



SCIC LES 3 COLONNES DU MAINTIEN AU DOMICILE
SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE D'INTÉRÊT COLLECTIF ANONYME À CAPITAL VARIABLE MINIMUM DE
17 150 700 EUROS
SIÈGE SOCIAL : 8, ROUTE DE CHAMPAGNE 69130 ECULLY
RCS 797 676 749 LYON
(l'« Émetteur » ou la « Coopérative »)

**PREMIER SUPPLEMENT AU PROSPECTUS n° 24-322
ET AU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT n° R. 24 – 008**

RELATIF A L'EMISSION PAR OFFRE AU PUBLIC DE PARTS SOCIALES
POUR UN MONTANT TOTAL MAXIMUM DE 34 491 350 EUROS

Le présent supplément (le « Supplément » ou le « Premier Supplément ») complète et doit être lu conjointement avec le prospectus relatif à l'émission par offre au public de parts sociales d'une valeur nominale unitaire de 50 euros pour un montant total maximum de 34 491 350 euros, qui a reçu l'approbation de l'AMF n° 24-322 en date du 16 juillet 2024 (le « Prospectus ») et le document d'enregistrement que ce prospectus incorpore par référence, approuvé sous le n° R 24-008 en date du 7 mai 2024 (le « Document d'Enregistrement »).



Ce Premier Supplément a été approuvé le 4 novembre 2024 par l'Autorité des marchés financiers (AMF), en tant qu'autorité compétente au titre de l'article 212-38-10 du règlement général, sous le numéro 24 – 457.

L'AMF a approuvé ce document après avoir vérifié que les informations qu'il contient sont complètes, cohérentes et compréhensibles.

Cette approbation n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés.

Les investisseurs sont invités à procéder à leur propre évaluation de l'opportunité d'investir dans les titres financiers concernés.

Les termes définis dans le Prospectus et dans le Document d'Enregistrement auront la même signification dans ce Supplément, à moins que le contexte ne requière une interprétation différente.

Dans l'hypothèse d'une contradiction entre toute déclaration faite dans ce Supplément et toute autre déclaration contenue ou incorporée par référence dans le Prospectus, les déclarations de ce Supplément prévaudront.

A l'exception de ce qui figure dans le présent Supplément, aucun fait nouveau, erreur ou inexactitude qui est susceptible d'avoir une influence significative sur l'évaluation des Parts Sociales n'est survenu ni n'a été constaté depuis la publication du Prospectus.

Ce Premier Supplément a été préparé afin :

- (i) De mettre à jour le Document d'Enregistrement :
 - a. En incorporant par référence au Document d'enregistrement :
 - le communiqué de presse publié par l'Émetteur le 24 octobre 2024 annonçant les résultats financiers de la Coopérative pour l'exercice clos le 30 juin 2024,
 - les comptes sociaux audités de la Coopérative pour l'exercice clos le 30 juin 2024, composés du bilan, du compte de résultat et de l'annexe y afférente, qui ont été arrêtés par le Conseil d'administration le 24 octobre 2024 et qui seront présentés à l'approbation de l'assemblée générale des associés devant se tenir le 3 décembre 2024,
 - le rapport du commissaire aux comptes concernant les comptes de la Coopérative au titre de l'exercice clos le 30 juin 2024,
 - le rapport du commissaire aux comptes concernant les conventions réglementées de l'Émetteur pour l'exercice clos le 30 juin 2024,
 - b. En mettant à jour les sections suivantes du Document d'Enregistrement :
 - La sous-section 3.3.2. « Risque lié à la longueur du cycle d'exploitation du viager solidaire proposé par l'émetteur et cycles du marché immobilier » du Document d'Enregistrement,
 - La sous-section 3.5.7. « Risque financier relatif à la variation des rentes viagères » du Document d'Enregistrement,
 - La sous-section 3.5.8. « Risque financier relatif aux impayés de loyer » du Document d'Enregistrement,
 - La sous-section 6.2. « Approche synthétique sur le financement et l'activité de l'Émetteur » du Document d'Enregistrement,
 - La sous-section 6.8.1.4. « Dettes de l'Émetteur » du Document d'Enregistrement,
 - La déclaration figurant en Section 7.3 « Absence de changement significatif des perspectives et des performances financières de l'Émetteur » du Document d'Enregistrement,
 - La section 15.1 « Capital social » du Document d'Enregistrement,
 - Le chapitre 18 « Informations incorporées par référence » du Document d'Enregistrement,
 - c. En déclarant l'absence de changement significatif de la situation financière de l'Émetteur depuis le 30 juin 2024,
- (ii) De mettre à jour le Prospectus :
 - La partie B.1.2. « Volume d'activité » du Résumé du Prospectus,
 - La partie B.1.3. « Informations financières clés » du Résumé du Prospectus.
 - La partie B.1.6. « Déclaration sur le fonds de roulement » du Résumé du Prospectus,
 - La section 7 « Déclaration sur le fonds de roulement » du Prospectus,
 - La section 10 « Informations incorporées par référence » Du Prospectus,
 - En déclarant l'absence de tendance, d'incertitude, de contrainte, d'engagement ou d'événement dont l'Émetteur a connaissance, et qui est susceptible d'avoir un impact significatif sur ses perspectives et sur ses performances et/ou sur sa situation financières futures.

Conformément à l'article 212-38-10 du Règlement Général de l'AMF, les investisseurs, qui ont déjà donné leur accord pour acquérir ou souscrire des Parts Sociales préalablement à la publication de ce Supplément et pour autant que ces Parts Sociales ne leur aient pas été livrées au moment où le fait nouveau significatif ou l'erreur ou inexactitude substantielle est survenu ou a été constaté, ont le droit

de retirer leur acceptation, ce droit pouvant être exercé pendant une période de deux (2) jours ouvrés après la publication de ce Supplément (soit jusqu'au 6 novembre 2024 inclus). Si les investisseurs souhaitent exercer leur droit de rétractation, ils peuvent contacter la société Invest Securities dont le siège social est situé 73 boulevard Haussmann – 75008 Paris.

