

Des exemplaires du Prospectus approuvé par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro 21 – 164 sont disponibles sans frais et sur simple demande auprès de la société LES 3 COLONNES, ainsi que sur les sites Internet www.3colonnes.com et www.amf-france.org. La société attire l'attention du public sur le chapitre 2 « Avertissement » et les chapitres 4.1 « Facteurs de risques spécifiques à la coopérative LES 3 COLONNES » et 4.2 « Facteurs de risques relatifs aux parts sociales et à leur souscription » du Prospectus approuvé par l'AMF le 19 mai 2021.

La société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) Les 3 Colonnes du maintien au domicile est une société constituée sous forme de société anonyme par des personnes en vue de satisfaire à leurs besoins économiques ou sociaux par leur effort commun et notamment gérée selon un principe de gouvernance démocratique : Une voix, un vote. Son capital est composé de parts sociales.

La société coopérative Les 3 Colonnes dispose de trois caractéristiques réglementaires :

- Une notion d'intérêt collectif par son statut de société coopérative.
- Un agrément « entreprise solidaire d'utilité sociale » (ESUS) renouvelé par la Préfecture du Rhône le 10 novembre 2020 pour une durée de 5 ans.
- Une convention de mandat « services d'intérêt économique général » (SIEG) conclut avec le ministère des Solidarités et de la Santé le 27 octobre 2020 pour une durée de 10 ans.

La part sociale : introduction

Les parts sociales sont des titres de propriété sur le capital de la société coopérative Les 3 Colonnes. Ces titres sont répartis entre les associés proportionnellement au montant des apports qu'ils ont réalisés.

Les souscripteurs ne percevront aucune rémunération sur les Parts sociales qu'ils auront souscrites, la société coopérative Les 3 Colonnes ne versant pas de dividende, et ayant prévu de ne pas verser d'intérêt, conformément à l'article L. 3332-17-1 du Code du travail afin que les souscriptions de Parts sociales puissent être éligibles à la réduction d'impôts prévue à l'article 199 terdecies-0 AB du Code général des impôts. En outre, aucune assurance ne peut être fournie quant au fait que la Société disposera des ressources financières nécessaires aux fins de rachat des parts sociales à leur valeur nominale auprès des souscripteurs qui en formuleraient la demande à l'issue de la période de conservation telle que définie par la réglementation fiscale et se terminant 31 décembre de la septième année suivant celle de la souscription, soit le 31.12.2028. Les Parts sociales ne sont pas librement cessibles notamment en raison de clauses d'agrément statutaire ;

La société coopérative Les 3 Colonnes a émis et pourra émettre des titres autres que des parts sociales (en l'espèce des titres participatifs) qui ont des droits différents ;

Il n'existe pas d'assurance pour le souscripteur, en cas de demande d'exercice de son droit de retrait tel que précisé par les statuts (entraînant un rachat des parts sociales à la valeur nominale), que la Société peut procéder au paiement immédiat de l'intégralité des parts sociales du retrayant. À cet égard, il est précisé que la Société n'a pas prévu de constituer un fonds de réserve aux fins de désintéressement des sociétaires qui exercent leur droit de retrait.

Il existe différentes catégories d'associés réparties en collèges de votes dont le poids en assemblée est fixé dans les statuts et est non proportionnel à la quote-part du capital détenu ;

En cas de liquidation, l'éventuel boni en résultant n'est pas distribué aux porteurs de parts sociales, mais attribué à une entité tierce de type coopératif ou à une association d'intérêt général ;

En cas d'éligibilité des souscriptions à des dispositifs de réduction d'impôt, l'avantage fiscal procuré requiert le respect de certaines obligations, dont celle de la durée de conservation des Parts sociales d'au moins sept (7) ans (avant rachat par la Société) ou plus rarement de cinq (5) ans (avant cession à un tiers qui devra avoir été préalablement agréé par les organes sociaux compétents). En outre, l'avantage fiscal peut être remis en cause par l'administration si l'Émetteur ou le Souscripteur ne respectent plus les conditions nécessaires à l'obtention de l'avantage.

Les Souscripteurs feront partie du collège « Financeurs Solidaires » et disposeront chacun d'une voix au sein dudit collège, quel que soit le nombre de parts sociales qu'ils détiennent. Le vote du collège « Financeurs Solidaires » représente 20 % dans le total des votes exprimés par l'ensemble des collèges de vote existant au sein de la Société. Cette pondération du vote du collège des « Financeurs Solidaires » est décorrélée du nombre d'associés faisant partie de ce collège ni avec le nombre de parts sociales qu'ils détiennent. À titre de comparaison, les Fondateurs et les Salariés de la Coopérative possèdent respectivement 162 parts soit 0.04 % du capital social et 4 parts soit 0.0008 % qui représentent 30 % et 10 % des droits de vote.

