

3F DEVELOPPEMENT
Société par actions simplifiée
au capital de 735 euros
Siège social : 34 rue de la Mare Chanceuse,
76116 GRAINVILLE SUR RY
791 330 541 RCS ROUEN

DÉCISIONS DE L'ASSOCIÉ UNIQUE
DU 4 JUIN 2026

DÉCISION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT
de l'exercice clos le 31 décembre 2025

DEUXIÈME DÉCISION

L'Associé Unique décide d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2025 s'élevant à 45 141,77 euros en totalité au compte « **autres réserves** » qui s'élève ainsi à 392 514,34 euros.

Certifié conforme
Le Président



SASU 3F DEVELOPPEMENT

Comptes annuels Bilan au 31/12/2025

34 Rue de la Mare Chanceuse
76116 GRAINVILLE SUR RY
SIRET : 79133054100024



IN EXTENSO ISNEAUVILLE

640 Rue Augustin Fresnel - Bat C - ZAC de la Plaine de la Ronce
76230 ISNEAUVILLE

Tél : 02 32 82 85 85
02 35 70 07 52

Bilan Actif

Bilan Actif		Du 01/01/2025 au 31/12/2025			Au 31/12/2024	Variation	Variation
		Brut	Amort. Dép. (à déduire)	Net	Net	Montant	%
Capital souscrit non appelé	I						
Frais d'établissement	II						
Actif immobilisé							
Immobilisations incorporelles							
Immobilisations corporelles							
Autres immobilisations corporelles		2 039	2 039		87	-87	-100.00
Immobilisations financières (1)							
Participations		190 999	50	190 949	190 999	-50	-0.03
Autres titres immobilisés		16 309		16 309	8 489	7 820	92.12
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISÉ	III	209 347	2 089	207 258	199 575	7 683	3.85
Actif circulant							
Stocks et en-cours							
Créances (2)							
Créances clients et comptes rattachés					5 000	-5 000	-100.00
Autres créances		250 342		250 342	58 775	191 567	325.93
Charges constatées d'avance		250		250		250	
Valeurs mobilières de placement							
Autres titres		101 109	7 787	93 322	32 984	60 338	182.93
Disponibilités		51 139		51 139	74 784	-23 646	-31.62
TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT	IV	402 839	7 787	395 052	171 543	223 509	130.29
Frais d'émission des emprunts	V						
Primes de remboursement des emprunts	VI						
Écarts de conversion et diff. d'évaluation - Actif	VII						
TOTAL GÉNÉRAL DE L'ACTIF (I à VII)		612 186	9 876	602 310	371 118	231 192	62.30

(1) Dont à moins d'un an

(2) Dont à moins d'un an

Bilan Passif

Bilan Passif	Du 01/01/2025 au 31/12/2025	Du 01/01/2024 au 31/12/2024	Variation	Variation
	Total	Total	Montant	%
Capitaux propres				
Capital (dont versé)	735	735		
Réserve légale	210	210		
Autres réserves	347 373	302 204	45 169	14.95
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	45 142	45 169	-27	-0.06
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES I	393 459	348 318	45 142	12.96
Autres fonds propres				
TOTAL DES AUTRES FONDS PROPRES I bis				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL DES PROVISIONS II				
Emprunts et dettes (1)				
Autres emprunts obligataires	204 769		204 769	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 277	8 578	-7 301	-85.11
Emprunts et dettes financières diverses (2)		6	-6	-100.00
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 528	6 201	-3 673	-59.23
Dettes fiscales et sociales	277	1 396	-1 119	-80.16
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		50	-50	-100.00
Autres dettes		6 569	-6 569	-100.00
TOTAL DES EMPRUNTS ET DETTES III	208 851	22 800	186 051	816.00
Écarts de conversion et diff. d'évaluation - Passif IV				
TOTAL GÉNÉRAL DU PASSIF (I à IV)	602 310	371 118	231 192	62.30

(1) Dont à moins d'un an
(hors avances et acomptes reçus sur commandes en cours)

