88	5 901,61	786 327,45	393 047,04
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	1 108 217,66	68 871,00	709 483,89	(3) 467 604,77
TOTAL II	9 035 695,57	2 894 101,93	(2) 5 839 588,37	6 090 209,13
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Corporelles	21 458,19	70 160,80	21 458,19	70 160,80
Financières	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL III	21 458,19	70 160,80	21 458,19	70 160,80
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager	0,00	811 927,45	0,00	811 927,45
Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles achevés	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat	0,00	0,00	0,00	0,00
Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL IV	0,00	811 927,45	0,00	811 927,45
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	8 382 931,86	1 435 874,32	1 623 882,47	8 194 923,71
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres créances	0,00	0,00	0,00	0,00
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V	8 382 931,86	1 435 874,32	1 623 882,47	8 194 923,71
TOTAL VI (III + IV + V)	8 404 390,05	2 317 962,57	1 645 340,66	9 077 011,96
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	17 440 085,62	(1) 5 212 064,50	(1) 7 484 929,03	15 167 221,09
RENOIS				
(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	5 026 161,50	5 176 487,90	
	Financières	0,00	0,00	
	Exceptionnelles	185 903,00	2 308 441,13	
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		2 064 772,51	
	de provisions non utilisées (*)		1 072 987,45	
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail				2 401 942,00

(*) Exemples : reprise de provision pour litige devenue sans objet, reprise de PGE suite à cession de patrimoine, etc... (à détailler dans la partie littéraire de l'annexe).

Note 9. Comptes de régularisation actif

Ce poste comprend les charges constatées d'avance pour 21 K€.

Notes sur le passif

La variation du passif de 69 686 K€ se répartit en :

Variation du bilan passif

En K€	2025-2024
Capital et primes	4 022
Réserves et résultat	355
Sous total situation nette	4 376
Subventions	110
Total Capitaux propres	4 486
Provisions pour risques et charges	-2 945
Emprunts et ICNE	61 308
Banques créditrices	0
Autres dettes	5 532
Total dettes	66 841
Comptes de régularisations	1 305
Total Passif	69 686

Note 1. Capital

L'assemblée générale du 11 octobre 2023 a délégué au conseil d'administration la possibilité d'augmenter le capital à un montant nominal maximal de 10 millions d'euros pour une durée maximum de vingt-six mois à compter du jour de l'AGM, sa compétence à l'effet de décider, sur ses seules délibérations, d'augmenter le capital social en numéraire, en une ou plusieurs fois, par l'émission d'actions ordinaires de la société, à libérer en espèces ou par compensation avec des créances certaines, liquides et exigibles sur la société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, fixer les conditions d'émission et le prix de souscription, constater la réalisation définitive de l'augmentation de capital ou de chaque augmentation et procéder à la modification corrélative des statuts.

Cette délégation a permis d'augmenter le capital social de 3F Centre Val de Loire de 4 021 624,56 €. Cette augmentation de capital a été décidée lors du conseil d'administration du 20 juin 2025 et constatée lors du conseil d'administration du 13 février 2026 et porte le capital de 3F Centre Val de Loire à 105 525 843,84 € par l'émission de 356 527 actions nouvelles de valeur nominale de 11,28 € chacune émises au pair, à libérer en numéraire, en espèces ou par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la société.

Note 2. Subventions

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

Subventions

En K€	2025	2024
Subventions Etat et collectivités	46 791	47 434
Subventions 1%	9 721	8 787
Subventions autres	1 989	2 171
Total	58 502	58 392

Variation des subventions

en K€	Montant 31.12.24	Mouvements 2025	Montant 31.12.25
Subventions brutes	90 655	1 627	92 282
Reprises de subventions	32 263	1 518	33 780
Subventions nettes	58 392	110	58 502

Les mouvements 2025 des subventions brutes proviennent des nouvelles notifications pour 2 441 K€ minorées des sorties sur les cessions pour 187K€, des sorties de composants pour 67 K€ et de la résiliation du bail pour 560K€

Les mouvements de reprises 2025 sont constitués des reprises de subventions sur les programmes locatifs en service pour 2 055 K€. Les reprises suite aux cessions représentent 112 K€, les sorties de composants amorties 57 K€ et la résiliation du bail pour 368K€

Note 3. Capitaux propres

L'évolution des capitaux propres est la suivante :

Variation des capitaux propres

en K€	Total	Dont Situation nette	Dont Capital
Capitaux propres au 31.12.24	248 741	147 239	101 502
Augmentations de capital	4 022		4 022
Affectation à la réserve légale	-	-	
Affectation à la réserve de prévoyance	- 3 664	- 3 664	
Affectation du résultat : report à nouveau		-	
Distribution de dividendes sur résultat 2024	- 197	- 197	
Réserve des P.V. nettes de cessions immobilières et Réserves diverses	3 582	3 582	
Affectation du résultat 2024 hors dividendes	80	80	
Résultat 2025	552	552	
Variation des subventions nettes	110	110	
Capitaux propres au 31.12.25	253 226	147 703	105 523

Affectation du résultat de l'année précédente

Le résultat de l'exercice 2024 et report à nouveau ont été affectés comme suit :

Tableau n° 2
RESULTATS ET AUTOFINANCEMENTS NETS

Partie 4 Fiche n°4.2

4.2.1 - TABLEAU DES AFFECTATIONS DU RESULTAT DE L'EXERCICE N-1 (Montants entre parenthèses lorsqu'il s'agit de montants négatifs)

ORIGINES :	TOTAL		Dont activités relevant du SIEG depuis 2021			Dont activités antérieures à 2021 ou ne relevant pas du SIEG depuis 2021		
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		35 309,78		0,10			35 309,68	
12 - Résultat de l'exercice N-1		(564 585,10)		(645 031,48)			80 446,38	
- Prélèvement sur le compte 10688 réserves diverses (1)		0,00		0,00			0,00	
							0,00	
							0,00	
							0,00	
							0,00	
							0,00	
Part de l'activité SIEG / hors SIEG dans le résultat					0,00%			0,00%
Part de l'activité SIEG / Hors SIEG dans les capitaux propres					0,00%			0,00%
AFFECTATIONS :								
- Affectation aux réserves								
1061 Réserve légale (spécifique sociétés)		0,00			0,00%		0,00	0,00%
1063 Réserves statutaires ou contractuelles (spécifique sociétés)		(3 663 586,37)		(3 319 286,16)	0,00%		(344 300,73)	0,00%
1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement (spécifique CIFI)		0,00		0,00			0,00	
10683 Réserves activité agréée (spécifique SEM)		0,00					0,00	
10685 Réserves sur cessions immobilières		3 779 343,03		3 319 286,16			460 056,85	
10688 Réserves diverses		(196 953,39)		0,00			(196 953,39)	
457 - Dividendes		196 953,39		0,00	0,00%		196 953,39	100,00%
11 - Report à nouveau après affectation du résultat		(645 031,38)		(645 031,38)			0,00	
TOTAUX		(529 275,32)		(645 031,38)			115 756,06	115 756,06

