

PRESENTATION DE L'EMETTEUR EN DATE DU 3 NOVEMBRE 2020



SCIC LES 3 COLONNES DU MAINTIEN AU DOMICILE
Société Coopérative d'Intérêt Collectif Anonyme à capital variable – Capital de 19 446 600 euros au 30.06.2020
Siège social : 1 chemin Jean Vianney 69130 ECULLY
RCS 797676749 LYON
(la « Société » ou la « SCIC » ou la « SCIC LES 3 COLONNES » ou l'« Émetteur »)

Les investisseurs sont informés que la présente offre de parts sociales ne donne pas lieu à un prospectus soumis à l'approbation de l'Autorité des marchés financiers et ne répond pas aux exigences d'une offre de financement participatif au sens du règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

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

Les parts sociales offertes au public ne sont pas des titres financiers ; les spécificités qui en découlent, ainsi que les spécificités qui résultent du statut de coopérative de la société, sont décrites précisément au sein du document.

L'attention des investisseurs est notamment attirée sur le fait que :

- une société coopérative, régie par la loi n° 47-1775 du 10 septembre 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 (étant précisé que, s'agissant d'une société coopérative, le terme adéquat est « intérêt » et non pas « dividende ») ;
- le rendement des parts sociales, nécessairement souscrites à leur valeur nominale, est limité et encadré par la loi : les sociétés coopératives ne peuvent en effet servir à leur capital qu'un intérêt dont le montant est plafonné à la moyenne, sur les trois dernières années civiles précédant la date de l'assemblée générale du taux moyen de rendement des obligations des sociétés privées publié par le ministre chargé de l'économie (indice TMO) plus deux pourcents. Tout versement n'est possible qu'après apurement d'un éventuel report à nouveau déficitaire lié aux exercices antérieurs ;
- les parts sociales ne sont pas librement cessibles notamment en raison de clauses d'agrément ;
- 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 paiement immédiat de l'intégralité des parts sociales du retrayant. Par ailleurs il n'est 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 faisant partie de collèges de votes dont le poids en assemblée est fixé dans les statuts et 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 pendant une durée de cinq ans ou plus. En outre, l'avantage fiscal peut être remis en cause par l'administration si l'Émetteur et/ou le souscripteur ne respecte plus les conditions nécessaires à l'obtention de l'avantage.

1 – Description de l'activité, du projet et du profil de l'Émetteur

1.1 Activité

La mission de la SCIC LES 3 COLONNES est d'offrir aux personnes âgées les moyens matériels et financiers qui leur permettront de demeurer à leur domicile dans un environnement familial et serein à travers l'outil innovant qui se trouve être le viager solidaire. Cette démarche s'adresse aux personnes âgées de plus de 78 ans (sauf exception) et propriétaires de leur logement. Les « 3 colonnes » présentes dans le nom de la SCIC font référence au programme de loi pour l'adaptation de la société au vieillissement voté en 2016 qui repose sur les « 3A » :

- Adapter la société au vieillissement ;
- Anticiper la perte d'autonomie ;

- Accompagner la perte d'autonomie.

La SCIC œuvre aux fondations de ces 3 piliers directement, au plan financier par les acquisitions en viager solidaire, qui apportent 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 et, indirectement, en étant un facilitateur entre ces mêmes personnes âgées et l'ensemble des intervenants extérieurs.

Le financement de ce maintien à domicile est possible grâce aux fonds collectés par la souscription de parts sociales, ainsi que par la souscription de titres participatifs. La non-lucrativité de la SCIC, ainsi que la dimension sociale et solidaire de ses activités distinguent la SCIC des autres opérateurs du secteur et sont à la base de son succès.