Le présent Supplément sera publié sur le site Internet de l'Autorité des Marchés Financiers : www.amf-france.org et sur le site Internet de la SCIC Les 3 Colonnes du maintien au domicile : www.3colonnes.com/documentation-publique/.

TABLE DES MATIERES

SECTION 1 – Mise à jour du Document d’Enregistrement	5
1.1 Incorporation par référence.....	5
1.2 Mise à jour de la sous-section 3.3.2. « Risque lié à la longueur du cycle d’exploitation du viager solidaire proposé par l’émetteur et cycles du marché immobilier » du Document d’Enregistrement....	6
1.3 Mise à jour de la sous-section 3.5.7. « Risque financier relatif à la variation des rentes viagères » du Document d’Enregistrement.....	7
1.4 Mise à jour de la sous-section 3.5.8. « Risque financier relatif aux impayés de loyer » du Document d’Enregistrement.....	8
1.5 Mise à jour de la sous-section 6.2 « Approche synthétique sur le financement et l’activité de l’Emetteur » du Document d’Enregistrement.....	9
1.6 Mise à jour de la sous-section 6.8.1.4. « Dettes de l’Emetteur » du Document d’Enregistrement	10
1.7 Mise à jour de la section 7.3 « Changement significatif des perspectives et des performances financières de l’Emetteur » du Document d’Enregistrement	11
1.8 Mise à jour de la section 15.1. « Capital social » du Document d’Enregistrement.....	11
1.9 Mise à jour de la section 18 « Informations incorporées par référence » du Document d’Enregistrement.....	12
1.10 Absence de changement significatif de la situation financière de l’Emetteur depuis le 30 juin 2024 .	13
SECTION 2 – Mise à jour du Prospectus	14
2.1 Mise à jour de la partie B.1.2. « Volume d’activité » du Résumé du Prospectus	14
2.2 Mise à jour de la partie B.1.3. « Informations financières clés » du Résumé du Prospectus	14
2.3 Mise à jour de la partie B.1.6 « Déclaration sur le fonds de roulement » du Résumé du Prospectus	15
2.4 Mise à jour de la section 7 « Déclaration sur le fonds de roulement » du Prospectus	15
2.5 Mise à jour de la section 10 « Informations incorporées par référence » du Prospectus	16
2.6 Tendances, incertitudes, contraintes, engagements ou événements susceptibles d’avoir un impact significatif sur les perspectives, les performances et/ou sur la situation financières futures de l’Emetteur.....	17
SECTION 3 – Responsabilité du Supplément	18
3.1 Responsable du Supplément.....	18
3.2 Attestation du responsable	18
ANNEXE 1 : Table de concordance avec l’annexe 2 de l’instruction AMF DOC-2019-22	19

SECTION 1 – MISE A JOUR DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT

Lorsque la présente section du Supplément modifie le texte du Document d'Enregistrement (sans procéder à une suppression et à un remplacement de l'intégralité du texte), le texte qui est supprimé apparaît en rouge et barré et le texte qui est ajouté apparaît en vert et souligné.

1.1 Incorporation par référence

Ce Supplément incorpore par référence au Document d'Enregistrement, et le Document d'enregistrement tel que complété, devront être lus et interprétés conjointement avec les informations mentionnées ci-après :

- (i) le communiqué de presse publié par l'Émetteur le 24 octobre 2024 annonçant les résultats financiers de la Coopérative pour l'exercice clos le 30 juin 2024 (ci-après le « **CP** »),
- (ii) les comptes sociaux audités de la Coopérative pour l'exercice clos le 30 juin 2024, composés du bilan, du compte de résultat et de l'annexe y afférente, qui ont été arrêtés par le Conseil d'administration le 24 octobre 2024 et qui seront présentés à l'approbation de l'assemblée générale des associés devant se tenir le 3 décembre 2024,
- (iii) le rapport du commissaire aux comptes concernant les comptes de la Coopérative au titre de l'exercice clos le 30 juin 2024,
- (iv) le rapport du commissaire aux comptes concernant les conventions réglementées de l'Émetteur pour l'exercice clos le 30 juin 2024.

Les documents visés aux § (i) à (iv) ci-avant sont disponibles sans frais au siège social de l'Émetteur situé au 8 route de Champagne, 69130 Ecully, ainsi qu'en version électronique sur le site Internet de l'Émetteur (<https://www.3colonnes.com/documentation-publique/>).

La table de concordance figurant en Annexe 1 au Supplément identifie les informations requises par l'Annexe de l'instruction AMF DOC-2019-22 et mises à jour par le présent Supplément.

1.2 Mise à jour de la sous-section 3.3.2. « Risque lié à la longueur du cycle d'exploitation du viager solidaire proposé par l'émetteur et cycles du marché immobilier » du Document d'Enregistrement

La sous-section 3.3.2. « Risque lié à la longueur du cycle d'exploitation du viager solidaire proposé par l'émetteur et cycles du marché immobilier » du Document d'Enregistrement est modifiée comme suit :

La spécificité de l'activité d'acquisition viagère solidaire proposée par l'Émetteur mobilise une trésorerie conséquente et ne dégage en principe aucun revenu pendant l'utilisation du logement par son Bénéficiaire, ainsi qu'il ressort de l'exemple figurant à la section 6.1.8 du présent Document d'enregistrement. L'Émetteur a enregistré des pertes opérationnelles chaque année depuis le début de ses activités en 2014 et jusqu'à la clôture de l'exercice clos le 30 juin 2019. Ces pertes résultent principalement du décalage temporel entre l'acquisition des logements en viager et leur revente, issu de l'espérance de vie moyenne des Bénéficiaires, s'élevant en moyenne à 8 ans après la date d'acquisition de leur bien ; la différence entre la date de revente du bien et sa date d'acquisition (en moyenne 8 ans) correspondant au cycle d'exploitation de l'Émetteur. Pour la ~~quatrième~~ ~~cinquième~~ année consécutive depuis sa création, l'Émetteur a enregistré un bénéfice, de ~~275 370~~ k€ sur l'exercice clos le 30 juin ~~2023~~ ~~2024~~ (le bénéfice s'établissait au titre de l'exercice clos le 30 juin ~~2022~~ ~~2023~~ à ~~275~~~~198~~ k€ et au titre de l'exercice clos le 30 juin ~~2022~~~~2021~~ à ~~133~~ ~~198~~ k€).

