

Écully, le 23 décembre 2022

APPROBATION DES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 30 JUIN 2022

L'assemblée générale de la société Les 3 Colonnes du maintien au domicile, société coopérative d'intérêt collectif de forme société anonyme, réunie le 12 décembre 2022 a approuvé les comptes annuels de l'exercice clos le 30 juin 2022 arrêtés par le conseil d'administration le 25 novembre 2022.

Ces comptes annuels ont fait l'objet d'une certification sans réserve par les Commissaires aux comptes dont le rapport a été émis le 26 novembre 2022.

Données financières auditées de la société et approuvées par l'assemblée générale du 12 décembre 2022 :

Compte de résultat - en k€	30/06/2022	30/06/2021
Ventes de biens immobiliers	2 142	1 519
Loyers	345	329
Refacturations (Charges locatives, TEOM, diverses)	188	94
Chiffre d'affaires	2 675	1 942
Production stockée	20 250	15 126
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges	294	10
Autres produits	183	0
Total produits d'exploitation	23 402	17 078
Autres achats et charges externes	21 623	15 511
Impôts, taxes et versements assimilés	300	186
Salaires et traitements	694	467
Charges sociales	231	141
Dotations aux amortissements sur immobilisations	249	579
Dotations aux provisions pour risques et charges		30
Autres charges	442	0
Total charges d'exploitation	23 539	16 914
RESULTAT D'EXPLOITATION	-137	164
Produits financiers	0	0
Charges financières	28	12
RESULTAT FINANCIER	-27	-12
RESULTAT COURANT avant impôts	-164	152
Produits exceptionnels	369	1
Charges exceptionnelles	6	28
RESULTAT EXCEPTIONNEL	362	-27
Impôts sur les bénéfices		-9
BENEFICE OU PERTE	198	133

Bilan actif - en k€	30/06/2022	30/06/2021
ACTIF IMMOBILISE		
Immobilisations incorporelles		
Concessions, brevets, licences, logiciels, drts & val.similaires	-	6
Immobilisations corporelles		
Terrains	1 100	1 100
Constructions	954	988
Autres immobilisations corporelles	93	75
Immobilisations financières	0	0
Autres participations	0	0
Autres titres immobilisés	1 560	1 277
Autres immobilisations financières	146	116
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	3 853	3 561
ACTIF CIRCULANT		
Stocks - En-cours de production (biens et services)	63 765	44 727
Avances et acomptes versés sur commandes	0	5
Clients et comptes rattachés	404	771
Autres créances	1 164	215
Disponibilités	26 465	23 819
<i>Dont trésorerie immobilisée</i>	11 169	10 297
Charges constatées d'avance	26	3
TOTAL ACTIF CIRCULANT	91 824	69 540
Frais d'émission d'emprunt à étaler	469	1 622
TOTAL ACTIF	96 147	74 723

Bilan passif - en k€	30/06/2022	30/06/2021
CAPITAUX PROPRES		
Capital	38 660	24 135
Report à nouveau	-4 081	-345
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	198	133
TOTAL CAPITAUX PROPRES	34 777	23 924
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs	28 451	19 901
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES	28 451	19 901
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques	30	30
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	30	30
DETTES		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	12 246	7 596
Emprunts et dettes financières diverses	19 482	22 748
<i>Dont dettes de Rentes viagères</i>	15 440	9 514
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	487	157
Dettes fiscales et sociales	376	265
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	24	0
Autres dettes	259	103
Produits constatés d'avance	14	0
TOTAL DETTES	32 889	30 869
TOTAL PASSIF	96 147	74 723

Tableau des flux de trésorerie en k€	30/06/2022	30/06/2021
Trésorerie à l'ouverture	23 819	13 745
<i>Autofinancement net</i>	293	-153
<i>BFR Stocks</i>	-19 038	-14 749
<i>BFR hors Stocks</i>	1 265	-1 596
Flux de trésorerie liés à l'exploitation	-17 480	-16 499
Flux de trésorerie liés à l'investissement	-364	-2 909
Flux de trésorerie liés au financement	20 490	29 481
Trésorerie à la clôture	26 465	23 819
Variation de trésorerie	2 646	10 074

Principaux faits marquants de l'exercice clos le 30 juin 2022

• **Activité**

Acquisitions :

La société a acquis 77 logements au cours de l'exercice 2022 pour lesquelles le montant des bouquets payés et des rentes estimées sur l'espérance de vie estimée des bénéficiaires s'élève à 18.3 m€.

en k€	
Stocks à l'ouverture (a)	44 727
+ Acquisitions	22 004
<i>Dont Bouquets + Rentes</i>	18 300
- Coût de revient des biens déstockés	-1 755
+/- Impact de l'adaptation des traitements comptables des frais de collecte de parts sociales	-1 212
Stocks à la clôture (b)	63 765
Variation de stock (a) - (b)	19 038

Cessions :

La société a cédé 6 logements au cours de l'exercice 2022.

