



SCIC SA LES 3 COLONNES

Société anonyme coopérative d'intérêt collectif à capital variable, **filière de la Caisse des Dépôts et Consignations**, immatriculée au RCS de LYON sous le numéro 797 676 749, exerçant l'activité de financement et aide à domicile des personnes âgées (code NAF : 8810 A), titulaire de l'agrément « Entreprise Solidaire d'utilité sociale » délivré par la préfecture du Rhône le 5 novembre 2013.

Capital de 13.464.680 euros au 30 Juin 2018

Adresse :

1 Chemin Jean-Marie Vianney
69130 ÉCULLY

CAMPAGNE DE SOUSCRIPTION MAI 2019 - MAI 2020

Note : Les investisseurs sont informés que la présente offre de titres financiers ne constitue pas une offre au public au sens de l'article L411-1 du CMF et ne donne pas lieu à un prospectus soumis au visa de l'Autorité des marchés financiers.

Ce document ne doit pas être publié, distribué ou diffusé, directement ou indirectement aux Etats-Unis d'Amérique, au Canada, au Japon ou en Australie.

Activité de la SCIC Les 3 Colonnes du maintien à domicile

En droit français une société coopérative d'intérêt collectif est une société de l'économie sociale et solidaire régie par le titre II ter de la loi 47-1775. C'est une coopérative de production. Son sociétariat doit être obligatoirement défini en catégories. C'est une société anonyme (SA), qui associe obligatoirement autour d'un projet des acteurs salariés, des acteurs bénéficiaires (clients, usagers, riverains, fournisseurs...) et des contributeurs (associations, collectivités, sociétés, bénévoles, etc.) pour produire des biens et des services d'intérêt collectif au profit d'un territoire et d'une filière d'activités.

L'activité de la Société, une coopérative constituée en 2013, offre une solution de financement du maintien à domicile des personnes âgées via le mécanisme de viager solidaire.

La SCIC Les 3 Colonnes du maintien à domicile pratique le « viager solidaire ».

Les 3 Colonnes est une société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) dont l'objet est de faciliter le maintien et le soutien à leur domicile de personnes en perte d'autonomie, financière ou sociale.

La SCIC Les 3 Colonnes est une société innovante de l'économie sociale et solidaire :

- 2013 : Lauréat du Programme Investissements d'Avenir (PIA) « Financement de l'économie sociale et solidaire » dans le secteur de l'habitat coopératif.
- 2015 : Labellisée Innovante par BPI France. Agréée entreprise solidaire d'utilité sociale.
- 2016 : Adhésion à Finansol
- 2018 : Entrée au capital de la caisse des dépôt et consignation.

Le financement solidaire du quatrième âge repose ainsi selon la Société sur des principes de cohésion, de coopération et de mutualisation intergénérationnelle.

La Société se finance majoritairement en ayant recours à la finance solidaire, avec un objectif de collecte globale de fond annuel d'environ 10M€/an.

A ce jour, la Société a acquis en viager occupé 138 logements essentiellement localisés dans la région lyonnaise et souhaite se développer en augmentant rapidement le nombre d'acquisition de logements.

Pour financer son développement, la Société projette de lever des fonds, tant auprès de la catégorie de ses associés « Financier solidaire », qu'auprès d'investisseurs institutionnels.

La SCIC LES 3 COLONNES maintient à domicile les personnes âgées le plus longtemps possible afin de retarder l'institutionnalisation dans une structure spécialisée.

L'ambition affichée de la SCIC Les 3 colonnes est de concevoir « la maison de retraite à domicile ».

Dans ce cadre, la SCIC LES 3 COLONNES a vocation à :

- Promouvoir l'utilisation du Viager solidaire comme un outil social ;
- Favoriser le diagnostic précoce de la fragilité ;
- Diagnostiquer l'habitat pour permettre l'aménagement et limiter les risques liés à la dépendance ;

Puis :

- Favorisant le lien intergénérationnel en orchestrant pour le mieux-être des bénéficiaires un dispositif humain centré sur les services à la personne, les soins et l'éveil aux nouvelles technologies;
- Formant les bénéficiaires sur l'anticipation du bien vieillir à domicile via l'organisation de matinales, autres espaces de rencontres intergénérationnelles;
- Soulager les aidants afin de faciliter le maintien à domicile ;
- Développer les services à domicile au niveau local ;
- Ramener les personnes vers la vie sociale et maintenir le lien social.

À cette fin, la Société conclut des opérations immobilières en Viager selon des schémas différenciés adaptés au profil des Bénéficiaires crédentiers : avec ou sans maintien dans les lieux (avec un Droit d'Usage et d'Habitation) et perception de sommes d'argent (bouquet, rente ou revenu locatif) ou paiement d'un loyer solidaire.

Au décès du crédentier, le droit au maintien dans les biens Viagers cesse. La SCIC LES 3 COLONNES dispose alors de la plénitude des droits de propriété sur les immeubles présents dans son portefeuille, sans restriction. En fonction des circonstances et des caractéristiques propres à chaque espèce, la SCIC peut décider de céder ou de louer les biens immobiliers. Dans tous les cas, elle inscrit sa démarche dans la perspective de la finalité sociale et solidaire qui constitue sa raison d'être.

Informations financières

La SCIC LES 3 COLONNES a été créée en octobre 2013.

Elle dispose d'un historique de données financières qui porte sur trois exercices comptables.

Liste des 12 logements libre d'occupation destinés à la revente à la date du 15 mai 2019.

	Acquisitions	Frais d'acquisitions	Charges locative	Frais Financier	Frais Coop	Total	Valeur revente
CLEMENT	555 200,00	42 000,00	1 500,40	31 274,70	35 583,74	665 558,84	1 500 000,00
CONTE	85 000,00	17 283,31	1 021,22	15 303,10	6 125,89	124 733,52	160 000,00
JOURDIEU	119 700,00	9 612,81	2 675,89	13 550,23	9 734,00	155 272,93	185 000,00
KAN	175 000,00	12 033,85	15 825,00	41 298,78	21 079,00	265 236,63	360 000,00
LAGET	201 700,40	16 885,72	5 214,83	20 158,63	11 332,10	255 291,68	260 000,00
LAMBERT	129 400,00	24 311,37	7 545,64	70 705,81	11 467,45	243 430,27	240 000,00
LOBUT	95 000,00	21 623,00	3 120,23	7 900,00	6 793,74	134 436,97	230 000,00
PALASET	265 000,00	18 734,36	3 765,45	18 971,26	18 367,34	324 838,41	360 000,00
ROCLE	125 257,14	31 000,00	17 059,34	27 419,50	9 473,32	210 209,30	270 000,00
SUFFET	67 700,00	6 000,18	1 644,19	7 824,56	6 065,50	89 234,43	120 000,00
TOLLET	89 400,00	20 349,21	2 443,87	19 439,70	6 862,22	138 495,00	180 000,00
TOURNEMIRE	335 000,00	34 750,00	550,00	29 118,62	21 728,62	421 147,24	370 000,00
Total	2 243 357,54	254 583,81	62 366,06	302 964,89	164 612,92	3 027 885,22	4 235 000,00

Ce nombre de logements représente 10% du parc total détenu par la coopérative.

Le solde des reventes en cours fait apparaître **un crédit de 1 207 115 €**.

Ce montant compense le report à nouveau constitué depuis l'ouverture de la coopérative. Le cycle de rotation des actifs est en phase de démarrage, il devrait permettre à la coopérative de réaliser des bénéfices dans les 5 prochaines années.

