

Ecully, le 10 avril 2025

Communiqué de presse

PRESENTATION DES COMPTES SEMESTRIELS 01/07/2024 – 31/12/2024

Le Conseil d'administration de la société « SCIC LES 3 COLONNES DU MAINTIEN AU DOMICILE », société coopérative d'intérêt collectif de forme société anonyme (la « **SCIC les 3 Colonnes** »), réuni le 3 avril 2025, a arrêté les comptes semestriels pour les six mois écoulés du 1er juillet au 31 décembre 2024.

Ces comptes semestriels n'ont pas été audités et n'ont pas fait l'objet d'un examen limité par le Commissaire aux comptes de la SCIC les 3 Colonnes.

Il est rappelé que l'activité exercée par la SCIC les 3 Colonnes est affectée par une importante saisonnalité en raison de son calendrier habituel d'acquisition de logements en viager, moins favorable sur le 1^{er} semestre. En effet, sur la période des comptes intermédiaires au 31 décembre, la SCIC les 3 Colonnes enregistre un nombre de signatures d'actes d'acquisition de logements en viager habituellement inférieur à la moyenne annuelle. Les actes d'acquisition sont en effet majoritairement conclus lors du second semestre de chaque exercice (historiquement, environ 50% des actes d'acquisition signés chaque année le sont au cours du dernier trimestre de l'exercice). Or c'est lors de la signature desdits actes que la SCIC les 3 Colonnes enregistre en « production stockée » les frais coopératifs de montage (incluant notamment les salaires). Une partie importante du résultat net comptable de la SCIC les 3 Colonnes est ainsi enregistrée dans ses comptes majoritairement au cours du 2nd semestre de chaque exercice. Il en résulte que le résultat du 1^{er} semestre ne peut pas être extrapolé sur l'ensemble de l'exercice.

TABLE DES MATIERES :

1. Situation financière (données financières non auditées et n'ayant pas fait l'objet d'un examen limité, arrêtées par le conseil d'administration du 3 avril 2025)	2
1.1. Compte de résultat et bilan de la SCIC les 3 Colonnes au 31/12/2024.....	2
1.2. Bilan	4
1.2.1. Bilan actif.....	4
1.2.2. Bilan Passif.....	5
1.3. Compte de résultat	8
1.3.1. Résultat d'exploitation.....	8
1.3.2. Résultat financier.....	8
1.3.3. Résultat exceptionnel.....	8
2. Principaux faits marquants du premier semestre 2024/2025	9
2.1. Ouverture et clôture de l'offre au public de parts sociales 2024	9
2.2. Clôture de la première offre au public de titres participatifs ouverte en 2024	9
2.3. Ouverture d'une seconde offre au public de titres participatifs 2024.....	9
3. Changements intervenus depuis le 31 décembre 2024	9
3.1. Clôture de l'offre au public de titres participatifs ouverte le 20 septembre 2024	9
3.2. Ouverture d'une nouvelle offre au public de titres participatifs le 20 septembre 2024	9

1. SITUATION FINANCIERE

(données financières non auditées et n'ayant pas fait l'objet d'un examen limité, arrêtées par le conseil d'administration du 3 avril 2025)

1.1. Compte de résultat et bilan de la SCIC les 3 Colonnes au 31/12/2024

Compte de résultat - en k€	31/12/2024 (6 mois)	31/12/2023 (6 mois)
Ventes de biens immobiliers	735	864
Loyers	276	238
Refacturations (Charges locatives. TEOM. diverses)	225	170
Chiffre d'affaires	1 236	1 272
Production stockée	11 942	10 714
Subvention d'exploitation	14	-
Reprises sur provisions (et amortissements). transferts de charges	1 077	158
Autres produits	468	334
Total produits d'exploitation	14 737	12 478
Autres achats et charges externes	13 269	11 527
Impôts. taxes et versements assimilés	614	438
Salaires et traitements	527	497
Charges sociales	223	209
Dotations aux amortissements sur immobilisations	467	235
Dotations aux provisions pour risques et charges	-	-
Autres charges	303	167
Total charges d'exploitation	15 403	13 073
RESULTAT D'EXPLOITATION	-666	-595
Produits financiers	137	123
Charges financières	20	8
RESULTAT FINANCIER	117	115
RESULTAT COURANT avant impôts	-549	-480
Produits exceptionnels	-	-
Charges exceptionnelles	0	0
RESULTAT EXCEPTIONNEL	0	0
Impôts sur les bénéfices	-	-
BENEFICE OU PERTE	-550	-480



