



SCIC LES 3 COLONNES DU MAINTIEN AU DOMICILE
SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE D'INTÉRÊT COLLECTIF ANONYME À CAPITAL VARIABLE MINIMUM
DE 22 363 225,00 EUROS
SIÈGE SOCIAL : 8, ROUTE DE CHAMPAGNE 69130 ECULLY
RCS 797 676 749 LYON
(l'**« Émetteur »** ou la **« Coopérative »**)

PREMIER SUPPLEMENT AU PROSPECTUS n° 25 – 311

relatif à l'émission par offre au public de parts sociales de la Coopérative pour un montant total maximum de 40 000 000 euros

ET AU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT n° R. 25 – 004

Le présent supplément (le « 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 40 000 000 euros (les « Parts Sociales »), qui a reçu l'approbation de l'AMF n° 25 – 311 en date du 28 juillet 2025 (le « Prospectus ») et le document d'enregistrement dont ce prospectus est composé, approuvé sous le n° R. 25 – 004 en date du 28 juillet 2025 (le « Document d'enregistrement »).



Ce Supplément a été approuvé le 4 décembre 2025 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 25-467.

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 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'Emetteur le 3 décembre 2025 présentant les résultats financiers de la Coopérative au titre de l'exercice clos le 30 juin 2025,
- les comptes sociaux audités de la Coopérative pour l'exercice clos le 30 juin 2025, composés du bilan, du compte de résultat et de l'annexe y afférente, qui ont été arrêtés par le Conseil d'administration le 12 novembre 2025 et qui seront présentés à l'approbation de l'assemblée générale des associés devant se tenir le 11 décembre 2025,
- le rapport du commissaire aux comptes concernant les comptes de la Coopérative au titre de l'exercice clos le 30 juin 2025,
- le rapport du commissaire aux comptes concernant les conventions réglementées de l'Émetteur pour l'exercice clos le 30 juin 2025,

b. En mettant à jour les sections suivantes du Document d'enregistrement :

- la sous-section 3.1.1. « Risque de modification ou perte du bénéfice ou suppression des régimes de l'agrément d'entreprise solidaire d'utilité sociale (ESUS) et/ou du mandat SIEG et du régime fiscal favorable y afférent » 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 »,
- la sous-section 3.3.3. « Risque lié au modèle économique de l'Émetteur et au caractère innovant et en développement de l'activité du viager solidaire qu'il propose »,
- la sous-section 3.5.5. « Risque financier relatif à la variation des rentes viagères »,
- la sous-section 3.5.8. « Risque financier relatif aux impayés de loyer »,
- la section 6.2 « Approche synthétique sur le financement et l'activité de l'Emetteur »,
- la sous-section 6.2.2 « Financement par les flux générés par l'activité de l'Émetteur, et plus particulièrement via les cessions d'actifs réalisées »,
- la section 6.3 « Information sur le parc au 31 décembre 2024 »,
- la sous-section 6.4.5.2. « Bénéficiaires »
- la section 6.5 « Investissements »,
- la section 6.7 « Structure organisationnelle »,
- la sous-section 6.8.1.3. a) « Capital social » du Document d'enregistrement,
- la sous-section 6.8.4. « Capitaux de l'Emetteur (court terme et long terme) »,
- la sous-section 6.8.5 « Besoin de financement et structure de financement »,
- la sous-section 6.8.6 « Flux de trésorerie »,
- la Section 7.1 « Acquisitions de logements »
- la Section 7.2 « Ventes de logements »
- la sous-section 9.4.1 « Rémunération des titres participatifs »,
- la sous-section 9.4.3 « Historique de la collecte en titres participatifs »,
- la section 11.1 « Présidence et direction générale »,
- le Chapitre 12 « Transactions avec les parties liées »,
- la section 15.1. « Capital social »,
- la section 18 « Informations incorporées par référence »,

- c. En déclarant l'absence de changement significatif de la situation financière de l'Emetteur depuis le 30 juin 2025,
- (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.1.4. « Approche synthétique sur le financement de la Coopérative » du Résumé du Prospectus,
 - la partie B.1.5. « Capital social » du résumé du Prospectus,
 - la partie B.1.6. « Déclaration sur le fonds de roulement » du Résumé du Prospectus,
 - la sous-section 4.1.5. « Risque d'évolution de la réglementation » 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 susceptible d'avoir un impact significatif sur ses perspectives et sur ses performances et/ou sur sa situation financières futures.

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/.

Droit de rétractation :

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 8 décembre 2025 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.

TABLE DES MATIERES

SECTION 1 – Mise à jour du Document d'Enregistrement	6
1.1 Incorporation par référence.....	6
1.2 Mise à jour de la sous-section 3.1.1. « Risque de modification ou perte du bénéfice ou suppression des régimes de l'agrément d'entreprise solidaire d'utilité sociale (ESUS) et/ou du mandat SIEG et du régime fiscal favorable y afférent » du Document d'enregistrement	6
1.3 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	7
1.4 Mise à jour de la sous-section 3.3.3. « Risque lié au modèle économique de l'Émetteur et au caractère innovant et en développement de l'activité du viager solidaire qu'il propose » du Document d'enregistrement	7
1.5 Mise à jour de la sous-section 3.5.5. « Risque financier relatif à la variation des rentes viagères » du Document d'enregistrement.....	9
1.6 Mise à jour de la sous-section 3.5.8. « Risque financier relatif aux impayés de loyer » du Document d'enregistrement	10
1.7 Mise à jour de la Section 6.2 « Approche synthétique sur le financement et l'activité de l'Emetteur » du Document d'enregistrement	11
1.8 Mise à jour de la sous-section 6.2.2 « Financement par les flux générés par l'activité de l'Émetteur, et plus particulièrement via les cessions d'actifs réalisées » du Document d'enregistrement.....	12
1.9 Mise à jour de la Section 6.3 « Information sur le parc au 31 décembre 2024 » du Document d'enregistrement	12
1.10 Mise à jour de la sous-section 6.4.5.2. « Bénéficiaires » du Document d'enregistrement	13
1.11 Mise à jour de la Section 6.5 « Investissements » du Document d'enregistrement	13
1.12 Mise à jour de la Section 6.7 « Structure organisationnelle » du Document d'enregistrement	14
1.13 Mise à jour de la sous-section 6.8.1.3. a) « Capital social » du Document d'enregistrement	17
1.14 Mise à jour de la sous-section 6.8.4. « Capitaux de l'Emetteur (court terme et long terme) » du Document d'enregistrement	18
1.15 Mise à jour de la sous-section 6.8.5 « Besoin de financement et structure de financement » du Document d'enregistrement.....	19
1.16 Mise à jour de la sous-section 6.8.6 « Flux de trésorerie » du Document d'enregistrement.....	22
1.17 Mise à jour de la Section 7.1 « Acquisitions de logements » du Document d'enregistrement .	24
1.18 Mise à jour de la Section 7.2 « Ventes de logements » du Document d'enregistrement.....	25
1.19 Mise à jour de la sous-section 9.3.1 « Rémunération des titres participatifs » du Document d'enregistrement	26
1.20 Mise à jour de la sous-section 9.3.3 « Historique de la collecte en titres participatifs » du Document d'enregistrement.....	27
1.21 Mise à jour de la section 11.1 « Présidence et direction générale »	28
1.22 Mise à jour du Chapitre 12 « Transactions avec les parties liées » du Document d'enregistrement	28
1.23 Mise à jour de la section 15.1. « Capital social » du Document d'enregistrement	30
1.24 Mise à jour de la section 18 « Informations incorporées par référence » du Document d'enregistrement	31
1.25 Absence de changement significatif de la situation financière de l'Emetteur depuis le 30 juin 2025 .	32
SECTION 2 – Mise à jour du Prospectus.....	33
2.1 Mise à jour de la partie B.1.2. « Volume d'activité » du Résumé du Prospectus	33
2.2 Mise à jour de la partie B.1.3. « Informations financières clés » du résumé du Prospectus	33
2.3 Mise à jour de la partie B.1.4. « Approche synthétique sur le financement de la Coopérative » du Résumé du Prospectus.....	33
2.4 Mise à jour de la partie B.1.5. « Capital social » du résumé du Prospectus	34
2.5 Mise à jour de la partie B.1.6. « Déclaration sur le fonds de roulement » du Résumé du Prospectus	34
2.6 Mise à jour de la sous-section 4.1.5. « Risque d'évolution de la règlementation » du Prospectus	35
2.7 Mise à jour de la section 7 « Déclaration sur le fonds de roulement » du Prospectus	35
2.8 Mise à jour de la section 10 « Informations incorporées par référence » du Prospectus	36
2.9 Tendances, incertitudes, contraintes, engagements ou événements dont l'Emetteur a connaissance et qui sont raisonnablement susceptible d'influer sensiblement sur ses perspectives pour l'exercice en cours	36

SECTION 3 – Responsabilité du Supplément.....	37
3.1 Responsable du Supplément.....	37
3.2 Attestation du responsable	37
ANNEXE 1 : Table de concordance avec l'annexe 2 de l'instruction AMF DOC-2019-22	38

SECTION 1 – MISE A JOUR DU DOCUMENT D’ENREGISTREMENT

1.1 Incorporation par référence

Ce Supplément incorpore par référence au Document d’enregistrement les documents ci-après ; en conséquence, le Document d’enregistrement devra être lu et interprété conjointement avec les informations contenues dans lesdits documents :

- (i) le communiqué de presse publié par l’Emetteur le 3 décembre 2025 annonçant les résultats financiers de la Coopérative pour l’exercice clos le 30 juin 2025 (ci-après le « CP »),
- (ii) les comptes sociaux audités de la Coopérative pour l’exercice clos le 30 juin 2025, composés du bilan, du compte de résultat et de l’annexe y afférente, qui ont été arrêtés par le Conseil d’administration le 12 novembre 2025 et qui seront présentés à l’approbation de l’assemblée générale des associés devant se tenir le 11 décembre 2025 (figurant en pages 5 à 24 du rapport du commissaire aux comptes concernant les comptes de la Coopérative au titre de l’exercice clos le 30 juin 2025),
- (iii) le rapport du commissaire aux comptes concernant les comptes de la Coopérative au titre de l’exercice clos le 30 juin 2025,
- (iv) le rapport du commissaire aux comptes concernant les conventions réglementées de l’Emetteur pour l’exercice clos le 30 juin 2025.