Bilan simplifié au 30 juin 2018 (en euros)

	30/06/2017	30/06/2018
Actif immobilisé net	430.348	497.773
Actif circulant	22.849.618	24.620.149
Total	23.306.254	25.126.254
Capitaux propres	12.320.133	13.464.680
Autres fonds propres	8.147.000	8.147.000
Dettes	2.839.121	3.514.575
Total	23.306.254	25.126.254

Dettes (en euros)

Dettes	30/06/2017	30/06/2018
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	0	0
Dettes financières sous forme de rentes viagères provisionnées	2.615.280	3.296.026
Total dettes financières	2.615.280	3.296.026
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	101.788	81.325
Dettes fiscales et sociales	121.721	137.212
Autres dettes	332	12
Total	2.839.121	3.514.575

Compte de résultat au 30 juin 2018

	30/06/2017	30/06/18
Chiffre d'affaires	1.094.773	1.264.551
Production stockée	(488.468)	(773.173)
Reprises sur amortissement et provisions	7.778	15.930
Autres	6	19
Total produits d'exploitation	614.090	507.327
Charges d'exploitation	773.828	704.339
Résultat d'exploitation	(159.739)	(197.012)
Résultat financier	(47.547)	742
Résultat courant avant impôt	(207.285)	(196.270)
Résultat exceptionnel	(25.709)	(283)
Résultat net	(232.995)	(196.553)

Il est important de remarquer que les résultats au 30/06/2018 sont toujours déficitaires mais qu'ils s'améliorent par rapport à 2017. Ce résultat déficitaire s'explique par le début d'activité encore récent de la SCIC LES 3 COLONNES qui est par nature longue à atteindre son point de rentabilité, puisque les produits sont principalement composés de la vente des biens acquis en viager.

Outre les facteurs usuels inhérents à toute gestion d'activité économique ou sociale, comme la maîtrise des coûts, le développement commercial, des ressources opérationnelles efficaces et efficaces, la durée de long terme du cycle de production de la SCIC constitue un facteur important influant sur le revenu d'exploitation. En effet, l'exploitation et la rotation du parc immobilier de la SCIC dépendent de sa surface et de son délai d'occupation, avec des cycles longs, de sorte que les revenus d'exploitations afférents s'établissent sur une période envisagée de l'ordre de dix (10) ans. La Société atteste que, de son point de vue, son fonds de roulement net est suffisant au regard de ses obligations et de ses besoins de trésorerie pour les six (6) prochains mois à compter du début de cette offre.

Préambule lié à l'activité de la SCIC LES 3 COLONNES

Les épargnants sont invités à prendre en considération l'ensemble des informations figurant dans la présente présentation de l'émetteur et du projet ainsi que dans les statuts de la SCIC LES 3 COLONNES avant de décider d'acquiescer des Parts Sociales.

Dans le cadre de la préparation de ce document, la Société SCIC LES 3 COLONNES (la « **Société** ») a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur la société, son activité, sa situation financière, ses résultats et ses perspectives.

La Société attire l'attention des lecteurs sur le régime légal des sociétés coopératives et au régime statutaire applicable aux Sociétaires.

Risques relatifs à l'augmentation des ressources de la Société

Développement des activités

Pour permettre le succès de ses activités à grande échelle, la Société devra consolider son organisation. Son succès commercial dépendra des ressources financières collectées, de l'expertise de l'équipe devant être recrutée et de la qualité de ses collaborateurs et partenaires. La Société devra également s'entourer de partenaires stratégiques pour permettre la diffusion de ses services.

Cycle d'exploitation

La Société a enregistré des pertes opérationnelles chaque année depuis le début de ses activités en 2014. Ces pertes résultent de l'excédent des charges d'exploitation sur les flux de revenus du fait conjoncturellement, des coûts de lancement des activités, et structurellement du décalage temporel qui caractérise le cycle de production dans la mesure où plusieurs années s'écoulent entre l'acquisition des droits réels Viagers et la cession de ces mêmes droits in fine.

Les investissements réalisés par la Société sont essentiellement exposés au marché immobilier où les investissements sont peu liquides.

Risques financiers

Situation financière de la Société

Actuellement, avant la réalisation de la levée de fonds de la présente Offre, la Société dispose d'un fonds de roulement net suffisant pour faire face à ses obligations et à ses besoins de trésorerie pour les six (6) prochains mois à compter du début de cette offre.

Liquidité des Parts Sociales

L'investissement en Parts Sociales se caractérise par une liquidité définie par ses statuts (articles 15 à 17).

- Les Parts Sociales ne sont pas admises à la négociation sur un marché d'instruments financiers ;
- Sauf décision de remboursement anticipé, les Parts Sociales ne peuvent pas être remboursées avant l'expiration d'un délai de cinq (5) ans à compter de leur Souscription ;
- Le rachat des Parts Sociales se fait annuellement à leur valeur nominale, à l'issue de l'assemblée générale ordinaire, et sans pouvoir entraîner la diminution du capital en dessous du seuil minimum de 18.500 € - Le capital constaté à la clôture du dernier bilan se monte à 13 464 680 € ;
- Les remboursements sont effectués dans l'ordre chronologique d'obtention de la qualité d'Associé, et chronologiquement à l'enregistrement de la demande de rachat.
- Dans le cas extrême où la trésorerie disponible de la société est insuffisante, une durée maximum de cinq (5) années peut s'écouler entre la demande de rachat et le remboursement du capital correspondant à la valeur nominal des parts sociales.

Transmission et cessibilité des Parts Sociales

La responsabilité de chaque sociétaire est limitée à la valeur des parts qu'il a souscrites.

Les parts sociales sont nominatives et indivisibles, la coopérative ne reconnaît qu'un propriétaire pour chacune d'elles.

Les Parts Sociales ne sont transmissibles à titre gracieux ou onéreux qu'après Agrément de la cession par le conseil d'administration. La seule volonté du cédant et du cessionnaire ne suffit pas à valider la transaction qui reste conditionnée à la décision des autres Associés.

Par ailleurs, le décès de l'Associé personne physique entraîne la perte de la qualité d'Associé, les Parts Sociales ne sont, en conséquence, pas transmissibles par décès.

Rendement des Parts Sociales

L'obligation de mettre en réserves impartageables une partie significative du résultat annuel d'une part, et le plafonnement du montant annuel des sommes susceptibles d'être versées à hauteur de l'indice TMO d'autre part, obèrent de 57,5 % la capacité à affecter une partie du résultat aux Associés.

Absence de boni de liquidation

Au terme de la liquidation d'une coopérative, le *boni* de liquidation ne revient pas aux Associés mais est attribué à une entité tierce de type coopératif ou à une association d'intérêt général. Cette situation est d'autant plus significative que la Société est impérativement tenue d'affecter 57,5 % de son résultat annuel en Réserves Impartageables.

Remboursement des Titres Participatifs

La Société a procédé à plusieurs émissions de Titres Participatifs qui donnent à leur titulaire un droit de créances sur la Société en bénéficiant d'une rémunération prédéfinie. Ainsi, la Société suit avec attention les emplois et les ressources à venir ce qui l'aide à gérer ses besoins en flux de trésorerie. Généralement, elle s'assure qu'elle dispose de disponibilités suffisantes pour faire face aux dépenses opérationnelles attendues, incluant les paiements nécessités par le service de sa dette.

Risques relatifs au secteur d'activité et à la nature des services rendus**Le marché immobilier**

Les activités de la Société ont comme sous-jacent le marché de l'immobilier résidentiel. La Société est donc exposée aux cycles de ce marché qui peut fluctuer à la hausse comme à la baisse. Nonobstant, les règles de décote propres aux règles du Viager et appliquées aux droits immobiliers acquis par la Société.

Le Viager

Les modalités financières de chaque opération de Viager tiennent compte de l'espérance de vie des Crédictiers. Cet aléa est consubstantiel à tout mécanisme Viager et il existe un risque que dans la pratique les éléments de calcul et les flux financiers retenus lors des opérations ne soient pas vérifiés, de sorte que l'ensemble des coûts liés à l'acquisition des droits immobiliers et à l'entretien des biens peut s'avérer supérieur à la valeur de cession desdits droits au terme d'une ou plusieurs opérations.

En outre, la longévité de certains Crédictiers peut interférer sur le seuil de rentabilité de la Société. En conséquence le gain financier final sur certaines opérations immobilières peut être inférieur à celui escompté.

Les héritiers des Crédictiers

Les acquisitions en Viager peuvent induire, notamment à la libération du bien, un délai de cession complémentaire du fait de recours de tiers revendiquant la requalification de l'acquisition.

Travaux d'entretien et de mise aux normes des logements

Les modalités financières de chaque opération de Viager tiennent compte de l'état d'entretien des biens immobiliers acquis et des prévisions de travaux d'entretien estimés sur la durée.

Les Rentes viagères

La gestion du paiement des Rentes intègre une hypothèse de précaution de leur valorisation calculée au taux actuariel de deux (2 %) pour cent. Le taux de majorations des Rentes viagères sert d'indice de revalorisation des Rentes.

