



109, rue Tête d'Or  
CS 10363  
69451 Lyon Cedex 06

# **SCIC LES 3 COLONNES DU MAINTIEN AU DOMICILE**

## **Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels**

Exercice clos le 30 juin 2025

## **SCIC LES 3 COLONNES DU MAINTIEN AU DOMICILE**

Société anonyme

RCS : Lyon 797 676 749

# **Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels**

Exercice clos le 30 juin 2025

A l'assemblée générale de la société SCIC LES 3 COLONNES DU MAINTIEN AU DOMICILE,

## **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société SCIC LES 3 COLONNES DU MAINTIEN AU DOMICILE relatifs à l'exercice clos le 30 juin 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

## **Fondement de l'opinion**

### **Référentiel d'audit**

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

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

### **Indépendance**

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> juillet 2024 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.

Une partie significative de l'actif est composée de stocks. Ces éléments sont comptabilisés conformément à la méthode indiquée au paragraphe « Stocks » des « Règles et méthodes comptables » de l'annexe aux comptes annuels. Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables et des informations fournies dans les notes de l'annexe et nous nous sommes assurés de leur correcte application.

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.

## 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.

Le Commissaire aux comptes

Forvis Mazars

Lyon, le 19 novembre 2025

Signé par :  
  
E24F67C1B04C406...

Benjamin PIERRE

Associé

## Bilan actif

	Brut	Amortissement Dépréciations	Net 30/06/2025	Net 30/06/2024
Capital souscrit non appelé				
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>				
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val.similaires	343 197	166 080	177 116	270 184
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains	2 161 774		2 161 774	2 161 774
Constructions	1 608 384	338 464	1 269 920	1 346 609
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	661 947	362 034	299 913	176 448
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
<b>Immobilisations financières (2)</b>				
Participations (mise en équivalence)				
Autres participations	3 821 000		3 821 000	3 743 000
Créances rattachées aux participations				
Autres titres immobilisés	33 012		33 012	17 823
Prêts				
Autres immobilisations financières	138 100		138 100	138 100
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>8 767 413</b>	<b>866 578</b>	<b>7 900 835</b>	<b>7 853 938</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
<b>Stocks et en-cours</b>				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)	174 267 897	78 832	174 189 065	132 480 672
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
<b>Avances et acomptes versés sur commandes</b>	<b>709 396</b>		<b>709 396</b>	<b>356 720</b>
<b>Créances (3)</b>				
Clients et comptes rattachés	429 428	11 571	417 857	69 739
Autres créances	394 557		394 557	360 936
Capital souscrit et appelé, non versé				
<b>Divers</b>				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	20 569 727		20 569 727	21 487 173
Charges constatées d'avance (3)	253 195		253 195	152 099
<b>TOTAL ACTIF CIRCULANT</b>	<b>196 624 201</b>	<b>90 403</b>	<b>196 533 798</b>	<b>154 907 338</b>
Frais d'émission d'emprunt à étaler	1 946 443		1 946 443	837 017
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>207 338 057</b>	<b>956 981</b>	<b>206 381 076</b>	<b>163 598 294</b>
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)				
(3) Dont à plus d'un an (brut)				

## Bilan passif

	30/06/2025	30/06/2024
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital	86 219 200	65 205 300
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Ecart de réévaluation		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	-7 771 027	-6 235 685
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>	<b>338 255</b>	<b>369 596</b>
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>78 786 428</b>	<b>59 339 211</b>
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Produits des émissions de titres participatifs	60 035 000	41 417 500
Avances conditionnées		
<b>TOTAL AUTRES FONDS PROPRES</b>	<b>60 035 000</b>	<b>41 417 500</b>
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
<b>TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		
<b>DETTES (1)</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	25 862 047	24 350 653
Emprunts et dettes financières diverses (3)	40 655 690	37 718 949
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	419 463	250 156
Dettes fiscales et sociales	575 480	503 166
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		2 890
Autres dettes	46 968	15 768
Produits constatés d'avance		
<b>TOTAL DETTES</b>	<b>67 559 648</b>	<b>62 841 582</b>
Ecarts de conversion passif		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>206 381 076</b>	<b>163 598 294</b>
(1) Dont à plus d'un an (a)	55 471 979	49 460 387
(1) Dont à moins d'un an (a)	12 087 670	13 381 196
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque		
(3) Dont emprunts participatifs	1 604 928	1 374 322
(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours		