Les documents visés aux § (i) à (iv) ci-dessus sont disponibles sans frais au siège social de l’Emetteur situé au 8 route de Champagne, 69130 Ecully, ainsi qu’en version électronique sur le site Internet de l’Emetteur (<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 3.1.1. « Risque de modification ou perte du bénéfice ou suppression des régimes de l’agrément d’entreprise solidaire d’utilité sociale (ESUS) et/ou du mandat SIEG et du régime fiscal favorable y afférent » du Document d’enregistrement

Le 1^{er} alinéa de la sous-section 3.3.1. « Risque de modification ou perte du bénéfice ou suppression des régimes de l’agrément d’entreprise solidaire d’utilité sociale (ESUS) et/ou du mandat SIEG et du régime fiscal favorable y afférent » du Document d’enregistrement est intégralement supprimé et remplacé par ce qui suit :

L’Emetteur bénéficie du statut d’entreprise solidaire d’utilité sociale (ESUS) de l’article L.3332-17-1 du Code du travail, renouvelé le 10 novembre 2025, par arrêté préfectoral N° Arrêté n° DDETS69_P2EIP_ESUS_20251110_015, pour une durée de cinq (5) ans et à renouveler en novembre 2030.

1.3 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

Le contenu 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 est intégralement supprimé et remplacé par ce qui suit :

3.3.2. Risque lié à la longueur du cycle d'exploitation du viager solidaire proposé par l'émetteur et cycles du marché immobilier

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'Emetteur. Pour la sixième année consécutive depuis sa création, l'Émetteur a enregistré un bénéfice (338 k€ au titre de l'exercice clos le 30 juin 2025 et de 370 k€ sur l'exercice clos le 30 juin 2024).

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 fin septembre 2025, le nombre de transactions réalisées au cours des 12 derniers mois est estimé à 921 000, après 907 000 fin juin 2025 et 882 000 fin mars 2025^(*). Le volume annuel de transactions rebondit ainsi légèrement à la suite de la baisse constante constatée jusqu'alors.

Ce léger rebond s'inscrit dans un contexte de stabilisation du coût des nouveaux crédits à l'habitat, dont le taux d'intérêt moyen tombe à 3,09 % en septembre 2025 (après 3,10 % en août et 3,09 % en juillet)^(**).

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

^(*) <https://www.insee.fr/fr/statistiques/8669035>

^(**) <https://www.banque-france.fr/fr/statistiques/credit/credits-aux-particuliers-2025-09>

1.4 Mise à jour de la sous-section 3.3.3. « Risque lié au modèle économique de l'Émetteur et au caractère innovant et en développement de l'activité du viager solidaire qu'il propose » du Document d'enregistrement

Le contenu de la sous-section 3.3.3. « Risque lié au modèle économique de l'Émetteur et au caractère innovant et en développement de l'activité du viager solidaire qu'il propose » du Document d'enregistrement est intégralement supprimé et remplacé par ce qui suit :

3.3.3. Risque lié au modèle économique de l'Émetteur et au caractère innovant et en développement de l'activité du viager solidaire qu'il propose

Les ventes immobilières en viager demeurent en nombre restreint en France et ne font pas l'objet d'un

référencement permettant d'identifier précisément leur modèle économique du point de vue de l'acquéreur. Le modèle économique de viager solidaire appliqué par l'Émetteur, décrit à la section 6.1.3 du présent Document d'enregistrement, est solidaire et innovant.

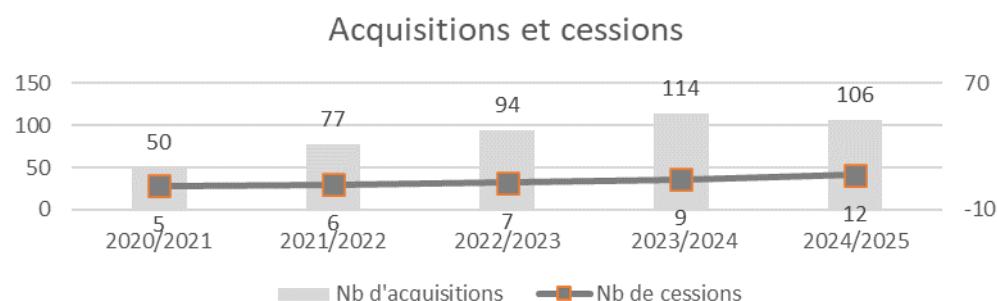
En tant que tel, la pérennité de ce modèle n'a pas pu être éprouvée, quoique les résultats bénéficiaires des quatre derniers exercices tendent à confirmer le modèle économique (cf. section 6.8.2.1.a) du Document d'enregistrement). Il existe donc un risque de mauvaise appréciation dans l'évaluation de la capacité de l'Émetteur à respecter effectivement le plan de développement, le positionnement, la stratégie ou les missions sociales définies dans les statuts de l'Émetteur ou les missions d'intérêt général dans la convention de SIEG comme indiquées dans la section 3.1.1 du présent Document d'enregistrement.

Outre le principe de mutualisation des risques, la pérennité financière future de l'Émetteur dépend de l'atteinte d'un certain niveau de développement supposant une montée en régime de l'activité.

L'Émetteur doit poursuivre le développement de son réseau d'identification d'acquisitions potentielles et élargir les équipes opérationnelles et de direction afin d'assumer l'augmentation de la charge de travail et d'augmenter la capacité de trouver au même rythme de nouvelles opportunités d'investissement.

A ce titre, au total, depuis sa création le 3 octobre 2013 et jusqu'au 30 juin 2025, l'Emetteur a réalisé :

- 574 opérations d'achats viagers, dont 114 au titre de l'exercice clos le 30 juin 2024 et 106 au titre de l'exercice clos le 30 juin 2025,
- 51 cessions, dont 9 au titre de l'exercice clos le 30 juin 2024 et 12 au titre de l'exercice clos le 30 juin 2025.



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.

	Avant 30/06/2020	30/06/2020 (12 mois)	30/06/2021 (12 mois)	30/06/2022 (12 mois)	30/06/2023 (12 mois)	30/06/2024 (12 mois)	30/06/2025 (12 mois)	Total
Stock initial	0	94	121	166	237	324	429	
Nombre d'opérations d'achats viagers	101	32	50	77	94	114	106	574
Nombre de cessions d'actifs	7	5	5	6	7	9	12	51
Stock final	94	121	166	237	324	429	523	

L'Émetteur est en train de développer ses activités sur de nouvelles zones géographiques, comme l'Ile-de-France (la carte de la répartition géographique des activités de l'Émetteur figure au § 6.1.9), et est en phase active de recrutement, de sorte que la probabilité de survenance de ce risque apparaît moyenne et son impact net négatif moyen également.

Au cours de l'exercice clos le 30 juin 2025, l'Émetteur a recruté 6 nouveaux salariés

En outre, comme exposé aux § 6.1.5 et 6.1.6, le modèle économique de la Coopérative repose sur le financement de l'acquisition de nouveaux logements, lequel s'appuie en grande partie sur l'obtention de financements via :

- La souscription de parts sociales,
- La souscription de titres participatifs,
- La souscription d'emprunts auprès des institutions financières privées et publiques.

A cet égard, il convient de noter que l'émission des titres participatifs et la souscription des emprunts auprès d'institutions financières sont soumis aux fluctuations des taux d'intérêt. Le fait que le financement du modèle économique de la Coopérative repose en partie sur les parts sociales, décorrélées du niveau des taux d'intérêts permet de mitiger ce risque. De plus, la Coopérative a systématiquement recours à des instruments de couverture contre le risque de variabilité de taux d'intérêt lorsqu'il souscrit des emprunts à taux variable.

Enfin, il convient de noter que, sous réserve de ce qui précède, la Coopérative n'a pas relevé de difficulté d'accès au financement.

La probabilité de survenance de ce risque est moyenne et son impact net négatif apparaît moyen.

1.5 Mise à jour de la sous-section 3.5.5. « Risque financier relatif à la variation des rentes viagères » du Document d'enregistrement

Les 4^{ème} et 5^{ème} paragraphes de la sous-section 3.5.5. « Risque financier relatif à la variation des rentes viagères » du Document d'enregistrement sont modifiés comme suit :

(...)

Un extrait de l'arrêté du 16 janvier 2025 portant majoration de certaines rentes viagères (à compter de 2013, année de constitution de l'Émetteur), indiquant les taux de majoration applicables en 2025 aux rentes viagères figure ci-après :

Période au cours de laquelle est née la rente originale	Taux de la majoration (en pourcentage)
2013	19,60
2014	18,90
2015	18,80
2016	18,70
2017	17,50
2018	15,70
2019	14,60
2020	14,40

2021	12,80
2022	7,00
2023	2,10

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 739 k€ au titre de l'exercice clos le 30 juin 2025,
- 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'Emetteur a réévalué les dettes de rentes viagères au passif).

(...)

Il est précisé que nonobstant cette mise à jour, la probabilité de survenance du risque financier relatif à la variation des rentes viagères demeure moyenne et son impact net négatif apparaît toujours faible.