Au surplus, les activités de l'Émetteur ont comme sous-jacent le marché de l'immobilier résidentiel dans les zones géographiques dans lesquelles l'Émetteur intervient. L'Émetteur est donc exposé aux cycles de ce marché qui peut fluctuer à la hausse comme à la baisse, le cas échéant brutalement. Il existe donc un risque de perte de valeur liée à l'évolution défavorable du marché de l'immobilier. Les actifs immobiliers sont par nature peu liquides et il existe un risque que l'Émetteur ne puisse trouver d'acheteur pour un bien qu'il met en vente. A cet égard, l'Émetteur a constaté une perte de vitalité du marché de l'immobilier ancien (dans le contexte de la remontée des taux d'intérêt et d'un marché du crédit moins favorable), qui est passé d'une hyper tension en 2021 (année marquée par un pic avec plus de 1,2 million de ventes de logements), au coup de frein brutal à partir de l'été 2022. Au troisième trimestre 2023, le volume de transactions cumulé sur un an recule de 18,45% par rapport à l'année 2022 qui avait connu une activité particulièrement soutenue. ~~Depuis le quatrième trimestre 2023 Ces derniers mois~~, offre et demande demeurent hésitantes. La remontée des taux (le taux moyen des nouveaux crédits a dépassé 3% en mai, selon la Banque de France) conjuguée à des conditions d'octroi toujours strictes participent à réduire le pouvoir d'achat immobilier des ménages, particulièrement dans les grandes villes et sur les marchés habituellement (ou plus récemment) attractifs, où les prix ont atteint des niveaux élevés après un long cycle de hausse. Le ralentissement s'étend progressivement à tous les territoires, en France. La région Ile-de-France a subi ce tassement précocement et plus fortement. En résonance avec le tassement de l'activité qui se diffuse, en s'amplifiant au fil des mois, des zones les plus tendues vers les marchés plus secondaires, le ralentissement de la hausse des prix s'étend peu à peu en province mais avec décalage par rapport à l'Ile-de-France et à l'agglomération lyonnaise, identifiées comme les plus en repli.

La probabilité de survenance de ces deux risques, qui sont corrélés, est moyenne et son impact net négatif apparaît moyen.

1.3 Mise à jour de la sous-section 3.5.7. « Risque financier relatif à la variation des rentes viagères » du Document d'Enregistrement

Le 5^{ème} paragraphe de la sous-section 3.5.7. « Risque financier relatif à la variation des rentes viagères » du Document d'Enregistrement est modifié comme suit :

(...)

A compter de l'exercice ouvert le 1er juillet 2020, il a été décidé que l'Émetteur compare, tous les ans, pour les biens acquis depuis plus de cinq (5) ans, le niveau des réévaluations qui sont intervenues sur base de l'indice susvisé avec l'estimation qu'il avait faite du niveau de ces réévaluations à la date d'acquisition de chaque logement considéré. Si, s'agissant de chaque logement, la progression constatée de cet indice est supérieure à l'estimation qui en avait été faite par l'Émetteur et donc aux provisions effectuées en comptabilité à la date d'acquisition, l'Émetteur comptabilise la différence en charge d'exploitation, ce qui diminue son résultat net. Dans le cas contraire aucune reprise sur provision ni autre conséquence n'a lieu en comptabilité. La revalorisation des rentes viagères s'est ainsi traduite par une comptabilisation en charges d'exploitation :

- A hauteur de 607 k€ au titre de l'exercice clos le 30 juin 2024,
- A hauteur de 420 k€ au titre de l'exercice clos le 30 juin 2023,
- A hauteur de 442 k€ au titre de l'exercice clos le 30 juin 2022,
- ~~A hauteur de 256 k€ au titre de l'exercice clos le 30 juin 2021 (1er exercice au titre duquel l'Émetteur a réévalué les dettes de rentes viagères au passif).~~

(...)

1.4 Mise à jour de la sous-section 3.5.8. « Risque financier relatif aux impayés de loyer » du Document d'Enregistrement

La sous-section 3.5.8. « Risque financier relatif aux impayés de loyer » du Document d'Enregistrement est modifiée comme suit :

Lorsqu'un logement est libéré par un Crédientier suite à une hospitalisation en EHPAD, le bien est alors loué. Les loyers représentent une source de revenus régulière pour l'Émetteur. Il existe alors un risque d'impayé, dont la survenance augmente avec la multiplication des actifs du parc.

L'Émetteur assure un suivi régulier du paiement des loyers et estime que ce risque ne s'est pas réalisé et la probabilité de survenance de ce risque est faible et son impact net négatif est également faible :

en k€	31/12/2023 ^(*)	30/06/2023	30/06/2022
Loyers	238	469	345
En % du CA	19%	20%	13%
Montant des impayés	-	-	-

Refacturations (Charges locatives. TEOM. diverses)	170	165	188
En % du CA	13%	7%	7%
Montant des impayés	-	-	-

en k€	30/06/2024	30/06/2023	31/12/2023 ^(*)
Loyers	534	469	238
En % du CA	15%	20%	19%
Montant des impayés	-	-	-
Refacturations (Charges locatives. TEOM. diverses)	301	165	170
En % du CA	8,7%	7%	13%
Montant des impayés	-	-	-

^(*) Sur la base des comptes intermédiaires non audités, et n'ayant pas fait l'objet d'un examen limité, pour les six mois écoulés du 1er juillet au 31 décembre 2023. Voir explications au paragraphe 13.2.1.

