Foncière Solidaire
LES 3 COLONNES
Du maintien au domicile

Ecully, le 24 octobre 2024

Communiqué de presse

ARRETE DES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 30 JUIN 2024

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 24 octobre 2024, a arrêté les comptes annuels de l'exercice clos le 30 juin 2024.

Les procédures d'audit sur les comptes ont été effectuées. Le rapport de certification est en cours d'émission.

1. SITUATION FINANCIERE

(données financières auditées de la société et arrêtées par le conseil d'administration du 24 octobre 2024)

1.1. Compte de résultat et bilan de la SCIC les 3 Colonnes au 30/06/2024

Compte de résultat - en k€	30/06/2024	30/06/2023
Ventes de biens immobiliers	2 621	1 673
Loyers	534	469
Refacturations (Charges locatives. TEOM. diverses)	301	165
Chiffre d'affaires	**3 456**	**2 307**
Production stockée	37 802	30 914
Subvention d'exploitation	30	0
Reprises sur provisions (et amortissements). transferts de charges	444	414
Autres produits	678	568
Total produits d'exploitation	42 409	34 202
Autres achats et charges externes	39 186	31 447
Impôts. taxes et versements assimilés	580	390
Salaires et traitements	1 165	1 005
Charges sociales	437	366
Dotations aux amortissements sur immobilisations	335	279
Dotations aux provisions pour risques et charges	-	-
Autres charges	612	425
Total charges d'exploitation	42 316	33 911
RESULTAT D'EXPLOITATION	92	291
Produits financiers	295	1
Charges financières	18	17
RESULTAT FINANCIER	277	-15
RESULTAT COURANT avant impôts	370	275
Produits exceptionnels	-	-
Charges exceptionnelles	0	1
RESULTAT EXCEPTIONNEL	0	-1
Impôts sur les bénéfices	-	-
BENEFICE OU PERTE	370	275

Bilan actif - en k€	30/06/2024	30/06/2023
ACTIF IMMOBILISE		
Immobilisations incorporelles		
Concessions. brevets. licences. logiciels. drts & val.similaires		-
Autres immobilisations incorporelles	270	155
Immobilisations corporelles		
Terrains	2 162	1 100
Constructions	1 347	902
Autres immobilisations corporelles	176	134
Immobilisations financières		
Autres participations	3 743	3 336
Autres titres immobilisés	18	7
Autres immobilisations financières	138	138
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	**7 854**	**5 772**
ACTIF CIRCULANT		
Stocks - En-cours de production (biens et services)	132 481	94 679
Avances et acomptes versés sur commandes	357	1 064
Clients et comptes rattachés	70	106
Autres créances	361	440
Disponibilités	21 487	22 532
Charges constatées d'avance	152	3
TOTAL ACTIF CIRCULANT	**154 907**	**118 824**
Frais d'émission d'emprunt à étaler	837	630
TOTAL ACTIF	163 598	125 226
Bilan passif - en k€	**30/06/2024**	**30/06/2023**
CAPITAUX PROPRES		
Capital	65 205	52 275
Report à nouveau	-6 236	-5 154
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	**370**	**275**
TOTAL CAPITAUX PROPRES	**59 339**	**47 396**
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs	41 418	35 174
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES	**41 418**	**35 174**
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques	-	-
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	**-**	**-**
DETTES		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	24 351	14 220
Emprunts et dettes financières diverses	37 719	27 630
Dont dettes de Rentes viagères	*29 915*	*23 600*
Avances et acomptes reçus sur commande en cours	-	16
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	250	258
Dettes fiscales et sociales	503	503
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	3	17
Autres dettes	16	-
Produits constatés d'avance	0	12
TOTAL DETTES	**62 842**	**42 656**
TOTAL PASSIF	163 598	125 226

1.2. Bilan

1.2.1. Bilan actif

A. | Actif Immobilisé

ACTIF IMMOBILISE - en k€	30.06.2024			30.06.2023			30.06.2022		
	Brut	Amortissements Déprécitations	Net	Brut	Amortissements Déprécitations	Net	Brut	Amortissements Déprécitations	Net
Immobilisations incorporelles	342	72	270	214	60	155	60	60	0
Immobilisations corporelles	4 219	534	3 685	2 559	423	2 136	2 458	311	2 147
Immobilisations financières	3 899	-	3 899	3 481		3 481	1 706		1 706
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	8 460	606	7 854	6 254	482	5 772	4 224	370	3 853

Les comptes au 30 juin 2024 font apparaître un actif immobilisé de 8 460k€ en valeur brute contre 6 254k€ en N-1, soit une variation de + 2 206k€. Cette variation est principalement liée à :

- La hausse des immobilisations corporelles de + 1 660k€ en lien avec l'acquisition d'un établissement secondaire pour 1 609k€. L'Émetteur a eu recours à un emprunt bancaire de 1 100k€ pour financer cette acquisition.
- La hausse des immobilisations financières de + 418k€ liée notamment à l'acquisition de nouvelles actions de la SAS Foncière de Viager pour 407k€.

