mazars

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

SCIC Les 3 colonnes du maintien au domicile

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 30 juin 2022

Mazars
Société par actions simplifiée d'expertise comptable et de commissariat aux comptes
Capital de 5 986 008 euros - RCS Lyon B 351 497 649

SCIC Les 3 colonnes du maintien au domicile

Société Anonyme
RCS Lyon : 797 676 749

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 30 juin 2022

A l'assemblée générale de la société SCIC Les 3 colonnes du maintien au domicile,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société SCIC Les 3 colonnes du maintien au domicile relatifs à l'exercice clos le 30 juin 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er juillet 2021 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les points suivants exposés dans les notes « adaptation des traitements comptables et corrections apportées »,

« erreur de traitement comptable des frais de collecte des parts sociales » et « erreur de présentation de la production stockée au compte de résultat » de l'annexe des comptes annuels.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice. L'essentiel de l'actif de votre société est constitué de stocks qui sont évalués conformément aux règles et méthodes comptables indiqués dans la note intitulée « stocks » de l'annexe aux comptes annuels.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport de gestion du conseil d'administration consacrée au gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L.225-37-4 du code de commerce.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Le Commissaire aux comptes

Mazars

Lyon, le 26 novembre 2022

Pierre BELUZE

Associé

Bilan actif

	Brut	Amortissement Dépréciations	Net 30/06/2022	Net 30/06/2021
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val.similaires	59 553	59 553		5 607
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains	1 099 874		1 099 874	1 099 874
Constructions	1 111 784	157 849	953 935	987 662
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	246 199	152 974	93 225	74 805
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations financières (2)				
Participations (mise en équivalence)				
Autres participations	153		153	153
Créances rattachées aux participations				
Autres titres immobilisés	1 560 120		1 560 120	1 277 000
Prêts				
Autres immobilisations financières	146 051		146 051	115 551
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	**4 223 732**	**370 375**	**3 853 357**	**3 560 650**
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)	63 843 948	78 832	63 765 116	44 727 312
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				**5 000**
Créances (3)				
Clients et comptes rattachés	404 455		404 455	770 592
Autres créances	1 163 663		1 163 663	215 385
Capital souscrit et appelé, non versé				
Divers				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	26 465 103		26 465 103	23 818 874
Charges constatées d'avance (3)	25 857		25 857	3 281
TOTAL ACTIF CIRCULANT	**91 903 026**	**78 832**	**91 824 194**	**69 540 443**
Frais d'émission d'emprunt à étaler	469 465		469 465	1 622 069
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	**96 596 223**	**449 207**	**96 147 016**	**74 723 163**
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)				
(3) Dont à plus d'un an (brut)				

Bilan passif

	30/06/2022	30/06/2021
CAPITAUX PROPRES		
Capital	38 659 900	24 135 450
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Ecart de réévaluation		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	-4 080 588	-345 051
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	**198 173**	**133 139**
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	**34 777 485**	**23 923 538**
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs	28 451 000	19 900 500
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES	**28 451 000**	**19 900 500**
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques	30 000	30 000
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	**30 000**	**30 000**
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	12 246 360	7 596 149
Emprunts et dettes financières diverses (3)	19 481 928	22 748 453
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	487 228	156 854
Dettes fiscales et sociales	376 430	264 714
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	23 700	
Autres dettes	259 235	102 955
Produits constatés d'avance	13 651	
TOTAL DETTES	**32 888 531**	**30 869 125**
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	**96 147 016**	**74 723 163**
(1) Dont à plus d'un an (a)	25 425 515	16 574 310
(1) Dont à moins d'un an (a)	7 463 017	14 294 815
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque	332	211
(3) Dont emprunts participatifs	397 001	1 258 791
(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours		