(2) Dont emprunts participatifs

Compte de résultat

Compte de résultat	Du 01/01/2025 au 31/12/2025			Du 01/01/2024 au 31/12/2024	Variation	Variation
	France	Exportation	Total	Total	Montant	%
Produits d'exploitation						
Production vendue de services	13 500		13 500	93 182	-79 682	-85.51
Montant net du chiffre d'affaires	13 500		13 500	93 182	-79 682	-85.51
Autres produits			21	131	-109	-83.65
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION I			13 521	93 312	-79 791	-85.51
Charges d'exploitation						
Autres achats et charges externes (1)			12 598	40 797	-28 199	-69.12
Impôts, taxes et versements assimilés			381	270	111	41.16
Dotations aux amortissement sur immobilisations			87	289	-202	-69.99
Autres charges						33.33
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION II			13 067	41 356	-28 289	-68.40
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			455	51 956	-51 502	-99.12
Quote-part de résultat sur opérations faites en commun						
Bénéfice attribué ou perte transférée		III				
Perte supportée ou bénéfice transféré		IV				
Produits financiers						
Produits financiers de participation (2)			45 500		45 500	
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (2)			4 739	1 966	2 773	141.05
Reprises sur dépréciations et provisions				756	-756	-100.00
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS V			50 239	2 722	47 517	1 745.60

Compte de résultat (suite)

Compte de résultat (Suite)	Du 01/01/2025 au 31/12/2025	Du 01/01/2024 au 31/12/2024	Variation	Variation
	Total	Total	Montant	%
Charges financières				
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	374		374	
Intérêts et charges assimilées (3)	4 817	120	4 697	3 915.09
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES VI	5 191	120	5 071	4 226.86
RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)	45 048	2 602	42 446	1 631.21
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV+V-VI)	45 503	54 559	-9 056	-16.60
Produits exceptionnels VII				
Charges exceptionnelles VIII				
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)				
Participation des salariés aux résultats IX				
Impôts sur les bénéfices X	361	9 390	-9 029	-96.16
TOTAL DES PRODUITS (I+III+V+VII)	63 760	96 035	-32 275	-33.61
TOTAL DES CHARGES (II+IV+VI+VIII+IX+X)	18 618	50 866	-32 248	-63.40
BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits - Total des charges)	45 142	45 169	-27	-0.06
(1) Y compris :	- Redevances de crédit-bail mobilier			
	- Redevances de crédit-bail immobilier			
(2) Dont produits concernant les entités liées				
(3) Dont intérêts concernant les entités liées				

Règles et méthodes comptables

Pour les personnes morales

(Article R. 123-195 du Code du Commerce)

Les comptes annuels ont été établis conformément aux dispositions du Code de Commerce et du plan comptable général (PCG, Règlement ANC 2014-03, actualisé du règlement 2022-06).

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices,

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

Permanence des méthodes

Les méthodes d'évaluation retenues pour cet exercice n'ont pas été modifiées par rapport à l'exercice précédent.

Changements comptables

L'entreprise a appliqué le règlement 2022-06 à compter du 1er janvier 2025.

Les reclassements comptables entre 2024 et 2025 ont été les suivants :

- La provision pour intérêts courus sur emprunts, comptabilisée en 2024 en "Emprunts et dettes auprès des établissements financiers" est enregistrée en 2025 en "Emprunts et dettes financières diverses"

- Les comptes courants d'associés comptabilisés en 2024 en "Emprunts et dettes financières diverses" sont reclassés cette année en "Autres dettes"

Informations relatives aux opérations inscrites au bilan et compte de résultat

Ne sont mentionnées dans l'annexe que les informations à caractère significatif.

Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition pour les actifs acquis à titre onéreux, à leur coût de production pour les actifs produits par l'entreprise, à leur valeur vénale pour les actifs acquis à titre gratuit et par voie d'échange.

Le coût d'une immobilisation est constitué de son prix d'achat, y compris les droits de douane et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux et escomptes de règlement de tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner selon l'utilisation prévue. Les droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes liés à l'acquisition, sont rattachés à ce coût d'acquisition. Tous les coûts qui ne font pas partie du prix d'acquisition de l'immobilisation et qui ne peuvent pas être rattachés directement aux coûts rendus nécessaires pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner conformément à l'utilisation prévue, sont comptabilisés en charges.

Amortissements

La durée d'amortissement retenue par simplification est la durée d'usage pour les biens non décomposables à l'origine.

L'entreprise a apprécié à la date de clôture, en considérant les informations internes et externes à sa disposition, l'existence d'indices montrant que les actifs ont pu perdre notablement de la valeur.