Collèges	Droits de vote
Collège Fondateurs	30%
Collège Financeurs solidaires	20%
Collège Collectivités et Institutionnels	20%
Collège Bénéficiaires solidaires	10%
Collège Partenaires et Bénévoles	10%
Collège des salariés	10%

À l'issue de la clôture de l'Offre, l'AMF n'effectuera aucun suivi de l'Émetteur et de son projet. Toute communication postérieure à l'Offre et relative à celle-ci ne fera l'objet d'aucune revue par l'AMF.

Supports du contrat

Le contrat est nominatif, la Société ne reconnaît qu'un seul porteur (souscripteur). La responsabilité de l'associé-détenteur de parts sociales est limitée à la valeur des parts souscrites. Les 3 Colonnes est une société coopérative constituée sous la forme d'une société anonyme. La Société procède à une offre au public de parts sociales émises conformément aux dispositions applicables de la loi n° 47-1775 du 10.09.1947 portant statut de la coopération. La Société étant constituée sous forme de société anonyme à capital variable, elle est donc soumise, sous réserve des dispositions spécifiques aux sociétés coopératives visées ci-dessus, aux dispositions du Code de commerce relatives aux sociétés anonymes, à savoir les articles L.225-1 et suivants et R.225-2 et suivants du Code de commerce ainsi qu'aux dispositions du Code de commerce relatives aux sociétés à capital variable, à savoir les articles L.231-1 à L.231-8.

Les Parts sociales sont nominatives et indivisibles. Elles sont émises conformément aux dispositions applicables de la loi n° 47-1775 du 10.09.1947 portant statut de la coopération.

La souscription de parts sociales de la société Les 3 Colonnes permet l'acquisition de logements en viager solidaire.

La mission de la société coopérative Les 3 Colonnes du maintien au domicile est de structurer des opérations de viager à des conditions réputées solidaires (c'est-à-dire sans réalisation de profit par la Société ou, en cas de profit, de emploi intégral de ceux-ci dans l'activité), au bénéfice de Personnes Âgées Dépendantes (« PAD ») désireuses de continuer à vivre chez elles et répondant à des critères d'éligibilité fondés sur leur fragilité en raison de leur santé et de leur âge et de leur situation financière. Cette démarche s'adresse aux personnes âgées de plus de 78 ans (sauf exception) et propriétaires de leur logement. En outre, la Société concourt à la mise en place d'un écosystème visant à permettre à ces personnes crédières d'être accompagnées dans le maintien de leur vie à domicile.

Facteurs de risque liées à la part sociale cf. 4.2 du Prospectus

- Risque de liquidité (Interne : risque que les Souscripteurs ne puissent obtenir le rachat par la Société de leurs parts sociales à leur valeur nominale, si toutefois ils exerçaient ce droit, conformément aux statuts et à la réglementation fiscale, au plus tôt le 31 décembre de la septième année suivant l'année de leur souscription; à cet égard, il est précisé que la Société n'a pas prévu de constituer un fonds de réserve aux fins de désintéressement des sociétaires qui exercent leur droit de retrait. Externe : risque que les Souscripteurs ne parviennent pas à identifier un tiers préalablement agréé par la Société et qui leur rachèterait les Parts sociales),
- Faible représentativité aux assemblées générales en raison du plafonnement à 20 % du total des droits de vote, alors que le collège des Financeurs solidaires regroupe le plus grand nombre d'associés,
- Absence de rendement des Parts sociales,
- Risque d'évolution de la réglementation.

Facteurs de risques liés à la société et ses activités cf. 4.1 du Prospectus

La société coopérative Les 3 Colonnes est une société non cotée, soumise à un régime juridique réglementaire particulier et à ce titre, comporte des risques spécifiques, notamment :

- La Société est exposée aux cycles de ce marché qui peut fluctuer à la hausse comme à la baisse, le cas échéant brutalement. Il existe donc un risque de perte de valeur liée à l'évolution défavorable du marché de l'immobilier.
- Un risque de mauvaise appréciation de la valeur vénale des logements,
- Un risque de défaut de paiement d'arrangements de rente,
- Un risque de majoration des taxes liées à l'acquisition et la revente des logements à raison du régime de marchand de biens,
- Un risque de perte ou de disparation de l'agrément d'Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale (ESUS),
- Un risque de continuité d'activité en cas de départ de M. TCHERNIAVSKY
- Un risque de remise en cause du statut de coopérative.

Fiscalité 2021

La souscription en numéraire au capital des personnes physiques entraîne une réduction d'impôt sur le revenu, sous le respect de certaines conditions :

- **L'éligibilité des souscriptions à des dispositifs de réduction d'impôt requiert le respect de certaines obligations, dont celle de conservation des parts sociales d'une durée minimum de 7 ans.**
- **Cette réduction correspond pour l'année 2021 à 25 % des versements effectués.** Les versements sont acceptés dans la limite d'un plafond annuel de 50 000 € pour un contribuable célibataire, veuf ou divorcé et de 100 000 € pour les contribuables mariés ou pacsés soumis à une imposition commune. Ce dispositif repose sur les articles 199 terdecies-0 AB du Code général des impôts et sur le Décret n° 2020-1186 du 29 septembre 2020.