## Compte de résultat

	France	Exportations	30/06/2025	30/06/2024
<b>Produits d'exploitation (1)</b>				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)	3 385 000		3 385 000	2 621 000
Production vendue (services)	1 041 700		1 041 700	834 522
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>4 426 700</b>		<b>4 426 700</b>	<b>3 455 522</b>
Production stockée			41 708 393	37 801 734
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation			29 500	30 000
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges			1 523 950	443 791
Autres produits			676 751	677 761
<b>Total produits d'exploitation (I)</b>			<b>48 365 294</b>	<b>42 408 809</b>
<b>Charges d'exploitation (2)</b>				
Achats de marchandises				
Variations de stock				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variations de stock				
Autres achats et charges externes (a)			44 352 150	39 186 482
Impôts, taxes et versements assimilés			747 716	580 232
Salaires et traitements			1 265 022	1 165 152
Charges sociales			479 875	436 707
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			667 660	335 431
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			11 571	
- Pour risques et charges : dotations aux provisions				
Autres charges			747 178	612 130
<b>Total charges d'exploitation (II)</b>			<b>48 271 171</b>	<b>42 316 133</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)</b>			<b>94 123</b>	<b>92 675</b>
<b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>				
<b>Bénéfice attribué ou perte transférée (III)</b>				
<b>Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)</b>				
<b>Produits financiers</b>				
De participation (3)			26	2
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)				
Autres intérêts et produits assimilés (3)			302 182	294 905
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
<b>Total produits financiers (V)</b>			<b>302 208</b>	<b>294 906</b>
<b>Charges financières</b>				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions				
Intérêts et charges assimilées (4)			58 076	17 678
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
<b>Total charges financières (VI)</b>			<b>58 076</b>	<b>17 678</b>
<b>RESULTAT FINANCIER (V-VI)</b>			<b>244 132</b>	<b>277 229</b>
<b>RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)</b>			<b>338 255</b>	<b>369 904</b>

## Compte de résultat (suite)

	30/06/2025	30/06/2024
<b>Produits exceptionnels</b>		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges		
<b>Total produits exceptionnels (VII)</b>		
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Sur opérations de gestion		308
Sur opérations en capital		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
<b>Total charges exceptionnelles (VIII)</b>		308
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)</b>		<b>-308</b>
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
<b>Total des produits (I+III+V+VII)</b>	<b>48 667 502</b>	<b>42 703 715</b>
<b>Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>	<b>48 329 247</b>	<b>42 334 119</b>
<b>BENEFICE OU PERTE</b>	<b>338 255</b>	<b>369 596</b>
(a) Y compris :		
- Redevances de crédit-bail mobilier	42 405	33 921
- Redevances de crédit-bail immobilier		
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs		
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs		
(3) Dont produits concernant les entités liées		
(4) Dont intérêts concernant les entités liées		

Annexe





## Annexe

Désignation de la société : SA SCIC LES 3 COLONNES

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 30/06/2025, dont le total est de 206 381 076 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un bénéfice de 338 255 euros après impôt.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/07/2024 au 30/06/2025.

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels qui comprennent, conformément à l'article L. 123-12 du Code de commerce, le bilan, le compte de résultat et une annexe

### Offre au public de titres participatifs

---

Au cours de l'exercice, la société SCIC Les 3 Colonnes a poursuivi le développement de ses activités de financement solidaire en réalisant trois offres au public de titres participatifs, pour un montant global de 19 782 000 euros.

La société a ainsi clôturé :

- Le 20 août 2024 : Une émission de 16 151 titres participatifs, représentant un montant total de 8 075 500 euros ;
- Le 6 janvier 2025 : Une émission de 13 960 titres participatifs, pour un montant total de 6 980 000 euros ;
- Le 5 mai 2025 : Une émission de 9 453 titres participatifs, pour un montant total de 4 726 500 euros.