Compte de résultat

	France	Exportations	30/06/2022	30/06/2021
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)	2 142 000		2 142 000	1 518 657
Production vendue (services)	532 706		532 706	423 581
Chiffre d'affaires net	**2 674 706**		**2 674 706**	**1 942 238**
Production stockée			20 249 967	15 125 666
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges			294 391	9 709
Autres produits			183 227	4
Total produits d'exploitation (I)			**23 402 291**	**17 077 617**
Charges d'exploitation (2)				
Achats de marchandises				
Variations de stock				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variations de stock				
Autres achats et charges externes (a)			21 623 429	15 511 044
Impôts, taxes et versements assimilés			300 049	185 710
Salaires et traitements			694 079	467 385
Charges sociales			231 067	141 230
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			248 915	578 726
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
- Pour risques et charges : dotations aux provisions				30 000
Autres charges			441 696	8
Total charges d'exploitation (II)			**23 539 236**	**16 914 103**
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			**-136 944**	**163 515**
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				
Produits financiers				
De participation (3)				327
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)				
Autres intérêts et produits assimilés (3)			444	
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total produits financiers (V)			**444**	**327**
Charges financières				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions				
Intérêts et charges assimilées (4)			27 766	12 243
Différences négatives de change				3
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total charges financières (VI)			**27 766**	**12 245**
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			**-27 322**	**-11 919**
RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)			**-164 266**	**151 596**

Compte de résultat (suite)

	30/06/2022	30/06/2021
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion	364 226	950
Sur opérations en capital	4 416	
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges		
Total produits exceptionnels (VII)	**368 642**	**950**
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion	6 204	28 407
Sur opérations en capital		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Total charges exceptionnelles (VIII)	**6 204**	**28 407**
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	**362 439**	**-27 457**
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		-9 000
Total des produits (I+III+V+VII)	**23 771 378**	**17 078 894**
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	**23 573 205**	**16 945 755**
BENEFICE OU PERTE	**198 173**	**133 139**
(a) Y compris :		
- Redevances de crédit-bail mobilier	*15 300*	*15 432*
- Redevances de crédit-bail immobilier		
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs		
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs		
(3) Dont produits concernant les entités liées		
(4) Dont intérêts concernant les entités liées		

Annexe

Annexe

Désignation de la société : SCIC LES 3 COLONNES DU MAINTIEN AU DOMICILE

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 30/06/2022, dont le total est de 96 147 016 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un bénéfice de 198 173 euros après impôt.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/07/2021 au 30/06/2022.

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

Faits marquants

L'activité

L'activité de la SCIC 3 Colonnes connaît un développement marqué, tant en entrées de logements qu'en cessions de logements.

Offres au Public

Afin d'accompagner le développement de l'activité de la SCIC, il est engagé une émission significative de parts sociales et titres participatifs, ce qui implique l'établissement de prospectus approuvés par l'AMF (Autorité des Marchés Financiers).

L'offre d'émission de Titres Participatifs a fait l'objet d'un prospectus composé de la Note d'Opération approuvée par l'AMF le 19 mai 2022 et du Document d'Enregistrement approuvé par l'AMF le 18 mai 2022, une première tranche a été émise.
L'offre d'émission des parts sociales a fait l'objet d'un prospectus approuvé par l'AMF le 27 juillet 2022, cette émission est en cours.

Adaptation des traitements comptables et corrections apportées

Des questions sur le traitement comptable des dépenses de conseil et d'assistance à l'établissement du prospectus AMF évoquées ci-dessus ont été posées par le commissaire aux comptes à son service de doctrine. Le service de doctrine a également examiné l'ensemble des traitements comptables de la SCIC. Si les traitements essentiels ont été confirmés, il a toutefois été demandé de corriger le traitement des frais de collecte des parts sociales et de le distinguer des frais de collecte de titres participatifs et emprunts. La différence fondamentale est que les parts sociales composent le capital social de la société. Ce sont, par conséquent, des instruments de capitaux propres, et non des emprunts. Ils ne portent pas intérêt, et ne génèrent donc pas de coûts. Il n'y a donc pas de coûts d'emprunts à capitaliser. Par conséquent, pour éviter de prendre en charge ces coûts sur une période où la SCIC ne génère pas de revenus, le PCG permet d'imputer les coûts d'émission d'instruments de capitaux propres sur le montant de la prime d'émission, ou sur le montant d'autres postes des capitaux propres s'il n'y a pas de prime d'émission. La SCIC a retenu le poste de report à nouveau.

