

Ecully, le 3 décembre 2025

Communiqué de presse

Présentation des comptes annuels de l'exercice clos le 30/06/2025 et publication à venir d'un supplément au prospectus n° 25 – 311 et au document d'enregistrement n° R. 25 – 004

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 12 novembre 2025, a arrêté les comptes annuels.

Les comptes annuels ont fait l'objet d'un audit du commissaire aux comptes dont le rapport de certification a été émis le 19 novembre 2025.

TABLE DES MATIERES :

1. Situation financière (<i>données financières auditées de la société et arrêtées par le conseil d'administration du 12 novembre 2025</i>).....	2
1.1. Compte de résultat et bilan de la SCIC les 3 Colonnes au 30 juin 2025	2
1.2. Bilan 3	
1.2.1. <i>Bilan actif</i>	3
1.2.2. <i>Bilan Passif</i>	6
1.3. Compte de résultat	9
1.3.1. <i>Résultat d'exploitation</i>	9
1.3.2. <i>Résultat financier</i>	10
2. Principaux faits marquants.....	10
2.1. Offre au public de parts sociales.....	10
2.2. Offres au public de titres participatifs	10
3. Principaux évènements survenus depuis le 30 juin 2025	11
3.1. Ouverture d'une nouvelle offre au public de parts sociales le 29 juillet 2025	11
3.2. Renouvellement de l'agrément "Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale"	11
4. Publication prochaine d'un supplément au prospectus n° 25 – 311 et au document d'enregistrement n° R. 25 – 004	11

1.
SITUATION FINANCIERE
(données financières auditées de la société et arrêtées par le conseil d'administration du 12 novembre 2025)
1.1.
Compte de résultat et bilan de la SCIC les 3 Colonnes au 30 juin 2025

Compte de résultat - en k€	2025 (12 mois)	2024 (12 mois)
Ventes de biens immobiliers	3 385	2 621
Loyers	594	534
Refacturations (Charges locatives. TEOM. diverses)	448	301
Chiffre d'affaires	4 427	3 456
Production stockée	41 708	37 802
Subventions d'exploitation	30	30
Reprises sur provisions (et amortissements). transferts de charges	1 524	444
Autres produits	677	678
Total produits d'exploitation	48 365	42 409
Autres achats et charges externes	44 352	39 186
Impôts. taxes et versements assimilés	748	580
Salaires et traitements	1 265	1 165
Charges sociales	480	437
Dotations aux amortissements sur immobilisations	668	335
Dotations aux provisions pour risques et charges	12	-
Autres charges	747	612
Total charges d'exploitation	48 271	42 316
RESULTAT D'EXPLOITATION	94	92
Produits financiers	302	295
Charges financières	58	18
RESULTAT FINANCIER	244	277
RESULTAT COURANT avant impôts	338	370
Produits exceptionnels	-	-
Charges exceptionnelles	-	0
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	0
Impôts sur les bénéfices	-	-
BENEFICE OU PERTE	338	370

1.2. Bilan
1.2.1. Bilan actif

Bilan actif - en k€		30/06/2025	30/06/2024
ACTIF IMMOBILISE			
Immobilisations incorporelles			
Concessions, brevets, licences, logiciels, drts & val.similaires			
Autres immobilisations incorporelles	177	270	
Immobilisations corporelles			
Terrains	2162	2 162	
Constructions	1270	1 347	
Autres immobilisations corporelles	300	176	
Immobilisations financières			
Autres participations	3821	3 743	
Autres titres immobilisés	33	18	
Autres immobilisations financières	138	138	
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	7 901	7 854	
ACTIF CIRCULANT			
Stocks - En-cours de production (biens et services)	174 189	132 481	
Avances et acomptes versés sur commandes	709	357	
Clients et comptes rattachés	418	70	
Autres créances	395	361	
Disponibilités	20 570	21 487	
Charges constatées d'avance	253	152	
TOTAL ACTIF CIRCULANT	196 534	154 907	
Frais d'émission d'emprunt à étaler	1 946	837	
TOTAL ACTIF	206 381	163 598	