(1) Avec indication des postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Des dividendes ont été distribués sur 2025 au titre de l'exercice 2024 pour 0,23€ euro par action et 197 K€ au total :

4.2.2 - TABLEAU DISTRIBUTION DE DIVIDENDES (SPECIFIQUE SOCIETES) (1)

Exercice	Année de paiement	Dividende par action	Montant total des dividendes distribués	Plafond annuel de distribution (2)	Résultat net
N	2025	0,23	196 929,38	196 953,39	(564 585,10)
N-1	2024	0,18	160 639,69	160 639,69	2 804 367,12
N-2	2023	0,23	354 287,17	354 608,02	5 424 149,00

Note 4. Provisions pour risques et charges

Evolution des provisions

Ces provisions ont évolué ainsi en 2025 :

Provisions pour risques et charges

en K€	Montant 31.12.24	Dotations de l'exercice 2025	Reprises de l'exercice 2025	Montant 31.12.25
Gros Entretien	2 578	2 509	2 578	2 509
Provision pour gros entretien	2 578	2 509	2 578	2 509
Provision retraite	2 209	124		2 333
Medaille du travail	52	17		69
Indemnité précarité	0			0
Litige construction - Amiante	50		50	0
Provision travaux sur foyers	114		114,0	0
Provisions pour litiges	1 864	185	1 663	386
Rétrocession de voirie	428		248	180
Autres provisions et risques	0			0
Risques terrains	1 174	6	787	393
Programmes obsolètes (risques démolitions)	486		267	219
Divers	80		80	0
Provision pour risques et autres charges	6 458	332	3 209	3 581
Total	9 036	2 841	5 787	6 090

Provision pour gros entretien

La provision au titre du plan tri-annuel de travaux de gros entretien se décompose comme suit :

	2025	2024
Provision au titre de 2024		-
Provision au titre de 2025		261
Provision au titre de 2026	1659	1 094
Provision au titre de 2027	635	1 223
Provision au titre de 2028	215	
Provision pour gros entretien	2 509	2 578

La provision disponible au 31/12/2025 se trouve actualisée pour un montant de 2 509K€ (pour mémoire N-1 pour un montant de 2 579K€) soit une variation de 69K€

Les travaux retenus dans le cadre de la PGE se limitent désormais aux interventions sur les façades et les travaux significatifs sur les parties communes par application d'un seuil supérieur à 40 K€ au titre des dépenses totales pluriannuelles prévues par projet au titre d'un programme immobilier.

Dans l'attente d'un PSP actualisé, un plan temporaire a été établi sur une prévision de travaux à engager dans les 4 années à venir.

Provisions pour indemnités de départ à la retraite

Les provisions sont calculées sur la base du taux en fin d'exercice correspondant aux 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 calculée pour l'ensemble des salariés est de 2 333 K€ à fin 2025.

Provisions pour risques, litiges et pénalités

La société a constitué une provision pour risques sur opérations immobilières suite à un échange de terrains avec la Ville de Blois le 16/11/1988 avec engagement de la ville à réaliser les travaux d'assainissement primaire nécessaires à l'aménagement des parcelles échangées.

Cette provision d'un montant de 1 174 K€ en 2024 porte sur la valeur foncière pour 787 K€ et 387 K€ sur les travaux de VRD. En 2025, lors du dernier PLU, la parcelle a été classée en non constructible, la provision pour risque de 787K€ a été reprise et une dépréciation d'actif a été passée pour le même montant, la provision pour travaux a été maintenue pour 393K€.

En 2023, une provision pour risques de 600 K€ a été constituée au sujet d'une opération VEFA du promoteur Francelot. En 2024, cette provision a été augmentée de 800K€, car la construction présente des malfaçons non réparables. 3F CVL espère pouvoir récupérer les avances faites sur la VEFA et est en cours de négociation avec le promoteur. En 2025, la résiliation du contrat de VEFA avec Francelot a été résiliée, ce qui a permis de reprendre la provision de 1 400K€

La réalisation de travaux sur des logements fissurés et des délais expirés ont conduit à faire une reprise de 78K€ sur les provisions pour litiges.

Les provisions pour cession de voirie ont été reprises partiellement pour 248K€. Les dossiers devraient pouvoir se débloquer sur le courant 2026 et 2027.

Provisions travaux sur foyers

La provision de 114 K€ en fin d'exercice représente le solde de provision pour contribution au remplacement des composants non consommés du foyer de Blois Grand Séminaire (J840F). Dans le cadre de la résiliation du bail avec le gestionnaire, il n'y a pas eu de dotation supplémentaire en 2024. En 2025, le bail a été résilié, la provision a été complètement reprise.

Provision sur patrimoine obsolète ou NPNRU

La provision pour coût de démolition d'un montant de 218 K€ se décompose de la façon suivante :

- 6201L- ORLEANS la Source, coût de démolition.

Ont été constatées sur 2024 :

Des reprises sur les provisions exceptionnelles sur démolition pour 267 K€ :

- ORLEANS LA SOURCE : 148K€ reprise des montants des travaux en cours d'exécution.
- ONZAIN (VEUZAIN) : 119K€ solde de la provision, la démolition ayant été constatée au 31/12/2025.

Note 5. Emprunts

Nature des emprunts

Les emprunts se décomposent comme suit :

Emprunts		
en K€	2025	2024
Participation à l'effort de construction	22 126	22 648
Banque des Territoires	460 403	407 263
CFF	740	850
Autres banques	31 324	21 975
Emprunts et dettes divers	595	630
Total	515 188	453 365

Les variations se décomposent comme suit :

- Réalisations d'emprunts 87 726 K€
- Remboursement 2025 - 22 473 K€
- Remboursements anticipés - 3 430 K€

Les capitaux restants dus, en augmentation de 61 823 K€ entre 2025 et 2024, se répartissent ainsi :

par nature :

Par nature

Total	Locatif	Structure	Accession
515 188	511 171	617	3 400

et par type de taux :

Par type de taux

en M€	2025	%
Fixe	38 951	8%
Révisable - indices Livret A ou LEP	461 354	90%
Révisable - indice inflation		0%
Révisable - autres indices	14 883	3%
Sous-total révisable	476 237	92%
Structuré		0%
Total	515 188	100%

Note 6. Intérêts courus non échus

Les intérêts courus non échus se décomposent comme suit :

Intérêts courus non échus

en K€	2025	2024
Intérêts courus non échus hors IC	7 092	7 607
Intérêts compensateurs	-	-
Total Intérêts courus non échus	7 092	7 607

Une baisse de 515K€ entre 2025 et 2024 des intérêts courus non échus liée à la baisse du livret A passant de 3% à 1.70% pour 621K€ compensé par la hausse du stock des intérêts différés + 97K€

Note 7. Autres dettes

Ce poste se détaille ainsi :

Autres dettes

en K€	2025	2024
Locataires et acquéreurs	4 492	3 725
Dettes fournisseurs et entrepreneurs	16 678	13 962
Personnel	1 498	1 498
Sécurité sociale et org. sociaux	1 244	1 198
Etat et collectivités publiques	4 372	2 169
Sous-total dettes fiscales et sociales	7 114	4 865
Créditeurs divers	976	1 395
Total Autres dettes	29 260	23 948

Le poste « Etat » inclut les écritures constituées pour le règlement de la TVA sur les opérations de construction et d'amélioration en cours pour un total 3 085 K€ contre 1 947 K€ en N-1. Cette augmentation s'explique par le nombre important d'opération livrée en fin d'année. Ce compte sera liquidé en grande partie courant du premier semestre 2026.