Autres mentions :

- **Dans le cas d'un remboursement des parts sociales par la société, le bénéfice de l'avantage fiscal est subordonné à la conservation des titres jusqu'au 31 décembre de la septième (7e) année suivant celle de la souscription (cas majoritaire en pratique).**
- Dans le cas d'un rachat des parts sociales par un tiers préalablement agréé par la société, le bénéfice de l'avantage fiscal est subordonné à la conservation des titres jusqu'au 31 décembre de la cinquième (5e) année suivant celle de la souscription (cas rare en pratique, les souscripteurs optant majoritairement pour le remboursement par la société) ;
- À compter de la demande de retrait (au plus tôt le 31 décembre de la 7e année suivant celle de la souscription), le demandeur peut se voir imposer un délai supplémentaire (d'une durée maximum de 5 ans) en cas d'insuffisance de ressources de la Société.
- La réduction correspond au montant du versement multiplié par 25 %.
- La réduction entre dans le champ du plafond annuel des niches fiscales.
- En 2021, le plafond annuel des niches fiscales est porté à 13 000 € pour les sociétés ESUS — SIEG.
- Le montant de la réduction d'impôt excédant ce plafond est reportable au titre des années suivantes dans les mêmes conditions jusqu'à la cinquième année incluse (article 200-0 A du Code général des impôts).
- Le montant total de l'émission est de 18 000 000 € avec une émission maximum de 360 000 Parts sociales. Le plafond annuel notifié de collecte des souscriptions avec réduction d'impôt au titre de l'année 2021 s'élève à 17 058 500 € soit 341 170 Parts sociales.
- Frais : 6.15 % des montants collectés dont 1.15 % acquis à Invest securities au titre de prestataire de service d'investissement réalisant le service de placement non garanti de titres financiers ; dont 5 % acquis au partenaire régulé - tels que des prestataires de service d'investissement, des banques, des compagnies d'assurance ou des conseillers en investissements financiers, etc. qui souhaitent présenter la Société à des Souscripteurs et qui disposent d'une lettre de mission.
- Le rachat n'intervient qu'à la demande de l'associé et se fait au nominal sous déduction des pertes éventuelles liées à l'exercice.

Disponibilité de l'épargne (rachats)

Les rachats de parts sociales peuvent avoir lieu à tout moment sans toutefois entraîner la diminution du capital en dessous de 18 500 € et se font chronologiquement à compter de la date de chaque demande.

Dans le cas où un rachat affecterait sensiblement les capacités financières de la Société, une durée maximum de cinq (5) ans peut s'écouler entre la demande de rachat et le paiement effectif du prix de rachat.

Il n'est pas prévu de constituer un fonds de réserve aux fins de désintéressement des sociétaires qui exercent leur droit de retrait.

Les rachats se font nécessairement à la demande de l'associé et exclusivement à la valeur nominale, sous déduction des pertes éventuelles de l'exercice.

Rachat partiel

Ils sont soumis à autorisation préalable du conseil d'administration et ne peuvent concerner que la part du capital excédant le minimum statutaire de souscription, soit quarante (40) parts pour tout associé de la coopérative.

Rachat total

À la date de clôture de l'exercice (30 juin de chaque année), la Société arrête la liste des demandes de rachat intervenues au cours de l'exercice.

Les rachats se font nécessairement à la demande de l'associé et exclusivement à la valeur nominale, sous déduction des pertes éventuelles de l'exercice.

Calendrier de l'opération

Toutes les Parts sociales issues des souscriptions liées à la présente Offre sont des Parts sociales nouvelles. Cette Offre est ouverte du 20 mai 2021 au 31 décembre 2021. **La date limite de réception des dossiers de souscription est fixée au 17 décembre 2021.**

Le prix de souscription d'une Part sociale est égal à sa valeur nominale, soit cinquante euros (50 €). Le montant total de l'émission est de 18 000 000 € avec une émission maximum de 360 000 parts sociales. Le plafond annuel notifié de collecte des souscriptions avec réduction d'impôt au titre de l'année 2021 s'élève à 17 058 500 €, soit 341 170 parts sociales.

Le plafond annuel de souscription de Parts sociales sans réduction d'impôt (pour les catégories collectivité et institutionnels, Bénéficiaires solidaires et partenaires) s'élève à 941 500 € soit 18 830 parts sociales (souscriptions sans avantage fiscal associé).