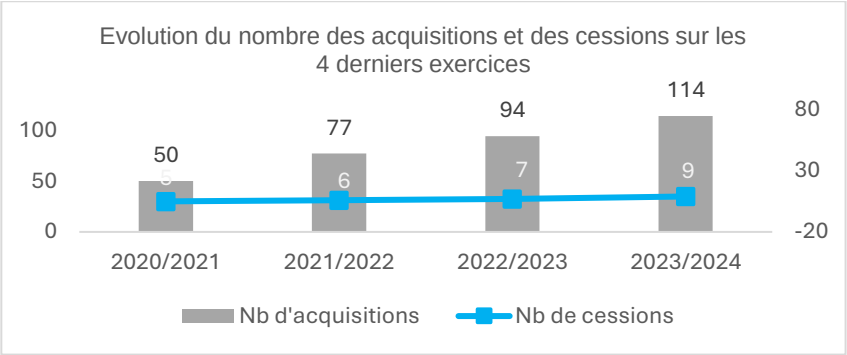
B. | Actif circulant

ACTIF CIRCULANT - en k€	30/06/2024	30/06/2023
Stocks - En-cours de production (biens et services)	132 481	94 679
Avances et acomptes versés sur commandes	357	1 064
Clients et comptes rattachés	70	106
Autres créances	361	440
Disponibilités	21 487	22 532
Dont trésorerie immobilisée	18 130	14 758
Charges constatées d'avance	152	3
TOTAL ACTIF CIRCULANT	154 907	118 824

L'actif circulant s'élève à 154 907k€ au 30 juin 2024 contre 118 824k€, soit une variation de + 36 083k€. Cette variation est principalement liée à l'évolution des deux postes suivants :

(i) **Stocks et en-cours de productions** : + 37 802k€

en k€	
Stocks à l'ouverture (a)	94 679
+ Acquisitions	40 048
Dont Bouquets + Rentes	*32 472*
- Coût de revient des biens déstockés	-2 246
Stocks à la clôture (b)	132 481
Variation de stock (a) - (b)	37 802



La SCIC les 3 Colonnes a réalisé 114 opérations d'achats en viager au cours de l'exercice 2024 pour lesquelles le montant des bouquets payés et des rentes estimées sur l'espérance de vie estimée des bénéficiaires s'élève à 32 472k€.

La société a cédé 9 biens au cours de l'exercice 2024 dont le coût de revient total s'élève à 2 246k€.

Exercice	Nombre de cession	Coût de revient (k€)	Prix de vente (k€)	Marge/cession (k€)
2023/2024	9	2 246	2 621	375

Depuis sa création, jusqu'au 30 juin 2024 l'Émetteur s'est engagé dans 468 opérations d'acquisition en viager solidaire et dans 39 opérations de vente.

Au 30 juin 2024, la société détient donc 429 opérations viagères, dont la valeur en stocks est de 132.5 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.

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

(ii) **Disponibilités** : - 1 044k€

Tableau des flux de trésorerie en k€	30/06/2024
Flux de trésorerie liés à l'exploitation	**-36 860**
Auto financement net	493
BFR Stock	-37 802
BFR autres que le stock	449
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement	**-2 220**
Acquisitions	-2 205
Variation des dettes envers les fournisseurs d'immobilisations	-14
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	**38 035**
Capital	**12 931**
Apports associés	*16 328*
Remboursement parts sociales	*(3 398)*
Report à nouveau	**-1 357**
Frais de collecte	*-1 357*
Titres participatifs	**6 244**
Titres participatifs souscrits	*9 000*

Remboursements Titres participatifs	*-2 757*
Dettes financières	20 217
Dettes financières	*20 217*
Trésorerie début exercice	22 532
Trésorerie fin d'exercice	21 487
Variation de la trésorerie	-1 044

