



Écully, le 13 avril 2026

PRÉSENTATION DES COMPTES SEMESTRIELS **01/07/2025 – 31/12/2025**

Le Conseil d'administration de la société « SCIC LES 3 COLONNES DU MAINTIEN AU DOMICILE », société coopérative d'intérêt collectif de forme société anonyme (la « **SCIC les 3 colonnes** »), réuni le 9 avril 2026, a arrêté les comptes semestriels pour les six mois écoulés du 1er juillet au 31 décembre 2025.

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

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

1. SITUATION FINANCIERE

(données financières non auditées de la société et n'ayant pas fait l'objet d'un examen limité, arrêtées par le conseil d'administration du 9 avril 2026)

1.1. Compte de résultat et bilan de la SCIC les 3 Colonnes au 31/12/2025

Compte de résultat - en k€	31/12/2025 (6 mois)	31/12/2024 (6 mois)
Ventes de biens immobiliers	3 688	735
Loyers	447	276
Refacturations (Charges locatives. TEOM. diverses)	367	225
Chiffre d'affaires	4 502	1 236
Production stockée	10 861	11 942
Subvention d'exploitation	0	14
Reprises suramortissements, dépréciations et provisions	0	1 077
Autres produits	224	468
Total produits d'exploitation	15 588	14 737
Autres achats et charges externes	13 725	13 269
Impôts. taxes et versements assimilés	793	614
Salaires et traitements	670	527
Charges sociales	267	223
Dotations aux amortissements sur immobilisations	576	467
Dotations aux provisions pour risques et charges	-	-
Autres charges	307	303
Total charges d'exploitation	16 339	15 403
RESULTAT D'EXPLOITATION	-752	-666
Produits financiers	45	137
Charges financières	28	20
RESULTAT FINANCIER	17	117
RESULTAT COURANT avant impôts	-736	-549
Produits exceptionnels	-	-
Charges exceptionnelles	-	0
RESULTAT EXCEPTIONNEL	0	0
Impôts sur les bénéfices	-	-
BENEFICE OU PERTE	-736	-550

Bilan actif - en k€	31/12/2025	30/06/2025
ACTIF IMMOBILISE		
Immobilisations incorporelles		
Concessions. brevets. licences. logiciels. drts & val.similaires	-	-
Autres immobilisations incorporelles	130	177
Immobilisations corporelles		
Terrains	2 162	2 162
Constructions	1 265	1 270
Autres immobilisations corporelles	250	300
Immobilisations financières		
Autres participations	3 821	3 821
Autres titres immobilisés	33	33
Autres immobilisations financières	138	138
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	7 798	7 901
ACTIF CIRCULANT		
Stocks - En-cours de production (biens et services)	185 050	174 189
Avances et acomptes versés sur commandes	89	709
Clients et comptes rattachés	121	418
Autres créances	223	395
Charges constatées d'avance	270	253
Disponibilités	57 879	20 570
TOTAL ACTIF CIRCULANT	243 632	196 534
Frais d'émission d'emprunt à étaler	1 804	1 946
TOTAL ACTIF	253 234	206 381
Bilan passif - en k€	31/12/2025	30/06/2025
CAPITAUX PROPRES		
Capital	113 098	86 219
Report à nouveau	-9 598	-7 771
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	-736	338
TOTAL CAPITAUX PROPRES	102 764	78 786
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs	59 997	60 035
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES	59 997	60 035
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques	-	-
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	-	-
DETTES		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	34 076	25 862
Emprunts et dettes financières diverses	55 332	40 656
<i>Dont dettes de Rentes viagères</i>	<i>34 797</i>	<i>33 500</i>
Avances et acomptes reçus sur commande en cours	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	603	419
Dettes fiscales et sociales	449	575
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1	0
Autres dettes	11	47
Produits constatés d'avance	0	0
TOTAL DETTES	90 473	67 560
TOTAL PASSIF	253 234	206 381

1.2. Bilan

1.2.1. Bilan actif

A. | Actif Immobilisé

ACTIF IMMOBILISE - en k€	31.12.2025			30.06.2025		
	Brut	Amortissements Dépréciations	Net	Brut	Amortissements Dépréciations	Net
Immobilisations incorporelles	343	213	130	343	166	177
Immobilisations corporelles	4 469	793	3 676	4 432	700	3 732
Immobilisations financières	3 992	-	3 992	3 992	-	3 992
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	8 804	1 006	7 798	8 767	866	7 901

Les comptes au 31 décembre 2025 font apparaître un actif immobilisé de 8 804k€ en valeur brute contre 8 767k€ au 30 juin 2025, soit une variation non significative de + 37k€.