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

Le contenu de la sous-section 3.5.8. « Risque financier relatif aux impayés de loyer » du Document d'enregistrement est intégralement supprimé et remplacé par ce qui suit :

3.5.8. Risque financier relatif aux impayés de loyer

Lorsqu'un logement est libéré par un Crédirentier à la suite d'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€	30/06/2025	30/06/2024
Loyers	594	534
En % du CA	13%	15%
Montant des impayés	18	-

Refacturations (Charges locatives. TEOM. diverses)	448	301
En % du CA	10%	9%
Montant des impayés	-	-

1.7 Mise à jour de la Section 6.2 « Approche synthétique sur le financement et l'activité de l'Émetteur » du Document d'enregistrement

Le contenu figurant sous le titre Section 6.2 « Approche synthétique sur le financement et l'activité de l'Émetteur » du Document d'enregistrement est intégralement supprimé et remplacé par ce qui suit (sans modification des sous-sections) :

Section 6.2 – APPROCHE SYNTHETIQUE SUR LE FINANCEMENT ET L'ACTIVITE DE L'ÉMETTEUR

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€	30.06.2025	30.06.2024
Capital social	86 219	65 205
Report à nouveau	-7 771	-6 236
Résultat de l'exercice	338	370
CAPITAUX PROPRES	78 786	59 339
TITRES PARTICIPATIFS	60 035	41 418
+ 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 ^(**) (- = TRESO NETTE)	45 948	40 582

Au 30 juin 2025, l'Émetteur dispose d'une trésorerie de 20 570 dont 18 280 k€ immobilisés afin de faire face aux rentes viagères futures qui ont été estimées sur 5 ans par l'Émetteur.

[le reste de la page est intentionnellement laissé vierge]

1.8 Mise à jour de la sous-section 6.2.2 « Financement par les flux générés par l'activité de l'Émetteur, et plus particulièrement via les cessions d'actifs réalisées » du Document d'enregistrement

Le contenu de la sous-section 6.2.2 « Financement par les flux générés par l'activité de l'Émetteur, et plus particulièrement via les cessions d'actifs réalisées » du Document d'enregistrement est intégralement supprimé et remplacé par ce qui suit :

6.2.2. – Financement par les flux générés par l'activité de l'Émetteur, et plus particulièrement via les cessions d'actifs réalisée

Le tableau ci-dessous présente le produit annuel total des cessions des biens acquis et revendus par l'Émetteur et la marge correspondante :

en k€	Nombre de cession (biens)	Prix de vente	Coût de revient ^(*)	Marge/Cession
2013/2014				
2014/2015				
2015/2016				
2016/2017	2	697	583	114
2017/2018	1	280	314	-34
2018/2019	4	1 001	815	186
2019/2020	5	2 323	1 460	863
2020/2021	5	1 519	1 205	313
2021/2022	6	2 142	1 755	387
2022/2023	7	1 673	1 116	557
2023/2024	9	2 621	2 246	375
2024/2025	12	3 385	2 680	705
Total	51	15 640	12 174	3 466

^(*)Le coût de revient correspondant au total formé par : les bouquets, les rentes viagères, les travaux, les frais coopératifs de montage, les frais de collecte de titres participatifs et les frais d'intérêts.

Depuis sa création, jusqu'au 30 juin 2025 l'Émetteur s'est donc engagé dans 574 opérations d'acquisition en viager solidaire et dans 51 opérations de vente. Les reventes ont, en cumulé, généré du chiffre d'affaires de 15 640 k€, et une marge cumulée (égale à la différence entre le prix de revente et le coût de revient) d'un montant total de 3 466 k€.

Au 30 juin 2025, l'Émetteur a constitué un stock d'actifs immobiliers d'un montant de 174 189 k€ (contre 132 481 k€ au 30 juin 2024).

1.9 Mise à jour de la Section 6.3 « Information sur le parc au 31 décembre 2024 » du Document d'enregistrement

Le contenu et le titre de la Section 6.3 « Information sur le parc au 31 décembre 2024 » du Document d'enregistrement est intégralement supprimé et remplacé par ce qui suit :

Section 6.3 – INFORMATION SUR LE PARC AU 30 JUIN 2025

Le nombre d'opérations de viager solidaire en stock s'élevait à 523 au 30 juin 2025.

1.10 Mise à jour de la sous-section 6.4.5.2. « Bénéficiaires » du Document d'enregistrement

Le 2nd paragraphe de la sous-section 6.4.5.2. « Bénéficiaires » du Document d'enregistrement est modifié comme suit :

(...)

La Coopérative a reçu, sur l'exercice 2025, 6 439 demandes d'information (2 789 sur l'exercice clos le 30 juin 2024) et, sur la même durée, a étudié 76 dossiers en comité trimestriel.

(...)

1.11 Mise à jour de la Section 6.5 « Investissements » du Document d'enregistrement

Le contenu de la Section 6.5 « Investissements » du Document d'enregistrement est intégralement supprimé et remplacé par ce qui suit :

Section 6.5 – INVESTISSEMENTS

Les derniers comptes annuels clôturés au 30 juin 2025 font apparaître un actif immobilisé de 8 767 k€ en valeur brute et 7 901 k€ en valeur nette. Cet actif est principalement constitué :

- d'immobilisations financières comptabilisées à hauteur de 3 992 k€ (contre 3 898 k€ au 30 juin 2024) en valeur nette comptable. L'augmentation de 94 k€ des immobilisations financières correspond principalement à de nouvelles acquisitions d'actions de la SAS Foncière de Viager à concurrence de 78k€.
- du siège social acquis en février 2021 pour une valeur brute de 1 830 k€ dont 120 k€ de frais d'acquisition, pour une superficie 4.765 m², permet à l'Émetteur d'avoir des locaux plus spacieux, leur facilitant l'accueil des bénéficiaires ainsi que la tenue des assemblées générales de ses associés et de son conseil d'administration. L'acquisition a été répartie entre le foncier et les constructions (ces dernières étant amorties sur 25 ans), en se fondant sur les valeurs de marché. A cet effet, la Coopérative a eu recours à un emprunt bancaire de 1,5 M €. Le produit de l'émission des parts sociales objet de l'offre 2021 n'a pas servi à financer cette acquisition.
- D'un établissement secondaire acquis en juin 2024 pour une valeur brute de 1 609k€. L'acquisition a été répartie entre le foncier et les constructions (ces dernières étant amorties sur 25 ans), en se fondant sur les valeurs de marché. A cet effet, la Coopérative a eu recours à un emprunt bancaire de 1,1 M €. Le produit de l'émission des parts sociales objet de l'offre 2024 n'a pas servi à financer cette acquisition.
- de quatre chambres en maison de retraite détenues par l'Émetteur, mises en location et comptabilisées en construction à hauteur de 373 k€ en valeur brute (outre les 8 680 euros de terrain correspondant) ; elles sont amorties sur 25 ans ;

L'acquisition d'immeubles en vue de les revendre représente la part la plus importante et quasi exclusive des revenus de l'activité de la Coopérative et donc de son exploitation. En conséquence ces actifs destinés à être vendus constituent un stock. La Coopérative comptabilise en stocks les maisons, appartements et immeubles objets de ses opérations de viager solidaire.

La Coopérative a réalisé 106 opérations d'acquisition en viager solidaire sur l'exercice clôturant au 30 juin 2025 contre 114 sur l'exercice clos le 30 juin 2024, ce qui est conforme au budget prévisionnel.

Le tableau ci-dessous récapitule l'ensemble des coûts engagés pour les opérations de viager solidaires effectuées par la Coopérative depuis les deux dernières années :

	Montant en k€
Coûts engagés pour les acquisitions de l'exercice 2022/2023 (bouquets payés, rentes et frais d'acquisition)	27 099
Coûts engagés pour les acquisitions de l'exercice 2023/2024 (bouquets payés, rentes et frais d'acquisition)	34 647
Coûts engagés pour les acquisitions de l'exercice 2024/2025 (bouquets payés, rentes et frais d'acquisition)	37 222

1.12 Mise à jour de la Section 6.7 « Structure organisationnelle » du Document d'enregistrement

Le contenu de la Section 6.7 « Structure organisationnelle » du Document d'enregistrement est intégralement supprimé et remplacé par ce qui suit :

Section 6.7 – STRUCTURE ORGANISATIONNELLE

L'Emetteur a pour filiale unique la société Foncière de Viager (Société par Actions Simplifiée à capital variable, 791 175 466 RCS LYON).

Au 30 juin 2025, l'Emetteur détenait 89,46% du capital de la société Foncière de Viager, soit 3 821 titres de valeur nominale de 1 000 euros pour une valeur totale de 3 821 000 euros comptabilisés dans les comptes de l'Émetteur.

Au 30 juin 2025, les principales personnes morales ou physiques détentrices du capital de Foncière de Viager sont :

N° d'actionnaire	Capital	% du capital
5	40 000	0.94%
7	29 000	0.68%
19	158 000	3.70%
20	15 000	0.35%
24	30 000	0.70%
25	33 000	0.77%
41	30 000	0.70%
43	30 000	0.70%
54	25 000	0.59%
63	30 000	0.70%
66	30 000	0.70%
68	3 821 000	89.46%

6.7.1. – Activité de la Foncière de Viager

Préalablement à la création de l’Émetteur, les fondateurs de l’Émetteur ont constitué la société Foncière de Viager sous forme de société par actions simplifiée de droit commun, en vue de porter l’activité actuelle de l’Émetteur. Cette société a commencé une activité de collecte de fonds et d’acquisition de fonciers avant que les fondateurs de l’Émetteur ne constatent que la forme juridique de société par actions simplifiée n’était pas adaptée à la dimension sociale et solidaire de l’activité conduite et décident donc de porter leur projet au sein de l’Émetteur.

La société Foncière de Viager est aujourd’hui en gestion extinctive de ses actifs historiques ; plus aucune acquisition de foncier n’a été faite par cette société depuis le 7 avril 2018 et les fondateurs de l’Émetteur se sont engagés à ne plus la développer. La société Foncière de Viager n’acquerra plus d’actifs et procèdera à la cession des actifs au fur et à mesure de leur libération.

Aux termes du protocole décrit à la Section 16.1 du présent Document d’enregistrement, l’Émetteur est convenu avec la CDC du rachat progressif des actions de Foncière de Viager par l’Émetteur ainsi qu’une éventuelle fusion ou opération de transfert universel de patrimoine avec l’Émetteur.

L’ensemble des rachats se sont effectués au prix d’émission initial de 1 000 euros l’action, tenant compte du fait qu’une fois la durée de conservation fiscale écoulée, les associés de la société Foncière de Viager disposeront de la possibilité de demander le remboursement de leur apport sur le fondement du droit de retrait associé à la forme variable du capital de cette société.