1.2.2. Bilan Passif

La répartition du financement de la SCIC les 3 colonnes au titre des 2 derniers exercices clos figure ci-après :

REPARTITION DES FINANCEMENTS			
	Parts sociales	Titres Participatifs	Emprunts bancaires
2022/2023	62%	27%	11%
2023/2024	45%	25%	31%

A. | Capitaux Propres

Les capitaux propres s'élèvent à 59 339 k€ au 30 juin 2024, soit une augmentation de 11 944 k€ par rapport au 30 juin 2023. Le tableau de variation des capitaux propres se présente comme suit :

Variation des capitaux propres - en K€	30/06/2023	Augmentations	Diminutions	Affectation résultat 2023	Résultat au 30/06/2024	30/06/2024
Capital	52 275	16 328	- 3 398			65 205
dont Capital souscrit appelé versé	*52 275*	*16 328*	*- 3 398*			*65 205*
Report à nouveau	- 5 154	- 1 357		275		- 6 236
dont RAN hors Frais de collecte de Parts Sociales	*- 14*			*275*		*261*
dont RAN lié aux Frais de collecte de Parts Sociales	*- 5 140*	*- 1 357*				*- 6 497*
Résultat de l'exercice	275			- 275	370	370
Total Capitaux propres	**47 396**	**14 971**	**- 3 398**	**-**	**370**	**59 339**

Au 30 juin 2024, le capital social s'établit à 65 205 300 euros et se compose de 1 304 106 parts sociales d'une valeur nominale de 50 euros. La variation du capital social est détaillée ci-dessous :

Evolution du capital social	Augmentation			Diminution			Varition du capital en Nb de parts	Varition du capital en €
	Nb de parts	Valeur nominale	Total	Nb de parts	Valeur nominale	Total		
2013/2014	23 149	50	1 157 450	-	-	-	23 149	1 157 450
2014/2015	63 068	50	3 153 400	-	-	-	63 068	3 153 400
2015/2016	92 169	50	4 608 450	-	-	-	92 169	4 608 450
2016/2017	76 436	50	3 821 800	-	-	-	76 436	3 821 800
2017/2018	28 127	50	1 406 350	1 305	50	65 250	26 822	1 341 100
2018/2019	57 416	50	2 870 800	2 520	50	126 000	54 896	2 744 800
2019/2020	73 312	50	3 665 600	20 920	50	1 046 000	52 392	2 619 600
2020/2021	121 727	50	6 086 350	27 950	50	1 397 500	93 777	4 688 850
2021/2022	329 073	50	16 453 650	38 584	50	1 929 200	290 489	14 524 450
2022/2023	311 462	50	15 573 100	39 164	50	1 958 200	272 298	13 614 900
2023/2024	326 560	50	16 328 000	67 950	50	3 397 500	258 610	12 930 500
Total au 30 juin 2024	**1 502 499**	**50**	**75 124 950**	**198 393**	**50**	**9 919 650**	**1 304 106**	**65 205 300**

B. | Autres fonds propres

Les autres fonds sont exclusivement composés des produits des émissions de titres participatifs : 41 418k€ au 30 juin 2024 contre 35 174k€ au 30 juin 2023.

Cette variation de + 6 244 k€ est liée :

(i) Au remboursement des émissions de titres n° 8, 9, 10 et 11, d'un montant respectif de 996 k€, 454 k€, 226 k€ et 1 082 k€ à la suite de la décision du conseil d'administration en date du 13 juillet 2023.

(ii) A l'émission du TP N°34 auprès d'institutionnels pour 9 000 k€ (cf. faits marquants de l'exercice).

C. | Dettes

DETTES - en k€	30/06/2024	30/06/2023
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	24 351	14 220
Emprunts et dettes financières diverses	37 719	27 630
Dont dettes de Rentes viagères	*29 915*	*23 600*
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	250	258
Dettes fiscales et sociales	503	503
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	3	17
Autres dettes	16	0
Produits constatés d'avance	0	12
TOTAL DETTES	62 842	42 656

ETAT DES DETTES - en k€	Montant brut	Échéances à moins d'un an	Échéances à plus d'un an	Échéances à plus de 5 ans
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	24 351	1 678	6 764	15 909
Emprunts et dettes financières divers	37 719	10 931	12 047	14 740
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	250	250		
Dettes fiscales et sociales	503	503		
Dettes sur immobilisations	3	3		
Autres dettes	16	16		
TOTAL	**62 842**	**13 381**	**18 811**	**30 649**

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

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

Au cours de l'exercice clos le 30 juin 2024, l'Émetteur a (a) souscrit 28 nouveaux emprunts pour un montant de 11 304 k€ pour financer l'acquisitions de logements en viager solidaire et (b) effectué des remboursements d'emprunts à hauteur de 1 173 k€. Au 30 juin 2024, le capital restant dû de l'ensemble des emprunts auprès des établissements de crédits s'élève à 24 351k€.

