



Offre publique de Parts Sociales Devenir sociétaire

Documentation promotionnelle

2023

Le prospectus relatif à la présente offre des parts sociales de la Société (ci-après le « Prospectus ») est composé du prospectus approuvé par l'Autorité des marchés financiers le 11 mai 2023 sous le numéro d'approbation 23 – 150 et du document d'enregistrement approuvé le 17 avril 2023 sous le numéro R.23-010. Des exemplaires du Prospectus sont disponibles sans frais et sur simple demande auprès de la société LES 3 COLONNES DU MAINTIEN AU DOMICILE (la « Société »), ainsi que sur les sites Internet www.3colonnes.com et www.amf-france.org.

La société LES 3 COLONNES attire l'attention du public sur le chapitre 3 *Facteurs de risque* du Document d'enregistrement.



NOS FINANCEURS*



NOS QUALIFICATIONS



* 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.



FINANCEZ LE MAINTIEN À DOMICILE EN SOUSCRIVANT À UNE OFFRE AU PUBLIC DE PARTS SOCIALES ÉMISES PAR LA SCIC LES 3 COLONNES EN CHARGE D'UN MANDAT DE SIEG

Face au vieillissement de la population, les enjeux sociaux actuels posent la nécessité d'une approche collective dans la recherche de réponses adaptées. Ils amènent les partenaires économiques, institutionnels et associatifs à la création d'une nouvelle forme de coopération solidaire : la DOMPAD¹ grâce au viager solidaire.

La mission de la Société Les 3 Colonnes 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 réemploi 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.

La Société Les 3 Colonnes est agréée entreprise solidaire d'utilité sociale (ESUS) par la Préfecture du Rhône le 10 novembre 2020, pour une durée de 5 ans, et en charge d'un mandat de service d'intérêt économique général (SIEG) conclu avec le ministère des Solidarités et de la Santé le 27 octobre 2020, pour une durée de 10 ans. Cette convention a fait l'objet d'un avenant en date du 28 novembre 2022 ayant pour objet de prévoir les modalités opérationnelles de restitution par l'Émetteur ou de récupération par la puissance publique d'une éventuelle surcompensation, telle que définie à l'article 12 du décret n°2020-1186 du 29 septembre 2020.

En mutualisant les moyens des financeurs solidaires (privé, institutionnel, public, associatif), la coopérative crée un modèle économique au service du bien vieillir des personnes âgées en France.



¹ DOMPAD: Domicile pour Personne Âgée Dépendante. À la différence de l'EHPAD, la solution permet de maintenir à domicile des personnes âgées en perte d'autonomie tout en palliant à leurs besoins.

LA MAISON DE RETRAITE À DOMICILE AU SERVICE DU BIEN VIEILLIR

La France est confrontée au vieillissement croissant de sa population, entraînant un manque de place dans les établissements spécialisés (EHPAD, maisons de retraite, établissements spécialisés).

Pour les personnes âgées en situation précaire, la difficulté est accrue en raison du coût du maintien à domicile qui représente une nouvelle charge financière.

La Société Les 3 Colonnes permet aux personnes âgées propriétaires de rester chez elles grâce au mécanisme de viager solidaire. S'agissant de la dimension solidaire des opérations de viager conclues par la Société, elle est notamment caractérisée et appréhendée par le calcul de la Valeur économique de la Mission d'Intérêt Général (VEMIG) conformément au décret n° 2020-1186.

Les acquisitions en viager solidaire peuvent apporter aux personnes âgées les moyens financiers de se maintenir à domicile et notamment de faire face aux frais d'aménagement du logement et d'aide à domicile.