Le montant des rachats au titre de l’exercice clos le 30 juin 2025 s’est élevé à 78 000 euros.

Pour rappel :

Au 30 juin 2020, l’Émetteur détenait 8,57% de Foncière de Viager, soit 366 titres de valeur nominale de 1 000 euros pour une valeur totale de 366 000 euros comptabilisés dans les comptes de l’Émetteur.

Au 30 juin 2021, l’Émetteur détenait 1 257 actions, d’une valeur nominale de 1 000 euros chacune, représentant 29,43% du capital et des droits de vote de Foncière de Viager, pour une valeur totale de 1 257 000 euros comptabilisée dans les comptes de l’Émetteur.

Au 30 juin 2022, l’Émetteur détenait 1 540 actions, d’une valeur nominale de 1 000 euros chacune, représentant 36,06% du capital et des droits de vote de Foncière de Viager, pour une valeur totale de 1 540 000 euros comptabilisée dans les comptes de l’Émetteur.

Au 30 juin 2023, l’Émetteur détenait 3 336 actions, d’une valeur nominale de 1 000 euros chacune, représentant 78,11% du capital et des droits de vote de Foncière de Viager, pour une valeur totale de 3 336 000 euros comptabilisée dans les comptes de l’Émetteur.

Au 30 juin 2024, l’Émetteur détenait 87,64% du capital de la société Foncière de Viager, soit 3 743 titres de valeur nominale de 1 000 euros pour une valeur totale de 3 743 000 euros comptabilisés dans les comptes de l’Émetteur.

Aucun des fonds recueillis au titre des offres au public ouvertes au titre de l’année civile 2025 et à ouvrir au titre de l’année civile 2026 ne sera affecté à ce rachat.

Il est précisé que les fondateurs n’ont aucune participation sous forme d’action ou de compte courant d’associé dans la société Foncière de Viager.

Au 31 mars 2025, le capital social de la société Foncière de Viager était de 4 271 000 euros. A cette même date, les capitaux propres s’établissent à 3 125 132 euros.

Le maintien des avantages fiscaux attachés à la souscription des parts sociales de la société Foncière de Viager implique que cette société comprenne au moins deux salariés. En conséquence, deux personnes du collège des fondateurs de la SCIC sont également salariées de Foncière de Viager.

M. Frédéric LACAZE est Président de la société Foncière de Viager. M. Sébastien TCHERNIAVSKY et Frédéric LACAZE sont salariés de la société Foncière de Viager.

6.7.2. – Compte de résultat de la Foncière de Viager

Compte de résultat en €	31.03.2025	31.03.2024
Chiffre d'affaires	6 607	8 898
Autres produits	4	3
RESULTAT D'EXPLOITATION	-146 975	-135 519
RESULTAT FINANCIER	-6 785	-5 686
RESULTAT COURANT avant impôts	-153 760	-141 205
RESULTAT EXCEPTIONNEL	391 474	156 594
BENEFICE OU PERTE	237 714	15 389

Les comptes annuels aux 31 mars 2025 et au 31 mars 2024, ont été établis par le cabinet d'expertise comptable suivant :

Cabinet Pascale HUBERT
1. 84-86 boulevard Baron du Marais, 42300 Roanne

Cette société ne remplissant plus les conditions de désignation obligatoires d'un commissaire aux comptes, résultant de la Loi n° 2019-486 du 22 mai 2019, dite Loi PACTE, et du décret n° 2019-514 du 24 mai 2019, les comptes de la société Foncière de Viager aux 31 mars 2021, 31 mars 2022, 31 mars 2023 et 31 mars 2024 n'ont pas été audités par un commissaire aux comptes.

6.7.3. – Bilan de la Foncière de Viager

Bilan actif	31.03.2025	31.03.2024
ACTIF IMMOBILISE		
Immobilisations incorporelles	-	-
Immobilisations corporelles	2 633 288	3 091 558
Immobilisations financières	1 053	1 053
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	2 634 341	3 092 610
ACTIF CIRCULANT		
Avances et acomptes versés sur commandes	1 098	-
Créances	7 836	6 491
Autres créances	858 096	-
Disponibilités	33 228	155 365
Charges constatées d'avance	1 058	3 593
TOTAL ACTIF CIRCULANT	901 316	165 448
TOTAL ACTIF	3 535 657	3 258 059

Bilan passif	31.03.2025	31.03.2024
CAPITAUX PROPRES		
Capital	4 271 000	4 271 000
Report à nouveau	-1 383 582	-1 398 971
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	237 714	15 389
TOTAL CAPITAUX PROPRES	3 125 132	2 887 418
DETTES		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières diverses	366 819	331 862
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	7 463	12 595
Dettes fiscales et sociales	28 727	25 598
Autres dettes	7 517	585
TOTAL DETTES	410 526	370 641
TOTAL PASSIF	3 535 657	3 258 059

En date du 12 avril 2022, l'Emetteur et sa filiale, la société Foncière de Viager, ont signé une convention d'avance en compte courant afin de permettre à cette dernière de financer son besoin de trésorerie à court et moyen terme. Cette convention de compte courant a été traitée par l'Emetteur comme une opération courante conclue à des conditions normales eu égard au caractère intragroupe de cette avance de trésorerie et à son taux de rémunération correspondant au taux maximum déductible fiscalement.

Au 30 juin 2025, l'avance en compte courant s'élevait à 340 k€.

6.7.4. – Groupe

L'Emetteur et sa filiale ne dépassent pas deux des seuils obligeant l'établissement de comptes consolidés (30 000 000 d'euros en total de bilan, 60 000 000 d'euros en chiffre d'affaires et 250 salariés).

1.13 Mise à jour de la sous-section 6.8.1.3. a) « Capital social » du Document d'enregistrement

Le dernier alinéa de la sous-section 6.8.1.3. a) « Capital social » du Document d'enregistrement est supprimé et remplacé par le paragraphe ci-après :

Le nombre de parts dont l'engagement fiscal de non-remboursement résultant de l'article 199 terdecies-0 AB du Code général des impôts (expirant pour l'Emetteur le 31 décembre de la septième année suivant celle de l'investissement) est effectivement expiré est de 116 440 (représentant un montant nominal de 5 822 000 euros). Il est rappelé que le régime fiscal prévoit également un engagement de conservation qui n'a pas de portée financière pour l'Emetteur puisqu'il concerne la vente de parts sociales à des tiers et non à la société émettrice. Ce délai expire deux ans plus tôt au 31 décembre de la cinquième année suivant celle de la souscription des parts sociales.

1.14 Mise à jour de la sous-section 6.8.4. « Capitaux de l'Emetteur (court terme et long terme) » du Document d'enregistrement

Le tableau figurant en sous-section 6.8.4. « Capitaux de l'Émetteur (court terme et long terme) » est supprimé et remplacé par le tableau ci-après :

CAPITAL SOCIAL & AUTRES FONDS PROPRES - en k€	30/06/2025	30/06/2024
Capital	86 219	65 205
Produits des émissions de titres participatifs	60 035	41 418
Capital social et autres fonds propres^(*)	146 254	106 623

() Hors réserves, report à nouveau et résultat de l'exercice ; les capitaux propres font l'objet d'un développement spécifique au 6.8.1.3.b) ci-avant du présent Document d'enregistrement.*

[le reste de la page est intentionnellement laissé vierge]

1.15 Mise à jour de la sous-section 6.8.5 « Besoin de financement et structure de financement » du Document d'enregistrement

Le contenu de la Section 6.8.5 « Besoin de financement et structure de financement » du Document d'enregistrement est intégralement supprimé et remplacé par ce qui suit :

6.8.5. – Besoin de financement et structure de financement

6.8.5.1 Structure de financement de l'Émetteur

L'Émetteur étant une société coopérative d'intérêt collectif sa « lucrativité » est limitée, ainsi qu'il est décrit à la Section 4.1, à la Section 5.1 et au § 6.1.5 du présent Document d'enregistrement. L'économie générale résultant de ces principes d'organisation ne permet pas de supporter des conditions de financement trop onéreuses, de sorte que l'Émetteur privilégie son financement en capital et en fonds propres.

Ainsi, l'Émetteur se finance majoritairement en émissions de parts sociales, la forme variable de son capital permettant des augmentations de capital récurrentes avec des formalités juridiques et administratives allégées.

Au 30 juin 2025 le capital social de l'Émetteur représente environ 42% de son total de bilan.

La répartition historique du financement de l'Emetteur est détaillée ci-après :

REPARTITION DES FINANCEMENTS			
	Parts sociales	Titres Participatifs	Emprunts bancaires
2013/2014	33%	67%	0%
2014/2015	67%	33%	0%
2015/2016	78%	22%	0%
2016/2017	56%	44%	0%
2017/2018	100%	0%	0%
2018/2019	47%	53%	0%
2019/2020	39%	59%	2%
2020/2021	36%	18%	46%
2021/2022	52%	31%	17%
2022/2023	62%	27%	11%
2023/2024	45%	25%	31%
2024/2025	51%	41%	8%

L'Emetteur privilégie le financement en fonds propres ; à ce titre :

- l'Émetteur a clôturé le 29 août 2024 une offre au public de titres participatifs (prospectus approuvé par l'AMF le 14 mai 2024 sous le numéro 24-149) dont le montant maximum initialement fixé était de 20 000k€ (représentant 40 000 titres participatifs), et constaté à ce titre la souscription de 16 151 titres participatifs représentant 8 075 500 €,
- l'Emetteur a clôturé le 29 décembre 2024 une offre au public de parts sociales (prospectus approuvé par l'AMF le 16 juillet 2024 sous le numéro 24-322, ayant fait l'objet d'un supplément approuvé par l'AMF le 4 novembre 2024 sous le numéro 24-457) dont le montant maximum initialement fixé était de 34 491 350 € (représentant 689 827 parts sociales), et constaté à ce titre la souscription de 482 887 parts sociales représentant 24 144 350€
- l'Émetteur a clôturé le 6 janvier 2025 une offre au public de titres participatifs (prospectus

approuvé par l'AMF le 19 septembre 2024 sous le numéro 24-405 ayant fait l'objet d'un supplément approuvé par l'AMF le 4 novembre 2024 sous le numéro 24-458) dont le montant maximum initialement fixé était de 20 000k€ (représentant 40 000 titres participatifs), et constaté à ce titre la souscription de 13 960 titres participatifs représentant 6 980 000 €.