1.5 Mise à jour de la sous-section 6.2 « Approche synthétique sur le financement et l'activité de l'Émetteur » du Document d'Enregistrement

La sous-section 6.2 « Approche synthétique sur le financement et l'activité de l'Émetteur » du Document d'Enregistrement est modifiée comme suit :

Les sources de financement des activités de l'Émetteur sont constituées des fonds collectés au titre des émissions de parts sociales et de titres participatifs émis par l'Émetteur ainsi que des emprunts souscrits par ce dernier, ainsi que l'illustre le tableau de synthèse qui suit :

en k€	31.12.2023	-30.06.2023	-30.06.2022
Capital social	68 603	52 275	38 660
Report à nouveau	-6 205	-5 154	-4 081
Résultat de l'exercice	-480	275	198
CAPITAUX PROPRES	61 918	47 396	34 777
-	-	-	-
TITRES PARTICIPATIFS	32 418	35 174	28 451
-	-	-	-
+ Emprunts et dettes financières	16 674	14 220	12 246
+ Rentes viagères capitalisées	25 316	23 600	15 440
+ Autres emprunts et dettes financières	3 836	4 029	4 042
- Trésorerie immobilisée (rentes futures)	-16 042	-14 758	-11 169
- Autre trésorerie	-11 460	-7 774	-15 297
DETTE FINANCIERE NETTE (--- = TRESO NETTE)	18 324	19 318	5 263
en k€	30.06.2024	30.06.2023	31.12.2023 ^(*)
Capital social	65 205	52 275	68 603
Report à nouveau	-6 236	-5 154	-6 205
Résultat de l'exercice	370	275	-480
CAPITAUX PROPRES	59 339	47 396	61 918
-	-	-	-
TITRES PARTICIPATIFS	41 418	35 174	32 418
-	-	-	-
+ Emprunts et dettes financières	24 351	14 220	16 674
+ Rentes viagères capitalisées	29 915	23 600	25 316
+ Autres emprunts et dettes financières	7 804	4 029	3 836
- Trésorerie immobilisée (rentes futures)	-18 130	-14 758	-16 042
- Autre trésorerie	-3 357	-7 774	-11 460
DETTE FINANCIERE NETTE (**) (- = TRESO NETTE)	40 582	19 318	18 324

^(*) Sur la base des comptes intermédiaires non audités, et n'ayant pas fait l'objet d'un examen limité, pour les six mois écoulés du 1er juillet au 31 décembre 2023. Voir explications au paragraphe 13.2.1.

^(**) La dette financière nette correspond aux emprunts et dettes financières, les rentes viagères capitalisées, aux autres emprunts et dettes financières diminués par la trésorerie immobilisée et l'autre trésorerie.

Au 30 juin 2023, l'Émetteur dispose d'une trésorerie de 22 532k€, contre 26 465 k€ au 30 juin 2022, dont 14 758 k€ (contre 11 169 k€ au 30 juin 2022) immobilisés afin de faire face aux rentes viagères futures qui ont été estimées sur 5 ans par l'Émetteur.

Au 31 décembre 2023, l'Émetteur dispose d'une trésorerie de 27 502k€, dont 16 042 k€ immobilisés afin de faire face aux rentes viagères futures qui ont été estimées sur 5 ans par l'Émetteur¹⁸.

Au 30 juin 2024, l'Émetteur dispose d'une trésorerie de 21 487 contre 22 532 k€ au 30 juin 2023, dont 18 130 k€ (contre 14 758 k€ au 30 juin 2023) immobilisés afin de faire face aux rentes viagères futures qui ont été estimées sur 5 ans par l'Émetteur.

1.6 Mise à jour de la sous-section 6.8.1.4. « Dettes de l'Emetteur » du Document d'Enregistrement

Le troisième tableau figurant en sous-section 6.8.1.4. « Dettes de l'Emetteur » est supprimé et remplacé par le tableau ci-après :

Objet du prêt	Durée en mois	Montant du prêt k€	Solde au 30/06/2023 - k€	Tirage	Rembours.	Solde au 30/06/2024 - k€	Engagements donnés
Acquisition logements en viager solidaire	172	4 000	3 981		232	3 749	Hypothèque 100%
Financement siège social	180	1 500	1 293		94	1 199	Hypothèque 100%
Acquisition logements en viager solidaire	60	660	363		132	231	
Acquisition logements en viager solidaire	120	1 500	1 163		150	1 013	Caution bancaire
Acquisition logement en viager solidaire	180	120	93		8	85	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	560	456		35	421	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	150	123		9	114	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	95	80		6	75	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	154	132		10	122	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	160	137		10	126	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	298	254		19	235	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	790	662		49	612	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	115	98		7	91	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	215	186		14	173	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	160	133		10	123	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	221	193		14	179	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	120	106		8	98	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	929	808		59	748	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	240	214		15	198	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	333	310		20	290	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	243	227		14	212	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	440	412		26	386	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	120	112		7	105	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	465	441		26	415	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	160	152		9	143	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	155	147		9	138	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	401	380		23	357	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	100	98		5	92	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	220	215		12	203	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	364	352		21	332	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	900	900		31	869	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	244		244	7	238	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	158		158	5	153	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	408		408	14	394	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	265		265	7	258	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	344		344	11	333	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	321		321	6	315	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	738		738	12	726	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	89		89	2	87	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	231		231	4	226	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	157		157	3	154	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	620		620	-	620	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	730		730	6	724	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	730		730	6	724	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	1 350		1 350	5	1 345	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	399		399	-	399	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	500		500	-	500	Hypothèque 100%
Acquisition établissement secondaire	180	1 100		1 100	-	1 100	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	200		200	-	200	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	165		165	-	165	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	135		135	-	135	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	71		71	-	71	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	149		149	-	149	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	170		170	-	170	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	520		520	-	520	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	218		218	-	218	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	437		437	-	437	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	400		400	-	400	Hypothèque 100%
Acquisition logement en viager solidaire	180	455		455	-	455	Hypothèque 100%
Total		27 190	14 220	11 304	1 173	24 351	