Les dépenses de l'exercice ont été enregistrés en fonction de ces traitements adaptés. Les dépenses des précédents exercices ont été retraitées et les corrections ont été inscrites en capitaux propres (report à nouveau débiteur), les conséquences de l'erreur étant passées en capitaux propres, conformément au PCG art. 122-6. Enfin, les prix de revient déstockés lors des cessions des exercices antérieurs ont été corrigés, à due concurrence des frais qui ne sont plus incorporables en stock avec les traitements adaptés. L'impact de la correction qui est de 283 k€ a été inscrit en produit exceptionnel.

Erreur de traitement comptable des frais de collecte des parts sociales

Dans un souci de comparabilité, il est présenté ci-dessous les rubriques du bilan et compte de résultat 2020/2021 corrigés de l'erreur de traitement sur les frais de collecte des parts sociales :

	Ex. 20/21 Bilan présenté	Bilan corrigé	Ecart
En-cours de production (biens et services)	44 727 312 €	43 933 754 €	- 793 558 €
Frais d'émission d'emprunt à étaler	1 622 069 €	394 277 €	- 1 227 792 €
Report à nouveau	- 345 051 €	- 2 427 480 €	- 2 082 429 €
Résultat	133 139 €	194 218 €	61 079 €

Faits marquants

	Ex. 20/21 Compte de résultat présenté	Compte de résultat corrigé	Ecart
Production stockée	15 125 666 €	15 039 597 €	- 86 069 €
Dotation aux amortissements sur immobilisations	578 726 €	431 577 €	- 147 149 €
Résultat d'exploitation	163 515 €	224 594 €	61 079 €
Résultat net	133 139 €	194 218 €	61 079 €

Erreur de présentation de la production stockée au compte de résultat

A la suite d'une erreur matérielle, les montants de produits de production stockée et de charges de production ont été accrus d'environ 298 k€ en 2020/2021 et 1 741 k€ en 2019/2020 Cette erreur de présentation est sans impact sur le résultat de l'entreprise.

Il est présenté ci-dessous les rubriques des comptes de résultat corrigés de l'erreur de présentation :

	Ex. 20/21 Compte de résultat présenté	Compte de résultat corrigé	Ecart de présentation	Ex. 19/20 Compte de résultat présenté	Compte de résultat corrigé	Ecart de présentation
Production stockée	15 125 666 €	14 827 450 €	298 216 €	10 000 262 €	8 258 502 €	1 741 760 €
Autres achats et charges externes	15 511 044 €	15 212 828 €	298 216 €	10 488 235 €	8 746 475 €	1 741 760 €

Contrôle fiscal

En mars 2021 un contrôle fiscal a débuté sur les comptes de la SCIC les 3 colonnes, portant sur la période du 01/07/2017 au 30/06/2020.

La proposition de redressements a été adressée courant octobre 2021.

Les régularisations effectuées suite aux conclusions du contrôle fiscal sont les suivantes :

- Régularisation des droits au taux normal sur l'engagement de revente dans le délai de 5 ans :

Sur l'acquisition du Parc d'Oly, 18 k€ sont redressé sur les droits d'enregistrement et 2,9 k€ d'intérêts de retard.

Impact : Les droits d'enregistrement ont été immobilisés et amortis. Les intérêts de retard ont été comptabilisés en charges exceptionnelles.

- Régularisation sur la TVA collectée et déductible :

¤ La dette de TVA antérieur de 78 k€ a été annulée. Elle était composée de :
La TVA collectée de 83 k€ qui avait été comptabilisée à tort sur des prestations internes à la SCIC Les 3 Colonnes.
La TVA déductible de 5 k€ qui avait été comptabilisée à tort en fonction d'un coefficient de déduction.

¤ La TVA collectée non constatée sur une prestation de services régularisés de 4,8 k€

Faits marquants

¤ La TVA intracommunautaire non constatée sur des prestations intracommunautaire (facture Google) régularisée uniquement sur les intérêts de retard de 0,4 k€.

Impact : Augmente le résultat de +78 k€ de produits. Et le diminue de -5 k € de charges. Soit un impact net + 73 k€.