Les opérations avec le groupe pool prennent en compte l'avance sur compte courant dans le cadre du PIV copropriétés dégradées pour un montant de 819 K€.

Le poste « créditeurs divers » intègre notamment 293 K€ de charges à payer contre 730 K€ en N-1. Une extourne de provision pour mutualisation datant de 2017 d'un montant de 301K€ a été faite car la charge n'a jamais été appelée.

Note 8. Ventilation des dettes par échéance

Les échéances se décomposent comme suit :

Partie 4 - Fiche
4.6

6 - ETAT DES DETTES						
N° de compte	DETTE	MONTANT NET AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN ET CINQ ANS AU PLUS	A PLUS DE CINQ ANS	DETTE GARANTIES PAR DES SURETES REELLES
1	2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	22 126 187,32	882 705,36	3 333 006,91	17 910 475,05	
163	Emprunts obligataires (1)	0,00			0,00	
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	492 467 154,08	27 962 251,71	61 412 418,37	403 092 484,00	
1651/1658	Dépôts et cautionnement reçus	4 579 872,44	Non ventilable (3)		4 579 872,44	
1654	Redevances location - accession	21 149,03	21 149,03		0,00	
166	Participation des salariés aux résultats	0,00			0,00	
1675	Emprunts participatifs (1)	0,00			0,00	
167 (sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	595 000,00	35 000,00	140 000,00	420 000,00	
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)	0,00			0,00	
519	Concours bancaires courants (5)	0,00			0,00	
16881-16882-1718-1748- 1788-5181	Intérêts courus non échus	7 092 256,54	7 092 256,54		0,00	
16883	Intérêts compensateurs	0,00			0,00	
TOTAL I dettes financières		526 881 619,41	35 993 362,64	64 885 425,28	426 002 831,49	0,00
dont emprunts remboursables in fine		14 607 659,79	13 000 000,00		1 607 659,79	
229	Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants	0,00			0,00	
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00			0,00	
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	16 677 638,82	16 677 638,82		0,00	
419	Clients créditeurs	4 492 241,49	4 492 241,49		0,00	
42	Personnel et comptes rattachés	1 498 195,28	1 498 195,28		0,00	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	1 244 214,53	1 244 214,53		0,00	
44	Etats et autres collectivités publiques :	4 371 963,61	4 371 963,61	0,00	0,00	0,00
443	Opérations particulières	0,00			0,00	
44 sauf 443	Autres	4 371 963,61	4 371 963,61		0,00	
45	Groupe, associés et opérations de coopération	683 542,79	(135 457,21)	819 000,00	0,00	0,00
451	Groupe	683 526,47	(135 473,53)	819 000,00	0,00	
454	Stés Civiles immobilières ou S.C.C.C	0,00			0,00	
455/4563/457	Associés	16,32	16,32		0,00	
458	Membres - Opérations faites en commun et en GIE	0,00			0,00	
46	Créditeurs divers :	292 672,08	292 672,08	0,00	0,00	0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	0,00			0,00	
46 (sauf 461)	Autres dettes	292 672,08	292 672,08		0,00	
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)	0,00			0,00	
TOTAL II		29 260 468,60	28 441 468,60	819 000,00	0,00	0,00
487	Produits constatés d'avance :	3 015 526,32	3 015 526,32	0,00	0,00	0,00
4871	Sur exploitation	590 502,81	590 502,81		0,00	
4872	Sur vente de lots en cours	2 425 023,51	2 425 023,51		0,00	
4878	Autres produits constatés d'avance	0,00			0,00	
TOTAL III		3 015 526,32	3 015 526,32	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)		559 157 614,33	67 450 357,56	65 704 425,28	426 002 831,49	0,00
RENVIS						
	(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice	87 725 612,15				
	(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	25 902 242,16				
	(2) Dont à 2 ans maximum à l'origine					

(3) Afin d'obtenir une vérification des résultats par la méthode de la balance au carré, le montant des dépôts et cautionnements reçus, non ventilable par échéance, est inscrit dans la rubrique "dettes à plus de 5 ans".

(4) Total général colonne 3= Total III + IV du passif.

(5) Y compris soldes créditeurs de banques.

(6) En principe ces comptes doivent être soldés à la fin de l'exercice

Note 9. Comptes de régularisation passif

Comptes de régularisations passif

en K€	2025	2024
Produits constatés d'avance au titre de l'exploitation	591	1 164
Produits des ventes des lots en cours	2 425	547
Total	3 016	1 711

Les produits constatés d'avance d'un montant de 591 K€ représentent principalement des subventions au titre des démolitions et se décomposent comme suit :

- ALS : 85 K€ PIV Démolition
- Etat 72 K€ Démolition
- NPNRU : 614 K€ Démolition

Le solde du bouclier financier de la CDC a été comptabilisé pour 101 K€

Charges à payer et produits à recevoir

Ces produits et charges se répartissent comme suit :

Charges à payer et produits à recevoir

en K€	Produits à recevoir	Charges à payer
Locataires et acquéreurs	235	
Autres: EDF, CEE, ind. Sinistres	524	293
Fournisseurs et entrepreneurs		
Personnel		
Organismes sociaux		
Etat, collectivités locales	134	
Total	893	293

Les produits à recevoir intègrent principalement 149 K€ de ventes de CEE, 234 K€ de facturation supports médias et 361K€ d'indemnités de sinistres.

Les charges à payer correspondent notamment à 201 K€ de dépenses en QPV, 50 K€ de factures à recevoir sur sinistres assurances, 32 K€ de litiges gestion locative.