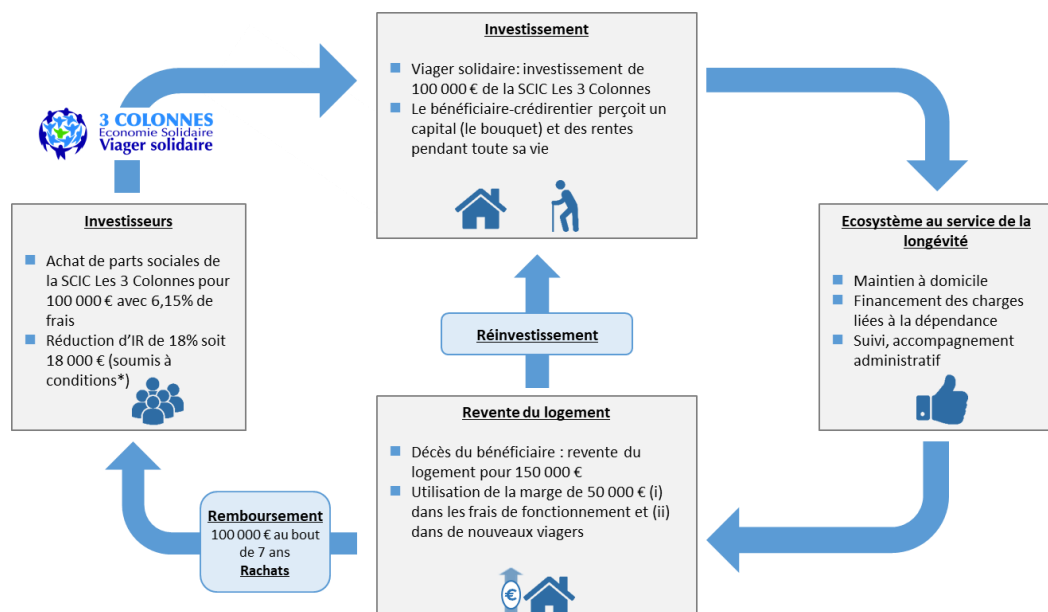
La SCIC Les 3 Colonnes détient l'agrément d'entreprise solidaire d'utilité sociale, est chargée de rendre un service d'intérêt économique général au sens de la décision 2012/21/ UE de la Commission du 20 décembre 2011 relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'État sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général (SIEG) et bénéficie en conséquence d'un régime fiscal particulier reposant sur l'article 199 terdecies-0 AB du Code général des impôts. Il existe un risque que cet agrément et ce régime fiscal disparaissent ou soient modifiés ; la SCIC en informerait alors sans délai l'ensemble de ses associés par mail électronique ou courrier postal. Par principe, la Commission Européenne prohibe les aides accordées par les États (notamment sous forme de réduction d'impôts) à certains acteurs économiques en ce qu'elles ne sont pas compatibles avec le marché intérieur car susceptibles de fausser la concurrence. Par exception, les États membres peuvent attribuer des compensations de service public aux entreprises chargées d'un Service d'Intérêt Économique Général – SIEG – afin de compenser les obligations de service public mises à la charge de ces entreprises et d'échapper ainsi à la prohibition des aides d'État. Le SIEG est une activité économique confiée à une entreprise par la puissance publique dans un but d'intérêt général afin d'accomplir ses missions de service public. Ces compensations ne doivent toutefois pas dépasser ce qui est nécessaire pour couvrir un service public en tenant compte des recettes ainsi que du bénéfice raisonnable pour l'exécution des missions. Toute « surcompensation » serait susceptible de faire naître une obligation de remboursement de l'excédent par l'entreprise en charge du SIEG, la SCIC en informerait alors sans délai l'ensemble de ses associés par mail électronique ou courrier postal. Vous êtes invité à cliquer sur le lien [hypertexte suivant](#) pour accéder aux modalités de calcul de ce plafond et de cette surcompensation (« fiche de référence jointe à la convention pluriannuelle de mandatement établie entre la DGCS et la Société »).

Conformément à l'article 11 du décret n° 2020-1186 du 29 septembre 2020, la SCIC notifie chaque année le « plafond annuel notifié de collecte des souscriptions » correspondant au montant plafond de la collecte applicable au titre de l'exercice annuel de référence (lorsque l'exercice annuel de référence correspond à la première année à compter de laquelle est entrée en vigueur la convention de mandat de service d'intérêt économique général, qui tient lieu de mandat de service d'intérêt économique général, au sens de l'article 4 de la décision n° 2012/21/UE de la Commission européenne, la valeur du plafond annuel notifié de collecte des souscriptions est égale à celle du plafond annuel calculé des souscriptions). Au titre de l'exercice 2020, exercice annuel de référence correspondant à la première année à compter de laquelle est entrée en vigueur la convention de mandat de la SCIC, le plafond annuel notifié de collecte des souscriptions au titre de l'exercice 2020, égal au plafond annuel calculé des souscriptions, s'élève à 12 045 424 euros.

Volume d'activité :

- 01.07.2018 au 30.06.2019 : 431 prises de contact ; 24 logements achetés et 4 vendus ;
- 01.07.2019 au 30.06.2020 : 882 prises de contact ; 32 logements achetés et 5 vendus.

Il est à noter que l'essentiel de l'activité est réalisée avec les bénéficiaires créditeurs (d'une part les achats de biens immobiliers en viager et d'autre part les paiements réalisés au titre des rentes viagères), qui sont une catégorie spécifique de sociétaires.



*Exceptionnellement, ce taux est porté à 25 % pour les versements effectués jusqu'au 31 décembre 2020.

1.2 Projet et financement

La SCIC LES 3 COLONNES ambitionne de collecter un montant maximal de cinq millions six cent quarante-sept mille trois cents euros (5.647.300 €) sur la période de l'offre mentionnée au paragraphe 6 pour financer l'acquisition en viager solidaire 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.