Règles et méthodes comptables

Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice au 30/06/2022 ont été établis conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2016-07 à jour des différents règlements complémentaires à la date de l'établissement des dits comptes annuels.
Les conventions comptables ont été appliquées avec sincérité dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices.

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

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

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

Immobilisations corporelles et incorporelles

Les immobilisations corporelles et incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition pour les actifs acquis à titre onéreux, à leur coût de production pour les actifs produits par l'entreprise, à leur valeur vénale pour les actifs acquis à titre gratuit et par voie d'échange.

Le coût d'une immobilisation est constitué de son prix d'achat, y compris les droits de douane et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux et escomptes de règlement de tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner selon l'utilisation prévue. Les droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes liés à l'acquisition, sont rattachés à ce coût d'acquisition. Tous les coûts qui ne font pas partie du prix d'acquisition de l'immobilisation et qui ne peuvent pas être rattachés directement aux coûts rendus nécessaires pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner conformément à l'utilisation prévue, sont comptabilisés en charges.

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

* Concessions, logiciels et brevets : 1 à 3 ans
* Constructions : 25 ans
* Installations générales, agencements et aménagements divers : 9 à 10 ans
* Matériel de transport : 3 à 4 ans
* Matériel de bureau : 2 ans
* Matériel informatique : 3 à 5 ans
* Mobilier : 4 à 8 ans

La durée d'amortissement retenue par simplification est la durée d'usage pour les biens non décomposables à l'origine.
L'entreprise a apprécié à la date de clôture, en considérant les informations internes et externes à sa disposition, l'existence d'indices montrant que les actifs ont pu perdre notablement de la valeur.

Règles et méthodes comptables

Titres de participations

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

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

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

Stocks

L'activité menée par la SCIC consiste essentiellement à :

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

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

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

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

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

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

Les biens présentant des moins-values latentes significatives sont analyser afin :
- d'ajuster potentiellement la valeur de marché en prenant en compte les différents paramètres du logement qui justifierai une valeur de marché réestimée.
- de déterminer les dépréciations à pratiquer dans les comptes par différence entre la valeur de marché réestimée et la valeur nette comptable en stock.

Règles et méthodes comptables

Créances

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

Provisions

Toute obligation actuelle résultant d'un événement passé de l'entreprise à l'égard d'un tiers, susceptible d'être estimée avec une fiabilité suffisante, et couvrant des risques identifiés, fait l'objet d'une comptabilisation au titre de provision.

Autres informations relatives aux risques climatiques

Conformément à la recommandation 2021-06 relative à l'arrêté des comptes 2021 de l'AMF, la direction de la société précise que les comptes de la Société clôturés au 30/06/2022 ne sont pas impactés par des décisions stratégiques et engagements pris relatifs aux risques climatiques. Aucun risque climatique susceptible d'impacter significativement la valeur comptable de ses actifs n'a été identifié sur cet exercice.

Engagement de retraite

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

Au 30/06/2022, le passif social latent représenté par les droits probabilisés et actualisés est estimé à 8 639 €.

Les engagements concernant les indemnités de fin de carrière sont évalués sur la base des hypothèses suivantes :
-Effectif pris en compte : tous les salariés présents au 30/06/2022
-Départ volontaire à l'âge légal selon la date de naissance des salariés (65 ans)
-Taux de charges patronales retenu : 50%
-Revalorisation des salaires : 1% par an
-Probabilité de turn-over annuel : 1%
-Taux d'actualisation : 3.22%
-Probabilité de survie jusqu'à l'âge de départ en retraite : issue de la table réglementaire TH/TF 00-02

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

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

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

Frais de collecte et d'émission des parts sociales

Les frais de collecte et d'émission des parts sociales finançant les actifs sont inscrits en capitaux propres au compte report à nouveau débiteur.

Règles et méthodes comptables

Effectif

L'effectif de la SCIC les 3 Colonnes au 30/06/2022 est de 16 salariés dont 8 cadres et 8 non-cadres.

Revalorisation des rentes viagères

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

Au 30/06/2022, une nouvelle estimation de la rente viagère a été réalisée pour tenir compte des évènements venant modifier profondément les éléments constitutifs du contrat, notamment les variations d'appréciation de l'espérance de vie du crédirentier.