Chacune de ces offres a fait l'objet d'un prospectus visé par l'AMF :

- Première offre : prospectus approuvé le 14 mai 2024 (n° 24-149), incorporant le document d'enregistrement de la SCIC approuvé le 7 mai 2024 (n° R. 24-008) ;
- Deuxième offre : prospectus approuvé le 19 septembre 2024 (n° 24-405), intégrant le même document d'enregistrement et complété par un supplément approuvé le 4 novembre 2024 (n° 24-458) ;
- Troisième offre : prospectus approuvé le 14 février 2025 (n° 25-037), fondé sur le document d'enregistrement du 7 mai 2024, modifié par les suppléments n° 24-457 (4 novembre 2024) et n° 25-119 (28 avril 2025). Un supplément additionnel à ce prospectus a également été approuvé le 28 avril 2025 (n° 25-119).

### Offre au public de Parts Sociales

---

#### Résultat de l'offre de parts sociales 2024

Dans le cadre du développement de ses activités et de l'ouverture de son capital à de nouveaux sociétaires, la SCIC Les 3 Colonnes a lancé le 17 juillet 2024 une offre au public de parts sociales.

Cette opération a fait l'objet :

- d'un prospectus approuvé par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) le 16 juillet 2024 sous le numéro 24-322, incorporant par référence le document d'enregistrement relatif à la société approuvé par l'AMF le 7 mai 2024 sous le n° R. 24-008,
- d'un supplément au prospectus et au document d'enregistrement susvisés, approuvé par l'AMF le 4 novembre 2024 sous le numéro 24 - 457.

Le montant maximal de l'émission de parts sociales était fixé à 34 491 350€.

Le 29 décembre 2024, 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 de 50€, nouvellement émises.

# Règles et méthodes comptables

Désignation de la société : SA SCIC LES 3 COLONNES

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 30/06/2025, dont le total est de 206 381 076 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un bénéfice de 338 255 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/07/2024 au 30/06/2025.

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

## Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice au 30/06/2025 ont été établis conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2016-07 à jour des différents règlements complémentaires à la date de l'établissement des dits comptes annuels.

Les conventions comptables ont été appliquées avec sincérité 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.

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

Seules sont exprimées les informations significatives. Sauf mention, les montants sont exprimés en euros.

## Immobilisations corporelles et incorporelles

Les immobilisations corporelles et incorporelles 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.

## Règles et méthodes comptables

### Amortissements

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée de vie prévue.

- \* Concessions, logiciels et brevets : 1 à 3 ans
- \* Constructions : 25 ans
- \* Installations générales, agencements et aménagements divers : 9 à 10 ans
- \* Matériel de transport : 3 à 4 ans
- \* Matériel de bureau : 2 ans
- \* Matériel informatique : 3 à 5 ans
- \* Mobilier : 4 ans

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.

### Titres de participation

Les titres de participation sont évalués à leur coût d'acquisition y compris les frais accessoires.

Un amortissement dérogatoire est alors constaté afin de tenir compte de l'amortissement de ces frais accessoires.

La valeur d'inventaire des titres correspond à la valeur d'utilité pour l'entreprise. Elle est déterminée en fonction de l'actif net de la filiale, de sa rentabilité et de ses perspectives d'avenir. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure au coût d'acquisition, une dépréciation est constituée du montant de la différence.

### Stocks

L'activité menée par la SCIC consiste essentiellement à :

- ▣ Détenir la nue-propriété de biens immobiliers au travers de viagers
- ▣ Accompagner les personnes maintenues à domicile
- ▣ Gérer les biens et les transformer pendant le viager
- ▣ Revendre les biens une fois remembrés (étant précisé que pendant la viager, les biens ne peuvent pas être cédés).

Les biens immobiliers maîtrisés par la SCIC au travers de contrats de viagers solidaires qui sont destinés à la vente sont stockés.

La période d'acquisition et de production commence à la date de signature de l'acte notarié de viager solidaire et se termine quand la SCIC peut librement disposer de l'actif, soit à la date de décès du crédit-rentier.

Conformément à l'article 213-9.1 al. 3 du PCG, les coûts des emprunts et financements peuvent être inclus dans le coût des actifs stockés lorsqu'ils exigent une longue période de préparation avant de pouvoir être vendus. Les actifs de la SCIC demandent une longue période de préparation, de plusieurs exercices sociaux. En effet, l'acquisition initiale ne concerne que la nue-propriété, alors que pour être vendu, l'actif immobilier doit être remembré. La durée du viager représente donc une période incompressible pour amener l'actif dans un état permettant la vente. La société Les 3 Colonnes a opté pour l'incorporation des coûts d'emprunt dans le coût des actifs stockés.