Bilan actif - en k€	31/12/2024	30/06/2024
ACTIF IMMOBILISE		
Immobilisations incorporelles		
Concessions. brevets. licences. logiciels. drts & val.similaires	-	-
Autres immobilisations incorporelles	224	270
Immobilisations corporelles		
Terrains	2 162	2 162
Constructions	1 308	1 347
Autres immobilisations corporelles	213	176
Immobilisations financières		
Autres participations	3 821	3 743
Autres titres immobilisés	23	18
Autres immobilisations financières	138	138
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	7 890	7 854
ACTIF CIRCULANT		
Stocks - En-cours de production (biens et services)	144 423	132 481
Avances et acomptes versés sur commandes	472	357
Clients et comptes rattachés	97	70
Autres créances	362	361
Disponibilités	40 589	21 487
Charges constatées d'avance	219	152
TOTAL ACTIF CIRCULANT	186 162	154 907
Frais d'émission d'emprunt à étaler	1 567	837
TOTAL ACTIF	195 619	163 598
Bilan passif - en k€		
	31/12/2024	30/06/2024
CAPITAUX PROPRES		
Capital	89 350	65 205
Report à nouveau	-7 741	-6 236
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	-550	370
TOTAL CAPITAUX PROPRES	81 059	59 339
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs	48 427	41 418
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES	48 427	41 418
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques	-	-
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	-	-
DETTES		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	23 582	24 351
Emprunts et dettes financières diverses	40 771	37 719
<i>Dont dettes de Rentes viagères</i>	29 415	29 915
Avances et acomptes reçus sur commande en cours	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 383	250
Dettes fiscales et sociales	395	503
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	3
Autres dettes	-	16
Produits constatés d'avance	3	0
TOTAL DETTES	66 134	62 842
TOTAL PASSIF	195 619	163 598



1.2. Bilan

1.2.1. Bilan actif

A. | Actif Immobilisé

ACTIF IMMOBILISE - en k€	31.12.2024			30.06.2024		
	Brut	Amortissements Dépréciations	Net	Brut	Amortissements Dépréciations	Net
Immobilisations incorporelles	343	119	224	342	72	270
Immobilisations corporelles	4 294	610	3 683	4 219	534	3 685
Immobilisations financières	3 982	-	3 982	3 899	-	3 899
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	8 619	729	7 890	8 460	606	7 854

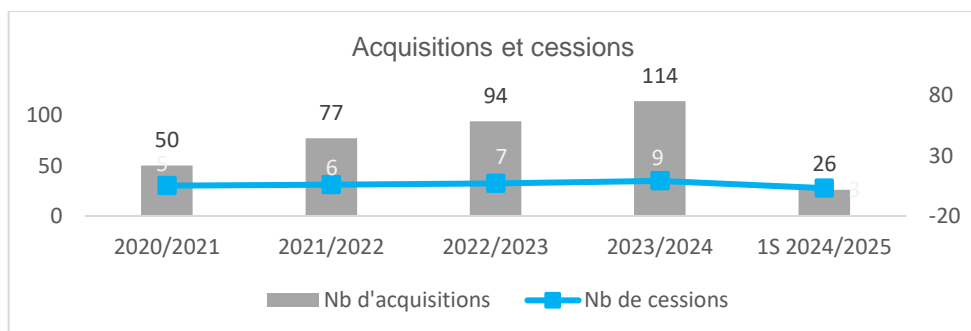
B. | Actif circulant

ACTIF CIRCULANT - en k€	31/12/2024	30/06/2024
Stocks - En-cours de production (biens et services)	144 423	132 481
Avances et acomptes versés sur commandes	472	357
Clients et comptes rattachés	97	70
Autres créances	362	361
Disponibilités	40 589	21 487
<i>Dont trésorerie immobilisée</i>	18 015	18 130
Charges constatées d'avance	219	152
TOTAL ACTIF CIRCULANT	186 162	154 907