1.7 Mise à jour de la section 7.3 « Changement significatif des perspectives et des performances financières de l'Émetteur » du Document d'Enregistrement

L'Émetteur atteste l'absence de :

- toute détérioration significative de ses perspectives depuis la date de ses états financiers arrêtés le 30 juin 2024, audités et publiés ;
- tout changement significatif de performance financière de l'Émetteur survenu entre le 30 juin 2024 et la date du présent Supplément.

1.8 Mise à jour de la section 15.1. « Capital social » du Document d'Enregistrement

Le contenu de la sous-section 15.1.1. « Historique du capital social » est intégralement supprimé et remplacé par ce qui suit :

Exercice clos le 30.06.2023	Au début d'exercice	Créés au cours de l'exercice	Remboursés au cours de l'exercice	En fin d'exercice
Nombre de Parts Sociales	773 198	311 462	39 164	1 045 496
Montant du capital social (€)	38 659 900	15 573 100	1 958 200	52 274 800

Exercice clos le 30.06.2024	Au début d'exercice	Créés au cours de l'exercice	Remboursés au cours de l'exercice	En fin d'exercice
Nombre de Parts Sociales	1 045 496	326 560	67 950	1 304 106
Montant du capital social (€)	52 274 800	16 328 000	3 397 500	65 205 300

Le titre et le contenu de la sous-section 15.1.2. « Composition du capital social au 30 juin 2023 » sont supprimés et remplacés par ce qui suit :

15.1.2. Composition du capital social au 30 juin 2024

Exercice clos au 30.06.2023	Montant du capital émis	Nb de parts émises totalement libérées	Nb de parts émises non totalement libérées	Valeur nominale des Parts Sociales
Parts Sociales ordinaires	52 274 800	1 045 496	-	50 €

Exercice clos au 30.06.2024	Montant du capital émis	Nb de parts émises totalement libérées	Nb de parts émises non totalement libérées	Valeur nominale des Parts Sociales
Parts Sociales ordinaires	65 205 300	1 304 106	-	50 €

1.9 Mise à jour de la section 18 « Informations incorporées par référence » du Document d'Enregistrement

En conséquence de la sous-section 1.1 du Supplément, le « Chapitre 18 – Informations incorporées par référence » du Document d'Enregistrement est modifié ainsi qu'il suit :

Le présent Document d'enregistrement doit être lu et interprété conjointement avec les documents cités ci-dessous.

Conformément à l'article 19 du Règlement (UE) n° 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil du 17 juin 2017, le présent Document d'enregistrement incorpore par référence les informations suivantes auxquelles le lecteur est invité à se reporter :

- [les statuts de l'Émetteur,](#)
- [les comptes intermédiaires non audités et n'ayant pas fait l'objet d'un examen limité pour les six mois écoulés du 30 juin au 31 décembre 2023,](#)
- ~~[les comptes sociaux de l'exercice clos le 30 juin 2022,](#)~~
- [les comptes sociaux de l'exercice clos le 30 juin 2023¹](#)
- [les comptes sociaux de l'exercice clos le 30 juin 2024](#)
- [le communiqué de presse publié par l'Émetteur le 24 annonçant les résultats financiers de la Coopérative pour l'exercice clos le 30 juin 2024,](#)
- ~~[le rapport du commissaire aux comptes concernant les comptes de l'Émetteur clos le 30 juin 2022,](#)~~
- [le rapport du commissaire aux comptes concernant les comptes de l'Émetteur clos le 30 juin 2023,](#)
- [le rapport du commissaire aux comptes concernant les comptes de l'Émetteur clos le 30 juin 2024,](#)
- ~~[le rapport du commissaire aux comptes concernant les conventions réglementées de l'Émetteur pour l'exercice clos le 30 juin 2021 et](#)~~
- ~~[le rapport du commissaire aux comptes concernant les conventions réglementées de l'Émetteur pour l'exercice clos le 30 juin 2022, et](#)~~
- [le rapport du commissaire aux comptes concernant les conventions réglementées de l'Émetteur pour l'exercice clos le 30 juin 2023,](#)
- [le rapport du commissaire aux comptes concernant les conventions réglementées de l'Émetteur pour l'exercice clos le 30 juin 2024.](#)

Tous les documents incorporés par référence dans le présent Document d'enregistrement ont été déposés à l'Autorité des marchés financiers. Ces documents pourront être obtenus, sur demande et sans frais, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux, au siège social de l'Émetteur tel qu'indiqué à la fin du présent Document d'enregistrement.

¹ Cf. pages 6 à 26 du document Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels.

1.10 Absence de changement significatif de la situation financière de l’Emetteur depuis le 30 juin 2024

L’Emetteur déclare qu’il n’y a eu, depuis le 30 juin 2024 et jusqu’à la date du présent Supplément, aucun changement significatif dans sa situation financière.