Notes sur le compte de résultat

Note 1. Ventes et achats stockés et variations de stocks

Achats stockés et variations de stocks

en K€	2025	2024
Ventes	3 235	0
Total ventes	3 235	0
Variation de stocks	3 789	798
Travaux stockés	-6 406	-804
Total stockés et variations de stocks	-2 616	-6
Transferts en immo	0	0
Résultat accession	619	-6
Frais de MO stockés	-238	1
Coûts chargeables accession	-45	
divers accession	120	
Marge sur vente accession	456	-5

Au 31/12/2025, les stocks de programmes achevés intègrent :

- 1 logements PSLA - Barjouville (livraison en 2019),
- 14 logements PSLA - Luisant l'Atipik (livraison en 2023),
- 1 logement Accession Sociale – Checy Avenue de la paix (livraison en 2023).
- 5 logements PSLA – Vineuil (livraison 2025)

En 2025, les opérations suivantes sont sous OS :

- 42 logements vente en VEFA à Chartres

Note 2. Loyers

Les loyers quittancés dans l'exercice se répartissent en :

Loyers			
	En K€	2025	2024
Logements		60 602	58 077
RLS	-	2 800	- 3 423
Logements en PSLA		108	115
Garages, parkings et autres		3 133	2 992
Commerces		765	646
Foyers		143	197
Supplément de loyer		249	247
Total		62 201	58 850

L'augmentation des loyers logements et logements PSLA s'explique par la mise en service sur 2025 de 308 logements, ainsi que les quittancements en année pleine des livraisons 2024. Les produits locatifs progressent de 4,34% en raison des livraisons, de l'application de l'évolution de l'IRL au 1^{er} janvier de 3,26% et de la légère augmentation de la vacance logements passée de 1,51% sur 2024 à 1,74% sur 2025 tout en étant minorés par les cessions (37) et les démolitions.

Note 3. Récupération des charges locatives

Les récupérations de charges locatives comprennent la part refacturée des dépenses de remise en état suite aux mutations, des dépenses de réparations locatives et diverses récupérations individuelles.

La provision pour perte prend en compte les régularisations de charges pour la période de 2025 ainsi que les programmes restant à régulariser au titre des années précédentes.

La charge nette est estimée à 949K€.

Note 4. Prestations de service et activités annexes

Ce poste se décompose ainsi :

Autres produits			
	En K€	2025	2024
Gestion d'immeuble		-	-
Locations diverses		312	207
Pool		1	17
Refacturation copropriétés		-	-
Autres produits		58	70
Total		370	294

Les prestations de service et activités annexes comprennent principalement les produits des locations des antennes de téléphonie mobile pour 224 K€ ainsi que 56 K€ de location de bureaux au service clientèle I3F.

Note 5. Autres produits et transferts de charges

en K€	2025	2024
Produits gestion courants	79	48
Produits quittancés	53	85
Transferts frais de ventes	314	343
Intérêts immobilisables	680	223
Frais de maîtrise d'ouvrage	1 201	1 249
Transfert élém de stocks en Immos	0	0
Subventions d'exploitation	223	366
Subventions fonctionnement	0	0
Indemnités d'occupation réservataires	0	0
Frais d'actes de contentieux récupérables	182	201
Modulation HLM (ex mutualisation)	0	0
Cession de CEE	94	1 094
Divers	0	0
Total	2 825	3 610

Les intérêts immobilisés se positionnent à 680 K€, intégrant des emprunts locatifs de la CDC et une ligne court terme sur 2025. Le calcul tient compte des livraisons et des financements obtenus sur les opérations en cours.

Les frais de maîtrise d'ouvrage incluent les chefs de projets construction, les cadres techniques et leurs assistantes et représentent 1 201 K€.

Les subventions d'exploitation se décomposent principalement en 45 K€ de diverses subventions d'exploitation, 38 K€ d'aide aux employeurs d'apprentis, 120K€ de prime ANRU dans le cadre de l'opération d'accession à Chartres et 19K€ de remise d'intérêts dans le cadre du bouclier financier de la CDC

Le poste cessions de certificats d'économie d'énergie s'élève à 94 K€.

Les transferts de charges intègrent :

- Les frais de poursuite et de justice facturés en compte 6227, dont certains sont susceptibles d'être répercutés au locataire sont répercutés via le compte 79188 pour 182 K€,
- Les charges au titre des frais de vente des logements pour 313 K€.

Partie 4 - Fiche 4.10 Annexe II

10.2 - TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTES 79)

DESTINATION DES CHARGES TRANSFEREES	TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION (C/791)	TRANSFERT DE CHARGES FINANCIERES (C/796)	TRANSFERT DE CHARGES EXCEPTIONNELLES (C/797)
En charges à répartir (c/481) (1)		0,00	
En comptes de tiers			
En charges d'exploitation	182 007,05		
En charges financières			
En charges exceptionnelles	313 680,61		
[dont frais sur ventes... C/67182] (2)	313 680,61		
TOTAL	495 687,66	0,00	0,00

(1) S'agissant des charges financières, indiquer les intérêts compensateurs transférés au compte 4813.

(2) Frais de montage, de remise en état, de commercialisation déductibles des plus-values de cession de patrimoine locatif, et transférés au compte 67182.

Note 6. Achats de fournitures et produits

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

En K€	2025	2024
Fourn.électricité NR	127	102
Fourniture d'eau NR	93	27
Fourniture de gaz NR	24	24
Fournit.chaleur NR	-	10
Fournit.const NR	-	-
Ach.carbur.lubrifi.NR	36	39
Entret.petit équi.NR	86	98
Aut.mat.fournit.NR	6	2
Fournit.administrat.	35	35
Achats de fournitures et produits récupérables	4 614	4 589
Total	5 010	4 904

Le poste électricité enregistre une hausse de 24K, lié à l'augmentation du coût de l'énergie et à la livraison de nouveaux immeubles.

Le poste fourniture d'eau augmente de 66K€, c'est essentiellement lié à la réception tardive des factures des années antérieures.

Les dépenses récupérables se décomposent comme suit :

en K€	2025	2024
Electricité	1 215	1 190
Eau	2 995	2 973
Gaz	7	40
Chaleur	351	331
Carburants lubrifiants	0	0
Entretien et petits équipements	47	54
Total	4 614	4 589

Note 7. Travaux relatifs à l'exploitation et à l'entretien

Ces charges se ventilent comme suit pour la part non récupérable

En K€	2025	2024
Hygiène et sécurité	525	451
Espaces verts	41	41
Chauffage	43	37
Nettoyage	240	204
Gestion d'immeubles	9	9
Part NR divers travaux	21	3
Entretien réparations	2 147	1 889
Entretien divers	14	27
Sous Total part NR	3 039	2 660
Travaux relatifs à l'exploitation et l'entretien récupérables	8 212	7 330
Total	11 251	9 990

Le poste entretien réparation enregistre une hausse de 257K€ relatif aux divers travaux de remise en état des logements pour pouvoir les remettre en location.

Les dépenses récupérables se décomposent comme suit :

en K€	2025	2024
Hygiène sécurité	278	308
Espaces verts	577	608
Chauffage	4 227	3 616
Nettoyage	1 621	1 421
Gestion d'immeuble	0	0
Ascenseurs	136	106
Récupération individuelle du contrat confort	0	0
Multiservice récupérable	1 108	1 043
Travaux récupérables individuellement	77	69
Divers	0	0
Ent Rép cour	186	158
Total R	8 212	7 330

Les livraisons des années 2024 et 2025 expliquent également la hausse des charges générales.