L'actif circulant s'élève à 186 162 k€ au 30 juin 2024 contre 154 907 k€, soit une variation de + 36 083k€. Cette variation est principalement liée à l'évolution des deux postes suivants :

(i) Stocks et en-cours de productions : + 11 942€

en k€	
Stocks à l'ouverture (a)	132 481
+ Acquisitions	12 497
<i>Dont Bouquets + Rentes</i>	9 584
- Coût de revient des biens déstockés	-555
Stocks à la clôture (b)	144 423
Variation de stock (a) - (b)	11 942





La SCIC les 3 Colonnes a réalisé 26 opérations d'achats en viager au cours du premier semestre 2024/2025 pour lesquelles le montant des bouquets payés et des rentes estimées sur l'espérance de vie estimée des bénéficiaires s'élève à 9 584k€.

La société a cédé 3 biens au cours du 1^{er} semestre 2024/2025 dont le coût de revient total s'élève à 555k€.

Exercice	Nombre de cession	Coût de revient (k€)	Prix de vente (k€)	Marge/cession (k€)
1S 2024/25	3	555	735	180

Depuis sa création, jusqu'au 31 décembre 2024 l'Émetteur s'est engagé dans 494 opérations d'acquisition en viager solidaire et dans 42 opérations de vente.

Au 31 décembre 2024, la société détient donc 452 opérations viagères, dont la valeur en stocks est de 144.4 m€, étant rappelé que cette valeur en stocks n'inclut pas le droit d'usage et d'habitation desdits biens, et qu'elle inclut notamment les bouquets payés lors de la signature de l'acte, le montant des rentes viagères cumulées et estimées sur l'espérance de vie estimée du bénéficiaire à la signature de l'acte, ainsi que des divers frais et coûts incorporés conformément au règlement comptable applicable.

(ii) **Disponibilités : + 19 102k€**

Tableau des flux de trésorerie en k€		31/12/2024
Flux de trésorerie liés à l'exploitation		-12 298
Auto financement net		-427
BFR Stock		-11 942
BFR autres que le stock		71
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		-162
Acquisitions		-159
Variation des dettes envers les fournisseurs d'immobilisations		-3
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		31 562
Capital		24 144
Apports associés		24 144
Remboursement parts sociales		0
Report à nouveau		-1 875
Frais de collecte		-1 875
Titres participatifs		7 010
Titres participatifs souscrits		8 076
Remboursements Titres participatifs		-1 066
Dettes financières		2 283
Dettes financières		2 283
Trésorerie début exercice		21 487
Trésorerie fin d'exercice		40 589
Variation de la trésorerie		19 102

1.2.2. Bilan Passif

La répartition du financement de la SCIC les 3 Colonnes figure ci-après :

REPARTITION DES FINANCEMENTS			
	Parts sociales	Titres Participatifs	Emprunts bancaires
1S 2023/2024	85%	0%	15%
1S 2024/2025	74%	25%	1%



A. | Capitaux Propres

Les capitaux propres s'élèvent à 81 059 k€ au 31 décembre 2024, soit une augmentation de 1 720 k€ se présentant comme suit :

