



# Offre au public de Titres Participatifs

Communication à caractère promotionnel

Offre du  
15 mai au  
29 aout 2024

## Caractéristiques de l'Offre

<b>Émetteur</b>	Les 3 Colonnes du maintien au domicile (« l'Émetteur » ou la « Coopérative »)		
<b>Nature juridique</b>	Titres participatifs (les « Titres Participatifs »)		
<b>Montant total de la présente offre (« l'Offre »)</b>	20.000.000 euros		
<b>Montant minimum de l'Offre</b>	La réalisation de la présente offre (« l'Offre ») dans son ensemble n'est soumise à l'atteinte d'aucun seuil minimum de souscription.		
<b>Période de souscription</b>	Période de souscription de l'Offre	<b>Ouverture</b>	<b>Clôture</b>
		15 mai 2024	29 août 2024, 23h59 heure de Paris
<b>Date de règlement-livraison</b>	2 septembre 2024		
<b>Cas de remboursement</b>	Les Titres Participatifs ne sont remboursables que sur décision de l'Émetteur à l'expiration d'un délai de 7 ans à compter de l'émission de l'Offre ou en cas de liquidation de l'Émetteur, il est possible que les Titres Participatifs ne soient jamais remboursés.		
<b>Valeur nominale unitaire</b>	500 euros		
<b>Prix d'émission</b>	500 euros		
<b>Montant minimum de souscription (ticket minimum)</b>	10.000 euros (20 Titres Participatifs)		
<b>Échéance des intérêts annuels</b> (Hors fiscalité applicables au compte-titres)	31 mars de chaque année et pour la première fois le 31 mars 2025 (chacune de ces dates d'échéance étant dénommées une « Date de Paiement »), étant précisé que la part variable de la première échéance au 31 mars 2025 sera nulle.		
<b>Absence de cotation</b>	En l'absence de marché secondaire, la liquidité sera quasi-inexistante et la cession ne pouvant s'opérer que de gré-à-gré, sera très difficile.		
<b>Devise</b>	Euro		
<b>Rang</b>	Subordination en dernier rang en cas de remboursement		
<b>Prime de Remboursement potentielle</b>	Une prime de Remboursement sera, le cas échéant, due lors du remboursement de la valeur nominale de Titres Participatifs en vue de permettre aux Titres Participatifs de produire un rendement actuariel brut (TRI) minimum de 5% brut. Ainsi, dans le cas où la Rémunération Annuelle due au cours de l'existence du Titre Participatif n'aurait pas permis d'atteindre ce TRI minimum de 5% brut, la Prime de Remboursement correspondra au complément permettant d'atteindre ce TRI minimum.		
<b>Frais</b>	Aucun frais de souscription.		
<b>Rémunération annuelle</b> (Brute, hors frais et hors fiscalité)	La Rémunération Annuelle due à chaque Titre Participatif se compose d'une partie fixe, et d'une partie variable (calculée par référence au chiffre d'affaires net de l'avant-dernier exercice clos) assises sur le nominal du Titre Participatif.		

**Partie fixe de la Rémunération Annuelle :** La partie fixe de la Rémunération Annuelle s'élève à 4% de la valeur nominale du Titre Participatif. Elle est calculée sur la base d'un taux nominal fixe de 6,67% et porte sur 60% de la valeur nominale du Titre Participatif ( $6,67\% \times 60\% = 4\%$ ).

**Partie variable de la Rémunération annuelle :** La partie variable de la Rémunération Annuelle est calculée sur la base d'un taux nominal variable (le « Taux Variable Brut ») et porte sur 40% de la valeur nominale de chaque Titre Participatif.

Dès lors que le Chiffre d'Affaires de l'année N-2 sera supérieur ou égal à 2 000 000 euros, le Taux Variable Brut de l'année N s'élèvera au taux de 1,25% augmenté de 1,25 points pour chaque tranche supplémentaire de 2 000 000 euros atteinte par le montant du Chiffre d'Affaires N-2 sous réserve du Plafond.

**Attention :** La partie variable de la Rémunération Annuelle sera nulle au titre de la 1<sup>ère</sup> échéance de Rémunération Annuelle (soit le 31 mars 2025).

Chiffres d'affaires N-2	<2 M€	> ou = 2 M€ et < à 4 M€	> ou = 4 M€ et < 6 M€	> ou = 6 M€ et < à 8 M€	> = 8 M€ et < à 10 M€	etc.
Taux Variable Brut	0,00%	1,25%	2,50%	3,75%	5,00%	etc.
<i>Au titre des Dates de Paiement n°2 à 10 (inclusive), cf. Plafond :</i>						
Quote Part Variable	0,00%	0,50%	1,00%	1,50%	1,50% <sup>(*)</sup>	1,50% <sup>(*)</sup>
<i>Au titre des Dates de Paiement n°11 (inclusive) et suivantes, cf. Plafond :</i>						
Quote Part Variable	0,00%	0,50%	1,00%	1,50%	2,00%	Taux Variable Brut x 40%

(\*) Compte tenu du Plafond.