Note 8. Gros entretien

Ces charges se décomposent comme suit :

En K€	2025	2024
Travaux de gros entretien	3 225	2 955
Etats des lieux	3 827	3 489
Garanties totales	881	813
Total	7 933	7 257

Les travaux de gros entretien augmentent de 676 K€ par rapport à l'année précédente.

Les dépenses effectuées dans le cadre de la convention d'utilisation de l'abattement de 30% de TFPB représentent un montant de 182 K€.

Dans le cadre de l'adaptation de logements pour les PMR et les personnes âgées, la société a réalisé 272 K€ de travaux portant essentiellement sur le remplacement des baignoires au profit de douches.

Enfin, la refacturation auprès des locataires représente 15 % des montants engagés contre 18% l'année précédente.

Note 9. Autres services extérieurs

Ces charges se décomposent comme suit :

en K€	2025	2024
Baux emphytéotiques	11	21
Prime d'assurance	966	828
Personnel intérimaire	36	43
Rémunération intermédiaires et honoraires	1 269	1 522
Publicité et communication	485	412
Frais de mission et déplacements	284	272
Redevances	1 624	1 611
Locations	146	99
Frais postaux	84	101
Cotisations CGLLS	380	372
Cotisations diverses	152	339
Divers	189	173
Total non récupérable	5 627	5 793
Refacturation frais de déménagement	0	0
Refacturation Honoraires	0	0
Total Récupérable	0	0
Total	5 627	5 793

Le poste rémunération d'intermédiaires et honoraires d'un montant de 1 269 K€ se décomposent notamment des dépenses suivantes :

- Frais d'actes et de contentieux 331 K€
- Rémunération gestion syndic 158 K€
- Multi-diag EDL 107 K€
- Frais annexes de vente HLM 212 K€
- Honoraires études techniques 126 K€
- Honoraires CAC 35 K€
- Honoraires avocats 47 K€

Le poste redevance intègre principalement les frais de refacturation entre sociétés qui s'élève à 1 624 K€ contre 1 611 K€ l'année précédente.

La cotisation CGLLS et ANCOLS représente un montant de 380 K€ (nette de modulation) contre 372 K€ en 2024.

La cotisation de base de la CGLLS représente 1 561 K€ (1 634 K€ en 2024). Les réductions prévues par l'article L.452-4 du CCH représentent 426 K€ (511 K€ en 2024) soit un montant après réductions de 1 134 K€.

D'autre part, afin de lisser l'impact des Réductions de Loyers de Solidarité (RLS) prévues à l'article L.442-2-1, un dispositif de modulation de la cotisation due à la CGLLS a été mis en place. Le montant de la modulation est calculé à partir d'une « majoration » qui représente 1919 K€ en 2025 (contre 2 397 K€ en 2024) d'où l'on retrace une réduction qui représente 2 716 K€ (contre 3 191 K€ en 2024). Le montant de la modulation exceptionnelle pour l'année 2025 étant de - 797 K€ (contre -794 K€ en 2024), la cotisation après modulation se trouve ramenée à 380 K€ (contre 330 K€ en 2024).

La cotisation additionnelle représente 43 K€ et la cotisation ANCOLS 24 K€.

Note 10. Frais de personnel

Les frais de personnel se décomposent comme suit :

En K€	2025	2024
Récupération sur locataires	1 597	1 719
Frais de personnel NR	9 081	8 593
Frais de personnel	10 679	10 312

La masse salariale globale évolue de 3.55% contre 5.47% l'année précédente, les frais de personnel NR représentent une évolution de 5.68%.

Le personnel de proximité est de 67 ETP au 31/12/2025. Le taux de récupération se situe à 51,81%.

Le personnel administratif est en augmentation à 112 ETP en fin d'année contre 109,76 ETP au 31/12/2024.

La provision constituée au titre de l'intéressement et abondement représente 605 K€ contre 595 K€ l'année précédente.

Note 11. Autres impôts taxes et versements assimilés

La décomposition est la suivante :

En K€	2025	2024
Taxes foncières	7 797	7 776
Taxes NR :		
Taxe sur salaires	776	774
Taxe d'apprentissage	0	0
Versement transport	70	69
Part.formation prof. cont	147	141
Part.emp.effort const.	32	31
S. total sur salaires	1 025	1 015
Aut.impôts locaux NR	128	60
Taxes d'habitation	0	0
TVTS	9	11
Aut.imp.tax.autr.org	30	33
S. total autres taxes	168	104
Total Taxes NR	8 991	8 895
Taxes récupérables :	1 949	1 931
Total	10 939	10 826

Le poste Autres impôts et taxes sont des taxes pourlogements vacants dont les demandes de dégrèvements sont en cours au 31/12/2025.

Les taxes foncières sont stables en raison d'une analyse des lots fiscaux et de différentes demande de régularisations durant l'année 2025

Le patrimoine assujetti à la taxe foncière représente 68,32%% soit 8 618 logements. La taxe moyenne au logement assujetti s'élève à 865 €.

L'abattement de 30% dans les QPV représente 858 K€. Le montant de la taxe foncière moyenne au logement assujetti hors abattement s'élève à 960 €.

Note 12. Dotations et reprises sur provisions et dépréciations d'exploitation

Les mouvements se présentent ainsi :

En K€	Dotations	Reprises	Variation	
Provisions/dépréciations d'exploitation				
Locataires / Débiteurs divers	1 436	1 624	-	188
Autres	199	989	-	790
Gros entretien	2 509	2 578	-	69
S/total	4 144	5 191	-	1 046

Note 13. Pertes sur créances irrécouvrables

Le montant des créances considérées comme perdues s'élève à 1 030 K€ dont 145 K€ au titre des procédures de rétablissement personnel.

Note 14. Autres charges de gestion

Le montant des autres charges de gestion courante d'un montant de 50 K€ intègre notamment la redevance de service numérique pour l'utilisation de « Intent Technologie » pour 12 K€, 18 K€ de redevance d'utilisation de « Wim » de LORE FINANCE, logiciel de gestion sur la taxe foncière et 17K€ pour la licence IBAYA, module de gestion des copropriétés

Note 15. Intérêts d'emprunts

Les intérêts d'emprunts se présentent comme suit :

en K€	2025	2024
Intérêts sur opérations locatives	14 051	13 959
Intérêts compensateurs	0	0
Intérêts accession à la propriété - gestion de prêts	106	99
Intérêts sur autres opérations	8	9
Total	14 165	14 067

Les intérêts d'emprunts sont en hausse de 92 K€ (+0,66%) cette légère hausse est du fait de la diminution du Livret A de 1,3% en 2025.

Les intérêts de l'accession ont augmenté de 6.51%, lié à la mobilisation du prêt de l'opération de Vineuil livré en 2025.