Année	Nombre de cession dans l'année	Coût de revient (k€)	Prix de vente (k€)	Marge/Cession (k€)
2021/2022	6	1 755	2 142	387
Total	6	1 755	2 142	387

Logements en stocks au 30 juin 2022 :

Au 30 juin 2022, la société détient 237 logements, dont la valeur en stocks est de 63.8 m€, étant rappelé que cette valeur en stocks n'inclut pas le droit d'usage et d'habitation desdits logements, 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 de divers frais et coûts incorporés conformément au règlement comptable applicable.

Annulation des dettes de rentes viagères :

Les autres produits d'exploitation comptabilisés au titre de l'annulation des dettes de rentes viagères s'élèvent à 183k€.

• **Offres au Public**

La Société a, au cours de l'exercice clos le 30 juin 2022, ouvert une offre au public :

- Des Titres Participatifs : cette 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. La souscription de la Tranche 1 a été ouverte le 23 mai 2022 et s'est clôturée le 15 septembre 2022 ; le montant total des souscriptions de la Tranche 1 s'est élevé à 6 802 000 euros, soit 13 604 Titres Participatifs émis.
- Des Parts sociales : sur le fondement du prospectus approuvé par l'AMF le 19 mai 2021, la Société a ouvert une offre au public des parts sociales pour un montant de 18 000 000 euros ; la période de souscription desdites parts sociales s'est clôturée le 31 décembre 2021. 329 073 parts sociales ont été

souscrites au titre de cette offre, soit 16 453 650 euros.

- **Adaptation des traitements comptable et corrections apportées & Erreur de présentation de la production stockée**

Adaptation des traitements comptable et corrections apportées :

Jusqu'à présent, les frais de collecte de parts sociales et de titres participatifs étaient comptabilisés à l'actif du bilan sur le poste « Frais d'émission d'emprunt à étaler » puis répartis sur le poste « En-cours de production ».

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.

Dans la mesure où les parts sociales composent le capital social (à la différence des titres participatifs), **la société a retenu, pour les frais de collecte de parts sociales, le poste de report à nouveau.** Les frais de collecte de Titres Participatifs demeurent quant à eux comptabilisés à l'actif du bilan sur le poste « Frais d'émission d'emprunt à étaler » puis répartis sur le poste « En-cours de production ».

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).

Cette adaptation des traitements comptables n'a pas d'incidence sur les droits des titulaires de parts sociales et de titres participatifs.

Erreur de présentation de la production stockée :

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 matérielle de présentation était sans incidence sur les autres informations financières de la Société, et notamment sur le résultat de l'entreprise. Cette erreur matérielle a fait l'objet d'une mention en annexe du rapport des commissaires aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 30 juin 2022.

Extériorisation sur le bilan et le compte de résultat (i) de l'adaptation des traitements comptable et des corrections apportées et (ii) erreur de présentation de la production stockée :

1/ Extériorisation, sur le bilan et le compte de résultat 2021, de l'écart résultant de l'adaptation des traitements comptable et des corrections apportées et (ii) de l'erreur de présentation de la production stockée

Bilan actif - en k€	30/06/21 Publié	30/06/21 Corrigé	Ecart*
ACTIF IMMOBILISE			
Immobilisations incorporelles			
Concessions, brevets, licences, logiciels, drts & val.similaires	6	6	-
Immobilisations corporelles			
Terrains	1 100	1 100	-
Constructions	988	988	-
Autres immobilisations corporelles	75	75	-
Immobilisations financières			
Autres participations	0	0	-
Autres titres immobilisés	1 277	1 277	-
Autres immobilisations financières	116	116	-
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	3 561	3 561	-
ACTIF CIRCULANT			
Stocks - En-cours de production (biens et services)	44 727	43 515	1 212
Avances et acomptes versés sur commandes	5	5	-
Clients et comptes rattachés	771	771	-
Autres créances	215	215	-
Disponibilités	23 819	23 819	-
<i>Dont trésorerie immobilisée</i>	10 297	10 297	-
Charges constatées d'avance	3	3	-
TOTAL ACTIF CIRCULANT	69 540	68 328	1 212
Frais d'émission d'emprunt à étaler	1 622	394	1 228
TOTAL ACTIF	74 723	72 283	2 440