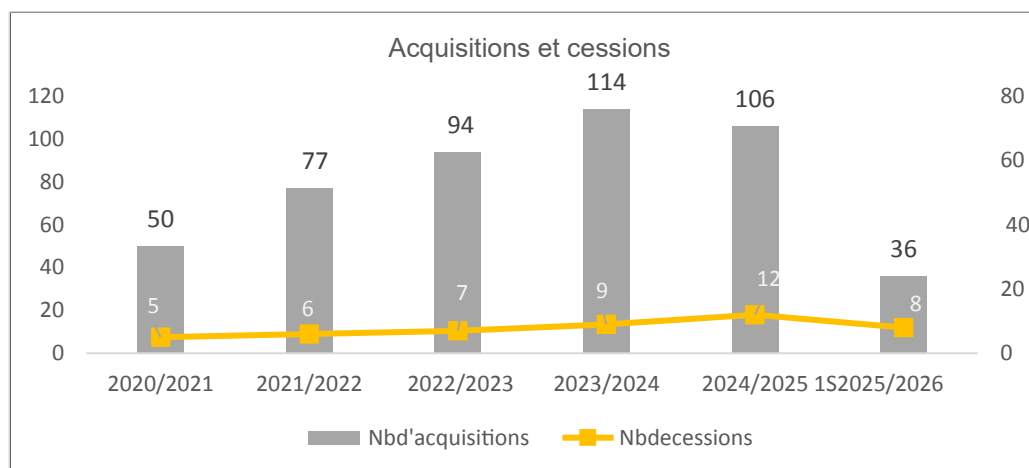
B. | Actif circulant

ACTIF CIRCULANT - en k€	31/12/2025	30/06/2025
Stocks- En-cours de production (biens et services)	185 050	174 189
Avances et acomptes versés sur commandes	89	709
Clients et comptes rattachés	121	418
Autres créances	223	395
Charges constatées d'avance	270	253
Disponibilités	57 879	20 570
<i>Dont trésorerie immobilisée</i>	20 286	18 280
TOTAL ACTIF CIRCULANT	243 632	196 534

L'actif circulant s'élève à 243 632 k€ au 31 décembre 2025 contre 196 534k€, soit une variation de + 47 098k€. Cette variation est principalement liée à l'évolution des deux postes suivants :

(i) Stocks et en-cours de productions : + 10 861k€

en k€	
Stocks à l'ouverture (a)	174 189
+ Acquisitions	13 899
<i>Dont Bouquets + Rentes</i>	9 400
- Coût de revient des biens déstockés	3 038
Stocks à la clôture (b)	185 050
Variation de stock (b)- (a)	10 861



La SCIC les 3 Colonnes a réalisé 36 opérations d'achats en viager au cours du premier semestre 2025/2026 pour lesquelles le montant des bouquets payés et des rentes estimées sur l'espérance de vie estimée des bénéficiaires s'élève à 13 899k€.

La société a cédé 8 biens au cours du 1^{er} semestre 2025/2026 dont le coût de revient total s'élève à 3 038k€.

Exercice	Nombre de cession	Coût de revient (k€)	Prix de vente (k€)	Marge/cession (k€)
1S 2025/26	8	3 038	3 688	650

Depuis sa création, jusqu'au 31 décembre 2025 l'Émetteur s'est engagé dans 610 opérations d'acquisition en viager solidaire et dans 59 opérations de vente.

Au 31 décembre 2025, la société détient donc 551 opérations viagères, dont la valeur en stocks est de 185.1 m€, étant rappelé que cette valeur en stocks n'inclut pas le droit d'usage et d'habitation desdits biens, et qu'elle inclut notamment les bouquets payés lors de la signature de l'acte, le montant des rentes viagères cumulées et estimées sur l'espérance de vie estimée du bénéficiaire à la signature de l'acte, ainsi que des divers frais et coûts incorporés conformément au règlement comptable applicable.

(ii) **Disponibilités : + 37 309 k€**

Tableau des flux de trésorerie en k€		31/12/2025
Flux de trésorerie liés à l'exploitation		-10 430
Auto financement net		-596
BFR Stock		-10 861
BFR autres que le stock		1 027
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		-36
Acquisitions		-37
Variation des dettes envers les fournisseurs d'immobilisations		1
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		47 775
Capital		26 879
Apports associés		28 172
Remboursement parts sociales		(1 293)
Report à nouveau		-2 165
Frais de collecte		-2 165
Titres participatifs		-39
Titres participatifs souscrits		0
Remboursements Titres participatifs		-39
Dettes financières		23 100
Dettes financières		23 100
Trésorerie début exercice		20 570
Trésorerie fin d'exercice		57 879
Variation de la trésorerie		37 309