Le prix de souscription d'une part sociale est égal à sa valeur nominale, soit cinquante euros (50,00 €).

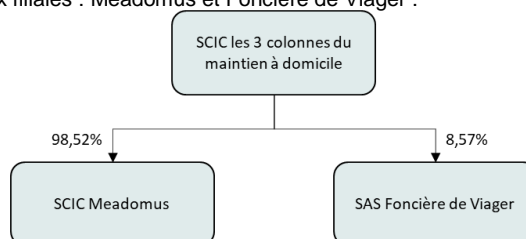
Le montant total de l'émission s'élève à cinq millions six cent quarante-sept mille trois cents euros (5.647.300 €) maximum. Le minimum de souscription a été fixé par la société à 2 000 € et, en raison de la variabilité du capital social de la SCIC, il n'existe pas de seuil de réalisation ou de montant minimum pour que l'opération se réalise.

Nous vous invitons à vous référer au paragraphe 2 du présent document d'information synthétique pour une présentation des risques de liquidité et d'horizon de financement.

Vous êtes invité à cliquer sur le lien [hypertexte suivant](#) pour accéder au tableau synthétisant les levées de fonds de l'Émetteur.

1.3 Appartenance à un Groupe et place qu'y occupe l'Émetteur

Au 30.06.2020, la SCIC détient deux filiales : Meadomus et Foncière de Viager :



1.4 Informations financières clés

Les états financiers annuels au 30.06.2018 et au 30.06.2019 ont été arrêtés par le conseil d'administration, approuvés par l'assemblée générale et ont fait l'objet d'un audit du commissaire aux comptes.

Les états financiers annuels au 30.06.2020 ont quant à eux été arrêtés par le conseil d'administration. Les procédures d'audit sur ces comptes ont été effectuées. Le rapport de certification sera émis après finalisation des diligences du commissaire aux comptes sur les vérifications spécifiques.

Tous les états financiers sont établis selon les règles et méthodes comptables françaises et sont des comptes sociaux. La SCIC et ses deux filiales ne dépassent pas les seuils obligeant l'établissement de comptes consolidés (15 millions d'euros en total de bilan, 30 millions d'euros en chiffre d'affaires et 250 salariés).

EXERCICE	01.07.2017 au 30.06.2018 (12 mois)	01.07.2018 au 30.06.2019 (12 mois)	01.07.2019 au 30.06.2020 (12 mois) Non audités
Chiffre d'affaires	1 264 551 €	1 469 536 €	2 676 518 €
Résultat d'exploitation	-197 012 €	-113 354 €	997 548 €
Bénéfice ou perte	-196 553 €	-110 856 €	383 325 €

EXERCICE	30.06.2018	30.06.2019	30.06.2020
Immobilisations	497 773 €	670 345 €	736 253 €
Biens immobiliers classés en stocks	16 660 164 €	23 216 315 €	29 899 862 €
Trésorerie immobilisée	4 208 081 €	5 690 099 €	8 152 859 €
Autre trésorerie	3 667 985 €	4 591 312 €	5 592 506 €
Autre actif circulant	92 250 €	939 111 €	200 866 €

Charges à répartir sur plusieurs exercices	0 €	0 €	1 228 795 €
TOTAL ACTIF	25 126 254 €	35 107 182 €	45 811 141 €
Capital social	14 082 200 €	16 827 000 €	19 446 600 €
Réserves (dont légales et statutaires)	0 €	0 €	0 €
Capitaux propres	13 464 680 €	16 098 624 €	19 101 549 €
Titres participatifs	8 147 000 €	11 391 000 €	16 921 500 €
Rentes viagères capitalisées	2 775 520 €	3 670 289 €	6 075 561 €
Autre	739 054 €	3 947 270 €	3 712 531 €
TOTAL PASSIF	25 126 254 €	35 107 182 €	45 811 141 €

EXERCICE	30.06.2018	30.06.2019	30.06.2020
Flux de trésorerie d'exploitation	-5 737 249 €	-6 621 916 €	-7 382 053 €
Flux de trésorerie d'investissement	-124 308 €	-229 984 €	-95 751 €
Flux de trésorerie de financement	2 021 946 €	9 257 245 €	10 941 757 €
Trésorerie début d'exercice	11 715 677 €	7 876 066 €	10 281 411 €
Trésorerie fin d'exercice	7 876 066 €	10 281 411 €	13 745 364 €

1.5 Organes de direction et d'administration, et gouvernement d'entreprise

Le conseil d'administration est composé des membres suivants :

- Monsieur Sébastien TCHERNIAVSKY, Président du conseil d'administration et administrateur, membre du Collège fondateurs ;
- Monsieur Frédéric LACAZE, administrateur, membre du Collège fondateurs ;
- Madame Valérie SZYMKOWICZ, administrateur, membre du Collège fondateurs ;
- Madame Ghislaine FAVRICHON, administrateur, membre du Collège des salariés représentant également le collège partenaires et bénévoles ;
- Monsieur Adrien de CROMBRUGGHE, administrateur, désigné sur proposition de la Caisse des Dépôts et Consignations, membre du Collège collectivités et institutionnels ;
- Monsieur Antoine ULRICH, administrateur, membre du Collège financeurs solidaires ;
- Monsieur Olivier MAZAUDOUX, administrateur, représentant de la Caisse des Dépôts et Consignations, membre du Collège collectivités et institutionnels ;
- Madame Martine PREBOIS, administrateur, membre du Collège bénéficiaires solidaires.