Valeur du patrimoine de la Société

Les droits immobiliers font l'objet d'une évaluation annuelle selon la règle de comptabilisation de la valeur d'extinction du droit d'usage et d'habitation. Cette évaluation est destinée à fixer périodiquement l'évolution de la valeur estimée des droits détenus, sur la base de laquelle sont déterminées les provisions à constituer. Quels que soient la prudence et le soin apportés à ces évaluations, la Société ne peut garantir que chaque droit immobilier pourra être cédé à une valeur égale à celle retenue lors de la dernière évaluation, cette dernière pouvant être inférieure ou supérieure.

Agrément d'entreprise solidaire d'utilité sociale ou de disparition de cet agrément

La Société bénéficie du statut d'entreprise solidaire d'utilité sociale pour une durée de cinq ans. Cet agrément permet aux détenteurs de Parts Sociales de bénéficier d'un régime fiscal de faveur instauré par l'article 885-0 V bis B du CGI. En cas de remise en cause de ce

dispositif fiscal, comme de disparition de l'agrément ou de perte de sa labélisation par la Société, il existe un risque pour les investisseurs de remise en cause de leur situation fiscale. La survenance de ce risque serait alors de nature à affecter le rendement financier lié à l'investissement que représente la Souscription de Parts Sociales.

Risques liés à aux conflits d'intérêts

Dans le cadre de la réalisation de son objet, la Société est amenée à recourir aux services, où à contracter avec des entités dans lesquelles les dirigeants, les Organes Sociaux, certains Associés ou des partenaires, tels que les membres des comités internes non statutaires, détiennent directement ou indirectement des droits, avantages ou intérêts.

Sans préjudice des règles d'autorisation ou d'information applicables en matière de conventions réglementées conclues à des conditions normales ou inhabituelles, et malgré la vigilance apportée à ces questions par les dirigeants de la Société, il existe un risque que ces services et prestations génèrent des situations de conflits d'intérêts au profit des dirigeants, des membres des Organes Sociaux et extra statutaires, des partenaires ou de certains Associés au détriment de la Société et des autres Associés.

Risques liés à la qualité d'Associé

Droits de vote aux assemblées générales

Le régime des droits de vote attachés aux Parts Sociales diffère notablement de celui applicable aux Sociétés de droit commun :

- Conformément au principe coopératif « un homme, une voix », chaque sociétaire financeur dispose du même droit de vote que tout autre Associé, c'est-à-dire une seule, indépendamment de la quantité de titres possédée ;
- Les assemblées générales sont organisées en Collèges qui ne disposent individuellement et collégalement que d'une fraction déterminée et figée de droits de vote, atténuant le droit individuel de chaque Associé en fonction du Collège auquel il appartient.

Il est défini 6 collèges de vote au sein de la SCIC Les 3 COLONNES du maintien au domicile. Leurs droits de vote et composition sont les suivants :

NOM COLLÈGE	COMPOSITION DU COLLÈGE DE VOTE	DROIT DE VOTE
Collège Fondateurs	Tchernia Sébastien Szymkowitz Valérie Lacaze Frédéric	30%
Collège Salariés	Catégorie des Salariés	10%
Collège Bénéficiaires solidaires	Catégorie Bénéficiaires solidaires	10%
Collège Financeurs solidaires	Catégorie Financeurs solidaires sans Institutionnels	20%
Collège Partenaires et Bénévoles	Catégorie des Partenaires et des personnes physiques ou morales, issues de toute catégorie d'associé, qui apportent leur soutien bénévole ou professionnel à la coopérative	10%
Collège Collectivités et Institutionnels	Institutionnels relevant de la catégorie Financeurs solidaires	20%

Règles de décompte des voix dans les collèges

Pour déterminer si la résolution proposée à l'assemblée générale est adoptée ou rejetée, il est procédé comme suit:

1. Le résultat des votes est décompté par collège de vote, chaque associé disposant d'une voix au sein de son collège,
2. Le résultat des votes est établi au sein de chaque collège par application des règles de majorité visées aux articles 24.1 ou 25.1 des statuts, selon la nature de la décision (ordinaire ou extraordinaire).
3. Le coefficient de pondération mentionné à l'article 19.1 des statuts, est ensuite appliqué au résultat de vote ainsi détenu au sein de chaque collège.
4. Sur le résultat des votes globalisés après application du coefficient de pondération, il est fait application des règles de majorité visées aux articles 24.1 ou 25.1 des statuts, selon la nature de la décision, afin de déterminer le sens du vote de l'assemblée générale.

Exemple de simulation:

1ère Résolution	Pour	Contre	Résultat du vote du collège	Coefficient de pondération appliqué au résultat du vote du collège
Collège Fondateurs	65%	35%	pour	30% pour
Collège Salariés	49%	51%	contre	10% contre
Collège Bénéficiaires solidaires	75%	25%	pour	10% pour
Collège Financeurs solidaires	80%	20%	pour	20% pour
Collège Partenaires et Bénévoles	40%	60%	contre	10% contre
Collège Collectivités et Institutionnels	20%	80%	contre	20% contre
Résultat du vote de la résolution	pour : 60% contre : 40% résolution adoptée.			

Ainsi, la capacité de vote de tout Associé se trouve réduite en fonction du Collège auquel il appartient, lequel est forcément unique. Dès lors, il existe un risque que le Souscripteur de Parts Sociales ne soit pas en situation de faire valoir envers la Société son point de vue, (i) soit du fait de sa mise en minorité au sein du Collège auquel il appartient, tout comme de la dilution de sa voix au sein du Collège, (ii) soit du fait de la mise en minorité au sein de l'assemblée du Collège auquel il appartient par un ou plusieurs autres Collèges.

Ce risque est d'autant plus important que le Collège des « Fondateurs », composé de trois personnes physiques, sur les neuf qui ont créé la Société à l'origine et qui la dirigent, disposent :

- De 30% des droits de vote, tout en détenant une partie du capital social symbolique ;
- D'un poids prépondérant en matière de désignation et de révocation des dirigeants de la Société qui les rend incontournables et inamovibles.

La société est administrée par un membre de chaque collège à l'exception du collège « partenaires et bénévoles » qui n'est pas représenté au Conseil d'Administration mais lors des Assemblées Générales :

Administrateurs de la société

- **Trois Fondateurs,**
 - o Sébastien Tcherniavsky, Président
 - o Frédéric Lacaze
 - o Valérie Szymkowicz
- **1 représentant du collège « salariés »,**
 - o Ghislaine Favrichon
- **1 représentant du collège « bénéficiaires solidaire »,**
 - o Maître Frédéric Salagnat (notaire)
- **1 représentant du collège « financeur solidaire »,**
 - o Antoine Ulrich (fondateur de l'épargne salariale)
- **2 représentants du collège « collectivités et institutionnels »,**
 - o Olivier Mazaudoux (Caisse des Dépôts)
 - o Adrien Decrombrughe (Caisse des Dépôts)

Obligation statutaire de non-concurrence, à l'Exclusion et au mode de résolution des conflits

Tout titulaire de Parts Sociales s'interdit, tant qu'il reste Associé et pendant une période de trois ans à compter de la perte de cette qualité, de participer, directement ou indirectement, à quelque titre et sous quelque forme que ce soit, à des activités concurrentes de celles de la Société. Toutefois, cette disposition ne prive pas l'Associé de la possibilité d'être salarié d'une entreprise concurrente. Le respect de cette obligation n'est assorti d'aucune compensation pécuniaire pour l'Associé qui y est tenu alors que la violation de l'interdiction peut donner lieu à attribution de dommages-intérêts au profit de la Société.

En outre, l'assemblée générale extraordinaire peut exclure un Associé qui aura causé un préjudice matériel ou moral à la Société.

Enfin, la Société est dotée d'un régime de résolution des conflits qui repose sur l'arbitrage dévolu à un organisme tiers de droit privé (la « Confédération Générale des SCOP »). Celui-ci est opposable aux litiges avec le titulaire de Parts Sociales. Cette clause statutaire a pour conséquence de retarder le moment où un Associé peut demander au juge judiciaire de statuer sur le litige qui l'oppose à la SCIC LES 3 COLONNES.