Bilan passif - en k€	30/06/2025	30/06/2024
CAPITAUX PROPRES		
Capital	86 219	65 205
Report à nouveau	-7 771	-6 236
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	338	370
TOTAL CAPITAUX PROPRES	78 786	59 339
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs	60 035	41 418
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES	60 035	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	25 862	24 351
Emprunts et dettes financières diverses	40 656	37 719
<i>Dont dettes de rentes viagères</i>	33 500	29 915
Avances et acomptes reçus sur commande en cours	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	419	250
Dettes fiscales et sociales	575	503
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0	3
Autres dettes	47	16
Produits constatés d'avance	0	0
TOTAL DETTES	67 560	62 842
TOTAL PASSIF	206 381	163 598

A. | Actif Immobilisé

ACTIF IMMOBILISE - en k€	30.06.2025			30.06.2024		
	Brut	Amortissements Dépréciations	Net	Brut	Amortissements Dépréciations	Net
Immobilisations incorporelles	343	166	177	342	72	270
Immobilisations corporelles	4 432	700	3 732	4 219	534	3 685
Immobilisations financières	3 992	-	3 992	3 899	-	3 899
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	8 767	867	7 901	8 460	606	7 854

B. | Actif circulant

ACTIF CIRCULANT - en k€	30/06/2025	30/06/2024
Stocks - En-cours de production (biens et services)	174 189	132 481
Avances et acomptes versés sur commandes	709	357
Clients et comptes rattachés	418	70
Autres créances	395	361
Disponibilités	20 570	21 487
<i>Dont trésorerie immobilisée</i>	18 280	18 130
Charges constatées d'avance	253	152



TOTAL ACTIF CIRCULANT

196 534

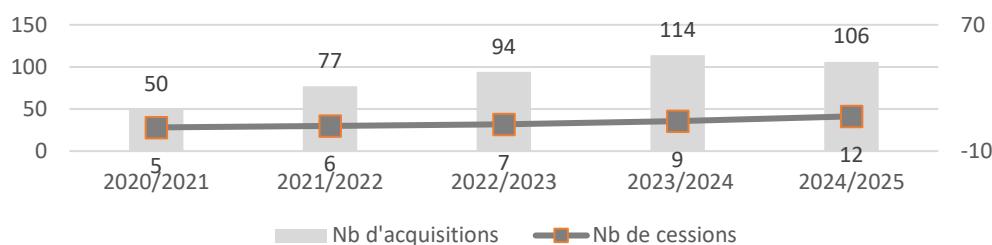
154 907

L'actif circulant s'élève à 196 534 k€ au 30 juin 2025 contre 154 907 k€ au 30 juin 2024, soit une variation de + 41 627k€. Cette variation est principalement liée à l'évolution des deux postes suivants :

(i) **Stocks et en-cours de productions : + 41 708 k€**

en k€	
Stocks à l'ouverture (a)	132 481
+ Acquisitions	44 388
Dont Bouquets + Rentes	34 921
- Coût de revient des biens déstockés	2 680
Stocks à la clôture (b)	174 189
Variation de stock (a) - (b)	41 708

Acquisitions et cessions



La SCIC les 3 Colonnes a réalisé 106 opérations d'achats en viager au cours de l'exercice clos le 30 juin 2025 pour lesquelles le montant des bouquets payés et des rentes estimées sur l'espérance de vie estimée des bénéficiaires s'élève à 34 921k€.

La société a cédé 12 biens au cours de l'exercice clos le 30 juin 2025 dont le coût de revient total s'élève à 2 680 k€.

Exercice	Nombre de cession	Coût de revient (k€)	Prix de vente (k€)	Marge/cession (k€)
2024/25	12	2 680	3 385	705

Depuis sa création, jusqu'au 30 juin 2025 l'Émetteur s'est engagé dans 574 opérations d'acquisition en viager solidaire et dans 51 opérations de vente.