- l'Émetteur a clôturé le 5 mai 2025 une offre au public de titres participatifs (prospectus approuvé par l'AMF le 14 février 2025 sous le numéro 25-037 dont le montant maximum initialement fixé était de 10 000k€ (représentant 20 000 titres participatifs), et constaté à ce titre la souscription de 9 453 titres participatifs représentant 4 726 500 €.
- L'Émetteur a ouvert le 29 juillet 2025 une offre au public de parts sociales pour un montant total maximum de 40 000 000 euros en vertu du prospectus approuvé par l'AMF le 28 juillet 2025 sous le numéro 25 – 311, composé du présent Document d'enregistrement et d'une note d'opération,
- L'Émetteur entend ouvrir au premier trimestre 2026 une offre au public d'obligations pour un montant total maximum de 10 000 000 euros en vertu de prospectus devant être approuvé par l'AMF, qui sera composé du présent Document d'enregistrement et d'une note d'opération.

L'Emetteur envisage, à titre complémentaire, de faire appel aux financements suivants :

- Des financements bancaires souscrit auprès des partenaires bancaires visés au§ 6.8.1.4 du présent Document d'enregistrement,
- L'utilisation de l'enveloppe de Prêt Viager Social (« PVS ») de 28,9M€ d'euros octroyée par la Caisse des Dépôts et Consignations pour financer des acquisitions viagères entre le 19 décembre 2023 et le 19 décembre 2025 ; étant précisé que les demandes de PVS sont soumises aux critères d'éligibilité suivants :
 - 1) les vendeurs sont des personnes physiques âgées entre 78 ans et 89 ans et qui occupent leur logement en résidence principale
 - 2) la durée d'un prêt est adossée à la durée de l'espérance de vie propre à chaque vendeur
 - 3) pour chaque enveloppe d'acquisitions, la proportion suivante doit être respectée au niveau du revenu des vendeurs : 10% minimum des vendeurs justifient de ressources égales ou inférieures aux plafonds réglementés des logements financés avec le Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI), 60% minimum justifient de ressources égales ou inférieures aux plafonds réglementés des logements financés avec Prêt locatif à usage social (PLUS) et le reliquat justifient de ressources égales ou inférieures aux plafonds réglementés des logements financés avec Prêt locatif social (PLS). Les caractéristiques du Prêt Viager Social sont les suivantes

Caractéristiques	
Durée d'amortissement	30 ans
Différé d'amortissement	15 ans maximum (20 ans en cas exceptionnel)
Taux d'intérêt	Taux du livret + 0,60%
Périodicité	trimestrielle ou annuelle

A noter qu'au titre de la mise en place de chaque Prêt Viager Social, l'Emetteur doit impérativement obtenir une garantie sur 100% de la somme prêtée. Cette garantie est recherchée auprès des collectivités ou des établissements bancaires.

Au 22 juillet 2025, l'enveloppe de Prêt Viager Social avait permis de financer 4 acquisitions de viager solidaire, soit un tirage global de 739k€.

A l'exception des éléments indiqués ci-dessus, aucune modification importante de la structure du

financement n'est intervenue depuis le 30 juin 2025.

Parmi ces différentes sources de financement, seules les émissions de Titres participatifs au profit d'investisseurs institutionnels dans le cadre de placements privés ont donné lieu à la souscription de covenants (cf. § 9.3.3), auxquels l'Émetteur se conforme.

6.8.5.2 Besoin de financement

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^(**) (- = TRESO NETTE)	45 948	40 582

Afin de financer l'acquisition de logements occupés en viager solidaire, l'Émetteur a bénéficié de 21 nouveaux emprunts au cours de l'exercice clôturant le 30 juin 2025.

L'Émetteur envisage de financer, au cas par cas, de futures acquisitions de logements occupés, par des emprunts bancaires.

Les emprunts et dettes financières diverses s'élèvent à 40 656 k€ au 30 juin 2025 et incluent notamment 33 500 k€ de rentes à verser aux Bénéficiaires.

La trésorerie de 20 570 k€ au 30 juin 2025 est composée de liquidités placées chez 4 banques :

- Caisse d'épargne : 7 432 k€
- La Nef : 216 k€
- Banque Postale : 9 719 k€
- Crédit Coopératif : 3 202 k€

Sur les 20 570 k€ de trésorerie au 30 juin 2025, 18 280 k€ sont positionnés sur des sous-comptes destinés à payer les rentes viagères. Chaque contrat viager amène systématiquement la dotation d'un compte bancaire dédié sur lequel est versé l'équivalent de 5 années de rentes viagères. Ces sommes sont progressivement versées mensuellement et automatiquement aux Bénéficiaires.

Au 30 juin 2025, les liquidités disponibles hors montants immobilisés pour payer les rentes viagères futures sont donc de 2 290 k€.

Les besoins de financement sont essentiellement les bouquets et rentes liés aux opérations de viager. Pour une présentation de ces éléments, se reporter aux § 6.1.7 et 6.1.8 du présent Document d'enregistrement.

1.16 Mise à jour de la sous-section 6.8.6 « Flux de trésorerie » du Document d'enregistrement

Le contenu de la Section 6.8.6 « Flux de trésorerie » du Document d'enregistrement est intégralement supprimé et remplacé par ce qui suit :

6.8.6. – Flux de trésorerie

L'Émetteur, émettant ses comptes annuels selon les règles et méthodes françaises, n'a pas d'obligation de présenter un tableau de flux annuellement. Le tableau de flux de trésorerie ci-après a été préparé uniquement pour les besoins du présent Document d'enregistrement et ne fait l'objet ni d'un audit, ni d'un examen limité. Il en va de même de l'ensemble des informations financières figurant au présent § 6.8.6.

La trésorerie s'élève à 20 570 k€ au 30 juin 2025 contre 21 487 k€ au 30 juin 2024, soit une variation de - 917 k€.

Cette variation se détaille comme suit :

Tableau des flux de trésorerie en k€	30/06/2025	30/06/2024
Flux de trésorerie liés à l'exploitation	-42 736	-36 860
Auto financement net	610	493
BFR Stock	-41 708	-37 802
BFR Besoins autres que le stock	-1638	449
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement	-310	-2 220
Acquisitions	-307	-2 205
Variation des dettes envers les fournisseurs d'immobilisations	-3	-14
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	42 129	38 035
Capital	21 014	12 931
<i>Apports associés</i>	24 144	16 328
<i>Remboursement parts sociales</i>	-3 130	-3 398
Report à nouveau	-1 905	-1 357
<i>Frais de collecte</i>	-1 905	-1 357
Titres participatifs	18 618	6 244
<i>Titres participatifs souscrits</i>	19 782	9 000
<i>Remboursements Titres participatifs</i>	-1 165	-2 757
Dettes financières	4 403	20 217
<i>Dettes financières</i>	4 403	20 217
Trésorerie début exercice	21 487	22 532
Trésorerie fin d'exercice	20 569	21 487

Les flux de trésorerie lié à l'exploitation : – 42 736 k€ au 30 juin 2025

L'exploitation est consommatrice de trésorerie, car les achats de logements sont historiquement supérieurs aux ventes de logements en raison de la relative jeunesse de l'Émetteur au regard de l'effet médian de la table de mortalité des personnes qu'il accompagne et dont le fonctionnement statistique est décrit plus haut, notamment au 6.4.1 du présent Document d'enregistrement. Comme rappelé au § 13.2.1.3 ci-après, la saisonnalité de l'activité se traduit par des flux de trésorerie liés à l'exploitation moins significatifs sur le premier semestre par rapport au second semestre.

De fait, malgré une marge brute d'autofinancement positive pour l'exercice 2025, celle-ci est impacté par la hausse du BFR (Besoin en fonds de roulement) ;

- L'Emetteur dégage une marge brute d'autofinancement de 610 k€ au 30 juin 2025.
- Le BFR a un impact négatif de -43 347k€ au 30 juin 2025. En particulier, le BFR Stocks a un impact négatif de -41 708 k€ au 30 juin 2025. La variation de stock est présentée ci-dessous :

en k€	30/06/2025	30/06/2024
Stocks à l'ouverture (a)	132 481	94 679
+ Acquisitions	44 388	40 048
<i>Dont Bouquets + Rentes</i>	34 921	32 472
- Coût de revient des biens déstockés	- 2 680	- 2 246
Stocks à la clôture (b)	174 189	132 481
Variation de stock (b) - (a)	41 708	37 802

Le stock au 30 juin 2025 comprend 523 opérations viagères (contre 429 actifs au 30 juin 2024).

Les flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement : - 310 k€ au 30 juin 2025, ces flux sont non significatifs et n'appelle pas de commentaire particulier de la part de l'Emetteur.

Les flux de trésorerie liés aux opérations de financement : + 42 129 k€ au 30 juin 2025 détaillés comme suit :

- Aux émissions nettes de Parts Sociales de +21 014 k€,
- Aux émissions nettes de titres participatifs de +18 618 k€
- A l'accroissement des dettes financières de +4 403 k€ (principalement en lien avec la hausse nette des emprunts auprès des établissements de crédit de +3 900 k€
- Aux frais de collecte de parts sociales pour – 1 905 k€

1.17 Mise à jour de la Section 7.1 « Acquisitions de logements » du Document d'enregistrement

Le contenu de la Section 7.1 « Acquisitions de logements » du Document d'enregistrement est intégralement supprimé et remplacé par ce qui suit :

Section 7.1 – ACQUISITION DE LOGEMENTS

L'Émetteur réfléchit sans cesse à l'amélioration de ses services en vue d'accompagner l'ensemble des personnes âgées en situation précaire. Ceci la conduit à élargir son modèle stratégique sur la voie de l'aide à domicile. Cette piste compléterait assurément son processus d'accompagnement vers un modèle plus complet.