Risques juridiques

Mise en jeu de la responsabilité de la Société

La Société pourrait être exposée à des risques de mise en jeu de sa responsabilité lors de l'exploitation technique et commerciale de ses activités (notamment les Créditeurs ou leurs ayants droits). A cet égard, la SCIC LES 3 COLONNES a souscrit une assurance couvrant la responsabilité civile. Toutefois, la Société ne peut garantir que sa couverture d'assurance actuelle soit suffisante. Dans l'éventualité où la Société causerait un dommage, la Société pourrait faire l'objet de poursuites qui seraient susceptibles de se révéler onéreuses. Enfin, la mise en jeu de la Société pourrait ternir son image.

A la date d'enregistrement du présent document, il n'existe pas de procédure engagée contre la Société qui n'a dès lors enregistré aucune provision pour litige.

Évolutions de la réglementation

Les modifications des régimes fiscaux, légaux ou réglementaires survenant au cours de la vie de la Société sont susceptibles d'affecter négativement le produit attendu de ses activités.

La Souscription des Parts Sociales permet de bénéficier de dispositifs Fiscaux Dérogatoires : Réduction IR (199 terdecies-0 A du CGI).

Il demeure un risque fiscal bien que la Société ait pris des précautions en obtenant, de la part de Me Erwan TREHIOU, avocat au barreau de Lyon, une opinion fiscale sur l'éligibilité au dispositif de la Réduction IR.

Le bénéfice de ces avantages fiscaux est conditionné au respect de la loi :

- Par la Société, via la conservation des critères d'éligibilité spécifiques à chacun des régimes Fiscaux Dérogatoires ;
- Par les Associés contribuables, via le respect des obligations qui leur incombent, notamment en matière déclarative ou de durée de détention des Parts Sociales. Le non-respect de ces délais peut entraîner la remise en cause des avantages liés à la Fiscalité Dérogatoire ;

Des modifications légales, fiscales et réglementaires peuvent intervenir de manière rétroactive ou non et sont susceptibles de placer la Société ou ses Associés dans une situation défavorable.

La Société ne peut pas garantir que l'avantage fiscal accordé à l'investisseur ne soit pas remis en cause par l'administration fiscale en raison d'une interprétation des textes différente de celle de la Société.

Capital social

Du fait de la forme coopérative de la Société, son capital est composé de Parts Sociales souscrites et détenues par les sociétaires qui peuvent indistinctement être des personnes physiques ou morales, de droit privé comme de droit public.

Le capital de la Société est variable. Il peut augmenter à tout moment, soit au moyen de Souscriptions nouvelles effectuées par les Associés, soit par l'admission de nouveaux Associés. Le capital peut diminuer à la suite de retraits, perte de la qualité d'Associé, Exclusions, décès et remboursements, dans les cas prévus par la loi et les Statuts (articles 15 à 17). Toutefois, le capital social ne peut être ni inférieur à dix-huit mille cinq cents euros (18.500 €), ni réduit, du fait de remboursements, au-dessous du quart du capital le plus élevé atteint depuis la constitution de la Coopérative.

Par application de l'article 7 de la Loi de 1947, aucun plafond ou montant maximal de capital social n'a été fixé par la Société.

La valeur unitaire des Parts Sociales est égale à cinquante euros (50,00 €).

Le capital social est fixé à 14.585.700 euros divisés en 291.714 parts de 50 euros chacune au 17 octobre 2018, non numérotées en raison de la variabilité du capital social et réparties entre les associés proportionnellement à leurs apports.

QUALITÉ	NOMBRE DE PARTS
Associés fondateurs (9 Personnes)	385
Autres Associés (922 personnes)	291 329

En raison de la variabilité du capital social les parts sociales sont réparties entre les associés proportionnellement à leurs apports. Le capital est réparti entre les différentes catégories d'associés suivantes :

- Salariés, votant au sein des collèges Salariés ou Fondateurs ;
- Bénéficiaires solidaires, votant au sein du collège Bénéficiaires solidaires ;
- Partenaires, votant au sein du collège Partenaires et Bénévoles, et
- Financeurs solidaires, votant au sein des collèges Collectivités et Institutionnels ou Financeurs solidaires.

Titres offerts à la souscription

L'Offre de Souscription porte sur des Parts Sociales émises par la Société qui sont toutes des Parts Sociales ordinaires de même catégorie. Il n'y a pas de catégories de Parts Sociales.

Elles sont, dès leur création et après Agrément du conseil d'administration, soumises à toutes les dispositions des Statuts.

La Société étant à capital variable, le conseil d'administration est autorisé, sur ces seules décisions, à porter le capital au-delà de la somme minimale de dix-huit mille cinq cents euros (18.500 €) et sans plafond.

La Société peut créer en conséquence, en une ou plusieurs fois des Parts Sociales nouvelles toutes de même valeur nominale, soit cinquante euros (50 €) chacune sans prime d'émission, ni droit préférentiel de souscription.

Les Souscriptions sont réalisées au fur et à mesure de leur accomplissement.

L'Offre de Parts Sociales nouvelles porte sur l'émission de cent soixante mille (160.000) Parts Sociales d'une valeur nominale de cinquante euros (50 €), sans prime d'émission.

Définition du marché cible

Critères	Marché cible positif	Marché cible négatif
Clients	<ul style="list-style-type: none"> - Client non professionnel - Client professionnel - Contrepartie éligible 	
Connaissance et expérience	<ul style="list-style-type: none"> - Connaissances ou expériences basiques - Connaissances ou expériences des marchés financiers ou de la classe d'actifs - Connaissances ou expériences des marchés financiers et de la classe d'actif 	
Situation financière (capacité à subir des pertes)	<ul style="list-style-type: none"> - Pas de garantie en capital (strictement égal à 0% : risque de perte à hauteur du capital investi) 	<ul style="list-style-type: none"> - Capital garanti (strictement égal à 100% du montant investi) - Capital partiellement protégé (entre strictement supérieur à 0% et strictement inférieur à 100% du montant investi) - Risque de perte en capital supérieur au montant investi (inférieur à 0%)
Tolérance aux risques	<ul style="list-style-type: none"> - Elevée/high : Profil de risque dynamique - Moyenne/Medium : profil de risque équilibré 	<ul style="list-style-type: none"> - Faible/Low : profil de risque conservateur
Objectifs et besoin des Clients	<ul style="list-style-type: none"> - Rendement - Croissance 	<ul style="list-style-type: none"> - Conservation - Couverture

Droits attachés aux titres offerts à la souscription

La détention de Parts Sociales de la Société confère à son titulaire les droits décrits ci-dessous, corrigés des restrictions éventuelles expressément présentées.

Droit à Intérêts – droit de participation aux bénéfices de la Société

Le droit à rémunération, dénommé « intérêt » dans une coopérative, devient effectif au moment de la décision d'affectation du résultat annuel prise par l'assemblée générale ordinaire annuelle des Associés, dans les six (6) mois de la clôture de l'exercice comptable, laquelle intervient le 30 juin de chaque année civile.

La date de clôture de l'exercice comptable est reportée au 31 décembre 2019 pour être aligné sur la fin de l'année civile. Exceptionnellement, l'exercice en cours sera d'une durée de 18 mois (du 01/07/2018 au 31/12/2019).

Dans une coopérative, la rémunération versée ne peut excéder le taux de rendement moyen des obligations des sociétés privées (où TMO). Cette distribution ne peut intervenir qu'après dotation de la réserve légale (à hauteur de 15 % du résultat annuel de la société) et des Réserves Impartageables (à hauteur de 50 % des sommes disponibles après la dotation à la réserve légale).

En pratique, l'assiette des sommes distribuables au titre du résultat annuel se trouve de facto réduite à 42,5 % de ces mêmes sommes.

Par ailleurs, la capacité de la Société à verser aux porteurs de Parts Sociales une rémunération annuelle dépendra la faculté préalable d'honorer le versement des rémunérations dues aux investisseurs porteurs des Titres Participatifs (pendant des obligations au sein d'une Coopérative).

Droit de vote

Le régime des droits de vote attachés aux Parts Sociales d'une SCIC diffère notablement de celui applicable aux Sociétés de droit commun :

- En premier lieu, conformément au principe coopératif « un homme, une voix », chaque investisseur dispose du même droit de vote que tout autre Associé, c'est-à-dire une (1) seule, indépendamment de la quantité de titres possédée ;
- En second lieu, les assemblées générales sont organisées en Collèges qui disposent individuellement et collégalement que d'une fraction déterminée et fixée de droits de vote.