1.2.2. Bilan Passif

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

REPARTITION DES FINANCEMENTS			
	Parts sociales	Titres Participatifs	Emprunts bancaires
1S 2024/2025	74%	25%	1%
1S 2025/2026	75%	0%	25%

A. | Capitaux Propres

Les capitaux propres s'élèvent à 102 764 k€ au 31 décembre 2025, soit une augmentation de 23 978 k€ par rapport au 30 juin 2025 se présentant comme suit :

Variation des capitaux propres - en K€	30/06/2025	Augmentations	Diminutions	Affectation résultat 2025	Résultat au 31/12/2025	31/12/2025
Capital	86 219	28 172	- 1 293	-	-	113 098
<i>dont Capital souscrit appelé versé</i>	86 219	28 172	- 1 293			113 098
Report à nouveau	- 7 771	- 2 165	-	338	-	9 598
<i>dont RAN hors Frais de collecte de Parts Sociales</i>	631			338		969
<i>dont RAN lié aux Frais de collecte de Parts Sociales</i>	- 8 402	- 2 165				- 10 567
Résultat de l'exercice	338			- 338	736	736
Total Capitaux propres	78 786	26 007	- 1 293	-	736	102 764

Au 31 décembre 2025, le capital social s'établit à 113 097 900 euros et se compose de 2 261 958 parts sociales d'une valeur nominale de 50 euros. La variation du capital social est détaillée ci-dessous :

Evolution du capital social	Augmentation			Diminution			Variation du capital en Nb de parts	Variation du capital en €
	Nb de parts	Valeur nominale	Total	Nb de parts	Valeur nominale	Total		
2013/2014	23 149	50	1 157 450	-	-	-	23 149	1 157 450
2014/2015	63 068	50	3 153 400	-	-	-	63 068	3 153 400
2015/2016	92 169	50	4 608 450	-	-	-	92 169	4 608 450
2016/2017	76 436	50	3 821 800	-	-	-	76 436	3 821 800
2017/2018	28 127	50	1 406 350	1 305	50	65 250	26 822	1 341 100
2018/2019	57 416	50	2 870 800	2 520	50	126 000	54 896	2 744 800
2019/2020	73 312	50	3 665 600	20 920	50	1 046 000	52 392	2 619 600
2020/2021	121 727	50	6 086 350	27 950	50	1 397 500	93 777	4 688 850
2021/2022	329 073	50	16 453 650	38 584	50	1 929 200	290 489	14 524 450
2022/2023	311 462	50	15 573 100	39 164	50	1 958 200	272 298	13 614 900
2023/2024	326 560	50	16 328 000	67 950	50	3 397 500	258 610	12 930 500
2024/2025	482 887	50	24 144 350	62 609	50	3 130 450	420 278	21 013 900
Du 01/07/2025 au 31/12/2025	563 439	50	28 171 950	25 865	50	1 293 250	537 574	26 878 700
Total au 31 décembre 2025	2 548 825	50	127 441 250	286 867	50	14 343 350	2 261 958	113 097 900

B. | Autres fonds propres

Les autres fonds sont exclusivement composés des produits des émissions de titres participatifs : 59 997k€ au 31 décembre 2025 contre 60 035k€ au 30 juin 2025.

Cette variation de -38k€, non significative est liée au remboursement de titres participatifs de l'émission N°15.

C. | Dettes

DETTES - en k€	31/12/2025	30/06/2025
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	34 076	25 862
Emprunts et dettes financières diverses	55 332	40 656
<i>Dont dettes de Rentes viagères</i>	<i>34 797</i>	<i>33 500</i>
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	603	419
Dettes fiscales et sociales	449	575

Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1	-
Autres dettes	11	47
Produits constatés d'avance	-	-
TOTAL DETTES	90 473	67 560

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

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

Au cours du premier semestre 2025/2026, l'Émetteur a (a) souscrit 45 nouveaux emprunts pour un montant de 9 608 k€ pour financer l'acquisition de logements en viager solidaire et (b) effectué des remboursements d'emprunts à hauteur de 1 394 k€. Au 31 décembre 2025, le capital restant dû de l'ensemble des emprunts auprès des établissements de crédits s'élève à 34 076k€.