(ii) Emprunt et dettes financières diverses

Le poste emprunt et dettes financières diverses s'élève à 37 719 k€ et est principalement constitué :

- 29 915 k€ : des dettes de rentes viagères correspondant aux rentes futures (estimées sur l'espérance de vie de chaque bénéficiaire) à verser aux personnes âgées ayant vendu leur logement en viager. Depuis l'exercice ouvert le 1er juillet 2020, l'Émetteur a décidé de procéder, chaque année, à la réévaluation des dettes de rentes viagères pour l'ensemble des biens acquis depuis au moins 5 ans en fonction de l'évolution de l'espérance de vie et à partir des index de réévaluation annuels. Le solde des dettes de rentes viagères au 30 juin 2024 inclut donc ces réévaluations dont l'impact net sur le résultat de l'exercice est de 70 k€.

- L'annulation de la dette sur les logements libres (logement où les crédirentiers sont décédés) est de 677 k€ (avec la constatation d'un produit d'exploitation de même montant).
- L'accroissement de l'EDV (Espérance De Vie) pour les crédirentiers entraîne une augmentation globale de la dette sur les rentes (et des charges d'exploitation de l'exercice) de 607 k€.

- 2 829 k€ : des souscriptions à l'offre du public de l'émission de titres participatifs N° 35 (cf. faits marquants de l'exercice). Ces souscriptions ont été comptabilisées en dettes financières diverses jusqu'à la date de « Règlement-Livraison » prévue le 29 août 2024.
- 1 519 k€ : des intérêts courus non échus sur les titres participatifs et emprunts auprès des établissements de crédits.
- 1 369 k€ : des demandes de retraits des associés à soumettre à la prochaine assemblée générale.

(iii) Dette financière nette

La dette financière nette s'établit comme suit :

DETTE FINANCIERE NETTE - en k€	30/06/2024	30/06/2023
+ Emprunts et dettes financières	24 351	14 220
+ Rentes viagères capitalisées	29 915	23 600
+ Autres emprunts et dettes financières	7 804	4 029
- Trésorerie immobilisée (rentes futures)	-18 130	-14 758
- Autre trésorerie	-3 357	-7 774
DETTE FINANCIERE NETTE	40 582	19 318

1.3. Compte de résultat

1.3.1. Résultat d'exploitation

A. | Produits d'exploitation

Chiffre d'affaires

Au 30 juin 2024 le chiffre d'affaires s'élève à 3 456 k€ et se compose de :

- Vente de biens immobiliers : 2 621 k€
- Loyers : 534 k€
- Refacturations (Charges locatives. TEOM. diverses) : 301 k€

Production stockée

La production stockée s'élève à 37 802 k€ et se détaille comme suit :

Production stockée	
+ Acquisitions	32 472
+ Frais d'acquisitions	2 175
+ Travaux	600
+ Frais coop montage	2 742
+ Frais de collecte TP et intérêts	1 268
+ Intérêts emprunts sur acquisitions	790
- Coût de revient des logements cédés	-2 246
Total	37 802

Les frais coopératifs de montage sont l'une des composantes de la production stockée. Ils correspondent aux dépenses engagées par l'Émetteur pour monter et gérer les opérations viagères et représentent 5% de la valeur vénale des biens acquis sur l'exercice.

B. | Charges d'exploitation

Autres achats et charges externes

Les autres achats et charges externes s'élèvent à 39 186 k€ et se compose principalement :

- Des achats d'actifs immobiliers en viager : 37 094 k€
- Des charges de copropriété : 454 k€
- D'honoraires liés à l'offre de titres participatifs : 419 k€
- De frais de publicité : 390 k€

Autres charges

Les autres charges s'élèvent à 612 k€ et correspondent principalement à la revalorisation (607 k€) de la dette des rentes viagères comptabilisée au passif du bilan.