Au 30 juin 2025, la société détient donc 523 opérations viagères, dont la valeur en stocks est de 174.2 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 :- 917 k€

Tableau des flux de trésorerie en k€		30/06/2025
Flux de trésorerie liés à l'exploitation		-42 736
Auto financement net		610
BFR Stock		-41 708
BFR autres que le stock		-1 638
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		-310
Acquisitions		-307
Variation des dettes envers les fournisseurs d'immobilisations		-3
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		42 129
Capital		21 014
<i>Apports associés</i>		24 144
<i>Remboursement parts sociales</i>		(3 130)
Report à nouveau		-1 905
<i>Frais de collecte</i>		-1 905
Titres participatifs		18 618
<i>Titres participatifs souscrits</i>		19 782
<i>Remboursements Titres participatifs</i>		-1 165
Dettes financières		4 403
<i>Dettes financières</i>		4 403
Trésorerie début exercice		21 487
Trésorerie fin d'exercice		20 570
Variation de la trésorerie		-917

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
2023/2024	45%	25%	31%
2024/2025	51%	41%	8%

A. | Capitaux Propres

Les capitaux propres s'élèvent à 78 786 k€ au 30 juin 2025, soit une augmentation de 19 447 k€ se présentant comme suit :

Variation des capitaux propres - en K€	30/06/2024	Augmentations	Diminutions	Affectation résultat 2024	Résultat au 30/06/2025	30/06/2025
Capital	65 205	24 144	-	3 130		86 219
dont Capital souscrit appelé versé	65 205	24 144				89 350
Report à nouveau	- 6 236	- 1 905		370	-	7 771
dont RAN hors Frais de collecte de Parts Sociales	261			370		631
dont RAN lié aux Frais de collecte de Parts Sociales	- 6 497	-	1 905		-	8 402
Résultat de l'exercice	370			370	338	338
Total Capitaux propres	59 339	22 239	- 3 130	-	338	78 786



Au 30 juin 2025, le capital social s'établit à 86 219 200 euros et se compose de 1 724 384 parts sociales d'une valeur nominale de 50 euros. La variation du capital social est détaillée ci-dessous :

Evolution du capital social	Augmentation			Diminution			Varition du capital en Nb de parts	Varition 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
2024/2025	482 887	50	24 144 350	62 609	50	3 130 450	420 278	21 013 900
Total au 30 juin 2025	1 985 386	50	99 269 300	261 002	50	13 050 100	1 724 384	86 219 200

B. | Autres fonds propres

Les autres fonds sont exclusivement composés des produits des émissions de titres participatifs : 60 035k€ au 30 juin 2025 contre 41 418k€ au 30 juin 2024.

Cette variation de + 18 618 k€ est liée :

- (i) A l'émission des TP N°35, N°36 et N°37 pour des montants respectifs de 8 076 k€, 6 980 k€ et 4 727 k€ (cf. faits marquants de l'exercice).
- (ii) Au remboursement des émissions de titres n° 12 et 15, pour des montants respectifs de 65 k€, et 1 100 k€ à la suite de la décision du conseil d'administration en date du 26 septembre 2024.

C. | Dettes

DETTES - en k€	30/06/2025	30/06/2024
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	25 862	24 351
Emprunts et dettes financières diverses	40 656	37 719
<i>Dont dettes de Rentes viagères</i>	33 500	29 915
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	419	250
Dettes fiscales et sociales	575	503
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	3
Autres dettes	47	16
Produits constatés d'avance	-	-
TOTAL DETTES	67 560	62 842



ETAT DES DETTES au 30/06/2025 - en k€	Montant brut	Échéances à moins d'un an	Échéances à plus d'un an	Échéances à plus de 5 ans
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	25 862	1 950	7 620	16 292
Emprunts et dettes financières divers	35 354	3 794	14 306	17 254
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	419	419		
Dettes fiscales et sociales	575	575		
Dettes sur immobilisations	0	0		
Autres dettes	5 348	5 348		
TOTAL	67 560	12 088	21 926	33 546