Ainsi, la capacité de vote de tout possesseur de Parts Sociales se trouve réduite en fonction du Collège auquel il appartient, lequel est forcément unique. Dès lors, il existe un risque que le Souscripteur de Parts Sociales ne soit pas en situation de faire valoir envers la Société son point de vue.

Ce risque est d'autant plus important que le Collège des « Fondateurs » dispose de la moitié des droits de vote. Il est précisé que ce Collège est composé de trois personnes physiques, dont deux sont personnellement liées (y compris le Président de la Société).

Composition des collèges de vote

Il est défini 6 collèges de vote au sein de la SCIC Les 3 Colonnes du maintien au domicile. Leurs droits de vote à l'assemblée générale et composition sont les suivants :

NOM COLLEGE	COMPOSITION DU COLLEGE DE VOTE	DROIT DE VOTE
Collège fondateur	TCHERNIA Sébastien SZYMKOWICZ Valérie LACAZE Frédéric	30%
Collège salariés	Catégorie salariés	10%
Collège bénéficiaires solidaires	Catégorie bénéficiaires solidaires	10%
Collège financeurs solidaires	Catégorie financeurs solidaires sans institutionnels	20%
Collège partenaires et bénévoles	Catégorie des partenaires et des personnes physiques ou morales, issue de toute catégorie d'associé, qui apportent leur soutien bénévole ou professionnel à la coopérative	10%
Collège collectivités et institutionnels	Institutionnels relevant de la catégorie	20%

Lors des assemblées générales des associés, pour déterminer si la résolution est adoptée par l'assemblée, les résultats des délibérations sont totalisés par collèges de vote auxquels sont appliqués les coefficients ci-dessus avec la règle de la majorité, tel qu'illustré à l'article 19.4 des statuts.

Il suffit d'un seul membre pour donner naissance, de plein droit, à l'un des collèges mentionnés ci-dessus.

Ces collèges ne sont pas préfigurés par les catégories et peuvent être constitués sur des bases différentes.

Chaque associé relève d'un seul collège de vote. En cas d'affectation possible à plusieurs collèges de vote, c'est le conseil d'administration qui décide de l'affectation d'un associé.

Un associé qui cesse de relever d'un collège de vote mais remplit les conditions d'appartenance à un autre peut demander son transfert par écrit au conseil d'administration qui accepte ou rejette la demande et informe l'assemblée générale de sa décision.

Droit de participation à tout excédent en cas de liquidation

Contrairement au schéma en vigueur dans les sociétés traditionnelles, au terme de la liquidation d'une coopérative, les sommes excédentaires résiduelles disponibles après apurement de l'ensemble des dettes de la Société, dénommées boni de liquidation, ne reviennent pas aux Associés à proportion de leur pourcentage de détention du capital social mais sont attribuées par décision de l'assemblée générale des sociétaires à une entité tierce placée sous l'empire de la réglementation des coopératives. Cette situation est d'autant plus significative que les coopératives sont par ailleurs tenues impérativement d'affecter 57,5 % de leur résultat annuel en Réserves Impartageables.

Clauses de rachat – Exclusion d'un Associé

L'assemblée générale des Associés statuant en la forme extraordinaire, peut exclure un Associé, coopérateur ou non, qui aura causé un préjudice matériel ou moral à la Société.

Conditions liées à la cession ultérieure des titres offerts à la souscription

Les Parts Sociales de la Société ne sont pas librement négociables conformément à l'article 11 de la Loi de 1947.

Toute opération de Transfert de quelque nature que ce soit, à titre onéreux ou gratuit, ne peut intervenir qu'après Agrément de la cession par le Conseil d'administration.

Par définition, les Parts Sociales ne peuvent faire l'objet de négociations sur un marché organisé ou un système multilatéral de négociation. Ce facteur caractérise l'absence de liquidité de l'investissement en Parts Sociales.

Le processus de remboursement des parts des Associés est annuel et encadré par les mesures suivantes :

- **Enregistrement chronologique des demandes de rachat**

Les remboursements de Parts Sociales ont lieu dans l'ordre chronologique où a été enregistrée la demande de remboursement.

- **Montant des sommes à rembourser**

A la date de clôture de l'exercice, la Coopérative arrête la liste des demandes de remboursement intervenues au cours de l'exercice.

Les Associés n'ont droit qu'au remboursement du montant nominal de leurs Parts Sociales, sous déduction des pertes éventuelles liées à l'exercice.

Les remboursements ne peuvent avoir pour effet de réduire le capital à un montant inférieur au minimum statutaire de dix-huit mille cinq cents euros (18.500 €).

- **Délai de remboursement**

Les Associés ne peuvent exiger avant un délai de cinq (5) ans, le règlement des sommes leur restant dûes sur le remboursement de leurs Parts Sociales, sauf décision de remboursement anticipé prise par le Conseil d'administration. Le délai est précompté à compter de la demande. Le montant dû peut porter intérêt à un taux fixé par le Conseil d'administration.

• Remboursements partiels

Les remboursements partiels sont soumis à autorisation préalable du Conseil d'administration. Ils ne peuvent concerner que la part de capital excédant le minimum statutaire de souscription, soit une (1) part pour tout Associé de la coopérative, sauf pour les Associés de la Catégorie Actif Solidaire pour lesquels le nombre minimal de Parts Sociales à détenir est égal à quarante (40).

Risques attachés aux titres offerts à la souscription

L'investissement dans des sociétés non cotées comporte des risques spécifiques :

- Risque de perte totale ou partielle du capital investi.
- Risque d'illiquidité : la revente des titres n'est pas garantie, elle peut être incertaine, partielle, voire impossible.
- Le retour sur investissement dépend de la réussite du projet financé.

Par ailleurs, INVEST SECURITIES applique une classification des risques selon des critères précis :

Type d'investissement proposé	Actions non cotées	
Risques	Fort	Moyen
Critères	<ul style="list-style-type: none"> • Entreprise Bénéficiaire de création récente; • Non-Certification des comptes par un CAC; • Absence de Gouvernance collégiale; 	<ul style="list-style-type: none"> • Certification des comptes par un CAC • Gouvernance

Étant donné la présence d'un commissaire aux comptes pour certifier les comptes de la Société ainsi que d'une gouvernance collégiale avec un Conseil d'administration, ce projet est considéré comme un projet avec un Risque Moyen.

Politique en matière de dividendes

En matière de Parts Sociales, la rémunération n'est pas dénommée « dividende » mais « intérêt ».

Affectation du résultat

La politique de distributions des coopératives est strictement encadrée par la Loi de 1947. La rémunération des Parts Sociales est fixée par l'assemblée générale qui décide chaque année, en fonction du résultat, de verser ou non un intérêt, qui peut se traduire par le versement de Parts Sociales supplémentaires.

Les coopératives ne peuvent servir à leur capital qu'un intérêt dont le taux, déterminé par leurs statuts, est au plus égal au taux moyen de rendement des obligations des sociétés privées publié par le ministre chargé de l'économie (indice TMO).

Une partie importante du résultat fait l'objet d'une mise en réserves, légale et impartageable tant que les diverses réserves totalisées n'atteignent pas le montant du capital social. Le prélèvement opéré à cette fin ne peut être inférieur à 60 % des Excédents d'exploitation.

Le paiement d'un Intérêt n'est possible qu'après (i) affectation obligatoire d'une fraction du résultat aux réserves obligatoires et (ii) apurement d'un éventuel report à nouveau déficitaire lié aux exercices antérieurs.

Pour information, sur les sept (7) dernières années, le taux de rendement TMO est le suivant :

Année	Semestre de publication	Taux
2012	Deuxième semestre	2,41%
2013	Premier semestre	2,3%
2013	Deuxième semestre	2,62%
2014	Premier semestre	2,28%
2014	Deuxième semestre	1,5%
2015	Premier semestre	0,96%
2015	Deuxième semestre	1,19%
2016	Premier semestre	0,80%
2016	Second semestre	0,63%
2017	Premier semestre	1,15%
2017	Second semestre	0,95%
2018	Premier semestre	1,04%
2018	Second semestre	0,97%

Excédents

Les Excédents sont constitués par les produits de l'exercice majorés des produits exceptionnels et sur exercices antérieurs et diminués des frais, charges, amortissements, provisions et impôts afférents au même exercice, ainsi que des pertes exceptionnelles ou sur exercices antérieurs et des reports déficitaires antérieurs.