1.3.2. Résultat financier

Depuis le 1er juillet 2023, l'Émetteur place une partie de sa trésorerie sur des comptes à terme. Au 30 juin 2024, le résultat financier se compose principalement des intérêts perçus pour 295 k€.

1.3.3. Résultat exceptionnel

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

1.4. Audit des comptes au 30 juin 2024

Les procédures d'audit sur les comptes ont été effectuées. Le rapport de certification est en cours d'émission.

2. PRINCIPAUX FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE CLOS LE 30 JUIN 2024

2.1. Offre au public de parts sociales

Résultat de l'offre de parts sociales 2023

La SCIC les 3 Colonnes a ouvert le 12 mai 2023 une offre au public de parts sociales qui a fait l'objet d'un prospectus approuvé par l'AMF le 11 mai 2023 sous le numéro 23-150. Le montant maximal de l'émission de parts sociales était fixé à 24 351 700 €, représentant 487 034 parts Sociales d'une valeur nominale unitaire de 50 €.

Le 29 décembre 2023, la période de souscription de cette offre au public de parts sociales a été clôturée. Le montant des souscriptions aux parts sociales offertes s'est élevé à 16 726 600 €, soit 334 532 parts sociales d'une valeur nominale unitaire de 50 €, nouvellement émises.

2.2. Offre au Public de Titres Participatifs

La SCIC les 3 Colonnes a ouvert le 16 mai 2024 une offre au public de titres participatifs qui a fait l'objet d'un prospectus approuvé par l'AMF le 15 mai 2024 sous le numéro 24-149. Le montant maximal de l'émission de titres participatifs était fixé à 20 000 000 €, représentant 40 000 titres participatifs d'une valeur nominale unitaire de 500 €.

La clôture de la période de souscription était fixée au 29 août 2024 à 23h59, heure de Paris.

Au 30 juin 2024, 5 657 titres participatifs (soit 2 828 500 €) avaient été souscrits.

2.3. Placement privé

Dans le cadre d'un placement privé, la SCIC les 3 Colonnes a conclu avec 5 investisseurs un contrat en date du 11 mars 2024 au titre duquel ces investisseurs institutionnels ont souscrit 18 000 titres participatifs d'une valeur nominale unitaire de 500 €, soit une souscription globale de 9 000 000 €.

Les souscriptions et les versements afférents sont intervenus le 25 mars 2024.

3. CHANGEMENTS INTERVENUS DEPUIS LE 30 JUIN 2024

3.1. Nominations au sein du Comité stratégique

En date du 27 juin 2024, le Conseil d'administration a décidé de :

- Nommer Monsieur Philippe POIRE en qualité de membres du Comité stratégique de la Coopérative,
- Nommer Monsieur Sébastien TCHERNIAVKSY en qualité de président du Comité stratégique de la Coopérative.

3.2. Nominations au sein du Comité des rémunérations

En date du 27 juin 2024, le Conseil d'administration a décidé de :

- Nommer Madame Myriam ZAYAKH et Madame Martine PREBOIS en qualité de membres du Comité des rémunérations de la Coopérative,
- Nommer Madame Martine PREBOIS en qualité de président du Comité des rémunérations de la Coopérative.

3.3. Offres au Public de Titres Participatifs

3.3.1. Clôture de l'offre au public de titres participatifs lancée le 16 mai 2024

L'offre au public de titres participatifs n°24-149 (cf. §2.2 ci-avant) s'est clôturée le 29 août 2024 à 23h59.

Le montant total des souscriptions s'est élevé à 8 075 500 euros, soit 16 151 titres participatifs nouvellement émis.

3.3.2. Ouverture d'une nouvelle offre au public de titres participatifs le 20 septembre 2024

La SCIC les 3 Colonnes a ouvert le 20 septembre 2024 une offre au public de titres participatifs qui a fait l'objet d'un prospectus approuvé par l'AMF le 19 septembre 2024 sous le numéro 24-405. Le montant maximal de l'émission de titres participatifs est fixé à 20 000 000 €, représentant 40 000 titres participatifs d'une valeur nominale unitaire de 500 €.

À propos de la Foncière solidaire Les 3 Colonnes du maintien au domicile :
Les 3 Colonnes du maintien au domicile (RCS 797 676 749 LYON) 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.

Pour plus d'informations, veuillez contacter :
EHYA Thomas, Responsable de la communication : thomas@3colonnes.org
04 78 47 70 15