Vous êtes invité à cliquer sur le lien [hypertexte suivant](#) pour accéder au détail de la composition des organes de direction et d'administration de l'Émetteur.

La direction générale est assumée par Monsieur Sébastien TCHERNIAVSKY.

La Société a pour but de respecter un guide de gouvernance des coopératives tel que celui de l'IFA.

1.6 Informations complémentaires

Depuis sa création, la Société s'est engagée dans 133 opérations de viager solidaire dont 12 ont été débouclées par des cessions d'actifs. Les cessions ont, en cumulé, généré des produits de cession pour un montant total de 4,3 M€, et des plus-values d'un montant total de 0,8 million d'euros.

La retranscription comptable d'une opération de viager solidaire peut être synthétisée comme suit :

- La valorisation du bien acquis par la SCIC comprend trois grands postes : (i) le bouquet, qui est le prix payé par la SCIC au crédentier lors de l'acquisition de son bien, (ii) une estimation des rentes qui seront à verser par la SCIC au bénéficiaire (cette estimation est obtenue en multipliant le montant de la rente mensuelle par le nombre de mois que cette rente va devoir être versée selon l'espérance de vie moyenne du crédentier) et (iii) une partie correspondant aux frais coopératifs de montage, aux travaux et aux frais d'intérêts supportés par la SCIC entre l'acquisition du bien et sa cession, ainsi que la marge de la SCIC,

- La valeur d'acquisition du bien (bouquet + rentes viagères estimées) nette de la valeur d'usage est inscrite en stock par la SCIC,
- Sont également comptabilisés en stocks, sur la durée du viager, les frais coopératifs de montage, les travaux et les frais d'intérêts,
- Au moment du décès du crédientier, il n'est enregistré aucun résultat : le bien figure en stock, pour les valeurs accumulées précitées : bouquet + rentes viagères + travaux, frais coopératifs de montage et les frais d'intérêts, sans constatation d'un quelconque résultat (sauf éventuelle dépréciation de stock). En aucun cas le bien immobilier en stock n'est réévalué à sa juste valeur estimée si celle-ci est supérieure à la valeur en stocks,
- Un résultat sur l'opération de viager n'est enregistré que lors de la vente du bien suite au décès du crédientier ; résultat qui correspond au prix de vente diminué du coût de revient précité.

Vous êtes invité à cliquer sur les liens hypertextes suivants pour accéder :

- [Aux comptes existants \(clôture au 30 juin 2019\) :](#)
- [Au rapport du commissaire aux comptes réalisé au cours du dernier exercice \(clôture au 30 juin 2019\) :](#)
- [Au dernier rapport de révision coopérative :](#)
- [Au tableau d'échéancier de l'endettement sur 5 ans :](#)
- [À des éléments prévisionnels sur l'activité \(états financiers 2020\) :](#)
- [À une illustration du traitement comptable d'une opération de viager solidaire :](#)
- [À une approche synthétique sur le financement et l'activité de la Société :](#)
- [À une information sur le parc au 30 juin 2020 :](#)
- [Au curriculum vitae des représentants légaux de la Société :](#)
- [À l'organigramme des principaux membres de l'équipe de direction.](#)

Une copie des rapports des organes sociaux à l'attention des assemblées générales du dernier exercice et de l'exercice en cours peut être obtenue sur demande à l'adresse suivante :

SCIC Les 3 Colonnes du maintien à domicile

1 chemin Jean Vianney – 69130 ECULLY.

2 – Risques liés à l'activité de l'Émetteur et à son projet

Risque lié au développement des activités – Le palier de frais fixes ciblés par la SCIC est atteint pour un volume d'acquisition de 8 millions d'euros par an et les acquisitions ont représenté 7 596 011 € (valeur inscrite dans l'acte) pendant le dernier exercice comptable clôturé le 30.06.2020. La pérennité financière future de la Société dépend donc partiellement d'une montée en régime de l'activité. La Société devra œuvrer au développement de son réseau d'identification d'acquisitions et au maintien d'équipes qualifiées.