La décision d'affectation et de répartition est arrêtée par le conseil d'administration et ratifiée par l'assemblée des Associés dans le respect de la règle légale :

- 15 % affectés à la réserve légale jusqu'à ce qu'elle soit égale au montant le plus élevé atteint par le capital ;
- 50 % en réserve statutaire ;

Il peut être distribué un intérêt aux Parts Sociales dont le montant (i) ne peut excéder les sommes disponibles après dotations aux réserves légale et statutaire, et (ii) ne peut être supérieur au taux moyen de rendement des obligations des Sociétés privées publié par le ministère de l'économie.

Ainsi, dans l'hypothèse où la Société aurait dégagé un résultat coopératif de deux cent mille (200 000€) euros, la répartition de ce résultat se ferait comme suit :

Synthèse chiffrée (en €)	Retenues	Net
1. Résultat coopérative		200.000,00
2. Réserve légale : 15% - jusqu'à ce que son montant soit au moins équivalent au capital social	30.000,00	
3. Réserve statutaire : 50% de (1 - 2)	85.000,00	
4. Déduction des éventuelles aides (néant en l'espèce)	0,00	
5. Assiette distribution maximale (1-2-3-4)		85 000,00
6. Impôt société (IS) : 33.1/3 exonéré la 1ère Année J.E.I		0
7. Intérêt unitaire maximal versé à chaque part (plafonné en fonction du TMO)		0,615

Historique des distributions antérieures

Au cours des trois premiers exercices, la Société n'a procédé à aucune distribution d'intérêt à destination des Souscripteurs de Parts Sociales.

Modification de la composition du capital de l'émetteur liée à l'offre

Le capital social de la Société sera intégralement composé de Parts Sociales.

Relation avec le Teneur de registre

Les Parts Sociales sont obligatoirement nominatives. Elles sont inscrites par la Société en comptes-titres tenu conformément aux articles L.211-3 et suivants du Code monétaire et financier.

Intérêts issus de cette offre

Intérêt pour la SCIC LES 3 COLONNES

Le produit de l'Offre permet à la SCIC LES 3 COLONNES de promouvoir son cœur de métier dans le cadre de son Offre qui s'adresse à des investisseurs intéressés par le financement de la solidarité du 5ème risque lié à la dépendance. La Société est étroitement intéressée à la mise en place de l'émission destinée à soutenir la poursuite de l'objet social de la Coopérative et le mener à bien sur le long terme.

Intérêt pour M. Sébastien TCHERNIAVSKY

En qualité d'Associé fondateur et de président également chargé de la direction générale de la Société, M. Sébastien TCHERNIAVSKY joue depuis l'origine de la SCIC LES 3 COLONNES, un rôle moteur dans la direction de la SCIC et dans son exploitation opérationnelle. Il dispose de divers intérêts à l'émission des Parts Sociales :

- Intérêt direct de voir la SCIC LES 3 COLONNES disposer de moyens supplémentaires ;

Intérêt pour la Caisse Des Dépôts et Consignation

En qualité d'administrateur.

Cet engagement repose sur la formalisation de règles prudentielles en matière de modalités de financement et de concentration des actifs garantissant l'équilibre économique du modèle, en plus de la modification des statuts de la Société et la validation de l'ensemble de la documentation juridique par la Direction juridique et fiscale de la Caisse des Dépôts.

La Caisse des dépôts a souscrit 2 000 parts sociales et 4 000 titres participatifs, les conditions de souscription sont définies dans le contrat d'émission de titre participatif.

La CDC avec la coopérative travaille à la mise en place d'une charte déontologique relative à la prospection des personnes âgées.

Intérêt pour les distributeurs

Les distributeurs qui commercialisent les Parts Sociales émis par la Société auprès de leur clientèle ont un intérêt commercial à la réalisation de la présente opération, dans la mesure où elle leur Offre la possibilité de proposer à leurs clients un produit donnant accès à des avantages fiscaux (IR et PEA). Les distributeurs percevront une rémunération correspondant à une fraction des Frais prélevés sur le montant brut de la collecte. Le taux de rémunération des distributeurs est plafonné à 5% nets de toutes taxes (cinq pour cent net de toutes taxes) des sommes effectivement collectées par l'intermédiaire du distributeur.

Intérêt pour les investisseurs

L'investissement dans la SCIC LES 3 COLONNES permet d'accéder au marché de l'immobilier en viager de manière mutualisée et dans une perspective de solidarité, à laquelle il n'est pas d'usage qu'un non professionnel puisse recourir en direct. L'Associé bénéficie ainsi, non seulement d'une mutualisation de son risque de perte en capital, mais également de la compétence de professionnels de l'immobilier dans le choix des Bénéficiaires et des biens acquis. La Société supporte cependant les Frais visés au paragraphe « les frais » du présent document.

Intérêt pour les bénéficiaires des régimes fiscaux de faveur

L'Offre permet de faire bénéficier les investisseurs personnes physiques, au titre de leur Souscription au capital de la Société, du dispositif de réduction IR.

INFORMATIONS PRÉSENTÉES PAR LE PRESTATAIRE DE SERVICES D'INVESTISSEMENT

INVEST SECURITIES

Prestataire de services d'investissement agréé par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR) sous le n° 13773.

Modalités de souscription

Le montant total de l'émission s'élève à huit millions d'euros (8.000.000 €) maximum. La Société étant à capital variable, le montant souscrit pendant la période de souscription de cette Offre de Placement de Titres Financiers exemptée de prospectus visé par l'AMF (Art L411-2 I du Code Monétaire et Financier) pourra être inférieur au montant visé.

Toutes les Parts Sociales issues des Souscriptions liées à la présente Offre sont des Parts Sociales nouvelles.

Montant net maximum estimé du produit de l'Offre

Le produit brut de l'émission est au maximum à huit millions d'euros (8.000.000 €) ;

Le produit net de l'émission est estimé à sept millions cinq-cent-huit mille euros (7 508 000€), déduction faite des Frais de l'opération estimés à quatre-cent-quatre-vingt-douze mille euros (492 000 €).

Utilisation des fonds

La SCIC LES 3 COLONNES ambitionne de collecter huit millions d'euros (8.000.000 €) pour financer l'acquisition en Viager d'une quarantaine de logements selon les opportunités de marché sur l'ensemble du territoire métropolitain avec une prédilection pour la région parisienne, le grand Lyon et la région PACA.

Nombre de Parts Sociales nouvelles à émettre

Émission maximum de cent soixante mille (160 000) Parts Sociales aux fins de porter le capital de quatorze millions quatre-vingt-deux mille deux cent euros (14 082 200 €) au 16/04/2019 à vingt-deux millions quatre-vingt-deux mille deux cent euros (22 082 200 €).

Le montant du capital souscrit pendant la période retenue pour la présente offre, réglementée au I de l'article L411-2 du Code Monétaire et Financier, pourra être inférieur au montant de l'émission prévue.

Prix d'émission

Cinquante euros (50,00 €) par Part Sociale, sans prime d'émission, à libérer intégralement lors de la Souscription.

Période de Souscription

La Souscription des Parts Sociales nouvelles sera ouverte à compter 15/05/2019 et pour une période expirant le 14/05/2020.

Minimum de Souscription

Il n'existe pas de minimum de souscription dans le cadre des offres réglementées par le I de l'article L411-2 du Code Monétaire et Financier. Le minimum de souscription a été fixé par la société à 2 000 €.

Garantie

L'émission ne fait l'objet d'aucune garantie de bonne fin, au sens des dispositions de l'article L.225-145 du code de commerce. Le capital étant variable, les Souscriptions seront enregistrées quel que soit le pourcentage de réussite de l'émission.

Date de jouissance des Parts Sociales nouvelles

La SCIC LES 3 COLONNES étant une société à capital variable, les Souscriptions sont réalisées au fur et à mesure de leur accomplissement.