Les durées d'amortissement retenues ont été les suivantes :

- Matériel de bureau 3 ans

Participations et autres titres immobilisés

Les titres de participation, ainsi que les autres titres immobilisés, ont été évalués au prix pour lequel ils ont été acquis, à l'exclusion des frais engagés pour leur acquisition.

En cas de cession portant sur un ensemble de titres de même nature conférant les mêmes droits, la valeur d'entrée des titres cédés a été estimée au prix d'achat moyen pondéré.

Les titres immobilisés ont le cas échéant été dépréciés par voie de provision pour tenir compte de leur valeur actuelle à la clôture de l'exercice.

Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Etat des immobilisations

État des immobilisations	Montant brut à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant brut à la clôture de l'exercice
Immobilisations incorporelles				
Frais de développement				
Concessions, brevets, droits et valeurs similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes				
TOTAL DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Autres immobilisations corporelles	2 039			2 039
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes				
TOTAL DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	2 039			2 039
Immobilisations financières				
Participations	190 999			190 999
Créances rattachées à des participations				
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés	8 489	7 820		16 309
Prêts				
Autres immobilisations financières				
TOTAL DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	199 488	7 820		207 308
TOTAL GÉNÉRAL	201 527	7 820		209 347

Ventilation des augmentations						
Augmentations	Augmentations de l'exercice	Virements			Entrées	
		De poste à poste	Provenant de l'actif circulant	Acquisitions	Apports	Créations
Total immobilisations incorporelles						
Total immobilisations corporelles						
Total immobilisations financières	7 820			7 820		
TOTAL GÉNÉRAL	7 820			7 820		

Ventilation des diminutions						
Diminutions	Diminutions de l'exercice	Virements			Sorties	
		De poste à poste	À destination de l'actif circulant	Cessions	Scissions	Mises hors service
Total immobilisations incorporelles						
Total immobilisations corporelles						
Total immobilisations financières						
TOTAL GÉNÉRAL						

Commentaires : néant

Etat des amortissements

État des amortissements	Durée d'utilisation ou taux d'amortissement ou fourchette retenue	Mode d'amortissement	Amortissements cumulés à l'ouverture de l'exercice	Augmentations Dotations de l'exercice	Diminutions	Amortissements cumulés à la clôture de l'exercice
Immobilisations incorporelles						
Frais de développement						
Concessions, brevets, droits et valeurs similaires						
Fonds commercial						
Autres immobilisations incorporelles						
TOTAL DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES						
Immobilisations corporelles						
Terrains						
Constructions						
Installations techniques, matériel et outillages industriels						
Autres immobilisations corporelles			1 952	87		2 039
TOTAL DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES			1 952	87		2 039
Immobilisations financières						
TOTAL DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES						
TOTAL GÉNÉRAL			1 952	87		2 039

Dotations	Ventilation des dotations				
	Dotations de l'exercice	Compléments liés à une réévaluation	Sur éléments amortis selon le mode linéaire	Sur éléments amortis selon un autre mode	Dotations exceptionnelles
Immobilisations incorporelles					
Immobilisations corporelles	87				
Immobilisations financières					
TOTAL GÉNÉRAL	87				

Diminutions	Ventilation des diminutions			
	Diminutions de l'exercice	Éléments transférés à l'actif circulant	Éléments cédés	Éléments mis hors service
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Immobilisations financières				
TOTAL GÉNÉRAL				

Commentaires : néant

Etat des dépréciations

Nature des dépréciations	Dépréciations à l'ouverture de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : reprises de l'exercice	Dépréciations à la clôture de l'exercice
Immobilisations incorporelles				
Frais de développement				
Concessions, brevets, droits et valeurs similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes				
TOTAL DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes				
TOTAL DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Immobilisations financières				
Participations		50		50
Créances rattachées à des participations				
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
TOTAL DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES		50		50
Actif circulant				
Stocks et en-cours				
Créances clients				
Autres dépréciations	7 463	324		7 787
TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT	7 463	324		7 787
TOTAL GÉNÉRAL	7 463	374		7 837

Commentaires : néant

Etat des créances

Créances	Montant brut	Liquidité de l'actif	
		Échéances à moins d'1 an	Échéances à plus d'1 an
De l'actif immobilisé			
Créances rattachées à des participations			
Prêts (1) (2)			
Autres immobilisations financières			
De l'actif circulant			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients			
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
Impôts sur les bénéfices	9 029	9 029	
Taxe sur la valeur ajoutée	1 707	1 707	
Autres impôts, taxes et versements assimilés			
Divers			
Groupe et associés (2)	72 678	72 678	
Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)	166 928	166 928	
Charges constatées d'avance	250	250	
TOTAL	250 592	250 592	