Le nombre et la valeur libre d'occupation ⁽¹⁾ des acquisitions sont en augmentation et se détaillent comme suit :

Acquisitions	Exercice	Exercice	Exercice
	2024/2025	2023/2024	2022/2023
	12 mois	12 mois	12 mois
En nombre	106	114	94
En valeur libre d'occupation en M€	60,2	54,8	42,4

Aussi, entre le 30 juin 2025 et le 30 septembre 2025,

- 19 actifs immobiliers ont été actés pour lesquels la valeur libre d'occupation s'élève à 7,5 M€.
- 23 compromis de vente ont été signés pour lesquels la valeur libre d'occupation s'élève à 14,4 M€.
- 13 actifs immobiliers en cours d'acquisition (en attente de la signature des compromis de vente) pour lesquels la valeur libre d'occupation s'élève à 4,5M€.

L'Émetteur se porte bien, enregistre pour la sixième année consécutive depuis sa création un résultat bénéficiaire et mobilise un montant d'actif en accord avec ses prévisions. Les besoins recensés sur le secteur d'activité de l'Émetteur sont importants ce qui lui permettra de pérenniser son activité.

L'Émetteur anticipe un peu plus d'une centaine d'acquisitions sur l'exercice 2025/2026.

[le reste de la page est intentionnellement laissé vierge]

1.18 Mise à jour de la Section 7.2 « Ventes de logements » du Document d'enregistrement

Le contenu de la Section 7.2 « Ventes de logements » du Document d'enregistrement est intégralement supprimé et remplacé par ce qui suit :

Section 7.2 – VENTES DE LOGEMENTS

Le tableau ci-dessous recense les logements vendus par l'Émetteur lors des deux derniers exercices (du 1er juillet 2023 au 30 juin 2024 et du 1er juillet 2024 au 30 juin 2025).

On note une légère augmentation des ventes annuelles :

- 9 biens ont été vendus au cours de l'exercice clôтурant au 30 juin 2024 ;
- 12 biens ont été vendus au cours de l'exercice clôтурant au 30 juin 2025 ;

en k€	Ville	Date d'achat	Date de vente	Coût engagé	Prix de vente	Plus/Moins-value
2023/2024	NANTES	19/10/2022	27/10/2023	146	150	4
2023/2024	TOULON	30/06/2022	25/07/2023	274	315	41
2023/2024	LONGJUMEAU	15/11/2021	11/12/2023	353	399	46
2023/2024	CALUIRE	23/11/2015	25/01/2024	226	355	129
2023/2024	LYON 5	06/02/2019	05/02/2024	211	260	49
2023/2024	ST ETIENNE DES OULLIERES	31/01/2023	14/06/2024	231	250	19
2023/2024	NIMES	30/05/2017	22/05/2024	272	282	10
2023/2024	PARIS 20	03/09/2020	14/06/2024	338	380	42
2023/2024	TAPONNAS	22/07/2022	26/06/2024	196	230	34
Total 2023/2024				2 246	2 621	375
2024/2025	ST CERGUES	19/08/2021	06/08/2024	310	385	75
2024/2025	COLMAR	24/11/2015	12/09/2024	37	85	48
2024/2025	LYON 4	10/04/2019	16/09/2024	207	265	58
2024/2025	VENISSIEUX	22/01/2021	04/03/2025	157	167	10
2024/2025	PARIS 14	21/04/2023	26/02/2025	375	390	15
2024/2025	LA MULATIERE	30/06/2022	14/03/2025	165	180	15
2024/2025	BIARRITZ	29/06/2021	23/04/2025	535	760	225
2024/2025	NICE	29/11/2022	13/05/2025	87	108	21
2024/2025	ST PRIEST	30/04/2019	02/06/2025	174	270	96
2024/2025	AIX EN PROVENCE	20/10/2020	11/06/2025	220	270	50
2024/2025	VITRY SUR SEINE	30/06/2020	30/06/2025	94	165	71
2024/2025	LA TEST DE BUCH	05/05/2021	27/06/2025	317	340	23
Total 2024/2025				2 680	3 385	705

Ces données, fournies par l'Émetteur, ne peuvent être interprétées à des fins statistiques et sont non représentatives, puisque les décès sont prématurés.

La vente des biens libérés fait partie intégrante du modèle de la Coopérative, lui permettant notamment de rembourser ses créanciers et de financer son activité.

Le cycle de la vente comprend 3 phases :

- La phase de **libération** des logements acquis en viager par la Coopérative. Au 30 juin 2025, le nombre de logements libérés (du fait du décès du Bénéficiaire Crédirentier) détenus par la Coopérative était de 48.
La Coopérative observe une augmentation constante du nombre de libération des logements liée à la phase actuelle de son cycle d'exploitation.
- La phase de **gestion et de valorisation** des logements libérés, qui constitue désormais un axe stratégique majeur de l'activité de la Coopérative. Au stade de la gestion de son « parc libre » (i.e. parc immobilier composé de l'ensemble des logements libérés), la Coopérative peut réaliser des travaux de rénovation, des réaménagements ou des divisions des biens libérés afin d'en optimiser la valeur en vue de leur revente.
Du fait de l'augmentation du nombre de logements libérés, le pôle de gestion et de valorisation du parc libre, véritable moteur du modèle économique de la Coopérative, occupe désormais une place centrale dans son activité, au côté des volets d'acquisition en viager et de gestion du parc occupé.
- Et la phase de **cession** des biens libérés et valorisés : à ce titre, depuis le 30 juin la Coopérative a contractualisé la vente de 9 logements (dont 3 logements sous compromis de cession en cours et 6 logements vendus).
Lorsque la Coopérative décide de mettre en vente un logement, le délai de cession est d'environ 5 mois, étant précisé que la plupart des logements dont la Coopérative devient propriétaire se situent dans des zones « tendues » au niveau de la disponibilité de logements à la location ou la vente.
Le taux de marge moyen constaté sur les ventes de logement depuis le 30/06/2017 (inclus) s'établit à 28%.

1.19 Mise à jour de la sous-section 9.3.1 « Rémunération des titres participatifs » du Document d'enregistrement

Le contenu de la sous-section 9.3.1 « Rémunération des titres participatifs » du Document d'enregistrement est intégralement supprimé et remplacé par ce qui suit :

9.4.1 – Rémunération des titres participatifs

Le taux fixe facial brut moyen (pondéré par le montant de chaque émission) sur l'ensemble des titres participatifs émis par l'Émetteur jusqu'au 30 juin 2025 s'élève à 4,49%. Il est rappelé que ce taux fixe annuellement s'applique à l'assiette de calcul de la rémunération fixe (laquelle est égale à une fraction de la valeur nominale des titres participatifs concernés, en vertu de la loi) et ne tient pas compte de la rémunération variable annuelle ou de prime de remboursement le cas échéant applicable. Une présentation synthétique des différentes rémunérations attachées aux titres participatifs déjà émis par l'Émetteur est indiquée à la section 6.8.1.3.c) du présent Document d'enregistrement.

1.20 Mise à jour de la sous-section 9.3.3 « Historique de la collecte en titres participatifs » du Document d'enregistrement

Le tableau figurant en sous-section 9.3.3 « Historique de la collecte en titres participatifs » est supprimé et remplacé par le tableau ci-après :

Date	Émission	Placement privé (PP)/ Offre au public (OP)	Montant de l'offre k€	Solde en k€ au 30/06/2024	Solde en k€ au 30.06.2025	Solde en k€ au 30.09.2025
31.12.2013	1	PP	99	-		
31.01.2014	2	PP	192	-		
30.07.2014	3	PP	900	900	900	900
17.06.2014	4	PP	400	-		
17.06.2014	5	PP	397	-		
17.06.2014	6	PP	362	-		
31.12.2014	7	PP	79	-		
17.06.2015	8	PP	996	-		
17.06.2015	9	PP	454	-		
31.12.2015	10	PP	226	-		
15.06.2016	11	PP	1 082	-		
31.12.2016	12	PP	168	168	103	103
31.12.2016	13	PP	100	100	100	100
06.02.2017	14	PP	500	500	500	500
15.06.2017	15	PP	1 895	1 895	795	775
30.04.2017	16	PP	300	300	300	300
05.10.2018	17	PP	2 000	2 000	2 000	2 000
30.06.2018	18	PP	400	400	400	400
31.12.2018	19	PP	844	844	844	844
30.04.2019	20	PP	1 350	1 350	1 350	1 350
15.08.2019	21	PP	1 410	1 410	1 410	1 410
31.12.2019	22	PP	775	775	775	775
31.12.2019	23	PP	650	650	650	650
31.12.2019	24	PP	250	250	250	250
31.12.2019	25	PP	87	87	87	87
31.12.2019	26	PP	889	889	889	889
31.12.2019	27	PP	120	120	120	120
30.06.2020	28	PP	964	964	964	964
30.06.2020	29	PP	846	846	846	846
30.06.2020	30	PP	65	65	65	65
30.06.2020	31	PP	1 105	1 105	1 105	1 105
19.10.2020	32-1	PP	5 250	5 250	5 250	5 250
31.03.2021	32-2	PP	4 750	4 750	4 750	4 750
19.05.2022	33	OP	6 802	6 802	6 802	6 802
25.03.2024	34	PP	9 000	9 000	9 000	9 000
29.08.2024	35	OP	8 076	-	8 076	8 076
07.01.2025	36	OP	6 980	-	6 980	6 980
09.05.2025	37	OP	4 727	-	4 727	4 727
Total			65 485	41 418	60 035	60 015

1.21 Mise à jour de la section 11.1 « Présidence et direction générale »

Le contenu de la section 11.1. « Présidence et direction générale » est intégralement supprimé et remplacé par ce qui suit :

La rémunération brute de Monsieur Sébastien TCHERNIAVSKY, en sa qualité de président du Conseil d'administration et Directeur Général de l'Emetteur, telle que fixée par le Conseil d'administration de l'Emetteur, est la suivante :

	Exercice 2025		Exercice 2024	
	Montant dû	Montant versé	Montant dû	Montant versé
Rémunération fixe	130 952 €	130 952 €	130 720 €	130 720 €
Rémunération variable				
Rémunération exceptionnelle	- €	- €	- €	- €
Rémunération au titre des fonctions d'administrateur	- €	- €	- €	- €
Avantages en nature ^[1]	6 921 €	6 921 €	6 921 €	6 921 €
TOTAL	137 873 €	137 873 €	137 641 €	137 641 €

^[1]Les avantages en nature se composent principalement d'une voiture de société.