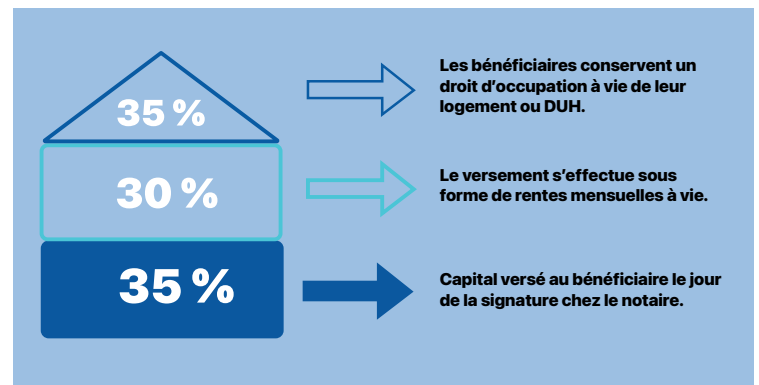
S'agissant d'un viager occupé, seuls le bouquet et les rentes sont payés en numéraire au Bénéficiaire. Celui-ci conserve le droit d'usage et d'habitation jusqu'à son décès. Lors de l'acquisition, la valeur du droit d'usage et d'habitation (DUH) est retranchée de la valeur du logement « libre » afin d'obtenir le prix d'achat « occupé » du logement du Bénéficiaire. Lorsque la Société revend le logement suite au décès du Bénéficiaire, le logement est vendu « libre » c'est-à-dire pour un prix de vente non décoté d'un quelconque DUH tel que celui qui a été pris en compte lors de l'achat du logement « occupé » par la Société.

La répartition entre bouquets et rentes est spécifique à chaque dossier. Chacune de ces deux composantes est majorée des frais d'acte, des charges incombant à la SCIC, des travaux potentiels, des taxes et représente 100 % du montant total de la transaction. Ce montant est réparti entre une partie du prix payée à la signature de l'acte et une autre partie provisionnée sur un sous compte nominatif et décaissé mensuellement.

Le produit net de l'émission, si elle est réalisée, sera ventilé de la manière suivante :

- environ 85% en bouquets, trésorerie immobilisée au titre des rentes viagères à verser en fonction de la durée de vie estimée des Bénéficiaires respectifs, charges et travaux, taxes provisionnées lors et en fonction de l'estimation de la durée d'occupation (espérance de vie) (19.319.410 €),
- environ 10% de frais d'acquisition (2.272.907 €),
- environ 5% de frais de fonctionnement de la Coopérative (1.136.454 €).

Répartition du paiement du prix du logement



Ce schéma est un exemple d'illustration. La répartition entre bouquets et rentes est spécifique à chaque dossier

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

Cette transaction apporte aux personnes âgées les moyens financiers de se maintenir à domicile. La Société se place comme facilitateur entre ces mêmes personnes âgées et l'ensemble des intervenants extérieurs.

RÉDUISEZ VOTRE IMPÔT SUR LE REVENU

La souscription en numéraire au capital de la Société Les 3 Colonnes par des personnes physiques, fiscalement domiciliées en France, entraîne, sous le respect de certaines conditions (dont notamment une conservation au moins jusqu'au 31 décembre de la septième année suivant l'année de la souscription, soit le 31 décembre 2030, en cas de rachat par la Société), une réduction d'impôt sur le revenu. Cette réduction correspond, pour l'année 2023, à 25 % des versements effectués dans la limite d'un plafond global de 10.000 € au titre des avantages fiscaux.

Les versements sont acceptés dans la limite d'un plafond annuel de 50.000 € (soit une économie d'impôt théorique de 12.500 €) pour un contribuable célibataire, veuf ou divorcé et de 100.000 € (soit une économie d'impôt théorique de 25.000 €) 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.

La fraction des versements excédant la limite annuelle ouvre droit à la réduction d'impôt dans les mêmes conditions au titre des quatre années suivantes.

Plafond des avantages fiscaux par foyer fiscal de 10.000 euros : l'économie d'impôt associée à la souscription de Parts Sociales est comprise dans le calcul du montant total des économies d'impôt ne devant pas excéder 10.000 € par an et par foyer fiscal (Plafond des niches fiscales visé à l'Article 200-0 A du CGI). Le montant de la réduction d'impôt excédant ce plafond est reportable au titre des années suivantes jusqu'à la cinquième année incluse, sous certaines conditions.