Variation des capitaux propres - en K€	30/06/2024	Augmentations	Diminutions	Affectation résultat 2024	Résultat au 31/12/2024	31/12/2024
Capital	65 205	24 144				89 350
<i>dont Capital souscrit appelé versé</i>	65 205	24 144				89 350
Report à nouveau	- 6 236	- 1 875		370		- 7 741
<i>dont RAN hors Frais de collecte de Parts Sociales</i>	261			370		631
<i>dont RAN lié aux Frais de collecte de Parts Sociales</i>	- 6 497	- 1 875				- 8 372
Résultat de l'exercice	370			- 370	- 550	550
Total Capitaux propres	59 339	22 269	-	-	- 550	81 059

Au 31 décembre 2024, le capital social s'établit à 89 349 650 euros et se compose de 1 786 993 parts sociales d'une valeur nominale de 50 euros. La variation du capital social est détaillée ci-dessous :

Evolution du capital social	Augmentation			Diminution			Variation du capital en Nb de parts	Variation du capital en €
	Nb de parts	Valeur nominale	Total	Nb de parts	Valeur nominale	Total		
2013/2014	23 149	50	1 157 450	-	-	-	23 149	1 157 450
2014/2015	63 068	50	3 153 400	-	-	-	63 068	3 153 400
2015/2016	92 169	50	4 608 450	-	-	-	92 169	4 608 450
2016/2017	76 436	50	3 821 800	-	-	-	76 436	3 821 800
2017/2018	28 127	50	1 406 350	1 305	50	65 250	26 822	1 341 100
2018/2019	57 416	50	2 870 800	2 520	50	126 000	54 896	2 744 800
2019/2020	73 312	50	3 665 600	20 920	50	1 046 000	52 392	2 619 600
2020/2021	121 727	50	6 086 350	27 950	50	1 397 500	93 777	4 688 850
2021/2022	329 073	50	16 453 650	38 584	50	1 929 200	290 489	14 524 450
2022/2023	311 462	50	15 573 100	39 164	50	1 958 200	272 298	13 614 900
2023/2024	326 560	50	16 328 000	67 950	50	3 397 500	258 610	12 930 500
Du 01/07/2024 au 31/12/2024	482 887	50	24 144 350	-	50	-	482 887	24 144 350
Total au 31 décembre 2024	1 985 386	50	99 269 300	198 393	50	9 919 650	1 786 993	89 349 650

B. | Autres fonds propres

Les autres fonds sont exclusivement composés des produits des émissions de titres participatifs : 48 427k€ au 30 juin 2024 contre 41 418k € au 30 juin 2023.

Cette variation de + 7 010 k€ est liée :

- (i) A l'émission du TP N°35 pour 8 076 k€ (cf. faits marquants de l'exercice).
- (ii) Au remboursement des émissions de titres n° 12 et 15, d'un montant respectif de 60 k€, et 1 007 k€ à la suite de la décision du conseil d'administration en date du 26 septembre 2024.

C. | Dettes

DETTES - en k€	31/12/2024	30/06/2024
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	23 582	24 351
Emprunts et dettes financières diverses	40 771	37 719
<i>Dont dettes de Rentes viagères</i>	29 415	29 915
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 383	250
Dettes fiscales et sociales	395	503
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0	3
Autres dettes	3	16
Produits constatés d'avance	0	0
TOTAL DETTES	66 134	62 842



Les dettes sont essentiellement constituées d'emprunts et dettes auprès des établissements de crédit et d'emprunts et dettes financières diverses.

(i) Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit :

Au cours du premiers semestre 2024/2025, l'Émetteur a (a) souscrit 2 nouveaux emprunts pour un montant de 200 k€ pour financer l'acquisitions de logements en viager solidaire et (b) effectué des remboursements d'emprunts à hauteur de 968 k€. Au 31 décembre 2024, le capital restant dû de l'ensemble des emprunts auprès des établissements de crédits s'élève à 23 582k€.