Monsieur Sébastien TCHERNIAVSKY n'est pas lié à l'Emetteur par un contrat de travail.

Il est rappelé (cf. § 6.7.1) que Monsieur Sébastien TCHERNIAVSKY est salarié de Foncière de Viager, filiale de l'Emetteur. La rémunération de Monsieur Sébastien TCHERNIAVSKY, en sa qualité de salarié de Foncière de Viager est la suivante (étant à toutes fins utiles précisé que cette rémunération est distincte de celle exposée dans le tableau précédent) :

	Exercice clos au 31 mars 2025		Exercice clos au 31 mars 2024	
	Montant dû	Montant versé	Montant dû	Montant versé
Rémunération fixe brute	36 546 €	36 546 €	36 322 €	36 322 €
Rémunération variable				
Rémunération exceptionnelle				
Avantages en nature				
TOTAL	36 546 €	36 546 €	36 322 €	36 322 €

1.22 Mise à jour du Chapitre 12 « Transactions avec les parties liées » du Document d'enregistrement

Le contenu du chapitre 12 « Transactions avec les parties liées » est intégralement supprimé et remplacé par ce qui suit :

Section 12.1 – PROCEDURES APPLICABLES

Les conventions conclues entre l'Émetteur constituée sous forme de société anonyme et ses membres ne sont pas soumises à la procédure d'autorisation préalable et de contrôle des conventions réglementées prévues par le droit commun des sociétés anonymes lorsque ces conventions ont pour objet la mise en œuvre des statuts (article 27 de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947). S'agissant des conventions n'ayant pour objet la mise en œuvre de statuts, l'Émetteur fait application de la procédure des conventions réglementées applicables aux sociétés anonymes en application des dispositions des articles L.225-38 et suivants du Code de commerce. Ainsi les conventions réglementées conclues par l'Émetteur font l'objet chaque année d'un rapport spécial du commissaire aux comptes et soumises l'approbation de l'assemblée générale annuellement.

Les rapports spéciaux du commissaire aux comptes au titre des deux derniers exercices clos les 30 juin 2024 et 30 juin 2025 sont incorporés par référence au présent Document d'enregistrement.

Section 12.2 – GENERATIONS PLUS

Générations Plus est une agence immobilière agissant comme intermédiaire dans des opérations d'achat et de vente de logements, possédée à 100% par Sébastien TCHERNIAVSKY et présidée par Sébastien TCHERNIAVSKY.

Il existe deux conventions réglementées entre Générations Plus et l'Émetteur :

- (i) **Un mandat d'achat** confié par l'Émetteur à la société Génération Plus, titulaire d'une carte T en application de la loi Hoguet, aux termes d'une convention de mandat signée le 15 novembre 2013 pour une durée de 15 ans, après autorisation du conseil d'administration, modifiée par avenant en date du 10 février 2020, après autorisation du conseil d'administration, dont les principales conditions et modalités sont :
 - Personne concernée : Monsieur Sébastien TCHERNIAVSKY, gérant de la société Générations Plus et président directeur général de l'Émetteur ;
 - Nature : l'Émetteur confère à la société Générations Plus le mandat d'organiser un maillage territorial pour acheminer les demandeurs de solutions de viager solidaire à impact social vers l'Émetteur ;
 - Rémunération due par l'Émetteur à Générations Plus :
 - ⇒ pour chaque logement apporté en direct : commission de 4% TTC du prix d'achat indiqué dans l'acte d'acquisition, hors droit et taxes de toute nature, plafonnée à 20 000 euros ;
 - ⇒ pour chaque logement apporté avec un partage de mandat avec un autre agent : commission de 5% TTC du prix d'achat indiqué dans l'acte d'acquisition, hors droits et taxes de toute nature, plafonnée, à 30 000 euros, à répartition entre les agents.
 - Rémunération payée par l'Émetteur à Générations Plus au titre de l'exercice clos le 30 juin 2025 : aucune, en l'absence de logement apporté.
- (ii) **Un mandat exclusif de vente** a été signé le 10 février 2020 pour 15 ans avec la société Générations Plus, après autorisation du conseil d'administration, dont les principales conditions et modalités sont :
 - Personne concernée : Sébastien TCHERNIAVSKY, gérant de Générations Plus et Président de la Société SCIC Les 3 colonnes du maintien au domicile.
 - Nature : La SCIC les 3 colonnes du maintien au domicile confère à la société Générations Plus le mandat de rechercher les vendeurs et de faire toutes les démarches nécessaires auprès des services compétents, et ce afin d'acheter les biens et droits immobiliers. En contrepartie la SCIC Les 3 colonnes du maintien au domicile s'engage à verser à la société Générations Plus une rémunération selon la provenance du mandat :
 - ⇒ En tant qu'unique apporteur la société Générations Plus percevra une rémunération de 4% TTC du prix d'achat indiqué dans l'acte d'acquisition hors droits et taxes de toute nature plafonnée à 20 000 €.
 - ⇒ Avec un partage de mandat avec un autre agent la société Génération Plus percevra une rémunération de 5% TTC du prix d'achat indiqué dans l'acte d'acquisition, hors droits et taxes de toute nature, plafonnée à 30 000 € à diviser entre les agents.
 - Modalités : Aucune rémunération n'a été payée par l'Emetteur à Générations Plus au titre de l'exercice clos le 30 juin 2025, en l'absence de vendeur apporté.

Ces conventions ont été approuvées par l'assemblée générale des associés du 18 décembre 2020 conformément aux dispositions de l'article L.225-40 du Code de commerce. Elles se sont poursuivies au cours de l'exercice clos le 30 juin 2025, comme mentionné dans le rapport spécial du commissaire aux comptes, incorporé par référence au présent Document d'enregistrement.

1.23 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 30.06.2024	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

Exercice clos le 30.06.2025	Au début d'exercice	Créés au cours de l'exercice	Remboursés au cours de l'exercice	En fin d'exercice
Nombre de Parts Sociales	1 304 106	482 887	62 609	1 724 384
Montant du capital social (€)	65 205 300	24 144 350	3 130 450	86 219 200

Le titre et le contenu de la sous-section 15.1.2. « Composition du capital social au 30 juin 2024 » sont supprimés et remplacés par ce qui suit :

15.1.2. Composition du capital social au 30 juin 2025

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 €
Exercice clos au 30.06.2025	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	86 219 200	1 724 384	-	50 €

Le titre et le contenu de la sous-section 15.1.3. « Composition du capital social au 22 juillet 2025 » sont supprimés et remplacés par ce qui suit :

15.1.3. Composition du capital social au 30 septembre 2025

Catégories de Parts Sociales	Montant du capital émis au 30 septembre 2025	Nombre de parts émises totalement libérées	Nombre de parts émises non totalement libérées	Valeur nominale des Parts Sociales
Parts Sociales ordinaires	89 452 900	1 789 058	-	50 €

Par application de l'article 7 de la loi du 10 septembre 1947 modifiée par la loi n° 2008-679 du 3 juillet 2008, l'Émetteur étant constitué sous forme de coopérative à capital variable régies par les articles L.231-1 et suivants du Code de commerce, celui-ci n'est pas tenue de fixer dans ses statuts le montant maximal que peut atteindre son capital.

L'Émetteur ne détient aucune de ses propres parts sociales, ni elle-même, ni en son nom, ni par l'une de ses filiales.

1.24 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 contenu du « Chapitre 18 – Informations incorporées par référence » du Document d'enregistrement est intégralement supprimé et remplacé par ce qui 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 sociaux de l'exercice clos le 30 juin 2024](#)
- [les comptes sociaux de l'exercice clos le 30 juin 2025 \(figurant en pages 5 à 24 du rapport du commissaire aux comptes concernant les comptes de la Coopérative au titre de l'exercice clos le 30 juin 2025\).](#)
- [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 comptes de l'Émetteur clos le 30 juin 2025,](#)
- [le rapport du commissaire aux comptes concernant les conventions réglementées de l'Émetteur pour 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 2025,](#)
- [le communiqué de presse publié par l'Emetteur le 3 décembre 2025 annonçant les résultats financiers de la Coopérative pour l'exercice clos le 30 juin 2025.](#)

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.

1.25 Absence de changement significatif de la situation financière de l'Emetteur depuis le 30 juin 2025

L'Emetteur déclare qu'il n'y a eu, depuis le 30 juin 2025 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 tableau de la partie B.1.2. « Volume d'activité » du Résumé du Prospectus est intégralement supprimé et remplacé par celui qui suit :

	30/06/2025 (12 mois)	30/06/2024 (12 mois)
Nombre d'opérations d'achat en viager réalisées lors de la période	106	114
Nombre de cessions réalisées par la SCIC lors de la période	12	9
Nombre d'opérations en stock à la fin de la période	523	429

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 :

2. Quelles sont les informations financières clés concernant l'Émetteur ?

Les comptes annuels de la Coopérative au 30 juin 2024 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 2025 ont été arrêtés par le conseil d'administration de la Coopérative, et ont fait l'objet d'un audit du commissaire aux comptes.

L'Émetteur et sa filiale ne dépassent pas les seuils imposant l'établissement de comptes consolidés (30 millions d'euros en total de bilan, 60 millions d'euros en chiffre d'affaires et 250 salariés).