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

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

Au cours de l'exercice, l'Émetteur a (a) souscrit 21 nouveaux emprunts pour un montant de 3 900 k€ pour financer l'acquisitions de logements en viager solidaire et (b) effectué des remboursements d'emprunts à hauteur de 2 389 k€. Au 30 juin 2025, le capital restant dû de l'ensemble des emprunts auprès des établissements de crédits s'élève à 25 862k€.

(ii) Emprunt et dettes financières diverses

Le poste emprunt et dettes financières diverses s'élève à 40 656 k€ et est principalement constitué :

- 33 500 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 30 juin 2025 inclut donc ces réévaluations dont l'impact net sur le résultat de l'exercice est de -63 k€.
 - L'annulation de la dette sur les logements libres (logement où les crédirentiers sont décédés) est de 679 k€ (avec la constatation d'un produit d'exploitation de même montant).
 - L'accroissement de l'EDV (Espérance De Vie) pour les crédirentiers entraîne une augmentation globale de la dette sur les rentes (et des charges d'exploitation de l'exercice) de 739 k€.
- 1 811 k€ : des intérêts courus non échus sur les titres participatifs et emprunts auprès des établissements de crédits.
- 1 493 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€	30/06/2025	30/06/2024
+ Emprunts et dettes financières	25 862	24 351
+ Rentes viagères capitalisées	33 500	29 915
+ Autres emprunts et dettes financières	7 156	7 804
- Trésorerie immobilisée (rentes futures)	- 18 280	-18 130
- Autre trésorerie	- 2 290	-3 357
DETTE FINANCIERE NETTE	45 948	40 582

1.3. Compte de résultat

1.3.1. Résultat d'exploitation

A. | Produits d'exploitation

Chiffre d'affaires

Au 30 juin 2025 le chiffre d'affaires s'élève à 4 427 k€ et se compose de :

- Vente de biens immobiliers : 3 385 k€
- Loyers : 594 k€
- Refacturations (Charges locatives. TEOM. diverses) : 448 k€

Production stockée

La production stockée s'élève à 41 708 k€ et se détaille comme suit :

Production stockée	
+ Acquisitions	34 921
+ Frais d'acquisitions	2 301
+ Travaux	999
+ Frais coop montage	2 960
+ Frais de collecte TP et intérêts	2 409
+ Intérêts emprunts sur acquisitions	798
- Coût de revient des logements cédés	-2 680
Total	41 708

B. | Charges d'exploitation

Autres achats et charges externes

Les autres achats et charges externes s'élèvent à 44 352 k€ et se composent principalement :

- Des achats d'actifs immobiliers en viager : 41 076 k€
- D'honoraires liés à l'offre de titres participatifs : 1 662 k€
- Des charges de copropriété : 627 k€
- De frais de publicité : 353 k€

Autres charges

Les autres charges s'élèvent à 747 k€ et correspondent principalement à la revalorisation (739 k€) de la dette des rentes viagères comptabilisée au passif du bilan.

1.3.2. Résultat financier

Depuis le 1er juillet 2023, l'Émetteur a placé une partie de sa trésorerie sur des comptes à terme. Au 30 juin 2025, le résultat financier s'élève à 244 k€, composé principalement des intérêts perçus au titre de ces placements pour 302 k€, nets des intérêts sur emprunts liés à l'acquisition du siège social et de l'établissement secondaire de 58 k€.

2. PRINCIPAUX FAITS MARQUANTS

2.1. Offre au public de parts sociales

Résultat de l'offre de parts sociales 2024

La SCIC Les 3 Colonnes a ouvert 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, modifié par un supplément 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.