(ii) Emprunt et dettes financières diverses

Le poste emprunt et dettes financières diverses s'élève à 40 771 k€ et est principalement constitué :

- 29 415 k€ : des dettes de rentes viagères correspondant aux rentes futures (estimées sur l'espérance de vie de chaque bénéficiaire) à verser aux personnes âgées ayant vendu leur logement en viager. Depuis l'exercice ouvert le 1er juillet 2020, l'Émetteur a décidé de procéder, chaque année, à la réévaluation des dettes de rentes viagères pour l'ensemble des biens acquis depuis au moins 5 ans en fonction de l'évolution de l'espérance de vie et à partir des index de réévaluation annuels. Le solde des dettes de rentes viagères au 31 décembre 2024 inclut donc ces réévaluations dont l'impact net sur le résultat de l'exercice est de +167 k€.
 - L'annulation de la dette sur les logements libres (logement où les crédientiers sont décédés) est de 468 k€ (avec la constatation d'un produit d'exploitation de même montant).
 - L'accroissement de l'EDV (Espérance De Vie) pour les crédientiers entraîne une augmentation globale de la dette sur les rentes (et des charges d'exploitation de l'exercice) de 302 k€.
- 5 421 k€ : des souscriptions à l'offre du public de l'émission de titres participatifs N° 36 (cf. faits marquants de l'exercice). Ces souscriptions ont été comptabilisées en dettes financières diverses jusqu'à la date de « Règlement-Livraison » prévue le 9 janvier 2025.
- 2 392 k€ : des intérêts courus non échus sur les titres participatifs et emprunts auprès des établissements de crédits.
- 1 369 k€ : des demandes de retraits des associés, pour lesquels le montant du capital à rembourser a été validé lors de l'approbation des comptes au 30/06/2024 par l'assemblée générale ordinaire annuelle ; le remboursement a été effectué en janvier 2025.

(iii) Dette financière nette

La dette financière nette s'établit comme suit :

DETTE FINANCIERE NETTE - en k€	31/12/2024	30/06/2024
+ Emprunts et dettes financières	23 582	24 351
+ Rentes viagères capitalisées	29 415	29 915
+ Autres emprunts et dettes financières	11 356	7 804
- Trésorerie immobilisée (rentes futures)	-18 015	-18 130
- Autre trésorerie	-22 574	-3 357
DETTE FINANCIERE NETTE	23 764	40 582



1.3. Compte de résultat

1.3.1. Résultat d'exploitation

A. | Produits d'exploitation

Chiffre d'affaires

Au 31 décembre 2024 le chiffre d'affaires s'élève à 1 236 k€ et se compose de :

- Vente de biens immobiliers : 735 k€
- Loyers : 276 k€
- Refacturations (Charges locatives. TEOM. diverses) : 225 k€

Production stockée

La production stockée s'élève à 11 942 k€ et se détaille comme suit :

Production stockée	
+ Acquisitions	9 024
+ Frais d'acquisitions	578
+ Travaux	449
+ Frais coop montage	824
+ Frais de collecte TP et interets	1 235
+ Intérêts emprunts sur acquisitions	388
- Coût de revient des logements cédés	-555
Total	11 942

B. | Charges d'exploitation

Autres achats et charges externes

Les autres achats et charges externes s'élèvent à 13 269 k€ et se composent principalement :

- Des achats d'actifs immobiliers en viager : 11 329 k€
- D'honoraires liés à l'offre de titres participatifs : 1 074 k€
- Des charges de copropriété : 299 k€
- De frais de publicité : 167 k€

Autres charges

Les autres charges s'élèvent à 303 k€ et correspondent principalement à la revalorisation (302 k€) de la dette des rentes viagères comptabilisée au passif du bilan.

1.3.2. Résultat financier

Depuis le 1^{er} juillet 2023, l'Émetteur place une partie de sa trésorerie sur des comptes à terme. Au 31 décembre 2024, le résultat financier se compose principalement des intérêts perçus pour 137 k€.

1.3.3. Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel est non significatif et n'appelle pas de commentaire particulier de l'Émetteur.