Bilan passif - en k€	30/06/21 Publié	30/06/2021 corrigé	Ecart*
CAPITAUX PROPRES			
Capital	24 135	24 135	0
Report à nouveau	-345	-2 846	2 501
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	133	194	-61
TOTAL CAPITAUX PROPRES	23 924	21 484	2 440
AUTRES FONDS PROPRES			
Produits des émissions de titres participatifs	19 901	19 901	-
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES	19 901	19 901	-
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES			
Provisions pour risques	30	30	-
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	30	30	-
DETTES			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	7 596	7 596	-
Emprunts et dettes financières diverses	22 748	22 748	-
<i>Dont dettes de Rentes viagères</i>	9 514	9 514	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	157	157	-
Dettes fiscales et sociales	265	265	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0	0	-
Autres dettes	103	103	-
Produits constatés d'avance	0	0	-
TOTAL DETTES	30 869	30 869	-
TOTAL PASSIF	74 723	72 283	2 440

* L'écart figurant au bilan résulte exclusivement de l'adaptation des traitements comptables des frais de collecte de parts sociales

Compte de résultat - en k€	30/06/2021 Publié	30/06/2021 Corrigé	Ecart Global (C) = (A) + (B)	Dont Ecart lié à l'erreur de présentation (A)	Dont Ecart suite à l'adaptation des traitements comptables (B)
Ventes de biens immobiliers	1 519	1 519	-	-	-
Loyers	329	329	-	-	-
Refacturations (Charges locatives, TEOM, diverses)	94	94	-	-	-
Chiffre d'affaires	1 942	1 942	-	-	-
Production stockée	15 126	14 741	-384	-298	-86
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges	10	10	-	-	-
Autres produits	0	0	-	-	-
Total produits d'exploitation	17 078	16 693	-384	-298	-86
Autres achats et charges externes	15 511	15 213	-298	-298	-
Impôts, taxes et versements assimilés	186	186	-	-	-
Salaires et traitements	467	467	-	-	-
Charges sociales	141	141	-	-	-
Dotations aux amortissements sur immobilisations	579	432	-147	0	-147
Dotations aux provisions pour risques et charges	30	30	-	-	-
Autres charges	0	0	-	-	-
Total charges d'exploitation	16 914	16 469	-445	-298	-147
RESULTAT D'EXPLOITATION	164	225	61	-	61
Produits financiers	0	0	-	-	-
Charges financières	12	12	-	-	-
RESULTAT FINANCIER	-12	-12	-	-	-
RESULTAT COURANT avant impôts	152	213	61	-	61
Produits exceptionnels	1	1	-	-	-
Charges exceptionnelles	28	28	-	-	-
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-27	-27	-	-	-
Impôts sur les bénéfices	-9	-9	-	-	-
BENEFICE OU PERTE	133	194	61	-	61

[le reste de la page est intentionnellement laissé vierge]

2/ Comparaison du bilan et du compte de résultat 2022 avec le bilan et le compte de résultat 2021 corrigés (i) de l'adaptation des traitements comptable et des corrections apportées et (ii) de l'erreur de présentation de la production stockée

Bilan actif - en k€	30/06/2022	30/06/2021 corrigé
ACTIF IMMOBILISE		
Immobilisations incorporelles		
Concessions, brevets, licences, logiciels, drts & val.similaires	-	6
Immobilisations corporelles		
Terrains	1 100	1 100
Constructions	954	988
Autres immobilisations corporelles	93	75
Immobilisations financières		
Autres participations	0	0
Autres titres immobilisés	1 560	1 277
Autres immobilisations financières	146	116
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	3 853	3 561
ACTIF CIRCULANT		
Stocks - En-cours de production (biens et services)	63 765	43 515
Avances et acomptes versés sur commandes	0	5
Clients et comptes rattachés	404	771
Autres créances	1 164	215
Disponibilités	26 465	23 819
<i>Dont trésorerie immobilisée</i>	11 169	10 297
Charges constatées d'avance	26	3
TOTAL ACTIF CIRCULANT	91 824	68 328
Frais d'émission d'emprunt à étaler	469	394
TOTAL ACTIF	96 147	72 283

Bilan passif - en k€	30/06/2022	30/06/2021 corrigé
CAPITAUX PROPRES		
Capital	38 660	24 135
Report à nouveau	-4 081	-2 846
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	198	194
TOTAL CAPITAUX PROPRES	34 777	21 484
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs	28 451	19 901
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES	28 451	19 901
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques	30	30
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	30	30
DETTES		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	12 246	7 596
Emprunts et dettes financières diverses	19 482	22 748
<i>Dont dettes de Rentes viagères</i>	15 440	9 514
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	487	157
Dettes fiscales et sociales	376	265
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	24	0
Autres dettes	259	103
Produits constatés d'avance	14	0
TOTAL DETTES	32 889	30 869
TOTAL PASSIF	96 147	72 283