Risque lié à la longueur du cycle d'exploitation de la Société – La Société a enregistré des pertes opérationnelles chaque année depuis le début de ses activités en 2014. Ces pertes résultent du décalage temporel qui caractérise le cycle de production de la SCIC LES 3 COLONNES dans la mesure où plusieurs années s'écoulent entre l'acquisition initiale des droits réels viagers et la cession de ces mêmes droits.

Au 30.06.2020, le report à nouveau est de -728 376 €.

Risque lié aux litiges avec les héritiers des bénéficiaires – Les acquisitions en viager peuvent induire, notamment à la libération du bien, un délai de cession complémentaire en cas de recours de tiers revendiquant la requalification de l'acquisition. En effet, le transfert de propriété faisant suite à la vente en viager a pour conséquence de faire sortir les droits immobiliers du patrimoine du crédientier et donc de son héritage. Toutefois, depuis sa constitution et jusqu'à la date de ce document d'information synthétique, la Société n'a jamais eu à connaître aucun litige de cette espèce.

Risque lié à la variation des rentes et du patrimoine de la Société – L'indice de majoration des rentes viagères publié par le ministre de l'action et des comptes publics dans la loi de finance chaque année sert d'indice de revalorisation des rentes versées par la Société, il se peut qu'il augmente au-delà des prévisions entraînant une provision insuffisante du montant des paiements et génère des tensions sur le financement. Par ailleurs les droits immobiliers font l'objet d'une évaluation annuelle et la Société ne peut garantir que chaque droit immobilier pourra être cédé à une valeur égale à celle retenue lors de la dernière évaluation.

Risque de liquidité – Droit de retrait – Les rachats, qui ne peuvent entraîner la diminution du capital en dessous du seuil minimum de 18 500 €, se font chronologiquement à compter de la date de chaque demande, à la valeur nominale des parts sociales. Conformément aux dispositions statutaires, si un rachat affecte sensiblement les capacités financières de la Société, une durée maximum de 5 ans peut s'écouler entre la demande de rachat et le paiement effectif du prix de rachat. Un tel rachat, s'il est effectué avant 7 ans, remet en cause la réduction d'impôts. La SCIC n'a pas mis en place de fonds de réserve aux fins de désintéressement des sociétaires souhaitant exercer leur droit de retrait.

Risque lié à la 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 12 prochains mois.

Risque lié à la perte de l'agrément d'entreprise solidaire d'utilité sociale ou disparition de cet agrément - La Société bénéficie du statut d'entreprise solidaire d'utilité sociale de l'article L.3332-17-1 du Code du travail, attribué le 5 novembre 2015 pour une durée de cinq (5) ans et à renouveler en novembre 2020. Cet agrément permet aux détenteurs de parts sociales de bénéficier d'un régime fiscal de faveur. Aucune assurance ne peut être donnée quant au maintien dans le temps de ce statut d'ESUS, quant à son renouvellement au profit de la SCIC.

Risque de remise en cause du statut de coopérative - La SCIC, doit affecter 15% de ses éventuels excédents à une réserve légale¹, jusqu'à ce que le montant de cette réserve soit au moins équivalente au montant du capital social, puis au minimum 50% du solde à une réserve statutaire (article 19 nonies de la loi du 10 septembre 1947). Le total des réserves impartageables est donc de $15\% + (50\% * 85\%) = 57,5\%$ des éventuels excédents. Le non-respect de ces règles remettrait en cause le statut de coopérative.

Risque lié à la pandémie liée à la Covid-19 – Une maladie infectieuse provoquée par le coronavirus SARS-CoV-2 est apparue en Chine fin 2019 avant de se répandre dans le monde entier. Le gouvernement français a décidé un confinement de sa population le 17 mars 2020, entraînant une baisse de l'activité économique. Les conséquences sanitaires comme économiques de cette maladie à court terme et à long terme sont difficilement appréciables à ce jour néanmoins, on peut noter qu'elles entraînent un ralentissement de l'activité de la SCIC, notamment dû au retard dans la signature des actes authentiques.

Ces informations relatives aux risques liés à l'activité de l'Émetteur et à son projet sont présentées à la date du document d'information synthétique.

3 – Capital social

3.1 Parts sociales

Le capital social de la Société est intégralement libéré. À l'issue de l'offre, le capital social de la Société sera composé de plusieurs catégories de parts sociales conférant chacune des droits différents.

La Société n'a pas émis de valeurs mobilières donnant accès à son capital social ni attribué de droits donnant accès à son capital social.

Il n'existe pas de délégation de compétence permettant d'augmenter immédiatement et/ou à terme le capital social sans avoir à solliciter à nouveau l'assemblée générale des associés.

Vous êtes invité à cliquer sur le lien hypertexte suivant pour accéder au [tableau décrivant la répartition des parts sociales de la Société](#).

3.2 Titres de capital autres que les parts sociales et instruments de quasi fonds propres

La SCIC recourt à l'émission de titres participatifs.