2. PRINCIPAUX FAITS MARQUANTS DU PREMIER SEMESTRE 2024/2025

2.1. Ouverture et clôture de l'offre au public de parts sociales 2024

La SCIC les 3 Colonnes a ouvert le 17 juillet 2024 une offre au public de parts sociales qui a fait l'objet d'un prospectus approuvé par l'AMF le 16 juillet 2024 sous le numéro 24-332 (qui a fait l'objet d'un supplément approuvé le 4 novembre 2024 sous le numéro 24 – 457). Le montant maximal de l'émission de parts sociales était fixé à 34 491 350 €, représentant 689 827 parts Sociales d'une valeur nominale unitaire de 50 €.

Le 29 décembre 2024 à 23h59, la période de souscription de cette offre au public de parts sociales a été clôturée. Le montant des souscriptions aux parts sociales offertes s'est élevé à 24 144 350 €, soit 482 887 parts sociales d'une valeur nominale unitaire de 50 €, nouvellement émises.

2.2. Clôture de la première offre au public de titres participatifs ouverte en 2024

La SCIC les 3 Colonnes a clôturé le 29 août 2024 à 23h59 l'offre au public de titres participatifs qui avait été ouverte le 15 mai 2024 (prospectus approuvé le 14 mai 2024 sous le numéro 24-149). Le montant maximal d'émission de cette offre au public de titres participatifs était fixé à 20 000 000 €, représentant 40 000 titres participatifs d'une valeur nominale unitaire de 500 €.

A la clôture de cette offre le 29 août 2024, le montant des souscriptions aux titres participatifs ainsi offerts s'est élevé à 8 075 500 euros soit 16 151 titres participatifs d'une valeur nominale unitaire de 500 €.

2.3. Ouverture d'une seconde offre au public de titres participatifs 2024

La SCIC les 3 Colonnes a ouvert le 20 septembre 2024 une offre au public de titres participatifs qui a fait l'objet d'un prospectus approuvé par l'AMF le 19 septembre 2024 sous le numéro 24-405 (qui a fait l'objet d'un supplément approuvé le 4 novembre 2024 sous le numéro 24-458). Le montant maximal de l'émission de titres participatifs était fixé à 20 000 000 €, représentant 40 000 titres participatifs d'une valeur nominale unitaire de 500 €.

Cette offre au public s'est clôturée le 6 janvier 2025 (cf. § 3.1 ci-après).

3. CHANGEMENTS INTERVENUS DEPUIS LE 31 DECEMBRE 2024

3.1. Clôture de l'offre au public de titres participatifs ouverte le 20 septembre 2024

L'offre au public de titres participatifs n°24-405 (décrite au § 2.3 ci-avant) s'est clôturée le 6 janvier 2025 2024 à 23h59.

Le montant total des souscriptions s'est élevé à 6 980 000 euros, soit 13 960 titres participatifs nouvellement émis.

3.2. Ouverture d'une nouvelle offre au public de titres participatifs le 20 septembre 2024

La SCIC les 3 Colonnes a ouvert le 17 février 2025 une offre au public de titres participatifs qui a fait l'objet d'un prospectus approuvé par l'AMF le 14 février 2025 sous le numéro 25-037. Le montant maximal de l'émission de titres participatifs est fixé à 10 000 000 €, représentant 20 000 titres participatifs d'une valeur nominale unitaire de 500 €.



À propos de la Foncière solidaire Les 3 Colonnes du maintien au domicile :

Les 3 Colonnes du maintien au domicile (RCS 797 676 749 LYON) est un acteur majeur dans le secteur du maintien et du soutien au domicile des personnes âgées. Fondée en 2013, la société se distingue par la création du Viager Solidaire, une solution à but non lucrative que permet à ses Bénéficiaires de créer leur maison de retraite à domicile et de leur fournir des moyens financiers, sociaux et administratifs nécessaires à leur bien vieillir. Grâce à une stratégie orientée vers le progrès, Les 3 Colonnes connaît une croissance soutenue et ambitionne de renforcer sa présence sur le marché national en réalisant cette opération financière.

Pour plus d'informations, veuillez contacter :

EHYA Thomas, Responsable de la communication : thomas@3colonnes.org

04 78 47 70 15