(1) Montant des prêts accordés en cours d'exercice

(1) Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice

(2) Prêts et avances consentis aux associés personnes physiques

Commentaires : néant

Etat des dettes

Dettes	Montant brut	Degré d'exigibilité du passif		
		Échéances à moins d'1 an	Échéances de 1 à 5 ans	Échéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (1)				
Autres emprunts obligataires (1)	204 769	204 769		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1) :				
- A 1 an max. à l'origine	44	44		
- A plus d'1 an à l'origine	206 002	6 002		200 000
Emprunts et dettes financières diverses (1) (2)				
Fournisseurs et comptes rattachés	2 528	2 528		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée				
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	277	277		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés (2)				
Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)				
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
TOTAL	413 620	213 620		200 000
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice	200 000			
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	7 347			
(2) Emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques				

Commentaires : néant

Charges à payer

Charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Du 01/01/2025 au 31/12/2025	Du 01/01/2024 au 31/12/2024
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	4 769	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières diverses		6
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 268	1 651
Dettes fiscales et sociales	277	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		5 002
TOTAL	6 315	6 658

Détail des charges à payer

Charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Du 01/01/2025 au 31/12/2025	Du 01/01/2024 au 31/12/2024
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	4 769.23	
16380000 INTERETS COURUS SUR EMPRUNT OBLIGATAIRE	4 769.23	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	0.83	
16480000 INTERETS COURUS SUR EMPRUNT	0.83	
Emprunts et dettes financières diverses		5.72
16884000 INTERETS COURUS NON ECHUS		5.72
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 267.67	1 650.85
40810000 FOURN FACTURES NON PARVENUES	1 267.67	1 650.85
Dettes fiscales et sociales	277.00	
44810000 ETAT, CHARGES A PAYER	277.00	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		5 001.67
41980000 CLIENTS, AVOIRS A ETABLIR		5 000.00
46864000 ASSURANCE COURUS SUR EMPRUNT		1.67
TOTAL	6 314.73	6 658.24

Capital

Catégorie d'actions / parts sociales	Nombre au début de l'exercice	Augmentation	Diminution	Nombre à la fin de l'exercice	Valeur nominale	Montant en Euros
Actions ordinaires	735			735	1.00000	735
Actions à droit de vote double						
Actions à dividendes prioritaires						
Actions de priorité						
Actions de jouissance						
Autres actions / parts sociales						
					TOTAL	735

Détail des autres actions / parts sociales

Catégorie d'actions / parts sociales	Nombre au début de l'exercice	Augmentation	Diminution	Nombre à la fin de l'exercice	Valeur nominale	Montant en Euros
--------------------------------------	-------------------------------	--------------	------------	-------------------------------	-----------------	------------------

Commentaires : néant

Liste des filiales et participations

Filiales	Capitaux propres	Quote-part détenue (%)	Valeur brute titres	Prêts et avances consentis	Chiffre d'affaires
		Dividendes encaissés	Valeur nette titres	Engagements donnés	Résultat
524615606 SCI FERREIRA IMMOBILIARE 809 RUE DE COQUEREAUMONT		99.00			
76160 BOIS D'ENNEBOURG	Observations :				
984742437 SAS TERRAQUEST 34 RUE DE LA MARE CHANCEUSE		50.00			
76116 GRAINVILLE SUR RY	Observations :				
TOTAL FILIALES					

Participations	Capitaux propres	Quote-part détenue (%)	Valeur brute titres	Prêts et avances consentis	Chiffre d'affaires
		Dividendes encaissés	Valeur nette titres	Engagements donnés	Résultat
815048103 SAS SUPRALPHA 38 ANCIENNE ROUTE DE DUCLAIR		25.32			
76380 CANTELEU	Observations :				
792872152 SCI 3F RUE D'ELBEUF 809 RUE DE COQUEREAUMONT		35.00			
76160 BOIS D'ENNEBOURG	Observations :				
TOTAL PARTICIPATIONS					

TOTAL GÉNÉRAL		209.00			
---------------	--	--------	--	--	--