**Plafond :** Au titre de la Rémunération Annuelle payable aux Dates de Paiement n°2 (31 mars 2026) à n°10 incluses (31 mars 2034), la partie variable ne pourra excéder 1,50%, et ce quel que soit le Taux Variable Brut applicable. Ce mécanisme est dénommé le « Plafond ».

# Foncière solidaire Les 3 Colonnes

## du maintien au domicile

Les 3 Colonnes du maintien au domicile est une société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) constituée sous forme de société anonyme en vue de satisfaire aux besoins économiques ou sociaux des personnes âgées par leurs efforts communs et notamment gérée selon un principe de gouvernance démocratique : un homme, une voix.

### Activité

La société coopérative Les 3 Colonnes a pour activité et mission l'acquisition de biens immobiliers par voie d'opérations de viager à des conditions réputées solidaires, ce au bénéfice de Personnes âgées Dépendantes désireuses de continuer à vivre chez elles et répondant des critères d'éligibilité fondés sur leur fragilité en raison de leur santé, de leur âge et de leur situation financière.

### Forme sociale

La société coopérative Les 3 Colonnes, dont le capital est composé de parts sociales, présente trois caractéristiques singulières :



Une notion d'intérêt collectif tenant à la forme juridique de société coopérative de type SCIC,



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) conclue avec le ministère des Solidarités et de la Santé le 27 octobre 2020 pour une durée de 10 ans permettant aux souscriptions de ses parts sociales d'être éligibles à la réduction d'impôt (IR PME) prévue par l'article 199 terdecies-0 AB du Code général des impôts.

### Particularité de l'offre 2024

#### Particularités juridiques des Titres Participatifs à émettre dans le cadre de la présente Offre

Les titres participatifs sont une catégorie d'instruments financiers créée par la loi n° 83-1 du 3 janvier 1983 sur le développement des investissements et la protection de l'épargne, afin de fournir à certaines entreprises un moyen de collecte de l'épargne à long terme adapté à leurs besoins.

Les titres participatifs constituent des titres de créance empruntant les caractéristiques de fonds propres et présentent des caractéristiques hybrides aux titres de capital et de créance. Leur régime juridique est régi par les articles L.228-36 et suivants du Code de commerce et L.213-32 et suivants du Code monétaire et financier.

La capacité d'émettre des titres participatifs est limitée aux sociétés par actions appartenant au secteur public et aux sociétés anonymes coopératives.

Conformément au cadre juridique applicable, les titres participatifs présentent les caractéristiques suivantes :

- ils ne sont remboursables qu'en cas de liquidation de l'Émetteur ou, à son initiative, à l'expiration d'un délai qui ne peut être inférieur à sept ans,
- ils constituent juridiquement des créances de dernier rang, en cas de remboursement.

### Avertissement

L'Offre d'émission de Titres Participatifs a fait l'objet d'un prospectus composé de la note d'opération approuvée par l'Autorité des marchés financiers le 15 mai 2024 sous le numéro 24 - 149 et du document d'enregistrement approuvé par l'Autorité des marchés financiers (AMF) le 7 mai 2024 sous le numéro R. 24 - 008, seront publiés sur le site internet de l'Émetteur ([www.3colonnes.com/documentation-publique/](http://www.3colonnes.com/documentation-publique/)) et sur le site internet de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)). L'approbation du prospectus par l'AMF ne doit pas être considérée comme un avis favorable sur les Titres Participatifs offerts. Avant toute décision d'investissement, les investisseurs potentiels sont invités à lire le prospectus précité avant de prendre une décision d'investissement afin de pleinement comprendre les risques et avantages potentiels associés à la décision d'investir dans les Titres Participatifs.

**Il est notamment recommandé aux investisseurs potentiels de se reporter à la rubrique « Facteurs de Risque » de la Note d'opération et du Document d'enregistrement. Les principaux risques associés à l'Émetteur et aux Titres Participatifs sont notamment (liste non exhaustive) :**

- Risque de modification ou perte du bénéfice ou suppression des régimes de l'agrément d'entreprise solidaire d'utilité sociale (ESUS) et/ou du mandat SIEG,
- Risque de décote à la revente des logements acquis en viager occupé,
- Risque de réputation pour les acteurs du logement et de l'accompagnement des personnes âgées à raison de l'affaire Orpea,
- Risque lié à la longueur du cycle d'exploitation des activités de l'Émetteur et aux cycles du marché immobilier,
- Risque de continuité en cas de départ de M. Tcherniavsky,
- Risque financier en cas d'exercice du droit de retrait,
- Risque financier lié aux travaux d'entretien et de mise aux normes,
- Risque de perte du logement au titre duquel surviendrait un défaut de paiement d'arrérages de rente,
- Risque lié au modèle économique de l'Émetteur et au caractère innovant et en développement de son activité.
- Risque d'illiquidité compte tenu de l'absence de marché secondaire,
- Risque de non-remboursement du fait de l'absence d'échéance de remboursement des Titres Participatifs,