SECTION 2 – MISE A JOUR DU PROSPECTUS

2.1 Mise à jour de la partie B.1.2. « Volume d'activité » du Résumé du Prospectus

Le contenu de la partie B.1.2. « Volume d'activité » du résumé du Prospectus est intégralement supprimé et remplacé par ce qui suit :

B.1.2. Volume d'activité

	30/06/2024 (12 mois)	30/06/2023 (12 mois)	31/12/2023 ^(a) (6 mois)
Nombre d'opérations d'achat en viager réalisées lors de la période	114	94	32
Nombre de cessions réalisées par la SCIC lors de la période	9	7	3
Nombre d'opérations en stock à la fin de la période	429	324	353

(a) Sur la base des comptes intermédiaires non audités, et n'ayant pas fait l'objet d'un examen limité, pour les 6 mois écoulés du 01/07/2023 au 31/12/2023

2.2 Mise à jour de la partie B.1.3. « Informations financières clés » du Résumé du Prospectus

Le contenu de la partie B.1.3. « Informations financières clés » du résumé du Prospectus est intégralement supprimé et remplacé par ce qui suit :

B.1.3. Informations financières clés

Les comptes annuels de la Coopérative au 30 juin 2023 ont été arrêtés par le conseil d'administration de l'Émetteur, approuvés par l'assemblée générale de ses associés et ont fait l'objet d'un audit du commissaire aux comptes. Les comptes annuels de la Coopérative au 30 juin 2024 ont été arrêtés par le conseil d'administration de la Coopérative, et ont fait l'objet d'un audit du commissaire aux comptes ; ils seront soumis à l'approbation de l'assemblée générale des associés de la Coopérative appelée à se tenir le 3 décembre 2024.

Les comptes intermédiaires pour les six mois écoulés du 1er juillet au 31 décembre 2023 ont été arrêtés par le Conseil d'administration du 21 mars 2024. Ces comptes intermédiaires et les informations financières qui en sont issues n'ont fait l'objet ni d'un audit, ni d'un examen limité ou d'une vérification quelconque du Commissaire aux comptes de l'Émetteur. Ces comptes intermédiaires sont les premiers publiés par l'Émetteur depuis sa création. En conséquence, l'Émetteur ne dispose pas, à titre de base comparable, d'informations financières semestrielles au 31 décembre 2022. Compte tenu de l'importante saisonnalité de l'activité de l'Émetteur, ces données semestrielles ne permettent pas d'extrapoler les données d'un exercice complet de 12 mois.

L'Émetteur et ses deux filiales ne dépassent pas les seuils imposant l'établissement de comptes consolidés (48 millions d'euros en total de bilan, 24 millions d'euros en chiffre d'affaires et 250 salariés).

En k€	30.06.2024	30.06.2023	31.12.2023 ^(a) (6 mois)
Résultat d'exploitation	92	291	-595

En k€	30.06.2024	30.06.2023	31.12.2023 ^(a) (6 mois)
Dettes financières nettes (dettes à long terme plus dettes à court terme moins trésorerie)	40 582	19 318	18 324

En k€	30.06.2024	30.06.2023	31.12.2023 ^(a) (6 mois)
Flux de trésorerie nets provenant des activités d'exploitation	-36 860	-30 883	-10 645
Flux de trésorerie nets provenant des activités de financement	38 035	28 987	16 190
Flux de trésorerie nets provenant des activités d'investissement	-2 220	-2 037	-575

^(a) Sur la base des comptes intermédiaires non audités, et n'ayant pas fait l'objet d'un examen limité, pour les 6 mois écoulés du 01/07/2023 au 31/12/2023

2.3 Mise à jour de la partie B.1.6 « Déclaration sur le fonds de roulement » du Résumé du Prospectus

Le contenu de la partie B.1.6 « Déclaration sur le fonds de roulement » du Résumé du Prospectus est intégralement supprimé et remplacé par ce qui suit :

B.1.6. Déclaration sur le fonds de roulement

La Coopérative atteste que, de son point de vue, à la date du présent Supplément au Prospectus, son fonds de roulement net est suffisant pour faire face à ses obligations et à ses besoins de trésorerie pour les 12 prochains mois.

2.4 Mise à jour de la section 7 « Déclaration sur le fonds de roulement » du Prospectus

Le contenu de la Section 7 « Déclaration sur le fonds de roulement » du Prospectus est intégralement supprimé et remplacé par ce qui suit :

B.1.6. Déclaration sur le fonds de roulement

La Coopérative atteste que, de son point de vue, à la date du présent Supplément au Prospectus, son fonds de roulement net est suffisant pour faire face à ses obligations et à ses besoins de trésorerie pour les 12 prochains mois.

2.5 Mise à jour de la section 10 « Informations incorporées par référence » du Prospectus

Le contenu de la Section 10 « Informations incorporées par référence » du Prospectus est modifié ainsi qu'il suit :

Afin de faciliter la lecture du présent Prospectus, une table de concordance figurant en Annexe 1 au présent Prospectus permet d'identifier les informations requises en application des dispositions de l'annexe 2 de l'instruction AMF DOC-2019-22 relative aux offres au public de parts sociales de société coopérative constituée sous forme de SA :

- (i) figurant dans le Document d'enregistrement,
- (ii) figurant dans le présent Prospectus.

Le présent Prospectus incorpore par référence le [Document d'enregistrement](#), lequel est relatif à l'Émetteur et a été approuvé par l'AMF le 7 mai 2024 sous le n° R.24-008.