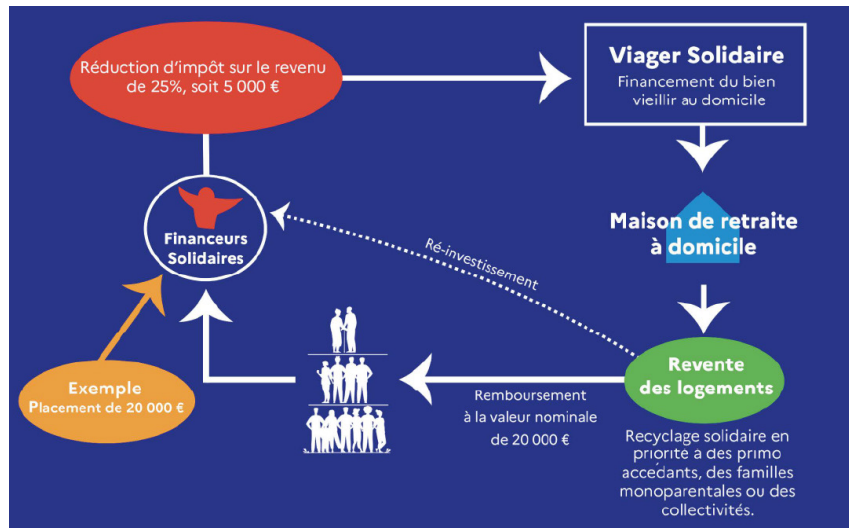
QUI PEUT SOUSCRIRE DES PARTS SOCIALES ?

- Toute personne physique ou morale peut souscrire des parts sociales.
- La souscription se fait par l'intermédiaire d'Invest securities, le prestataire de services d'investissement (PSI).
- Les documents de souscription sont accessibles sur : 3colonnes.com/documentation-publique/ ou sur demande auprès du service Backoffice de la Société : backoffice@3colonnes.org.

Des exemplaires du Prospectus approuvé par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro d'approbation 23 – 150, 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 4 *Facteurs de risque* du Prospectus.

AUTRES MENTIONS

- LES 3 COLONNES DU MAINTIEN AU DOMICILE est une société coopérative d'intérêt collectif anonyme à capital variable. Au 30 juin 2022, le capital social de la Société s'élève à 38 659 900 euros, divisé en 773 198 Parts sociales de 50 euros de valeur nominale chacune. La société procède à une offre au public de parts sociales émises conformément aux dispositions applicables de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération modifiée par la loi n° 2008-675 du 3 juillet 2008 et des articles 75 et 79 de la loi n° 2019 - 486 du 22 mai 2019.
- Le montant total de l'offre est de 24 351 700 €, correspondant à l'émission d'un maximum 487034 parts sociales. Le plafond annuel notifié de collecte de souscription au titre du mandat de SIEG permettant aux souscriptions de parts sociales le droit à une réduction d'impôt sur le revenu au titre de 2023 est 6 087 925 €.
- Les demandes de souscription doivent être déposées sur la plateforme électronique via l'intermédiaire régulier accompagnant le souscripteur ou via la Coopérative, dûment sollicitée à cet effet. Ces demandes ne seront validées que sur réception d'un dossier conforme aux Conditions de Recevabilité, sous le contrôle de INVEST SECURITIES chargé du placement non garanti. Les demandes de souscription non conformes à ces conditions ou non déposées sur la plateforme précitée seront rejetées et celle conformes et déposées sur la plateforme seront considérées recevables.
- La recevabilité des demandes de souscription sera également soumise à une condition complémentaire de libération intégrale du prix de souscription, dans les quinze jours de la réception des demandes et à l'admission du souscripteur par le directeur général de la Société conformément à l'article 14 des statuts de cette dernière. La Société contrôlera le respect de cette condition complémentaire pour admettre le cas échéant les demandes de souscription recevables et ainsi libérées.



Les demandes de souscription recevables ne satisfaisant pas à cette condition de libération seront rejetées par le directeur général, statuant au titre de l'article 14 des statuts de la Société. La Société fera droit aux demandes de souscriptions de Parts Sociales dans l'ordre chronologique de réception de ces demandes, sous réserve d'être déposées sur la plate-forme précitée et de satisfaire aux Conditions de Recevabilité, à la condition de libération et d'être admises par le directeur général, et ce à concurrence du montant total maximum de 24 351 700 €.