En k€	30.06.2025	30.06.2024
Résultat d'exploitation	94	92

En k€	30.06.2025	30.06.2024
Dette financière nette (dette à long terme plus dette à court terme moins trésorerie)	45 948	40 582

En k€	30.06.2025	30.06.2024
Flux de trésorerie nets provenant des activités d'exploitation	-42 736	-36 860
Flux de trésorerie nets provenant des activités de financement	42 129	38 035
Flux de trésorerie nets provenant des activités d'investissement	-310	-2 220

2.3 Mise à jour de la partie B.1.4. « Approche synthétique sur le financement de la Coopérative » du Résumé du Prospectus

Le tableau de la partie B.1.4. « Approche synthétique sur le financement de la Coopérative » du Résumé du Prospectus est intégralement supprimé et remplacé par celui qui suit :

En €	Variation entre le 30/06/2024 et le 30/06/2025			Variation entre le 30/06/2024 et le 30/09/2025			
	30/06/2024	Souscriptions	Remboursements	30/06/2025	Souscriptions	Remboursements	30/09/2025
Parts sociales	65 205 300	24 144 350	3 130 450	86 219 200	3 696 600	462 900	89 452 900
Titres participatifs ^(*)	41 417 500	19 782 000	1 164 500	60 035 000	-	20 000	60 015 000

^(*) étant précisé que l'Émetteur envisage d'ouvrir une offre au public d'obligations, pour un montant maximum de 10 000 000 euros au titre du premier trimestre de l'année civile 2026. Ce projet d'offre au public fera l'objet d'un prospectus qui sera soumis à l'approbation préalable de l'AMF en application du règlement 2017/1129 du 14 juin 2017.

2.4 Mise à jour de la partie B.1.5. « Capital social » du résumé du Prospectus

Le contenu de la partie B.1.5. « Capital social » du résumé du Prospectus est intégralement supprimé et remplacé par ce qui suit :

B.1.5. Capital social

Au 30 septembre 2025, le capital s'élevait à 89 452 900 € composé de 1 789 058 Parts Sociales. Le capital social de la Coopérative n'a pas significativement évolué depuis cette date. Le capital social étant variable il est susceptible d'évoluer en permanence sans besoin d'une décision d'assemblée générale des associés.

Au 30 septembre 2025, le capital social était réparti ainsi qu'il suit :

Catégorie de collège	Nombre de Parts Sociales	% des Parts Sociales	% des droits de vote
Collège Fondateurs (3 membres)	42	0,002%	30%
Collège Financeurs solidaires (6 141 membres)	1 782 753	99,64%	20%
Collège Collectivités et Institutionnels (2 membres)	4 000	0,22%	20%
Collège Bénéficiaires solidaires (260 membres)	1 853	0,10%	10%
Collèges Partenaires et Bénévoles (5 membres)	221	0,01%	10%
Collège Salariés (9 membres)	189	0,01%	10%
TOTAL	1 789 058	100%	100%

Compte tenu du régime juridique applicable aux sociétés coopératives d'intérêt collectif, les associés de la Coopérative sont répartis en collèges de vote, qui, au sein de la Coopérative, sont au nombre de six. Chacun de ces collèges dispose des droits de vote indiqués ci-dessus. Le résultat des votes est décompté pour chaque collège, au sein duquel chaque associé dispose d'une seule voix, quel que soit le nombre de parts sociales détenues, par application des règles de majorité applicables selon la nature de la décision (ordinaire ou extraordinaire). Le vote est globalisé en fonction des droits de vote des six collèges ce qui détermine, au regard des règles de majorité, le sens du vote de l'assemblée générale des associés. Ainsi, aucun associé ne peut à lui seul contrôler la Coopérative (au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce). A titre de comparaison, les collèges « Fondateurs » et « Salariés » de la Coopérative regroupent des associés possédant ensemble respectivement 42 Parts Sociales représentant 0,002% du capital de la Coopérative et 189 Parts Sociales représentant 0,01% du capital de la Coopérative, mais exerce collectivement 30% et 10% des droits de vote attachés aux Parts Sociales émises par la Coopérative.

2.5 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.

2.6 Mise à jour de la sous-section 4.1.5. « Risque d'évolution de la règlementation » du Prospectus

Le contenu de la sous-section 4.1.5. « Risque d'évolution de la règlementation » du Prospectus est intégralement supprimé et remplacé par ce qui suit :

4.1.5. Risque d'évolution de la règlementation

Les Souscripteurs de Parts Sociales doivent conserver ces dernières jusqu'au 31 décembre de la 7ème année suivant celle de la souscription pour l'exercice de leur droit de retrait, afin de bénéficier du dispositif de réduction d'impôts décrit en section 6.1 du présent Prospectus. En cas d'exercice par les Souscripteurs de leur droit de retrait (demande de remboursement partiel des Parts Sociales souscrites) avant ce délai, les Souscripteurs recevront un courrier les informant du risque de perte de l'avantage fiscal.

Comme indiqué, en l'état actuel du droit, ces réductions sont intimement liées au statut d'ESUS et à la mission de SIEG dont bénéficie la Coopérative. Il existe un risque que ces réglementations évoluent durant la période de conservation susvisée et que ces dispositifs soient modifiés ou remis en cause par le législateur. Aucune assurance ne peut être apportée quant à la permanence dans le temps de la réglementation actuelle. Il ne peut être exclu que l'avantage fiscal octroyé à raison de la souscription des Parts Sociales puisse être modifié de manière favorable comme défavorable, ou remis en question. La Coopérative considère qu'exerçant une activité d'utilité sociale dans le secteur de la dépendance, dont le financement par l'Etat pose des difficultés, la probabilité de modification dudit régime sur l'année civile 2025 est faible.

Il est également possible que la Coopérative perde le bénéfice de ce régime pendant cette période notamment parce qu'elle cesserait de remplir les conditions du bénéfice de ce régime de réduction.

A ce titre, il est rappelé que l'agrément « ESUS » dont bénéficie la Coopérative a été renouvelé le 10 novembre 2025 pour une durée de 5 ans (il sera ainsi à renouveler en novembre 2030).

Plus généralement, les conditions du bénéfice du régime de réduction d'impôt sur le revenu des personnes physiques susvisé sont identifiées et la Coopérative a mis en place des procédures de suivi de celles-ci.

2.7 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 :

7. 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.

2.8 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 intégralement supprimé et remplacé par ce qui suit :

10. Informations incorporées par référence

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 28 juillet 2025 sous le n° R. 25 – 004.

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 sociaux de l'exercice clos le 30 juin 2024](#),
- [les comptes sociaux de l'exercice clos le 30 juin 2025 \(figurant en pages 5 à 24 du rapport du commissaire aux comptes concernant les comptes de la Coopérative au titre de l'exercice clos le 30 juin 2025\)](#),
- [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 comptes de l'Émetteur clos le 30 juin 2025](#),
- [le rapport du commissaire aux comptes concernant les conventions réglementées de l'Émetteur pour 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 2025](#).

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/>).

2.9 Tendances, incertitudes, contraintes, engagements ou événements dont l'Emetteur a connaissance et qui sont raisonnablement susceptible d'influer sensiblement sur ses perspectives pour l'exercice en cours

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.

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 décembre 2025

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 2 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 présent Prospectus	Supplément au Prospectus (Section 2 du présent Supplément)
1. SOMMAIRE			Section 1.1	
2. AVERTISSEMENT			Section 2	
3. RÉSUMÉ			Section 3	Sous-sections 2.1,2.2,2.3,2.4 et 2.5
4. FACTEURS DE RISQUE				
4.1 Fournir une description concise des principaux risques spécifiques à l'émetteur.	CHAPITRE 3	Sous-sections 1.2,1.3,1.4,1.5 et 1.6		
4.2 Décrire les facteurs de risque les plus significatifs relatifs aux parts sociales et à leur souscription.			Section 4	Sous-section 2.6
5. PERSONNE (S) RESPONSABLE (S)				
5.1 Personnes responsables	Section 1.1	Sous-section 3.1	Section 5.1	Sous-section 3.1
5.2 Déclaration des personnes responsables	Section 1.2	Sous-section 3.2	Section 5.2	Sous-section 3.2
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 (détailé)	
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	Sous-section 1.22		
7.6 Investissements	Section 6.5	Sous-section 1.11		

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 présent 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	Sous-sections 1.12		
7.9 Situation financière	Section 6.8	Sous-sections 1.13 1.14,1.15 et 1.16, CP		
7.10 Trésorerie et capitaux	paragraphes 6.8.4 à 6.8.6	Sous-sections 1.14,1.15 et 1.16, CP		
7.11 Déclaration sur le fonds de roulement			Section 7	Sous-section 2.7
7.12 Tendances	CHAPITRE 7	Sous-sections 1.17 et 1.18, 1.25		Sous-section 2.9
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 Section 9.2			
7.14.2 Répartition du capital social de l'émetteur en capital et en droits de vote	Section 9.2			
7.14.3 Autres titres de capital et quasi fonds propres.	Section 9.3	Sous-section 1.20		
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			
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 ; principale fonctions (et éventuel contrat de	Section 10.1 et Section 10.2			

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 présent Prospectus	Supplément au Prospectus (Section 2 du présent Supplément)
travail) ; liste des mandats/fonctions dans d'autres sociétés au cours des 5 dernières années ; notice biographique. 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.	Section 10.2			
7.17 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de surveillance et de la direction générale	Section 10.3			
7.18 Rémunerations et avantages 7.18.1 Direction générale 7.18.2 Conseil d'administration	Section 11.1 Section 11.2	Sous-section 1.21		
7.19 Transactions avec les parties liées	CHAPITRE 12, rapports sur les conventions réglementées incorporés par référence	Sous-section 1.22		
7.20 Informations financières historiques 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. 7.20.2 Informations financières semestrielles 7.20.3 Liens hypertextes	§ 13.1.1, comptes annuels et rapports du commissaire aux comptes incorporés par référence (CHAPITRE 18) Section 13.2 CHAPITRE 13 et CHAPITRE 18	CP Sous-section 1.1 et 1.24		

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 présent Prospectus	Supplément au Prospectus (Section 2 du présent Supplément)
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 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	

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 présent Prospectus	Supplément au Prospectus (Section 2 du présent Supplément)
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 1.24	Section 10	Sous-section 2.8
11. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES				
11.1 Où consulter les documents incorporés par référence au prospectus.	CHAPITRE 18	Sous-section 1.24	Section 11	Sous-section 2.8