- Risque que l'Émetteur privilégie la liquidité des parts sociales souscrites dans le cadre des offres au public intervenues en 2021, 2022, 2023 et à intervenir en 2024 dont le remboursement pourra être demandé, après l'expiration du délai fiscal de conservation applicable, avant que n'expire le délai de 7 ans pendant lequel l'Émetteur ne peut pas décider le remboursement volontaire des Titres Participatifs,
- Risque de perte totale ou partielle en capital en cas de liquidation,
- Risque que la partie variable de la Rémunération Annuelle des Titres Participatifs soit nulle,
- Risque de limitation de la Rémunération Annuelle à raison du Plafond.

Conflits d'intérêts : le représentant de la masse des titulaires de Titres Participatifs sera M. Laurent Rouvelin. Il est également sociétaire, pour avoir souscrit des parts sociales représentant 0,31 % du capital de l'Émetteur lors de l'ouverture de l'offre des Titres Participatifs, et a déjà souscrit d'autres titres participatifs émis par la Coopérative.

### Comment souscrire ?

Les demandes de souscriptions doivent être reçues pendant la Période de Souscription et satisfaire pendant la même période aux conditions de recevabilité applicables indiquées sur la plateforme électronique ci-après (les « Conditions de Recevabilité»).

Les demandes de souscription doivent être déposées sur la plate-forme électronique 3 colonnes dont l'adresse url est la suivante : <https://les3colonnes-conseiller.upsideo.fr/> via l'intermédiaire régulé 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 plate-forme précitée seront rejetées et celle conformes et déposées sur la plateforme seront considérées recevables.

La recevabilité des demandes de souscriptions sera également soumise à une condition complémentaire de libération intégrale du prix de souscription, dans les quinze jours de la réception des demandes ou, si elle intervient avant, à la clôture de la Période Souscription de l'Offre. L'Émetteur 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.

La Coopérative fera droit aux demandes de souscriptions de Titres Participatifs 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 et à la condition de libération, à concurrence du montant total de l'Offre.

Les souscripteurs seront informés de la recevabilité de leur souscription et de l'émission des Titres Participatifs souscrits par e-mail (tel que communiqué lors de la souscription) le jour du règlement-livraison.

### Fiscalité

La Rémunération Annuelle, et, le cas échéant, la prime de remboursement sont des montants bruts déterminés sans aucune prise en compte des impôts, taxes ou prélèvements dus dans l'État de résidence de l'Émetteur ou dans l'État de résidence du Titulaire. Le régime fiscal des Titres Participatifs est celui des obligations à taux fixe (Doctrine administrative BOI-RPPM-RCM-10-10-10 n°100 et suivants). Pour les titulaires particuliers n'agissant pas dans le cadre professionnel et ayant leur résidence fiscale en France, sauf cas particuliers :

#### *Prélèvement Forfaitaire Unique (PFU 30%)*

- Taxation au titre de l'impôt sur le revenu fixée forfaitairement à un taux unique de 12,8 %;
- Prélèvements sociaux (depuis le 1er janvier 2019, CSG de 9,2 %, CRDS de 0,5 % et nouveau prélèvement de solidarité de 7,5 %, soit un taux global de 17,2 %).

*Les personnes qui y ont intérêt peuvent cependant opter, lors de l'établissement de la déclaration d'impôt, pour l'application du barème progressif de l'impôt sur le revenu en lieu et place du taux unique de 12,8 %.*

*Les informations ci-dessus sont données à titre purement indicatif, sur la base des textes en vigueur en France à la date du présent document et sous réserve de tout changement qui pourrait être assorti d'un effet rétroactif.*

## Les avantages et les inconvénients des Titres Participatifs offerts par Les 3 Colonnes

### Avantages

#### Placement Solidaire

Vous donnez du sens à votre placement en finançant l'acquisition de logements occupés par des personnes âgées dans le besoin de financer leur autonomie à domicile.

#### Rémunération

La Rémunération Annuelle est composée d'une partie fixe (assise sur 60% de la valeur nominale de chaque Titre Participatif) et, le cas échéant, d'une partie variable (assise sur 40% de la valeur nominale de chaque Titre Participatif).

À compter de la onzième Date de Paiement (inclusive), Quote Part Variable de la Rémunération Annuelle n'est plus soumise à aucun plafond.