Pour chaque logement, les coûts incorporés au stock comprennent l'ensemble des coûts d'acquisition du bien, les coûts d'emprunt de la période de préparation et les frais interne de montage. Les coûts d'emprunt incluent la charge annuelle des frais d'émission des titres participatifs et emprunts finançant les actifs stockés. Les coûts internes sont incorporés selon la méthode du coût standard qui repose sur une étude des fonctions, des coûts associés et de la valeur vénale des biens acquis. Le coût standard interne moyen de montage correspond à 5% de la valeur vénale du bien. Il est incorporé aux coûts stockés lors de l'entrée du bien au patrimoine de la SCIC.

## Règles et méthodes comptables

En fin d'exercice, un contrôle est réalisé afin de repérer les indices de perte de valeur des actifs immobiliers en stock. Le contrôle consiste à comparer la valeur de marché estimée à l'acquisition du logement avec le coût de revient en stock du logement.

Les biens présentant des moins-values latentes significatives sont analysés afin :

- d'ajuster potentiellement la valeur de marché en prenant en compte les différents paramètres du logement qui justifient une valeur de marché réestimée.
- de déterminer les dépréciations à pratiquer dans les comptes par différence entre la valeur de marché réestimée et la valeur nette comptable en stock.

### Créances

---

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

### Engagement de retraite

---

La convention collective de l'entreprise prévoit des indemnités de fin de carrière. Il n'a pas été signé un accord particulier. L'indemnité de départ à la retraite est déterminée en appliquant une méthode tenant compte des salaires projetés de fin de carrière, du taux de rotation du personnel, de l'espérance de vie et d'hypothèses d'actualisation des versements prévisibles.

Au 30/06/2025, le passif social latent représenté par les droits probabilisés et actualisés est estimé à 18 553 €.

Les engagements concernant les indemnités de fin de carrière sont évalués sur la base des hypothèses suivantes :

- Effectif pris en compte : tous les salariés présents au 30/06/2025
- Départ volontaire à l'âge légal selon la date de naissance des salariés (64 ans)
- Taux de charges patronales retenus :
  - \* 55% pour les agents de maîtrise
  - \* 68% pour les cadres
  - \* 49% pour les employés
  - \* 64% pour les cadres dirigeants
- Revalorisation des salaires : 1% par an
- Probabilité de turn-over annuel : 1%
- Taux d'actualisation : 3.70%
- Probabilité de survie jusqu'à l'âge de départ en retraite : issue de la table de mortalité INSEE 2018-2020 - Données Def.

Pour un régime à prestations définies, il est fait application de la recommandation n°2003-R.01 du 1er avril 2003.

### Frais de collecte et d'émission des emprunts et titres participatifs

---

Les frais d'émission des financements d'emprunts et titres participatifs finançant les actifs sont inscrits en frais d'émission d'emprunt et répartis sur la durée du financement.

### Frais de collecte et d'émission des parts sociales

---

Pour rappel, à la clôture des comptes au 30 juin 2022, suite à l'analyse de l'ensemble des traitements comptables de la

## Règles et méthodes comptables

SCIC, une correction a été apportée sur le traitement de distinguer les frais de collecte des parts sociales, de titres participatifs et d'emprunts. La différence fondamentale est que les parts sociales composent le capital social de la société. Ce sont, par conséquent, des instruments de capitaux propres, et non des emprunts. Ils ne portent pas intérêt, et ne génèrent donc pas de coûts. Il n'y a donc pas de coûts d'emprunts à capitaliser. Par conséquent, pour éviter de prendre en charge ces coûts sur une période où la SCIC ne génère pas de revenus, le PCG permet d'imputer les coûts d'émission d'instruments de capitaux propres sur le montant de la prime d'émission, ou sur le montant d'autres postes des capitaux propres s'il n'y a pas de prime d'émission. La SCIC a retenu le poste de report à nouveau.

Les dépenses de l'exercice clos au 30 juin 2025 ont été enregistrées en fonction de ces traitements adaptés.

### Effectifs

L'effectif de la SCIC les 3 Colonnes au 30 juin 2025 est de 28 salariés dont 8 cadres et 20 non-cadres (dont 4 apprentis).