Note 16. Résultat exceptionnel

Le produit net exceptionnel s'analyse ainsi :

En K€	2025	2024
Marges sur ventes d'actif	2 441	4 216
Perte sur remplacement ou démolition	-79	-254
Amortissement exceptionnel	0	0
Dotation nette aux provisions exceptionnelles	2 123	-70
Reprises de subventions	2 055	1 959
Éléments exceptionnels	459	32
Total résultat exceptionnel	7 000	5 884

Sorties et cessions des éléments d'actifs

Les marges dégagées sur les cessions d'actifs concernent essentiellement les ventes aux locataires. En 2025, la société a réalisé 37 ventes de logements, contre 55 l'année précédente. Ces cessions représentent une plus-value comptable nette des reprises de subventions correspondantes de 2 633 K€.

En K€	2025	2024
Cessions d'actifs - ventes aux locataires	4 032	5 911
Valeur nette des actifs cédés - ventes aux locataires	-1 474	-1 789
Subventions reprises sur ventes aux locataires	75	94
Marges sur cessions d'actifs - ventes aux locataires	2 633	4 216
Cessions d'actifs - autres	78	0
Valeur nette des actifs cédés - autres	-461	0
Subventions reprises sur ventes	192	0
Marges sur cessions d'actifs - autres	-191	0
Marges sur cessions d'actifs	2 441	4 216

Pertes sur remplacements ou démolitions

Ce poste se décompte comme suit :

En K€	2025	2024
Pertes sur remplacements de composants	-78	-250
VNC des immobilisations démolies	-1	-4
Pertes sur remplacements ou démolitions	-79	-254

Dotations nettes aux amortissements exceptionnels

En 2025, il n'y a pas eu de dotation de nette de VNC (Valeur Nette Comptable)

Dotations nettes aux provisions exceptionnelles

Le montant des dotations nettes de -2 255 K€ porte principalement sur :

- une reprise sur coût de démolition pour un total de 267K€ :
 - o ORLEANS, La Bolières, reprise partielle de 148K€ correspondant à la part des coûts de démolition 2024.
 - o ONZAIN (VEUZAIN) : reprise totale de la provision pour 119K€ suite à la constatation de la démolition au 31/12/2025 ,
- Une reprise aux provisions pour risques et charges exceptionnelles dont
 - o Risque VEFA Francelot : 1 400K€ , suite au contrat de VEFA résilié en 2025
 - o Remise en état des voiries avant cession : 328K€.

en K€	Dotation de l'exercice 2025	Reprise de l'exercice 2025	Mouvements nets
Contentieux personnel			0
Contentieux locatif+ construction	192	1 618	-1 426
Divers		448	-448
PCRC foyers		114	-114
Démolition		267	-267
Total	192	2 447	-2 255
Prov dépréciation immeuble			0
Total	192	2 447	-2 255

Autres charges et produits exceptionnels

En K€	2025	2024
Indemnités dossiers contentieux	214	
Divers produits exceptionnels	302	
Dédits et pénalités	102	59
Dégrèvements d'impôts	542	487
Remboursements suite sinistres	624	294
Subv. pour démolitions	469	441
Certificats d'économie d'énergie		
Produits exceptionnels	2 253	1 281
Dépenses sinistres	637	569
Charges sur ventes d'actifs	314	343
Frais de démolition	663	231
Abandons de projets	126	102
Diverses autres charges exceptionnelles exploitation	61	
Autre charges exceptionnelles diverses	20	
Charges exceptionnelles	1 821	1 245
Total Autres charges et produits exceptionnels	432	36

Les dégrèvements d'impôts d'un montant de 542 K€ se décomposent comme suit :

- Dégrèvements imposition à tort et autres : 112 K€,
- Dégrèvements d'impôts - Travaux Handicapés : 125 K€,
- Dégrèvements d'impôts - économie d'énergie : 305 K€,

Les dépenses au titre des frais de démolition représentent 663 K€, dont :

- Coûts techniques sur démolition : - 663 K€ (Concerne : Veuzain et Orléans La Bolière),

Parallèlement, des subventions ont été comptabilisées à hauteur de 390 K€ au titre de l'opération d'Orléans La Bolière, et de 79K subvention PIV et Etat pour l'opération de Veuzain/Onzain.

13 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

I - CHARGES

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		333 313,64
Frais relatifs aux ventes HLM	251 882,18	
Frais relatifs aux vente HLM Hos SIEG	61 798,43	
Reversement TVA Logt non vendu	18 161,43	
Divers : montants non significatifs	1 471,60	
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		2 022 870,65
- Cessions (2)		1 934 687,31
Cession de logements à personnes physiques (2)	1 213 575,92	
Cession de logements à personnes physiques (Hors SIEG) (2)	260 148,65	
VNC solde bail Emphytéotique	460 962,74	
Divers : montants non significatifs		
- Démolitions		1 035,55
VNC démolition 2025	1 035,55	
Divers : montants non significatifs		
- Sorties de composants et autres éléments mis au rebut		87 147,79
VNC immobilisations corporelles	87 147,79	
678 - Autres (1) (2)		1 487 127,72
Dépenses couvertes par assurances	636 984,22	
Dépenses démolitions	662 814,86	
Abandons de projets	126 506,35	
Perte procès	60 606,29	
Divers : montants non significatifs	216,00	
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		96 903,00
Provision pour risque sur immobilisation LS	9 810,00	
Provision pour litiges	87 093,00	
Divers : montants non significatifs		
TOTAL	3 940 215,01	3 940 215,01

(1) Détailler les montants significatifs.

(2) Identifier distinctement les montants relatifs aux cessions immobilières entrant dans le calcul de l'affectation au compte 10685.

13 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS II - PRODUITS

NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
1	2	3
771 - Sur opérations de gestion (1)		643 871,91
Dégrèvements TFPB - Imposition à tort	112 180,00	
Dégrèvements TFPB - Sur travaux logements adaptés	125 263,00	
Dégrèvements TFPB - Sur travaux d'économie d'énergie	304 715,00	
Pénalités perçues	101 713,91	
Divers : montants non significatifs		
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		4 034 379,00
Cession de logements à personnes physiques (2)	3 417 253,00	
Cession de logements à personnes physiques (Hors SIEG) (2)	614 326,00	
Cession d'un véhicule	2 800,00	
Divers : montants non significatifs		
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		2 330 938,00
Subventions d'investissement	2 054 809,06	
Subventions d'investissement au titre des ventes	74 713,25	
Subventions d'investissement sur remplacement composant	201 415,69	
Divers : montants non significatifs		
778 - Autres (1)		1 622 419,02
Indemnités d'assurances	624 117,64	
Subvention ANRU - Démolition 6201L Orléans - Parmentier	389 799,83	
Subventions démolitions hors ANRU	79 220,18	
Indemnité suite jugement en notre faveur	214 474,35	
Extourne charge à payer 2017 (prévisions mutualisation)	301 552,00	
Divers : montants non significatifs	13 255,02	
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		2 308 441,13
Reprise de provisions pour risues / litiges	641 256,40	
Reprise pour solde perte sur contrat	1 400 000,00	
Reprise dépenses démolition	267 184,73	
Divers : montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		0,00
TOTAL	10 940 049,06	10 940 049,06

(1) Détailler les montants significatifs.