#### La Prime TRI Minimum au remboursement

La Prime de Remboursement permet d'assurer aux souscripteurs, au moment du remboursement des Titres Participatifs, un rendement actuariel (déterminé selon la méthode des intérêts composés) d'au moins 5% brut sur la base d'une année de 360 jours.

#### Cessibilité

Les Titres Participatifs sont titres financiers librement cessibles, sans besoin de l'accord ou l'agrément de quiconque y compris l'Émetteur. Ils constituent des titres nominatifs.

### Inconvénients<sup>1</sup>

La Coopérative exerce une activité innovante, en forte croissance, dont le cycle économique conduisant à la revente des logements acquis est long (8 ans en moyenne).

La Coopérative est organisée selon le principe d'une « lucrativité limitée », ne proposant pas de performance financière.

Les Titres Participatifs ne sont pas liquides et leurs souscripteurs pourraient éprouver de grandes difficultés à les revendre.

Plafond : Au titre de la Rémunération Annuelle payable aux Dates de Paiement n°2 (31 mars 2026) à n°10 incluses (31 mars 2034), la partie variable ne pourra excéder 1,50%.

Il existe un risque que la Rémunération Annuelle soit limitée à sa partie fixe, car sa partie variable peut être nulle si le Chiffre d'Affaires N-2 est inférieur à 2 000 000 d'euros.

La prime de remboursement ne sera payable qu'en cas de remboursement des titres participatifs décidé par l'Émetteur.

Le remboursement des Titres Participatifs dépend d'une décision du conseil d'administration de l'Émetteur, qui ne peut être prise avant l'expiration d'une durée de blocage de 7 ans. L'Émetteur n'ayant aucune obligation de remboursement sauf liquidation.

Les Titres Participatifs constituent des titres de créances subordonnés de dernier rang : en cas d'insolvabilité de l'Émetteur, les Titres Participatifs ne seront remboursés qu'après désintéressement complet de tous les autres créanciers privilégiés ou chirographaires, en ce compris les prêts participatifs.

En l'absence de marché secondaire, la liquidité sera quasi-inexistante et la cession ne pouvant s'opérer que de gré-à-gré sera très difficile.

<sup>1</sup> – Ces inconvénients majeurs ne font pas état de tous les risques applicables à un investissement dans les Titres Participatifs. Les investisseurs potentiels sont invités à prendre connaissance des facteurs de risques définis dans le prospectus d'émission des Titres Participatifs composés de la Note d'Opération approuvée par l'Autorité des marchés financiers le 15 mai 2024 sous le numéro 24 - 159 (la « Note d'Opération ») et du Document d'Enregistrement approuvé par l'Autorité des marchés financiers (AMF) le 7 mai 2024 (le « Document d'Enregistrement »).

## **Offre au public de Titres Participatifs**

### **Émetteur : Les 3 Colonnes du maintien au domicile**

La présente offre d'émission de Titres Participatifs a fait l'objet d'un prospectus composé de la note d'opération approuvée par l'Autorité des marchés financiers le 15 mai 2024 sous le numéro 24 - 149 et du document d'enregistrement approuvé par l'Autorité des marchés financiers (AMF) le 7 mai 2024 sous le numéro R. 24 - 008, qui peuvent être trouvés sur le site internet de l'Émetteur ([www.3colonnes.com/documentation-publique/](http://www.3colonnes.com/documentation-publique/)) et sur le site internet de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)). L'approbation du prospectus par l'AMF ne doit pas être considérée comme un avis favorable sur les Titres Participatifs offerts.

Avant toute décision d'investissement, les investisseurs potentiels sont invités à lire le prospectus précité avant de prendre une décision d'investissement afin de pleinement comprendre les risques et avantages potentiels associés à la décision d'investir dans les Titres Participatifs.

Société coopérative d'intérêt collectif Les 3 Colonnes du maintien à domicile. Forme juridique : SCIC SA à capital variable. Activité : Acquisition de logements en viager et carrefour d'orientation et d'information des personnes âgées. Capital social au 30 juin 2023 : 52 274 800 €. Adresse : 8 route de Champagne 69130 ECULLY.  
N° SIRET : 797 676 749 000 48 RCS LYON.

Prestataire de services d'investissement : INVEST SECURITIES 73 Boulevard Haussmann, 75008 Paris.

Site : [www.3colonnes.com/documentation-publique/](http://www.3colonnes.com/documentation-publique/)

et sur le site internet de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)). L'approbation du prospectus par l'AMF ne doit pas être considérée comme un avis favorable sur les Titres Participatifs offerts. Avant toute décision d'investissement, les investisseurs potentiels sont invités à lire le prospectus précité avant de prendre une décision d'investissement afin de pleinement comprendre les risques et avantages potentiels associés à la décision d'investir dans les Titres Participatifs.