### Revalorisation des rentes viagères

Lors de l'acquisition d'un logement, la SCIC les 3 colonnes estime la rente probable à verser de chacun des biens acquis, en fonction de l'espérance de vie du crédirentier.

Au 30 juin 2025, une nouvelle estimation de la rente viagère a été réalisée pour tenir compte des événements venant modifier profondément les éléments constitutifs du contrat, notamment les variations d'appréciation de l'espérance de vie du crédirentier.

La revalorisation des rentes viagères a été effectuée sur les logements acquis sur les bilans 2, 3, 4, 5, 6 et 7 (soit de 2014/2015 à 2019/2020).

- L'accroissement de l'EDV (Espérance De Vie) pour les crédirentiers entraîne une augmentation globale de la dette sur les rentes (et des charges de l'exercice) de 739 k€.

- L'annulation de la dette sur les logements libres (logement où les crédirentiers sont décédés) est de 676 k€ (avec la constatation d'un produit de même montant).

Soit une régularisation nette de -63 k€ sur les rentes, qui vient impacter le résultat de -63 k€

## Actif immobilisé

### Tableau des immobilisations

	Au début d'exercice	Augmentation	Diminution	En fin d'exercice
- Frais d'établissement et de développement				
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles	341 757	1 440		343 197
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>341 757</b>	<b>1 440</b>		<b>343 197</b>
- Terrains	2 161 774			2 161 774
- Constructions sur sol propre	1 608 384			1 608 384
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions				
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagements divers	79 466	24 012		103 478
- Matériel de transport	218 601	179 540		398 141
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	150 979	9 348		160 327
- Emballages récupérables et divers				
- Immobilisations corporelles en cours				
- Avances et acomptes				
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>4 219 204</b>	<b>212 900</b>		<b>4 432 104</b>
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations	3 743 000	78 000		3 821 000
- Autres titres immobilisés	17 823	15 189		33 012
- Prêts et autres immobilisations financières	138 100			138 100
<b>Immobilisations financières</b>	<b>3 898 923</b>	<b>93 189</b>		<b>3 992 112</b>
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>8 459 884</b>	<b>307 529</b>		<b>8 767 413</b>

## Immobilisations financières

### Liste des filiales et participations

Renseignements détaillés sur chaque titre

	Capital	Capitaux propres (autres que le capital)	Quote-part du capital détenue	Résultat du dernier exercice clos
- Filiales (détenues à + 50 %)				
FONCIERE DE VIAGER 69210 LENTILLY	4 271 000	-1 383 582	89,46	15 389
- Participations (détenues entre 10 et 50% )				

Renseignements globaux sur toutes les filiales

	Valeur comptable Brute	Valeur comptable Nette	Montant des prêts et avances	Cautions et avals	Dividendes encaissés
- Filiales (détenues à + 50 %)	3 821 000	3 821 000			
- Participations (détenues entre 10 et 50% )					
- Autres filiales françaises					
- Autres filiales étrangères					
- Autres participations françaises					
- Autres participations étrangères					

### Amortissements des immobilisations

	Au début de l'exercice	Augmentation	Diminutions	A la fin de l'exercice
- Frais d'établissement et de développement				
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles	71 572	94 508		166 080
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>71 572</b>	<b>94 508</b>		<b>166 080</b>
- Terrains				
- Constructions sur sol propre	261 775	76 689		338 464
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions				
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagements divers	47 678	7 354		55 031
- Matériel de transport	156 022	49 668		205 690
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	68 899	32 413		101 312
- Emballages récupérables et divers				
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>534 374</b>	<b>166 124</b>		<b>700 498</b>
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>605 946</b>	<b>260 632</b>		<b>866 578</b>

## Notes sur le bilan

### Actif circulant

#### Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 1 215 281 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an
<b>Créances de l'actif immobilisé :</b>			
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres	138 100		138 100
<b>Créances de l'actif circulant :</b>			
Créances Clients et Comptes rattachés	429 428	429 428	
Autres	394 557	394 557	
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance	253 195	253 195	
<b>Total</b>	<b>1 215 281</b>	<b>1 077 181</b>	<b>138 100</b>
Prêts accordés en cours d'exercice			
Prêts récupérés en cours d'exercice			

#### Produits à recevoir

	Montant
Clients - Factures à établir	2 954
Fournisseurs - Avoirs à recevoir	1 601
Org. Sociaux - Produits à recevoir	1 224
Ets Bancaires - Intérêts courus à recevoir	226 032
<b>Total</b>	<b>231 811</b>

### Capitaux propres

#### Composition du capital social

Capital social d'un montant de 86 219 200,00 euros décomposé en 1 724 384 titres d'une valeur nominale de 50,00 euros.