(2) Identifier distinctement les montants relatifs aux cessions immobilières entrant dans le calcul de l'affectation au compte 10685.

Note 17. Impôt sur les sociétés

Le total des produits taxables à l'IS représente 4.43%% (3.53% en 2024) de l'ensemble des produits sur 2025. Le patrimoine taxable est constitué de 544 logements dont 373 PLI.

Les loyers annexes et accessoires représentent environ 1,64% des produits totaux, ils sont inclus dans la franchise de 5% et bénéficie de l'exonération d'IS.

Le résultat fiscal du secteur exonéré 2025 de 3F CVL est de 620 443,32 K€. Le retraitement des plus-values des logements vendus en 2025 et qui entrent dans le secteur fiscalisé s'élève à 194 K€ et l'amortissement fiscal de l'écart de réévaluation à 230 K€.

L'exercice 2025 aboutit à un résultat fiscal négatif de 486K€. Au 31/12/2025, le déficit cumulé reportable est de 6 993K€.

Notes complémentaires

Note 1. Effectif

L'effectif présent au 31 décembre (CDI + CDD) représente 183 équivalents temps plein contre 174 à fin 2024.

En équiv. temps plein Catégories	Effectif fin d'année	
	2025	2024
Cadres	28	26
Employés, agents de maîtrise	88	80
Gardiens et employés d'immeubles et ouvriers	67	68
Total	183	174

EFFECTIF

4.9.1 EFFECTIF PAR CATEGORIE (a)	EFFECTIF SALARIE OU STATUT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE (b)			Effectif facturé par une structure externe (d)
	TOTAL	Dont Régie	Dont refacturés à d'autres organismes (c)	
Personnels administratifs	115,66	0,00	0,00	2,00
Cadres	28			
Non cadres	87,66			2
Gardiens d'immeubles	64,00	0,00	0,00	0,00
Cadres	0,00			
Non cadres	64,00			
Personnels d'immeubles	3,22	0,00	0,00	0,00
Cadres	0,00			
Non cadres	3,22			
Personnel de maintenance	0,00	0,00	0,00	0,00
Cadres	0,00			
Non cadres	0,00			
TOTAL	182,88	0,00	0,00	2,00
Dont effectif de l'organisme à plein temps	173			
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en nombre	13			
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en équivalent temps plein	10			

4.9.2 EVOLUTION DE L'EFFECTIF SALARIE ET SOUS STATUT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE (a)	CDI	CDD	TOTAL
Rappel : Effectif salarié au 31 décembre n-1	163	16	179,00
- Fins de contrats au cours de l'année	- 13	- 8	- 20,70
+ Contrats signés au cours de l'année	+ 16	+ 9	+ 24,60
= Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice	166	17	183

(a) En équivalent temps plein. Pour le calcul de l'équivalence temps plein, rapporter la durée de travail effective à la durée conventionnelle ou légale.

(b) Inclure l'ensemble des effectifs salariés (y compris les C.D.D et contrats aidés ainsi que ceux ayant le statut de la fonction publique territoriale).

(c) Personnel mis à disposition d'organismes ou groupements (dont l'éventuelle société de coordination), ou équivalent en effectif des frais de personnel commun facturés à ceux-ci par l'organismes

(d) Personnel mis à disposition de la société par d'autres organismes ou groupements (maison mère, GIE, ..., sauf société d'intérim) ou dans le cas d'une société de coordination par ses actionnaires.

Note 2. Droits individuels à la formation

Depuis le 1^{er} janvier 2016, un nouveau moyen d'accès à la formation est mis en place via le compte personnel de formation (CPF) en remplacement du DIF. Ce compte personnel alimenté en heures de formation est utilisable par tout salarié, tout au long de sa vie active, pour suivre une formation qualifiante.

Note 3. Engagements hors bilan

Les engagements hors bilan au 31 décembre 2025 comprennent :

Tableau n° 1
ENGAGEMENTS HORS BILAN (€)

Partie 4 Fiche n°4.1

ENGAGEMENTS

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
8021	Avals, cautions, garanties reçus	473 650 015,32
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement	
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)	
8023	Emprunts locatifs et autres	39 516 525,08
8024	Créances escomptées non échues	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail	
8028	Autres engagements reçus	372 000,00
	TOTAL	474 022 015,32

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
8011	Avals, cautions, garanties donnés	
8012	Ocrot de prêts :	0,00
80121	- Contrats signés de prêts principaux	
80122	- Contrats de prêts complémentaires	
80128	- Autres contrats	
8016	Redevances crédit-bail restant à courir	
8018	Autres engagements donnés	83 151 183,00
80181	Reste à comptabiliser sur :	
80182	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (logements - accession)	
80183	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains - accession)	
80184	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	
80188	Reste à payer sur marchés signés (opérations locatives)	83 151 183,00
80188	Engagements divers	
	TOTAL	83 151 183,00

COMMERCIALISATION

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
80621	Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	
80622	Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	2 050 087,00
80623	Dépôts de garantie bloqués - location accession	
	TOTAL	2 050 087,00

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
80611	Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu	
	TOTAL	0,00

PRESTATIONS DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
80721	Engagements de la personne physique	
80723	Appels de fonds	
80724	Situation de trésorerie de la construction	
	TOTAL	0,00

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
80711	Immeubles à réaliser	
80712	Fournisseurs	
80722	Travaux réalisés (solde débiteur)	
	TOTAL	0,00

Les avals et cautions reçues correspondent aux cautions bancaires transmises par les entrepreneurs en remplacement de la retenue de garantie de 5% pour les marchés travaux ainsi que le montant des prêts garantie par les collectivités et autres organismes garants.

Les conventions d'emprunts signées non encaissées s'élèvent à 39 517K€.

Le reste à payer sur marchés signés reste important du fait de l'activité élevée de construction neuve et réhabilitation et s'élève à 83 151€ en 2025.

Les réservations sans fonds bloqués pour 2 050 K€ correspondent aux logements accession sociale sous contrat de réservation et aux logements PSLA sous acte définitif.

Note 4. Dettes Garanties par des suretés réelles

Montant (en K€) des capitaux restants dus des emprunts garantis par des hypothèques. Hypothèques prises sur les actifs immobilisés

K€	encours au 31/12/2025
Montant Garanti par des hypothèques :	4 852,31
Montant Garanti par des promesses d'affectation hypothécaire :	
Montant Garanti par la CGLLS avec contre Garantie hypothécaire :	2 747,66

Note 5. Transactions avec les parties liées

Il n'a pas été conclu de transaction avec les parties liées en dehors de conditions normales de marché.