- Les Parts Sociales souscrites seront émises et inscrites en compte au nom de leurs titulaires et porteront jouissance à la date de leur admission par le Directeur général (la libération des souscriptions de Parts Sociales étant préalable). La propriété des titres est alors matérialisée par une inscription dans un registre ad hoc de mouvements de parts sociales conservé à cet effet au siège de la Coopérative et des fiches individuelles de sociétaire sous forme numérique (extranet sociétaire), une attestation d'inscription en compte étant 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. Ce courrier comporte l'indication du numéro de sociétaire, les codes d'accès à l'espace extranet de sociétaire ainsi que l'information selon laquelle une attestation de sociétaire est disponible dans l'espace extranet. L'attestation fiscale à établir conformément à l'article 199 terdecies-0 AB du Code général des impôts attestant du montant de souscription, de la date du versement et du respect, par la Coopérative des conditions prévues au II de l'article 199 terdecies-0 AB du Code général des impôts pour l'exercice au cours duquel est effectuée la Souscription est disponible sous 10 jours ouvrés sur l'espace extranet personnalisé au nom du Souscripteur dont les codes d'accès lui ont été communiqués dans le courrier précité. Les Parts Sociales seront émises au jour de l'admission de la souscription correspondante (satisfaisant aux Conditions de Recevabilité) par le Directeur Général de la Société, et au fur et à mesure du déroulement de l'Offre et au plus tard le 31 décembre 2023 minuit (heure de Paris).
- Aucuns frais de souscription, de conservation ou d'arbitrage pour les Souscripteurs.
- Frais supportés par la Société au titre de la présente Offre de Parts Sociales : 6,83 % des montants collectés dont 0,68% au titre des frais et honoraires des différents conseils et prestataires impliqués dans la présente Offre ; 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 aux partenaires régulés - tels que des prestataires de service d'investissement, des banques, des compagnies d'assurances ou des conseillers en investissements financiers, etc. qui souhaitent présenter la Société à des Souscripteurs et qui disposent d'une lettre de mission.
- D'une part, l'avantage fiscal lié à la souscription n'est pas conditionné à un montant minimum à recueillir dans le cadre de l'offre au public de parts sociales. Il est par contre soumis à diverses conditions dont les principales sont listées ci-dessous :
 - La Société est agréée « entreprise solidaire d'utilité sociale ou ESUS » renouvelé le 10 novembre 2020 pour une durée de 5 ans.
 - La Société exerce à titre principal une activité de gestion immobilière à vocation sociale ou une activité d'acquisition et de gestion par bail rural de tous biens ruraux bâtis et non bâtis.
 - La Société a une convention de mandat de service d'intérêt économique général (SIEG) conclue avec le ministère des Solidarités et de la Santé le 27 octobre 2020 pour une durée de 10 ans. Cette convention a fait l'objet d'un avenant en date du 28 novembre 2022 ayant pour objet de prévoir les modalités opérationnelles de restitution par l'Émetteur ou de récupération par la puissance publique d'une éventuelle surcompensation, telle que définie à l'article 12 du décret n°2020-1186 du 29 septembre 2020.
 - La Société exerce son activité en faveur de personnes en situation de fragilité du fait de leur situation économique ou sociale.



RÉCAPITULATIF DES DROITS FINANCIERS ET POLITIQUES ATTACHÉS AUX PARTS SOCIALES EN LIEN AVEC LES PRINCIPAUX RISQUES ASSOCIÉS À LA SOUSCRIPTION

Droits politiques et financiers	Risques associés à la souscription de Parts Sociales
L'exercice du droit de vote est pondéré par la présence de collèges de vote. Les Souscripteurs appartiendront au collège « Financeurs solidaires ».	Les Souscripteurs ne détiendront qu'une voix, quel que soit le nombre de parts qu'ils détiennent, au sein du collège des financeurs solidaires, lequel détient 20 % des droits de vote.
Pas de droit au versement d'un intérêt ni de partage du boni de liquidation.	Absence de rentabilité financière des parts sociales (absence d'intérêt, et remboursement ou rachat uniquement à la valeur nominale, sous conditions, au plus tôt à compter du 31.12.2030).
Droit de retrait ou de rachat partiel.	Incertitude quant à la capacité de la Société à disposer des ressources financières nécessaires aux fins de rachat et de remboursement des parts sociales à leur valeur nominale auprès des sociétaires qui en font la demande, dans le cadre de l'exercice de leur droit de retrait.