	Titres au début d'exercice	Titres créés d'exercice	Titres remboursés	Titres en fin d'exercice
Parts sociales	1 304 106	482 887	62 609	1 724 384
<b>TOTAL</b>	<b>1 304 106</b>	<b>482 887</b>	<b>62 609</b>	<b>1 724 384</b>

#### Tableau de variation des capitaux propres

	Solde au 01/07/2024	Augmentation	Déduction	Affectation du résultat N-1	Solde du 30/06/2025
Capital Social	65 205 300	24 144 350	3 130 450		86 219 200
Réserve légale	-				-
Réserves diverses	-				-
Report à nouveau	261 035			369 596	630 631
Report à nouveau Frais PS	- 6 496 720	- 1 904 938			- 8 401 658
Résultat	369 596	338 255		- 369 596	338 255
<b>Total Capitaux Propres</b>	<b>59 339 211</b>	<b>22 577 667</b>	<b>3 130 450</b>	<b>-</b>	<b>78 786 428</b>

## Notes sur le bilan

### Dettes

#### Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 67 559 648 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an	Echéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (*)				
Autres emprunts obligataires (*)				
Emprunts (*) et dettes auprès des établissements de crédit dont :				
- à 1 an au maximum à l'origine				
- à plus de 1 an à l'origine	25 862 047	1 950 745	7 619 740	16 291 562
Emprunts et dettes financières divers (*) (**)	35 354 440	3 793 763	14 306 440	17 254 237
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	419 463	419 463		
Dettes fiscales et sociales	575 480	575 480		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes (**)	5 348 218	5 348 218		
Produits constatés d'avance				
<b>Total</b>	<b>67 559 648</b>	<b>12 087 670</b>	<b>21 926 180</b>	<b>33 545 799</b>
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice	3 624 282			
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice	2 112 888			
(**) Dont envers les associés	5 301 250			

#### Charges à payer

	Montant
Fournisseurs - Fact. non parvenues	37 253
TP - Intérêts courus non échus	1 604 928
TP - Intérêts courus échus	14 294
Cc Associés - Intérêts courus non échus	107 839
Emprunts - Intérêts courus non échus	83 453
Personnel - Provis. pr congés à payer	71 976
Personnel - Autres charges à payer	212 393
Org. Sociaux - Charges sociales s/congés à payer	28 790
Og. Sociaux - Charges sociales à payer	22 191
Etat - Charges à payer	9 391
<b>Total</b>	<b>2 192 508</b>

### Comptes de régularisation

#### Charges constatées d'avance

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
Charges constatées d'avance	253 195		
<b>Total</b>	<b>253 195</b>		

## Notes sur le compte de résultat

### Chiffre d'affaires

	France	Etranger	Total
Ventes de produits finis	3 385 000		3 385 000
Ventes de produits intermédiaires			
Ventes de produits résiduels			
Travaux			
Etudes			
Prestations de services	447 802		447 802
Ventes de marchandises			
Produits des activités annexes	593 898		593 898
<b>TOTAL</b>	<b>4 426 700</b>		<b>4 426 700</b>

## Engagements financiers

### Engagements financiers

#### Engagements donnés

	Montant en euros
Effets escomptés non échus	
<i>Garantie d'emprunt - Hypothèque</i>	24 900 547
<i>Garantie d'emprunt - Caution bancaire</i>	75 000
Avals et cautions	24 975 547
Engagements en matière de pensions	
Engagements de crédit-bail mobilier	
Engagements de crédit-bail immobilier	
Autres engagements donnés	
<b>Total</b>	<b>24 975 547</b>
Dont concernant :	
Les dirigeants	
Les filiales	
Les participations	
Les autres entreprises liées	
Engagements assortis de suretés réelles	