PSI chargé du placement des Parts Sociales

Les Souscriptions seront reçues pendant la Période de Souscription par la société INVEST SECURITIES, PSI désigné par la Société au titre de l'Offre. INVEST SECURITIES assure le placement non garanti des Parts Sociales, avec exclusivité et à titre onéreux.

Intermédiaire financier

Les fonds versés à l'appui des Souscriptions seront déposés auprès de l'agence Crédit Coopératif agissant en qualité d'Établissement Bancaire :

BANQUE :

Mettre en intitulé du virement : Nom Prénom + 3 Colonnes

Le règlement doit-être libellé en euros et effectué :

- Par chèque tiré sur le compte du souscripteur à l'ordre de : SCIC LES 3 COLONNES
- Par virement bancaire débité du compte du souscripteur et crédité sur le compte
(joindre un avis d'opéré au dossier de souscription) :

Banque : Crédit coopératif LYON LYAUTEY

SCIC Les 3 Colonnes

1, chemin Jean-Marie VIANNEY - 69130 ECULLY

IBAN : FR76 4255 9100 0008 0101 8522 816

BIC : CCOPFRPPXXX

Par prélèvement bancaire, en remplissant la demande de prélèvement SEPA à joindre au présent Bulletin de souscription.

Les Parts Sociales souscrites porteront jouissance à la constatation de la réalisation de l'augmentation de capital.

Autres intermédiaires

INVEST SECURITIES établit et signe des conventions de distribution, avec des partenaires régulés - 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'un mandat de recherche du Souscripteur.

Les partenaires régulés sont informés que la présente offre de titres financiers ne constitue pas une offre au public au sens de l'article L411-1 du CMF et ne donne pas lieu à un prospectus soumis au visa de l'Autorité des marchés financiers.

Schémas de Souscription

La demande de Souscription ne sera valide que sur réception d'un dossier réputé complet par INVEST SECURITIES, dont le contenu a été précisé au partenaire régulé ayant un mandat de recherche du Souscripteur, et suite à l'agrément de la Société.

La collecte des Bulletins de Souscription est assurée pendant toute la durée de l'Offre. Toutefois, le Souscripteur doit tenir compte des délais et des étapes propres au schéma de Souscription qu'il emprunte.

Les Souscripteurs doivent tenir compte des délais et des étapes de traitement et de validation détaillées au paragraphe calendrier indicatif.

Souscription papier

INVEST SECURITIES assure la collecte des Bulletins de Souscription par voie postale traditionnelle, uniquement lorsque les Parts Sociales sont souscrites par l'intermédiaire d'un conseiller en investissement financier (CIF) avec lequel INVEST SECURITIES a conclu un contrat relatif au conseil en investissement portant sur les titres de la Coopérative auprès du public et avec lequel le client a conclu un mandat de recherche de placements et/ou de fonds privés.

Dans tous les cas, la date limite de réception des Bulletins de Souscription par INVEST SECURITIES est fixée au 14/05/2020 à minuit sachant que la date de clôture de l'Offre est fixée au 15 mai 2020 à minuit.

Pour mémoire, il est rappelé que les Bulletins de Souscription sont honorés, sous réserve de l'agrément du Souscripteur par la Société, dans l'ordre chronologique de **leur réception par INVEST SECURITIES selon le principe du « premier arrivé, premier servi »**.

Paiement de la Souscription

- Le paiement de la souscription est possible par chèque à l'ordre de SCIC LES 3 COLONNES ou par virement bancaire.
- Le paiement de la souscription est possible par prélèvement bancaire.

Documents accessibles au public

L'ensemble des documents contractuels et réglementaires concernant l'opération peuvent être obtenus par le Souscripteur auprès de l'intermédiaire financier avec lequel il a signé un mandat de recherche.

- Les Statuts de la SCIC LES 3 COLONNES ;
- Document d'Information de la SCIC 3 COLONNES ;
- Bulletin de souscription ;
- Formulaire de connaissance client personne physique ou morale ;
- Lettre d'intention de souscription.

Ces documents peuvent être consultés, sur support physique ou par voie électronique.

Documents formant le dossier de souscription

- Bulletin de souscription dûment renseigné;
- Formulaire de connaissance client dûment renseigné;
- Lettre d'intention de souscription dûment renseigné;
- Mandat de recherche de placement signé entre le souscripteur et son conseil;
- Copie de carte d'identité ou de passeport du souscripteur en cours de validité;
- RIB/IBAN au nom du souscripteur;
- Justificatif de domicile de moins de 6 mois;
- En cas de souscription par chèque, le chèque de souscription ; en cas de souscription par virement, l'avis d'opéré ; en cas de souscription par prélèvement SEPA, le mandat SEPA.

Destinataire du dossier de souscription

L'ensemble des documents formant le dossier de souscription est à renvoyer à :

Lucy Moulin
Souscription SCIC Les 3 Colonnes
Invest Securities
73 boulevard Haussmann
75008 paris

Ou bien par mail, uniquement pour les souscriptions par virement ou prélèvement, à

l3c@invest-securities.com

Calendrier indicatif des étapes clés de l'offre pour les investisseurs :

ACTION	DATE
Ouverture de l'offre	15/05/2019
Les investisseurs paient la somme correspondant au montant de leur souscription	A la signature du bulletin de souscription et au plus tard 14 jours après la signature du bulletin de souscription ou à la présentation du chèque à la banque
Clôture de la réception des dossiers de Souscription	25/04/2020
Clôture de l'offre	14/05/2020

Les frais**Frais facturés à l'investisseur**

Il n'existe pas de frais de gestion directs pour le souscripteur, mais des frais de collecte indirects facturés à l'émetteur représentant 6,15 % nets de toutes taxes avec les frais de placement (dont 1,15% acquis à INVEST SECURITIES) des montants collectés. Les frais acquittés réduisent la rentabilité de l'investissement. Aucun frais n'est facturé à l'investisseur en cas de non réalisation de l'offre.

Les scénarii de performance mentionnée dans ce document ont pour seul but de donner à l'investisseur des éléments d'information concernant les frais qui pourront lui être facturés. Ils ne sauraient en aucune façon être interprétés comme une indication de la performance possible ou probable de la valeur concernée et ne peuvent en aucune façon engager la responsabilité du prestataire.

Scénarii de performance évolution de la valeur de la société 7 ans après la souscription, en % de la valeur initiale	Montant de la souscription initiale (en euros)	Valorisation des titres souscrits 8 ans après	Montant total des frais indirects sur 7 ans (en euros)
Scénario pessimiste : division par 4 de la valeur	5 000 €	1 250 €	307,5 €
Scénario optimiste : augmentation de 8% de la valeur hors avantage fiscal	5 000 €	5 400 €	307,5 €

Rémunération des intermédiaires CGP-CIF

Les intermédiaires ayant le statut de Conseiller en Investissement Financier sont rémunérés à hauteur de 5% nets de toutes taxes (cinq pour cent nets de toutes taxes) des sommes effectivement collectées.

A ce titre, et conformément à la réglementation MIFID II, les Conseillers en Investissement Financier sont non-indépendants en ce qu'ils sont rémunérés au titre de leur service de conseil en investissement par INVEST SECURITIES, en sa qualité de prestataire de services d'investissement, qui a conclu un contrat de placement non garanti avec la Société afin de réaliser le service de placement non garanti des titres financiers de la Société.