Il est au surplus rappelé que le Document d'enregistrement incorpore par référence conformément à l'article 19 du Règlement (UE) n° 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil du 17 juin 2017, les informations suivantes auxquelles le lecteur est invité à se reporter :

- [les statuts de l'Émetteur](#),
- [les comptes intermédiaires non audités et n'ayant pas fait l'objet d'un examen limité pour les six mois écoulés du 30 juin au 31 décembre 2023](#),
- ~~[les comptes sociaux de l'exercice clos le 30 juin 2022](#)~~,
- [les comptes sociaux de l'exercice clos le 30 juin 2023²](#)
- [les comptes sociaux de l'exercice clos le 30 juin 2024](#),
- [le communiqué de presse publié par l'Émetteur le 24 annonçant les résultats financiers de la Coopérative pour l'exercice clos le 30 juin 2024](#),
- ~~[le rapport du commissaire aux comptes concernant les comptes de l'Émetteur clos le 30 juin 2022](#)~~,
- [le rapport du commissaire aux comptes concernant les comptes de l'Émetteur clos le 30 juin 2023](#),
- [le rapport du commissaire aux comptes concernant les comptes de l'Émetteur clos le 30 juin 2024](#),
- ~~[le rapport du commissaire aux comptes concernant les conventions réglementées de l'Émetteur pour l'exercice clos le 30 juin 2021 et](#)~~
- ~~[le rapport du commissaire aux comptes concernant les conventions réglementées de l'Émetteur pour l'exercice clos le 30 juin 2022, et](#)~~
- [le rapport du commissaire aux comptes concernant les conventions réglementées de l'Émetteur pour l'exercice clos le 30 juin 2023](#),
- [le rapport du commissaire aux comptes concernant les conventions réglementées de l'Émetteur pour l'exercice clos le 30 juin 2024](#).

Tous les documents incorporés par référence dans le Document d'enregistrement ont été déposés à l'Autorité des marchés financiers. Ces documents pourront être obtenus, sur demande et sans frais, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux, au siège social de l'Émetteur tel qu'indiqué en tête du présent Prospectus ainsi qu'en version électronique sur le site Internet de la Coopérative (<https://www.3colonnes.com/documentation-publique/>).

2.6 Tendances, incertitudes, contraintes, engagements ou événements susceptibles d'avoir un impact significatif sur les perspectives, les performances et/ou sur la situation financières futures de l'Emetteur

A la connaissance de l'Emetteur, il n'existe pas de tendance, d'incertitude, de contrainte, d'engagement ou d'événement susceptible d'avoir un impact significatif sur ses perspectives et sur ses performances et/ou sur sa situation financières futures.

² Cf. pages 6 à 26 du document Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels.

SECTION 3 – RESPONSABILITE DU SUPPLEMENT

3.1 Responsable du Supplément

Monsieur Sébastien TCHERNIAVSKY, Président Directeur Général de l'Émetteur.

3.2 Attestation du responsable

J'atteste que les informations contenues dans le présent Supplément sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

Fait à Écully, le 4 novembre 2024

Sébastien TCHERNIAVSKY
Président Directeur Général

ANNEXE 1 : Table de concordance avec l'annexe 2 de l'instruction AMF DOC-2019-22

La table de concordance suivante identifie, par référence aux parties des documents que le présent Supplément incorpore au Document d'Enregistrement et au Prospectus, les informations requises par l'Annexe de l'instruction AMF DOC-2019-22.

Section de l'annexe 2 de l'instruction AMF DOC-2019-22	Section correspondante du Document d'enregistrement (DE)	Supplément au DE et documents qu'il incorpore par référence (Section 1 du présent Supplément)	Section correspondante du Prospectus	Supplément au Prospectus (Section 2 du présent Supplément)
1. SOMMAIRE			Section 1.1	
2. AVERTISSEMENT			Section 2	
3. RÉSUMÉ			Section 3	Sous-sections 2.1, 2.2 et 2.3 du Supplément
4. FACTEURS DE RISQUE				
4.1 Fournir une description concise des principaux risques spécifiques à l'émetteur.	CHAPITRE 3	Sous-sections 1.1, 1.3, 1.4 du Supplément, 1.2.1. B. du CP		
4.2 Décrire les facteurs de risque les plus significatifs relatifs aux parts sociales et à leur souscription.			Section 4	
5. PERSONNE (S) RESPONSABLE (S)				
5.1 Personnes responsables	Section 1.1	Sous-section 3.1 du Supplément	Section 5.1	Sous-section 3.1 du Supplément
5.2 Déclaration des personnes responsables	Section 1.2	Sous-section 3.2 du Supplément	Section 5.2	Sous-section 3.2 du Supplément
6. CONTRÔLEURS LEGAUX DES COMPTES, RÉVISION COOPÉRATIVE, OPINION FISCALE				
6.1 Contrôleurs légaux	Section 2.1			
6.2 Révision coopérative	Section 2.2			
6.3 Régime fiscal spécifique	Section 5.2		Section 6.1 (détaillé)	
7. INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR				
7.1 Caractéristiques de l'émetteur	CHAPITRE 4 (en particulier Section 4.1)			
7.2 Environnement réglementaire	CHAPITRE 5			
7.3 Principales activités	Section 6.1			
7.4 Stratégie et objectifs	paragraphes 6.1.3 à 6.1.8			
7.5 Relations avec les tiers et dépendance	CHAPITRE 12			
7.6 Investissements	Section 6.5			

Section de l'annexe 2 de l'instruction AMF DOC-2019-22	Section correspondante du Document d'enregistrement (DE)	Supplément au DE et documents qu'il incorpore par référence (Section 1 du présent Supplément)	Section correspondante du Prospectus	Supplément au Prospectus (Section 2 du présent Supplément)
7.7 Responsabilité sociale et environnementale	Section 6.6			
7.8 Structure organisationnelle	Section 6.7			
7.9 Situation financière	Section 6.8	Partie 1 du CP Comptes au 30 juin 2024 Sous-section 1.6 du Supplément		
7.10 Trésorerie et capitaux	paragraphes 6.8.4 à 6.8.6	Partie 1.2.1. B. du CP Comptes au 30 juin 2024		
7.11 Déclaration sur le fonds de roulement			Section 7	Section 2.4 du Supplément
7.12 Tendances	CHAPITRE 7	Sous-section 1.7 du Supplément		Section 2.6 du Supplément
7.13 Prévisions	CHAPITRE 8			
7.14 Sociétariat et répartition du capital social	CHAPITRE 9			
7.14.1 Régime juridique des différents sociétaires, modalités d'entrée et de sortie du sociétariat, rôle et responsabilité des sociétaires	Section 9.1 et paragraphe 9.2.1			
7.14.2 Répartition du capital social de l'émetteur en capital et en droits de vote	paragraphe 9.2.2 et Section 9.3			
7.14.3 Autres titres de capital et quasi fonds propres.	Section 9.4	Partie 2 du CP Partie 3.3 du CP		
7.15 Fonctionnement des organes d'administration et de direction	CHAPITRE 10			
7.16 Conseil d'administration ou de surveillance et direction générale				
7.16.1 Composition du Conseil d'administration et de chacun de ses comités	Section 10.1	Parties 3.1 et 3.2 du CP		
7.16.2 Composition des organes de direction	Section 10.1			
7.16.3 Pour chaque membre du Conseil d'administration et de la direction générale : début et fin du mandat actuel ;	Section 10.1			