Les titres participatifs sont des valeurs mobilières conférant à leurs souscripteurs un droit de créance collectif à long terme sur le patrimoine de la SCIC et des droits identiques par catégorie, conformément à l'article L. 228-1, alinéa 2 du Code de commerce. Sauf clause contraire organisant des catégories de porteurs de titres, à égalité de montant nominal, les souscripteurs ont des droits similaires. Les titres participatifs ne donnent droit à aucun remboursement anticipé, aucune subordination ou aucun nantissement. Les titres participatifs donnent lieu à une inscription en compte au nom de leur propriétaire ou d'un intermédiaire pour leur compte.

Vous êtes invité à cliquer sur le(s) lien(s) hypertexte(s) suivant(s) pour accéder à l'information sur les droits et conditions attachés à toutes les parts sociales ou autres titres de capital et instruments de quasi-fonds propres émis donnant accès au capital social de l'Émetteur ou à des droits attribués donnant accès immédiatement ou à terme au capital social de l'Émetteur :

> [articles 9, 10 et 11 des statuts](#).

4 – Parts sociales offertes à la souscription

4.1 Prix de souscription

Le prix de souscription est égal à la valeur nominale des parts sociales, soit cinquante euros (50,00 €).

4.2 Droits attachés aux parts sociales offertes à la souscription

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 figée 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.

Droit de représentation au conseil d'administration – Les associés désignent selon les modalités de vote susvisées les membres du conseil d'administration dont au moins deux membres sont désignés à partir d'une liste présentée par les membres du collège « collectivités et institutionnels ». Les souscripteurs de Parts Sociales (collège « Financeurs solidaires ») ne disposent pas du droit statutaire de voir un ou plusieurs membres du conseil d'administration choisis sur une liste proposée par leur collège.

Droit au versement d'un intérêt – Les parts sociales peuvent donner droit au versement d'un intérêt dont le taux, déterminé par les statuts, est plafonné au taux moyen de rendement, sur les 3 dernières années civiles, des obligations des sociétés privées publié par le ministre chargé de l'économie (indice TMO) plus deux pourcents. Ce versement n'est possible que sous réserve de l'existence de bénéfices distribuables (ou excédents nets de gestion), c'est-à-dire, du solde du bénéfice de l'exercice après (i) affectation obligatoire de 57,5% des bénéfices en réserve, et (ii) apurement d'un éventuel report à nouveau déficitaire lié aux exercices antérieurs. Le TMO des 3 dernières années majoré de deux pourcents s'élève à 2,81%. L'assemblée générale des associés de la SCIC n'a encore jamais servi d'intérêt aux Parts Sociales. La SCIC ayant obtenu le statut SIEG, celui-ci fait opposition à la possibilité pour la SCIC de procéder au versement de tout intérêt aux parts sociales afin que les souscriptions puissent être éligibles à la réduction d'impôts décrite en section 4.6.

Droit de retrait ou de rachat partiel – La SCIC étant une société à capital variable, chaque associé dispose d'un droit de retrait, c'est-à-dire de demander à la SCIC la reprise totale ou partielle des apports qu'ils ont effectués (article L231-1 du Code de commerce).

En cas de retrait d'un associé, celui-ci n'a droit qu'à percevoir la valeur nominale de ses parts ; le retrait ne pouvant avoir pour effet de réduire le montant du capital social en deçà du quart du montant le plus élevé atteint depuis la constitution. Dans ce cas, le rachat des parts de l'associé retrayant en vue de leur annulation n'est effectué qu'à concurrence de souscriptions nouvelles permettant de maintenir le capital au moins à ce minimum.

Si à la clôture d'un exercice les fonds disponibles de la SCIC ne permettent pas de faire face à l'ensemble des demandes de rachat, le ou les associés concernés ne peuvent exiger le paiement de la valeur de rachat avant l'expiration d'un délai de cinq ans.

Droit de cession – Les parts sociales ne peuvent être cédées qu'au profit d'associés qui remplissent les conditions statutaires d'association et sous réserve que ladite cession recueille l'agrément du conseil d'administration et que les tiers soient éligibles conformément aux dispositions statutaires.

Absence de partage du boni de liquidation – En cas de liquidation de la Société, l'éventuel boni ne peut être dévolu qu'à d'autres coopératives ou à d'autres entreprises de l'ESS, et en aucun cas aux associés, coopérateurs ou non.

Clause de non-concurrence des associés – Les associés s'interdisent, tant qu'ils sont associés de la SCIC puis pendant une période de trois ans à compter de la perte de la qualité d'associé, de faire concurrence aux activités de la SCIC.

Vous êtes invités à cliquer sur le(s) lien(s) hypertexte(s) suivant(s) pour accéder à l'information exhaustive sur les droits et conditions attachés aux parts sociales qui vous sont offertes :

- > [articles 9, 10 et 11 des statuts.](#)

Les dirigeants de l'Émetteur ne se sont pas engagés à souscrire à l'offre proposée.