La revalorisation des rentes viagères a été effectuée sur les logements acquis sur les bilans 2,3 et 4 (soit de 2014/2015 à 2016/2017).

- L'accroissement de l'EDV (Espérance De Vie) pour les crédirentiers entraîne une augmentation globale de la dette sur les rentes (et des charges de l'exercice) de 442 k€.
- L'annulation de la dette sur les logements libres (logement où les crédirentiers sont décédés) est de 183 k€ (avec la constatation d'un produit de même montant).

Soit une régularisation nette de - 258 k€ sur les rentes, qui vient impacter le résultat de - 258 k€.

Notes sur le bilan

Actif immobilisé

Tableau des immobilisations

	Au début d'exercice	Augmentation	Diminution	En fin d'exercice
- Frais d'établissement et de développement				
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles	59 553			59 553
Immobilisations incorporelles	**59 553**			**59 553**
- Terrains	1 099 874			1 099 874
- Constructions sur sol propre	1 093 678	18 106		1 111 784
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions				
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagements divers	45 367			45 367
- Matériel de transport	128 800	39 088	15 000	152 888
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	26 993	20 951		47 944
- Emballages récupérables et divers				
- Immobilisations corporelles en cours				
- Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles	**2 394 711**	**78 145**	**15 000**	**2 457 856**
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations	153			153
- Autres titres immobilisés	1 277 000	283 120		1 560 120
- Prêts et autres immobilisations financières	115 551	30 500		146 051
Immobilisations financières	**1 392 703**	**313 620**		**1 706 323**
ACTIF IMMOBILISE	**3 846 967**	**391 765**	**15 000**	**4 223 732**

Notes sur le bilan

Immobilisations financières

Liste des filiales et participations

Les flux s'analysent comme suit :

Renseignements détaillés sur chaque titre

	Capital	Capitaux propres (autres que le capital)	Quote-part du capital détenue	Résultat du dernier exercice clos
- Filiales (détenues à + 50 %)				
SCIC MEADOMUS 75020 PARIS 20	20 300	43 906	98,52	57 074
- Participations (détenues entre 10 et 50%)				
FONCIERE DE VIAGER 69210 LENTILLY	4 271 000	-1 257 858	36,06	-138 316

Renseignements globaux sur toutes les filiales

	Valeur comptable Brute	Valeur comptable Nette	Montant des prêts et avances	Cautions et avals	Dividendes encaissés
- Filiales (détenues à + 50 %)	20 000	20 000			
- Participations (détenues entre 10 et 50%)	1 540 000	1 540 000			
- Autres filiales françaises	1 560 000	1 560 000			
- Autres filiales étrangères					
- Autres participations françaises					
- Autres participations étrangères					

Notes sur le bilan

Amortissements des immobilisations

	Au début de l'exercice	Augmentation	Diminutions	A la fin de l'exercice
- Frais d'établissement et de développement				
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles	53 946	5 607		59 553
Immobilisations incorporelles	**53 946**	**5 607**		**59 553**
- Terrains				
- Constructions sur sol propre	106 016	51 833		157 849
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions				
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagements divers	31 894	4 125		36 019
- Matériel de transport	73 653	26 461	15 000	85 114
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	20 808	11 033		31 840
- Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles	**232 371**	**93 452**	**15 000**	**310 823**
ACTIF IMMOBILISE	**286 317**	**99 058**	**15 000**	**370 375**

Notes sur le bilan

Actif circulant

Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 1 740 025 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an
Créances de l'actif immobilisé :			
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres	146 051		146 051
Créances de l'actif circulant :			
Créances Clients et Comptes rattachés	404 455	404 455	
Autres	1 163 663	1 163 663	
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance	25 857	25 857	
Total	**1 740 025**	**1 593 975**	**146 051**
Prêts accordés en cours d'exercice			
Prêts récupérés en cours d'exercice			

Produits à recevoir

	Montant
Clients - factures à établir	204 998
Charges sociales - produits à recev	49 391
Total	**254 389**

Notes sur le bilan

Capitaux propres

Composition du capital social

Capital social d'un montant de 38 659 900,00 euros décomposé en 773 198 titres d'une valeur nominale de 50,00 euros.