Chaque nouvel associé doit signer un bulletin de souscription qui rappelle, en préambule, les principes de gestion démocratique et de non-lucrativité applicables aux SCIC, une lettre d'intention de souscription et un formulaire de connaissance client. Un document d'information est transmis à chaque Souscripteur, décrivant l'activité de la société coopérative Les 3 Colennes, ses informations financières, les risques liés à l'investissement, et les modalités de son fonctionnement.

Les bulletins de souscription sont honorés, sous réserve de l'admission du Souscripteur par la Société, dans l'ordre chronologique de leur réception par Invest securities selon le principe du « premier arrivé, premier servi ».

Invest securities, après avoir estimé conformes les demandes d'admission, envoie ces dernières sans délai à la société coopérative Les 3 Colennes qui les fait examiner par le directeur général, sous 10 jours ouvrés. Le directeur général statue également sur la catégorie d'associés et le collège de vote des souscripteurs **qui intégreront la catégorie et le collège de vote des Financeurs solidaires**. En cas de refus, le directeur général n'est pas tenu d'exprimer ses motifs.

Les Parts sociales souscrites seront inscrites en compte au nom de leurs titulaires, et porteront jouissance à la date de la libération des souscriptions des nouveaux associés admis par le directeur général. La libération intervient au moment du paiement effectif du prix de souscription par le souscripteur. La propriété des titres est alors matérialisée par une inscription dans le registre de mouvements de titres conservé à cet effet au siège de la Société, une attestation d'inscription en compte est délivrée aux Souscripteurs à leur demande et disponible sous 10 jours ouvrés sur leur espace extranet ouvert à leur nom. Un courrier de confirmation d'enregistrement du statut de sociétaire est alors envoyé sous 10 jours ouvrés, signifiant le numéro de sociétaire par le biais d'une attestation de sociétaire et l'accès à son espace extranet. Une attestation fiscale est délivrée sur l'espace extranet du Souscripteur dont l'accès lui a été signifié par courrier électronique envoyé par la société coopérative Les 3 Colennes. Les souscriptions sans réduction d'impôt bénéficient du même traitement qu'un dossier avec avantage fiscal, hormis la délivrance d'une attestation fiscale.

Si l'Offre est réalisée, en se cumulant aux émissions de titres participatifs ayant été constatées par le conseil d'administration après le 30 juin 2020 (3 M€) et aux émissions réalisées postérieurement au 30 juin 2020 (10 M€) pour un montant brut cumulé de 13 M€, le produit net de l'émission (16.7 M€ sur la base d'une hypothèse de réalisation de l'opération à 100 %) sera affecté au financement d'opérations de viager. Les opérations de viager conclues représentant en moyenne des investissements de 250 k€ (Bouquet et Trésorerie immobilisée en regard notamment des rentes futures estimées), ces financements pourraient permettre à la Société de réaliser environ plus de 110 opérations viagères supplémentaires.

Comment souscrire des parts sociales de la société Les 3 Colennes ?

Toute personne physique ou morale peut souscrire des parts sociales. La souscription se fait par l'intermédiaire des documents fournis par Invest securities, le prestataire de services d'investissement (PSI).

Les documents nécessaires à la souscription se trouvent sur la page internet : www.3colennes.com/documentation-publique/.

Les documents d'informations et de souscription sont disponibles sur demande et sans frais auprès du service Backoffice de la coopérative : backoffice@3colennes.org.

TOUS LES DOSSIERS DE SOUSCRIPTION DOIVENT ÊTRE AU PRÉALABLE ENVOYÉS À INVEST SECURITIES (VOIR DOCUMENTS D'INFORMATIONS).

NOS FINANCEURS**NOS QUALIFICATIONS****PSI**

* La Caisse d'épargne et la Banque Postale interviennent en prêts pour le financement de logements occupés par les personnes âgées. La Banque des Territoires, Novess, AVIVA, Ides et SCOPINVEST interviennent en Titres participatifs.

Société coopérative d'intérêt collectif Les 3 Colennes du maintien à domicile. **Forme juridique** : SCIC SA à capital variable avec collèges de vote, un représentant par collège au conseil d'administration. **Administrateurs** : Banque des Territoires - Caisse des Dépôts et Consignations. **Activité** : Acquisition de logements en viager et carrefour d'orientation et d'information des personnes âgées. **Capital social au 30 juin 2020** : 19 446 600 €. **Adresse** : 1 chemin Jean-Marie Vianney, 69 130 ÉCULLY. **Téléphone** : 04 78 47 70 15. **Fax** : 04 78 43 72 56. **Email** : contact@3colennes.org / backoffice@3colennes.org. **N° SIRET** : 797 676 749 RCS LYON. **Prestataire de services d'investissement** : INVEST SECURITIES 73 Boulevard Haussmann, 75008 Paris. **Sites** : www.3colennes.com / www.viager-solidaire.fr