4.3 Conditions liées à la cession ultérieure des parts sociales offertes à la souscription

Droit de retrait – Les rachats, qui ne peuvent entraîner la diminution du capital en dessous du seuil minimum de 18 500 €, se font chronologiquement à compter de la date de chaque demande, à la valeur nominale des parts sociales. Conformément aux dispositions statutaires, si un rachat affecte sensiblement les capacités financières de la Société, une durée maximum de 5 ans peut s'écouler entre la demande de rachat et le paiement effectif du prix de rachat. Un tel rachat, s'il est effectué avant 7 ans, remet

en cause la réduction d'impôts. La SCIC n'a pas mis en place de fonds de réserve aux fins de désintéressement des sociétaires souhaitant exercer leur droit de retrait.

Agrément des cessions de parts sociales – Les parts sociales ne sont pas admises à la négociation sur un marché réglementé. Les parts sociales ne sont transmissibles à titre gracieux ou onéreux qu'après agrément de la cession par le conseil d'administration qui se réunit tous les 10 jours. De ce fait, la seule volonté du cédant et du cessionnaire de titres ne suffit pas à valider la transaction laquelle est conditionnée à la décision d'un organe statutaire collégial, en l'espèce le conseil d'administration, dans le processus de cession des parts sociales de la SCIC. En cas de refus d'agrément, le souscripteur sera remboursé dans un délai maximal de 7 jours après la décision du conseil d'administration. Les motifs pouvant justifier une absence d'agrément sont les suivants : personne malveillante, concurrent, intérêts divergents de ceux d'objet social de la Société, etc.

Clause 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.

4.4 Risques attachés aux parts sociales offertes à la souscription

L'investissement dans des parts sociales de sociétés coopératives comporte des risques et notamment :

- Un risque de perte totale ou partielle du capital investi ;
- Un risque d'illiquidité : les parts sociales peuvent ne pas être librement cessibles en raison des clauses d'agrément ;
- Des risques liés à des droits financiers et politiques différents de ceux d'autres sociétaires ;
- Un risque lié à l'absence de droit sur l'actif net ;
- Un risque lié à la limitation des droits de vote liée au statut coopératif de l'Émetteur ;
- Un risque lié aux conséquences de l'ouverture d'une procédure collective.

4.5 Modification de la composition du capital de l'Émetteur liée à l'offre

Hypothèse prise en compte pour le calcul : intégralité des parts sociales offertes souscrites par le collège financeurs solidaires.

Catégorie de collège	Nombre de parts sociales avant l'offre (au 30.06.2020)	% des parts sociales avant l'offre	% des droits de vote avant l'offre	Nombre de parts sociales émises pendant l'offre	Nombre de parts sociales total après l'offre	% des parts sociales après l'offre	% des droits de vote après l'offre
Collège Fondateurs	162	0,04%	30%	0	162	0,03%	30%
Collège Financeurs solidaires	385 748	99,18%	20%	160 000	545 748	99,42%	20%
Collège Collectivités et Institutionnels	2 000	0,51%	20%	0	2 000	0,36%	20%
Collège Bénéficiaires solidaires	797	0,20%	10%	0	797	0,15%	10%
Collèges Partenaires et Bénévoles	221	0,06%	10%	0	221	0,04%	10%
Collège Salariés	4	0,00%	10%	0	4	0,00%	10%
TOTAL	388 932	100%	100%	160 000	548 932	100,00%	100%

À noter que le nombre de parts sociales détenues par le collège des bénéficiaires solidaires est susceptible d'être modifié dans le temps. À date, le nombre de parts sociales total détenues par le collège des bénéficiaires solidaires après l'offre n'est pas connu par la Société.

4.6 Régime fiscal

La SCIC Les 3 Colonnes détient l'agrément d'entreprise solidaire d'utilité sociale, a le statut SIEG et bénéficie d'un régime fiscal particulier. En conséquence, le montant investi par le souscripteur au titre de sa souscription de parts sociales est éligible, sous conditions, à une réduction d'impôt de 18%. Exceptionnellement, ce taux est porté à 25 % pour les versements effectués jusqu'au 31 décembre 2020 (Article 199 terdecies-0 AB. du Code général des impôts (NOTA)). Ces pourcentages s'appliquent aux versements éligibles et non au foyer fiscal. Les versements sont acceptés dans la limite d'un plafond annuel de 50.000 € pour les

contribuables célibataires, veufs ou divorcés et de 100.000 € pour les contribuables mariés ou pacsés. Les versements excédant le plafond sont reportables et ouvrent droit à réduction d'impôts dans les mêmes conditions sur les quatre années suivantes. Cette information n'a pas été revue par un avocat fiscaliste.