	Titres au début d'exercice	Titres créés d'exercice	Titres remboursés	Titres en fin d'exercice
Parts Sociales	482 709	329 073	38 584	773 198
TOTAL	**482 709**	**329 073**	**38 584**	**773 198**

Tableau de variation des capitaux propres

	Solde au 01/07/2021	Affectation des résultats	Augmentation	Correction	Diminutions	Solde au 30/06/2022
Capital	24 135 450		16 453 650		- 1 929 200	38 659 900
Report à Nouveau	-345 051	133 139		- 3 868 676		-4 080 588
Résultat de l'exercice	133 139	-133 139	198 173			198 173
Total Capitaux Propres	**23 923 538**		**16 784 962**	**- 3 868 676**	**- 1 929 200**	**34 777 485**

Notes sur le bilan

Provisions

Tableau des provisions

	Provisions au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises utilisées de l'exercice	Reprises non utilisées de l'exercice	Provisions à la fin de l'exercice
Litiges	30 000				30 000
Garanties données aux clients					
Pertes sur marchés à terme					
Amendes et pénalités					
Pertes de change					
Pensions et obligations similaires					
Pour impôts					
Renouvellement des immobilisations					
Gros entretien et grandes révisions					
Charges sociales et fiscales sur congés à payer					
Autres provisions pour risques et charges					
Total	**30 000**				**30 000**
Répartition des dotations et des reprises de l'exercice :					
Exploitation					
Financières					
Exceptionnelles					

Notes sur le bilan

Dettes

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 32 888 531 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an	Echéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (*)				
Autres emprunts obligataires (*)				
Emprunts (*) et dettes auprès des établissements de crédit dont :				
- à 1 an au maximum à l'origine	332	332		
- à plus de 1 an à l'origine	12 246 028	828 435	3 975 418	7 442 175
Emprunts et dettes financières divers (*) (**)	15 897 881	1 889 960	6 593 273	7 414 648
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	487 228	487 228		
Dettes fiscales et sociales	376 430	376 430		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	23 700	23 700		
Autres dettes (**)	3 843 281	3 843 281		
Produits constatés d'avance	13 651	13 651		
Total	**32 888 531**	**7 463 017**	**10 568 691**	**14 856 824**
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice	5 356 250			
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice	706 160			
(**) Dont envers les associés	3 584 046			

Charges à payer

	Montant
Fournisseurs - fact. non parvenues	36 581
Int.courus non échus s/ TP	397 001
Int.courus échus s/ TP	13 361
Int.courus échus s/ CR	26 117
int.courus s/aut.emprunts	4 893
Dettes provis. pr congés à payer	45 183
Personnel - autres charges à payer	114 065
Charges sociales s/congés à payer	16 040
Charges sociales - charges à payer	11 064
Etat - autres charges à payer	19 524
Total	**683 830**

Notes sur le bilan

Comptes de régularisation

Charges constatées d'avance

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
Charges constatées d avance	25 857		
Total	**25 857**		

Produits constatés d'avance

	Produits d'exploitation	Produits Financiers	Produits Exceptionnels
Produits constatés d avance	13 651		
Total	**13 651**		

Notes sur le compte de résultat

Chiffre d'affaires

	France	Etranger	Total
Ventes de produits finis	2 142 000		2 142 000
Ventes de produits intermédiaires			
Ventes de produits résiduels			
Travaux			
Etudes			
Prestations de services	188 069		188 069
Ventes de marchandises			
Produits des activités annexes	344 637		344 637
TOTAL	**2 674 706**		**2 674 706**

Engagements financiers

Engagements donnés

	Montant en euros
Effets escomptés non échus	
Garantie d'emprunt - Hypothéque	*10 438 528*
Garantie d'emprunt - Caution bancaire	*75 000*
Avals et cautions	10 513 528
Engagements en matière de pensions	8 639
Engagements de crédit-bail mobilier	
Engagements de crédit-bail immobilier	
Autres engagements donnés	
Total	**10 522 167**
Dont concernant :	
Les dirigeants	
Les filiales	
Les participations	
Les autres entreprises liées	
Engagements assortis de suretés réelles	