Note 6. Rémunération des organes d'administration et de direction

Le mandat des membres du Conseil d'Administration est exercé à titre gratuit dans les conditions prévues à l'article R. 421-10 du code de la construction et de l'habitation.

La rémunération (y compris les avantages en nature) versée aux organes de direction durant l'exercice n'est pas communiquée car cela conduirait à mentionner une rémunération individuelle.

Note 7. Société consolidante

Les comptes de la société sont consolidés par intégration globale par Immobilière 3F, qui détient 72,92 % du capital. La société fait également l'objet d'une consolidation par intégration globale par Action Logement Immobilier.

Note 8. Proposition d'affectation du résultat

Le compte de résultat présente un bénéfice de 551 508,83€ pour l'année 2025, dont + 250 001,30€ relevant du SIEG. Le report à nouveau de début d'exercice s'élève à – 645 031,38€ relevant du SIEG après affectation du résultat 2024.

Il est proposé d'affecter ces deux éléments de la manière suivante :

Partie 4 Fiche n°4.2

Tableau n° 2
RESULTATS ET AUTOFINANCEMENTS NETS

4.2.1 - TABLEAU DES AFFECTATIONS DU RESULTAT DE L'EXERCICE N-1 (Montants entre parenthèses lorsqu'il s'agit de montants négatifs)

ORIGINES :	TOTAL	Dont activités relevant du SIEG depuis 2021	Dont activités antérieures à 2021
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat	(645 031,38)	(645 031,38)	0,00
12 - Résultat de l'exercice N-1	551 508,83	250 001,30	301 507,53
- Prélèvement sur le compte 10688 réserves diverses (1)	0,00	0,00	0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
Part de l'activité SIEG / hors		45,33%	54,67%
Part de l'activité SIEG / Hors SIEG dans		0,00%	0,00%
AFFECTATIONS :			
- Affectation aux réserves			
1061 Réserve légale (spécifique soc	15 075,38	15 075,38	0,00
1063 Réserves statutaires ou contr	(1 957 741,67)	(1 951 794,90)	(5 946,77)
1067 Excédents d'exploitation affect	0,00	0,00	0,00
10683 Réserves activité agréée (sp	0,00	0,00	0,00
10685 Réserves sur cessions immo	2 244 173,82	1 951 794,90	292 378,92
10688 Réserves diverses	(197 138,07)	0,00	(197 138,07)
457 - Dividendes	197 138,07	0,00	15 075,38
11 - Report à nouveau après affectation	(395 030,08)	(410 105,46)	15 075,38
TOTAUX	(93 522,55)	(395 030,08)	301 507,53

(1) Avec indication des postes de réserves sur lesquels les prélev

- Réserve sur cessions immobilières relevant des activités SIEG de 1 951 794,90€
- Réserve sur cessions immobilières de 292 378,92€ (hors SIEG)
- Distribution de dividendes plafonnée de 197 138,07€ relevant de l'activité hors SIEG
- Réserve légale de 15 075,38€ relevant de l'activité hors SIEG

- Réserve de prévoyance de – 1 957 741,67 € relevant des activités SIEG et hors SIEG afin de compléter la dotation au titre de la réserve sur cession d'actif SIEG et pour compléter la dotation en réserve légale pour la partie Hors SIEG
- Réserves diverses de – 197 138,07€ en hors SIEG afin de compléter la distribution de dividende
- Report à nouveau de – 395 030,08 € relevant des activités SIEG

Après affectation, la réserve de prévoyance de la société s'élèvera à 31 644 575,01 €

Il est rappelé ci-dessous le principe du calcul des dividendes :

Le Conseil d'administration d'ALI du 10 mars 2026 a approuvé la politique de dividendes applicables au titre des résultats 2025. Ainsi, les dividendes sont égaux au plafond réglementaire (taux du livret A + 1,5 point, soit 3,20 %, au 31 décembre 2025, du capital social ^[1]) pour les filiales, directes et indirectes, ESH et Coopératives et sont, comme l'année dernière, plafonnés à la hauteur de la somme des valeurs suivantes :

- 0,5 € par logement de l'exercice ;
- 0,5 % de l'autofinancement net de l'exercice ;
- 0,5 % de la marge comptable des ventes de l'exercice ;
- 0,5% de la solidité financière du DIS 2024.

Le dividende revenant à chaque action existante au 31 décembre 2025 sera ainsi fixé à 0,02107€.

Le total des dividendes distribués s'élève ainsi à 197 138,07€.

Note 9. Autofinancement

Ratios d'autofinancement net HLM (R 423-70 du CCH)

Conformément à l'article R.423-70 du CCH issu du décret 0°2014-1151 du 7 octobre 2014, l'autofinancement élargi constitue un dispositif d'alerte sur la situation financière des organismes d'HLM.

En effet, selon l'arrêté du 10 décembre 2014, lorsque :

- Le ratio d'autofinancement élargi est inférieur ou égal à 0%
- Ou lorsque la moyenne des ratios annuels des trois dernières années est inférieure ou égale à 3%, le conseil d'administration doit délibérer sur les causes de la situation

La moyenne des ratios annuels des trois dernières années s'établit à 4,13%, le conseil n'a donc pas lieu de délibérer sur ce point.

4.2.4 - TABLEAU RATIO D'AUTOFINANCEMENT NET HLM (R. 423-9 et R. 423-70 du CCH)

Partie 4 Fiche n°4.2.4

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	
a) Autofinancement net HLM (tableau 5.3.1)	1 348 930,77	2 801 380,53	3 507 717,87	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
b) Total des produits financiers (comptes 76)	262 913,85	177 657,02	46 625,34	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	71 789 209,97	75 108 372,56	81 810 798,44	
d) Charges récupérées (comptes 703)	14 562 854,65	15 964 335,59	16 004 060,09	
e) = (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'auto-financement net HLM	57 489 269,17	59 321 693,99	65 853 363,69	
f) = a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (1)	2,35%	4,72%	5,33%	4,13%

(1) Cette ligne doit être insérée dans le rapport de gestion

Note 10. Résultats financiers des 5 derniers exercices

RESULTATS DE L'ORGANISME AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

PARTIE IV

Fiche n°4.2.3

	2021	2022	2023	2024	2025
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires (hors 703)	52 879 171,30	53 577 921,33	57 226 355,32	59 144 036,97	65 806 738,35
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	26 326 856,33	25 747 392,45	22 892 724,06	20 808 614,47	20 238 307,10
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	5 850 813,02	5 424 149,00	2 804 367,12	(564 585,10)	551 508,83
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	160,00	153,00	167,00	174,00	179,50
Montant de la masse salariale de l'exercice (compte 641)	6 406 420,71	6 676 530,92	6 849 768,85	7 174 174,07	7 416 049,88
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.) (comptes 645, 647 et 648)	2 616 269,22	2 713 157,11	2 998 090,71	3 138 257,84	3 262 642,41