AVERTISSEMENT

L'approbation par l'AMF du Prospectus ne porte que sur l'Offre objet dudit Prospectus. 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.

La souscription ou l'acquisition des Parts sociales de sociétés coopératives constituées sous forme de société anonyme comporte des risques de perte partielle ou totale de l'investissement.

L'attention des Investisseurs est notamment attirée sur le fait que : une société coopérative, régie par la loi n° 47-1775 du 10.09.1947 portant statut de la coopération, est « constituée par plusieurs personnes volontairement réunies en vue de satisfaire à leurs besoins économiques ou sociaux par leur effort commun et la mise en place des moyens nécessaires » ; la vocation principale d'une société coopérative n'est pas de réaliser des bénéfices en vue de les partager sous forme de dividendes aux associés en fonction de leur investissement ;

Les souscripteurs ne percevront aucune rémunération sur les Parts sociales qu'ils auront souscrites, la SCIC 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 31.12.2030. Les Parts sociales ne sont pas librement cessibles notamment en raison de clauses d'agrément statutaire ;

la SCIC 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 puisse procéder au remboursement

des Parts sociales du retenant. 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 conservation des Parts sociales, jusqu'au 31 décembre de la 7ème année suivant la souscription, soit le 31 décembre 2030 (avant rachat par la Société Les 3 Colonnes) ou plus exceptionnellement de cinq 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.

PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUES DE LA PART SOCIALE

- Le risque d'illiquidité interne : risque que les Souscripteurs ne puissent obtenir le rachat par la Société de leurs parts sociales à leur valeur nominale, au plus tôt au 31 décembre de la septième année suivant l'année de la souscription soit le 31 décembre 2030.
- Le risque d'illiquidité externe : risque que les Souscripteurs ne parviennent pas à identifier un tiers préalablement agréé par la Société et qui leur rachèterait les Parts Sociales,
- Aucun intérêt ni dividende ne sera versé aux porteurs de Parts Sociales,
- La faible représentativité des Souscripteurs Financeurs solidaire, aux assemblées générales en raison du plafonnement à 20% du total des droits de vote du collège des Financeurs Solidaires, alors que ce collège regroupe le plus grand nombre d'associés,
- Le risque d'évolution de la réglementation,
- L'absence de droit des associés sur l'actif net de la Société,

PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUES LIÉS À LA SOCIÉTÉ ET SES ACTIVITÉS

La Société 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 au risque de modification, de retrait ou de suppression de l'agrément d'entreprise solidaire d'utilité sociale (ESUS) et/ou de retrait ou de suppression du mandat SIEG,
- La Société est exposée au risque de réputation pour les acteurs du logement et de l'accompagnement des personnes âgées à raison des suites judiciaires que pourrait avoir l'affaire Orpea,
- Le caractère innovant du modèle économique du viager solidaire pourrait avoir un impact négatif significatif sur la solidité de la Société,
- La forte croissance de l'activité de la Société pourrait également avoir un impact négatif sur son activité,
- La Société est exposée au risque lié à la longueur du cycle d'exploitation de ses activités,
- En cas de départ de M. Tcherniavsky, la Société encourrait un risque de continuité de ses activités,
- La Société est exposée à un risque de décote à la revente des logements qu'elle acquiert en viager occupé,
- En cas d'exercice du droit de retrait des sociétaires, l'Émetteur pourrait être exposé un risque d'alourdissement de ses charges financières.

NOS FINANCEURS



bpi france

SCOPINVEST

NovESS
Le Fonds ESS



NOS QUALIFICATIONS