2.2. Offres au public de titres participatifs

Au cours de l'exercice, la SCIC Les 3 Colonnes a réalisé trois offres au public de titres participatifs, pour un montant global de 19 782 000 euros :



Clôture de l'offre	Prospectus	Montant souscrit
29/08/2024	Prospectus n° 24-149 approuvé le 14/05/2024,	8 075 500 euros <i>soit 16 151 titres participatifs</i>
06/01/2025	Prospectus n° 24-405 approuvé le 19/09/2024	6 980 000 euros <i>soit 13 960 titres participatifs</i>
05/05/2025	Prospectus n° 25-037 approuvé le 14/02/2025, modifié par un supplément n°25-119 approuvé le 28/04/2025	4 726 500 euros <i>soit 9 453 titres participatifs</i>

3. PRINCIPAUX EVENEMENTS SURVENUS DEPUIS LE 30 JUIN 2025

3.1. Ouverture d'une nouvelle offre au public de parts sociales le 29 juillet 2025

La SCIC les 3 Colonnes a ouvert le 29 juillet 2025 une offre au public de parts sociales qui a fait l'objet d'un [prospectus approuvé par l'AMF le 28 juillet 2025 sous le numéro 25 – 311](#). Le montant maximal de l'émission de parts sociales est fixé à 40 000 000 €, représentant 800 000 parts sociales d'une valeur nominale unitaire de 50 €.

La date de clôture de la période de souscription est fixée au 29 décembre 2025 à 23h59 (heure de Paris), étant précisé que la date limite de collecte des dossiers de souscription est fixée au 14 décembre 2025 à 23h59 (heure de Paris).

3.2. Renouvellement de l'agrément “Entreprise Solidaire d’Utilité Sociale”

Par arrêté n°DDETS69_P2EIP_ESUS_20251110_0 en date du 10 novembre 2025, la Préfète de la Région Auvergne-Rhône-Alpes, considérant que la SCIC les 3 Colonnes rempli les conditions légales pour bénéficier de l'agrément “Entreprise Solidaire d’Utilité Sociale” (ESUS), a renouvelé l'agrément ESUS qui avait initialement été accordé à la SCIC les 3 Colonnes le 10 novembre 2020, pour une nouvelle durée de 5 ans.

En conséquence, les souscriptions de parts sociales de la Coopératives réalisées dans le cadre de l'offre au public ouverte le 29 juillet 2025 sur la base du prospectus approuvé par l'Autorité des Marchés Financiers le 28 juillet 2025 sous le numéro 25-311 (cf. §3.1 ci-dessus) continueront d'ouvrir droit au bénéfice de la réduction d'impôt sur le revenu décrite en partie 6.1 « Opinion Fiscale » dudit prospectus, dans les conditions exposées à l'article 199 terdecies-0 AB du Code général des impôts.

4. PUBLICATION PROCHAINE D'UN SUPPLEMENT AU PROSPECTUS N° 25 – 311 ET AU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT N° R. 25 – 004

A la suite de l'arrêté de ses comptes annuels au 30 juin 2025 (cf. § 1 ci-dessus), la SCIC les 3 Colonnes publiera dans les prochains jours, sur son site internet, un supplément au [prospectus n°25 – 311](#) relatif à son offre au public de parts sociales en cours (cf. § 3.1 ci-dessus) et au [document d'enregistrement n° R. 25 – 004](#) dont il est composé.

Conformément à l'article 212-38-10 du Règlement Général de l'AMF, les investisseurs, qui auront déjà donné leur accord pour acquérir ou souscrire des parts sociales objets de l'émission susvisée 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, auront 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. Si les investisseurs souhaitent exercer leur droit de rétractation, ils pourront contacter la société Invest Securities dont le siège social est situé 73 boulevard Haussmann – 75008 Paris.

SCIC LES 3 COLONNES DU MAINTIEN AU DOMICILE, société coopérative d'intérêt collectif à forme anonyme au capital variable, dont le siège social est sis à ECULLY (69130) - 8 route de Champagne, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de LYON sous le numéro 797 676 749