Compte de résultat - en k€	30/06/2022	30/06/2021 corrigé
Ventes de biens immobiliers	2 142	1 519
Loyers	345	329
Refacturations (Charges locatives, TEOM, diverses)	188	94
Chiffre d'affaires	2 675	1 942
Production stockée	20 250	14 741
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges	294	10
Autres produits	183	0
Total produits d'exploitation	23 402	16 693
Autres achats et charges externes	21 623	15 213
Impôts, taxes et versements assimilés	300	186
Salaires et traitements	694	467
Charges sociales	231	141
Dotations aux amortissements sur immobilisations	249	432
Dotations aux provisions pour risques et charges		30
Autres charges	442	0
Total charges d'exploitation	23 539	16 469
RESULTAT D'EXPLOITATION	-137	225
Produits financiers	0	0
Charges financières	28	12
RESULTAT FINANCIER	-27	-12
RESULTAT COURANT avant impôts	-164	213
Produits exceptionnels	369	1
Charges exceptionnelles	6	28
RESULTAT EXCEPTIONNEL	362	-27
Impôts sur les bénéfices		-9
BENEFICE OU PERTE	198	194

- **Modification de la politique d'immobilisation de la trésorerie correspondant aux arrrages de rentes**

Pour mémoire, l'acquisition en viager solidaire occupé consiste à verser une partie du prix en capital (le « bouquet ») lors de la signature de l'acte authentique, et le solde du prix sous forme d'arrrages de rente mensuelle pour la durée de vie du vendeur-crédientier. Cette durée de vie est calculée lors de la signature de l'acte authentique, sur la base d'une table de mortalité nationale. Classiquement, le vendeur-crédientier bénéficie d'un privilège de prêteur de deniers sur le logement vendu (se référer au § 6.1.5 du Document d'enregistrement pour plus de détails).

Jusqu'à l'exercice clos au 30 juin 2021, le montant total des arrrages de rente pour cette durée de vie du vendeur crédientier était isolé et volontairement immobilisé sur un compte bancaire dédié de la Société.

Depuis l'ouverture de l'exercice clos le 30 juin 2022, les arrrages de rentes sont isolés et volontairement immobilisés sur un compte bancaire dédié de la Société non plus sur la durée de vie résiduelle estimée du vendeur-crédientier lors de la conclusion du contrat de viager, mais pour une durée de 5 ans au-delà de l'exercice en cours. Cette immobilisation, pour une durée de 5 ans au-delà de chaque exercice clos, est maintenue jusqu'à l'issue du contrat de viager, de telle sorte que la Société dispose en permanence d'une trésorerie immobilisée correspondant à 5 ans d'arrrages de rentes pour l'intégralité des contrats de viager en cours.

Ce système mobilise, dès la date de l'acquisition, un niveau de trésorerie très élevé pour la Société, tout en garantissant les arrrages de rente qui seront dus au vendeur-crédientier au titre des cinq prochaines

années, et ce nonobstant sa durée de vie estimée. Ce mécanisme a vocation à limiter le risque de survenance d'une situation de défaut de paiement d'un arrérage de rente et de mise en œuvre de la clause résolutoire du contrat de viager et du privilège de prêteur de deniers.

- **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. Cette dernière a été acceptée, l'impact net sur le résultat de l'exercice 2022 s'élève à +73k€.

- **Événements importants survenus depuis la clôture de l'exercice**

Offres au public :

Concernant l'offre au public de titres participatifs susvisée : la société a décidé de ne pas procéder à l'ouverture de la période de souscription et d'annuler l'émission de la Tranche 2 et de la Tranche 3 de Titres Participatifs du fait de la nécessité d'inclure, par voie de supplément au prospectus, les informations financières relatives aux comptes de l'exercice clos le 30 juin 2022 (non disponible à la date de l'ouverture de la souscription desdites Tranches 2 et Tranche 3)¹.

Concernant l'offre au public de parts sociales : sur le fondement du prospectus approuvé par l'AMF le 27 juillet 2022, la Société ouvert une offre au public des parts sociales pour un montant de 16 879 200 euros ; la période de souscription desdites parts sociales s'étend du 1er août 2022 au 29 décembre 2022 à minuit. A la date du présent communiqué et sur la base des éléments dont elle dispose, la Société estime que l'Offre sera souscrite à hauteur de plus de 15 millions d'euros.

Ce communiqué de presse présente les résultats de l'exercice clos le 30 juin 2022, certifiés sans réserve par le Commissaire aux Comptes de la Société. Il est disponible, ainsi que les comptes annuels et le rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels, sur le site internet de la Société www.3colonnes.com.