(ii) Emprunt et dettes financières diverses

Le poste emprunt et dettes financières diverses s'élève à 55 332 k€ et est principalement constitué :

- 34 797 k€ : des dettes de rentes viagères correspondant aux rentes futures (estimées sur l'espérance de vie de chaque bénéficiaire) à verser aux personnes âgées ayant vendu leur logement en viager. Depuis l'exercice ouvert le 1er juillet 2020, l'Émetteur a décidé de procéder, chaque année, à la réévaluation des dettes de rentes viagères pour l'ensemble des biens acquis depuis au moins 5 ans en fonction de l'évolution de l'espérance de vie et à partir des index de réévaluation annuels. Le solde des dettes de rentes viagères au 31 décembre 2025 inclut donc ces réévaluations dont l'impact net sur le résultat de l'exercice est de -83 k€.
 - L'annulation de la dette sur les logements libres (logement où les créditeurs sont décédés) est de 224 k€ (avec la constatation d'un produit d'exploitation de même montant).
 - L'accroissement de l'EDV (Espérance De Vie) pour les créditeurs entraîne une augmentation globale de la dette sur les rentes (et des charges d'exploitation de l'exercice) de 307 k€.
- 12 794 k€ : de dettes en comptes courants d'associés
- 3 303 k€ : des intérêts courus non échus sur les titres participatifs et emprunts auprès des établissements de crédits.
- 2 755 k€ : des demandes de retraits des associés dont 1 493k€ validés lors de l'approbation des comptes au 30/06/2025 par l'assemblée générale ordinaire annuelle et pour lesquelles le remboursement a été effectué en janvier 2026.

(iii) Dette financière nette

La dette financière nette s'établit comme suit :

DETTE FINANCIERE NETTE - en k€	31/12/2025	30/06/2025
+ Emprunts et dettes financières	34 076	25 862
+ Rentes viagères capitalisées	34 797	33 500
+ Autres emprunts et dettes financières	20 535	7 156
- Trésorerie immobilisée (rentes futures)	-20 286	-18 280
- Autre trésorerie	-37 593	-2 290
DETTE FINANCIERE NETTE	31 530	45 948

1.3. Compte de résultat

1.3.1. Résultat d'exploitation

A. | Produits d'exploitation

Chiffre d'affaires

Au 31 décembre 2025 le chiffre d'affaires s'élève à 4 502 k€ et se compose de:

- Vente de biens immobiliers : 3 688 k€
- Loyers : 447 k€
- Refacturations (Charges locatives. TEOM. diverses) : 367 k€

Production stockée

La production stockée s'élève à 10 861k€ et se détaille comme suit :

Production stockée	
+ Acquisitions	9 400
+ Frais d'acquisitions	558
+ Travaux	642
+ Frais coop montage	746
+ Frais de collecte TP et intérêts	2 063
+ Intérêts emprunts sur acquisitions	489
- Coût de revient des logements cédés	-3 038
Total	10 861

B. | Charges d'exploitation

Autres achats et charges externes

Les autres achats et charges externes s'élèvent à 13 725 k€ et se compose principalement :

- Des achats d'actifs immobiliers en viager : 12 716 k€
- Des charges de copropriété : 373 k€
- De frais de publicité : 268 k€

Autres charges

Les autres charges s'élèvent à 307 k€ et correspondent exclusivement à la revalorisation de la dette des rentes viagères comptabilisée au passif du bilan.

1.3.2. Résultat financier

Le résultat financier au 31 décembre 2025 provient principalement des intérêts générés par le placement d'une partie de la trésorerie sur des comptes à terme, pour un montant de 44 k€.

1.3.3. Résultat exceptionnel

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

2. PRINCIPAUX FAITS MARQUANTS DU PREMIER SEMESTRE 2025/2026

Résultat de l'offre de parts sociales 2025 :

La SCIC les 3 Colonnes a clôturé le 29 décembre 2025 une offre au public de parts sociales (*prospectus approuvé par l'AMF le 29 juillet 2025 sous le numéro 25- 311, ayant fait l'objet d'un supplément approuvé par l'AMF le 4 décembre 2025 sous le numéro 25-467*) dont le montant maximum initialement fixé était de 40 000 000 € (représentant 800 000 parts sociales), et constaté à ce titre la souscription de 563 439 parts sociales représentant 28 171 950 €.

3. CHANGEMENTS INTERVENUS DEPUIS LE 31 DECEMBRE 2025

La SCIC les 3 Colonnes a clôturé le 13 avril 2026 sa première offre au public d'obligations (*prospectus approuvé par l'AMF le 3 mars 2026 sous le numéro 26-042*) dont le montant maximum initialement fixé était de 10 000 000 € (représentant 20 000 obligations), et constaté à ce titre la souscription de l'intégralité des 20 000 obligations offertes, représentant 10 000 000 €.

L'Émetteur entend ouvrir, au cours du second semestre de l'exercice 2025/2026, une seconde offre au public d'obligations pour un montant total maximum de 10 000 000 euros en vertu d'un prospectus devant être approuvé par l'AMF.

SCIC LES 3 COLONNES du maintien au domicile

Société Coopérative d'Intérêt Collectif Anonyme à capital variable - Capital minimum : 28 274 475 euros

Siège social : 8, route de Champagne, 69130 ECULLY - RCS LYON 797 676 749

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

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