Section de l'annexe 2 de l'instruction AMF DOC-2019-22	Section correspondante du Document d'enregistrement (DE)	Supplément au DE et documents qu'il incorpore par référence (Section 1 du présent Supplément)	Section correspondante du Prospectus	Supplément au Prospectus (Section 2 du présent Supplément)
<p>principale fonctions (et éventuel contrat de travail) ; liste des mandats/fonctions dans d'autres sociétés au cours des 5 dernières années ; notice biographique.</p> <p>7.16.4 Pour chaque membre du Conseil d'administration et de la direction générale : détail de toute condamnation/fraude au cours des 5 dernières années, de toute faillite, mise sous séquestre, liquidation, placement d'entreprises sous administration judiciaire ; mise en cause et/ou sanction publique officielle prononcée contre ces personnes par des autorités statutaires ou réglementaires ; et, au cours des 5 dernières années, déchéance du droit d'exercer ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur.</p>	Section 10.2			
7.17 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de surveillance et de la direction générale	Section 10.3			
<p>7.18 Rémunérations et avantages</p> <p>7.18.1 Direction générale</p> <p>7.18.2 Conseil d'administration</p>	<p>CHAPITRE 11</p> <p>Section 11.1</p> <p>Section 11.2</p>			
7.19 Transactions avec les parties liées	CHAPITRE 12, rapports sur les conventions réglementées incorporés par référence	Rapport sur les conventions réglementées incorporé par référence		
<p>7.20 Informations financières historiques</p> <p>7.20.1 principales informations financières clés pour les deux (2) derniers exercices, conclusion du rapport d'audit sur les informations financières historiques, refus de certifications, réserves et observations.</p>	§ 13.1.1, comptes annuels et rapports du commissaire aux comptes incorporés par référence	Parties 1.1., 1.2., 1.3 et 1.4. du CP Comptes au 30 juin 2024 Rapport du commissaire aux comptes concernant les comptes au 30 juin 2023		

Section de l'annexe 2 de l'instruction AMF DOC-2019-22	Section correspondante du Document d'enregistrement (DE)	Supplément au DE et documents qu'il incorpore par référence (Section 1 du présent Supplément)	Section correspondante du Prospectus	Supplément au Prospectus (Section 2 du présent Supplément)
7.24 Interposition de société(s) entre l'émetteur et le projet	CHAPITRE 17			
8. INFORMATIONS RELATIVES AUX PARTS SOCIALES				
8.1 Forme et nature juridique des parts sociales et législation en vertu de laquelle les parts sociales ont été créées ; valeur nominale des parts sociales.			Section 8.1	
8.2 Origine, Nature et Modalités d'exercice des droits et obligations politiques et financiers attachés aux parts sociales	Section 5.3		Section 8.2	
8.3 Traitement fiscal des parts sociales et des revenus associés.			Section 8.3	
8.4 Frais facturés à l'investisseur et notamment le cas échéant : <ul style="list-style-type: none"> - dans le cadre de la souscription - dans le cadre de la conservation - dans le cadre des opérations de remboursement et de rachat 			Section 8.4	
8.5 Indiquer les tribunaux compétents en cas de litige et la durée de la prescription.			Section 8.5	
9. INFORMATIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES DE L'ÉMISSION				
9.1 Présenter le cadre juridique de l'opération : les résolutions, les autorisations et les approbations en vertu desquelles les parts sociales seront/sont émises.			Section 9.1	
9.2 Caractéristiques de l'offre : <ul style="list-style-type: none"> - prix de souscription - montant de l'émission et utilisation des fonds 			Section 9.2	
9.3 Modalités de souscription et de constatation de l'augmentation ou des augmentations de capital.			Section 9.3	
9.4 Procédures relatives à l'opération				

Section de l'annexe 2 de l'instruction AMF DOC-2019-22	Section correspondante du Document d'enregistrement (DE)	Supplément au DE et documents qu'il incorpore par référence (Section 1 du présent Supplément)	Section correspondante du Prospectus	Supplément au Prospectus (Section 2 du présent Supplément)
9.4.1 Matérialisation de la propriété des titres 9.4.2 Séquestre 9.4.3 Connaissance des souscripteurs			Section 9.3.8 Section 9.3.10 Section 9.3.11	
9.5 Intention de souscription			N.A.	
9.6 Tableau de répartition du capital et des droits de vote avant et après la réalisation de l'offre			Section 9.3.12	
10. INFORMATIONS INCORPORÉES PAR RÉFÉRENCE				
10.1 Documents incorporés par référence et fournir une table de correspondance	CHAPITRE 18	Sous-section 1.9 du Supplément	Section 10	Sous section 2.5 du Supplément
11. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES				
11.1 Où consulter les documents incorporés par référence au prospectus.	CHAPITRE 18	Sous-section 1.9 du Supplément	Section 11	