GLOSSAIRE

Les termes employés avec une majuscule dans le présent Document d'Information ont la signification suivante :

- Agrément**
Désigne la décision expresse du conseil d'administration par laquelle la Société autorise (i) en cas de Souscription, l'entrée au capital d'un tiers ou (ii) en cas de Transfert, la transmission des Parts Sociales entre Associés.
- AMF**
Désigne l'Autorité des marchés financiers, organe de régulation des activités financières en France.
- Associé**
Désigne toute personne qui participe au capital de la Société en détenant des Parts Sociales.
- Bail Viager**
Désigne le Viager sans conservation du DUH par le Crédictentier moyennant, au profit du Crédictentier, (i) le versement d'un Bouquet, et (ii) le bénéfice à vie du Droit d'Occupation sur les biens, moyennant le paiement d'un Loyer Solidaire.
- Bénéficiaire**
Désigne toute personne physique, membre de la SCIC, en qualité de Crédictentier.
- B.O.I**
Désigne les bulletins officiels des Finances Publiques qui extériorisent la doctrine de l'administration des finances en matière de fiscalité.
- Bouquet**
Désigne le capital initial versé par le Débirentier au Crédictentier lors de la conclusion du Viager.
- Bulletin de souscription**
Désigne le formulaire normalisé qui matérialise la volonté irrévocable du Souscripteur de participer à l'Offre.
- Catégorie**
Désigne la typologie interne à la Société en vertu de laquelle les Associés sont regroupés au sein des Collèges de Vote.
- CEMD**
Désigne le « Comité d'éligibilité du maintien à domicile », instance extra statutaire interne à la Société compétente en matière de sélection et d'intervention auprès des Bénéficiaires.
- CGI**
Désigne le code général des impôts.
- Collèges de vote**
Désigne le regroupement des Associés appartenant à une même Catégorie dans un organe collégial disposant d'un pourcentage collectif de droit de vote fixé par les Statuts (article 19) sans relation avec le nombre de Parts Sociales détenues, ni avec le nombre de personnes qui le composent.
- Comité d'Engagement**
Désigne l'instance extra statutaire interne à la Société compétente en matière de déblocage des fonds correspondant aux financements opérés par la Société dans le cadre de la réalisation de son objet social.
- COMOFI**
Désigne le code monétaire et financier.
- Coopérative**
Synonyme de la Société ou de la SCIC.
- Créditrentier**
Désigne dans une transaction immobilière en Viager, la personne qui cède au Débirentier ses droits sur les biens immobiliers.
- Débirentier**
Désigne dans une transaction immobilière en Viager, la personne qui acquiert auprès du Créditrentier les droits réels d'abus et de fructus en laissant temporairement au Créditrentier le droit d'usage (ou usus) jusqu'au décès de celui-ci, contre paiement du Bouquet et de la Rente.
- Droit d'Occupation**
Désigne le droit d'usage personnel, incessible et intransmissible détenu par le Créditrentier dans une opération de Bail Viager.
- DUH (Droit d'usage et d'habitation)**
Désigne le droit d'usage personnel, incessible et intransmissible détenu par le Créditrentier dans une opération de Viager Occupé ou de Viager Libre.
- Etablissement Bancaire**
Désigne le prestataire de service désigné pour recevoir les sommes relatives au règlement du prix lié à la Souscription des Parts Sociales.
- ETI**
Désigne les entreprises de taille intermédiaire au sens de l'article 51 de la loi n° 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie.
- Excédents**
Désigne les produits générés par la Société pendant l'exercice majorés des produits exceptionnels et sur exercices antérieurs, diminués des frais, charges, amortissements, provisions et impôts afférents au même exercice, ainsi que des pertes exceptionnelles ou sur exercices antérieurs et des reports déficitaires antérieurs. L'affectation périodique de cette somme, que ce soit de manière récurrente en paiement de l'Intérêt annuel, comme de manière exceptionnelle en cas de liquidation de la Société, sont strictement encadrées par la Loi de 1947.
- Exclusion**
Désigne la décision par laquelle l'assemblée générale impose à un Associé de quitter la Coopérative contre son gré, si celui-ci a causé un préjudice matériel ou moral à la Société.
- Fiscalité dérogatoire**
Désigne les règles fiscales édictées par le CGI et les textes subséquents, dont les B.O.I, qui accordent aux contribuables une Réduction IR ou des exonérations de taxation des plus-values dans le cadre des PEA classique et PEA PME.
- Frais**
Désigne l'ensemble des charges liées à l'Offre, à savoir honoraires de structuration, d'administration et de distribution.
- Intérêt**
Désigne le montant affecté annuellement en rémunération de chaque Part Sociale en fonction des sommes distribuables à la clôture de l'exercice. Il s'agit de l'équivalent du dividende dans les sociétés commerciales traditionnelles.
- IR**
Désigne l'impôt sur le revenu des personnes physiques applicable en France conformément au CGI.
- Loi de 1947**
Désigne le texte fondamental du régime de la coopération en France tel que fixé par la loi n°47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération et ses mises à jour successives.
- Loyer Solidaire**
Désigne le paiement versé périodiquement par le Bénéficiaire d'un Bail Viager à la Société en contrepartie du Droit d'Occupation.
- Offre**
Désigne l'opération par laquelle la SCIC propose au public de devenir Associé et d'acquérir des Parts Sociales dans les conditions fixées dans le présent Document d'Information.
- Organes extra statutaires**
Désigne les instances internes de gouvernance ou d'organisation opérationnelle créées par la Société sans être régies par les Statuts.
- Organes sociaux**
Désigne les instances internes de gouvernance créées par la Société conformément aux Statuts et disposant des pouvoirs opposables aux tiers fixés par lesdits Statuts (articles 20 à 25).
- Parts Sociales**
Désigne les valeurs mobilières émises par la Société en représentation de la Souscription à son capital social.
- PEA classique**
Désigne le plan d'épargne en actions régi par l'article L.221-30 du COMOFI.
- PEA PME**
Désigne le plan d'épargne en actions régi par l'article L.221-32-1 du COMOFI.
- Placement non garanti**
Désigne, conformément à l'article D.321-1 du COMOFI, le fait de rechercher des souscripteurs ou des acquéreurs pour le compte d'un émetteur ou d'un cédant d'instruments financiers sans lui garantir un montant de souscription ou d'acquisition.
- PME**
Désigne les petites et moyennes entreprises au sens de l'article 51 de la loi n° 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie.
- PSI**
Désigne le prestataire de service d'investissement dûment agréé par l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution afin d'exercer le conseil en investissement ainsi que le service de placement non garanti des Parts Sociales auprès des investisseurs, même potentiels.
- Réduction IR ou IR MADELIN**
Désigne les règles fiscales édictées par l'article 199 terdecies-0 A du CGI et les textes subséquents, dont les B.O.I, qui accordent aux Associés, sous conditions, une Réduction IR liée à la Souscription de Parts Sociales de la SCIC.
- Réglementation Applicable**
Désigne l'ensemble des textes et normes de droit positif qui régissent l'offre de titres financiers, dont en particulier le COMOFI, le RGAMF et les textes subséquents.
- Rente**
Désigne la somme périodique versée par le Débirentier au Créditrentier pendant toute la durée du Viager.
- Réserves Impartageables**
Désigne l'affectation obligatoire des sommes distribuables en réserves en application de l'article 16 de la Loi de 1947.
- Revenu Locatif**
Désigne les loyers produits par la mise en location auprès de tiers des biens compris dans une opération de Viager Libre.
- RGAMF**
Désigne le règlement général de l'AMF.
- SCIC**
Désigne une société coopérative d'intérêt collectif organisée par le titre II ter de la Loi de 1947.
- Société**
Désigne la SCIC LES 3 COLONNES agissant en qualité d'émetteur de l'Offre.
- Souscripteur**
Désigne toute personne devenant Associé de la Société par acquisition de Parts Sociales.
- Souscription**
Désigne l'acquisition de Parts Sociales de la Société dans le cadre de l'Offre.
- Statuts**
Désigne l'acte fondateur de la Société qui organise les relations entre les Associés et son fonctionnement.
- TEPA**
Désigne la loi n° 2007-1223 du 21 août 2007 en faveur du travail, de l'emploi et du pouvoir d'achat.
- TMO**
Désigne le taux moyen de rendement des obligations des sociétés privées publié par le ministre chargé de l'économie.
- Viager**
Désigne la transaction immobilière conclue de gré à gré par laquelle le Bénéficiaire cède des droits immobiliers en pleine propriété à la Société.
- Titres participatifs**
Désigne les valeurs mobilières émises par les sociétés du secteur public et les coopératives afin de renforcer leurs fonds propres sans modifier la structure du capital social. Les émissions de titres participatifs correspondent aux émissions d'obligations dans les sociétés traditionnelles.
- Transfert**
Désigne la transmission des Parts Sociales, opérée par les Associés, à titre gratuit ou onéreux et sous quelque forme juridique que ce soit.
- Viager Occupé**
Désigne le Viager avec conservation du DUH par le Créditrentier, moyennant le versement d'un Bouquet et/ou d'une Rente.
- Viager Libre**
Désigne le Viager sans conservation du DUH par le Créditrentier, moyennant le versement d'un Bouquet et d'un Revenu Locatif.