Il existe un risque que cet agrément et ce régime fiscal disparaissent ou soient modifiés ; la SCIC en informerait alors sans délai l'ensemble de ses associés par mail électronique ou courrier postal.

5 – Procédures relatives à la souscription

5.1 Matérialisation de la propriété des titres

La souscription est demandée au moyen de la signature, par le souscripteur, d'un bulletin de souscription, d'un formulaire de connaissance client, d'une lettre d'intention de souscription, et d'un avis de virement, d'un chèque ou d'un mandat de prélèvement SEPA selon le cas. Le montant de la souscription est alors versé sur un compte d'attente. L'admission des souscripteurs en qualité de nouveaux associés est prononcée par le conseil d'administration de la SCIC, qui statue également sur la catégorie d'associés et le collège de vote auxquels ledit associé appartiendra. La propriété des titres est alors matérialisée par une inscription dans le registre de mouvements de titres conservé à cet effet au siège de la SCIC, une attestation d'inscription en compte étant délivrée aux souscripteurs à leur demande. Selon le nombre de souscripteurs et la charge induite pour la SCIC par la gestion du registre des mouvements de titres à l'issue de l'offre, la SCIC pourra confier la tenue du registre des mouvements de titres à un prestataire extérieur habilité.

5.2 Séquestre

La SCIC n'a pas mis en place de procédure de séquestre des fonds objets des souscriptions dans l'attente de l'agrément des souscripteurs. En conséquence, conformément aux statuts de la SCIC, les souscripteurs sont agréés par le conseil d'administration afin de valider et clôturer toute souscription. Par ailleurs, il n'existe pas de seuil de réalisation de l'opération. À noter que les fonds du souscripteur seront déposés sur un sous-compte d'attente avant d'être agréés.

5.3 Connaissance des souscripteurs

Avant toute souscription, les souscripteurs se voient remettre un formulaire de connaissance client visant à s'assurer de la connaissance et de l'expérience en matière financière des souscripteurs. Le formulaire comporte certaines questions éliminatoires dans les domaines de l'immobilier et des titres financiers, ainsi que des questions éliminatoires relatives aux risques que le souscripteur est prêt à supporter, à son horizon de placement et à ses objectifs en matière d'investissement.

6 – Modalités de souscription et de constatation de l'augmentation ou des augmentations de capital

Le présent document d'information synthétique est valable quatre mois à compter de la date de sa publication (sauf clôture anticipée).

Ouverture de l'Offre	04.11.2020 à 00h00
Les Investisseurs paient la somme correspondant au montant de leur souscription	À 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	12.02.2021 à 00h00
Clôture de l'offre (sauf clôture anticipée)	27.02.2021 à 00h00

Les souscriptions seront reçues pendant la période de souscription par la société INVEST SECURITIES, PSI désigné par la SCIC au titre de l'offre. INVEST SECURITIES assure le placement non garanti des parts sociales, avec exclusivité et à titre onéreux. INVEST SECURITIES assure la collecte des bulletins de souscription uniquement lorsque les parts sociales sont souscrites par l'intermédiaire d'un partenaire régulé avec lequel INVEST SECURITIES a conclu un contrat relatif au conseil en investissement portant sur les titres de la Société auprès du public et avec lequel le client a conclu un mandat de recherche de placements et/ou de fonds privés.

Les bulletins de souscription sont honorés, sous réserve de l'agrément du souscripteur par la SCIC, dans l'ordre chronologique de leur réception par INVEST SECURITIES selon le principe du « premier arrivé, premier servi ».

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 SCIC.

Les bulletins et dossiers de souscription peuvent être envoyés par mail électronique ou courrier postal.

- Transmission par courrier postal : le courrier postal est accepté pour les souscriptions dont le paiement se fait par chèque, par virement ou par prélèvement :

Lucy Moulin

Souscription SCIC Les 3 Colonnes

Invest Securities

73 boulevard Haussmann

75008 Paris

- Transmission par courrier électronique : le courrier électronique est accepté uniquement pour les souscriptions payées par virement ou prélèvement : l3c@invest-securities.com

INVEST SECURITIES, après avoir estimé conforme les demandes d'admission, envoie ces dernières sans délai à la Société qui les fait examiner par le conseil d'administration, qui sera convoqué tous les 10 jours. INVEST SECURITIES envoie également un tableau synthétique journalier résumant les demandes d'admission. Le back office de la SCIC se charge d'informer sans délai chaque partenaire régulier (comprenant sans s'y limiter les conseillers en investissements financiers) de la bonne réception puis validation des dossiers de leurs clients respectifs, notamment après l'agrément donné par le conseil d'administration de la SCIC. L'agrément et l'admission sont prononcés par le conseil d'administration, qui statue également sur la catégorie d'associés et le collège de vote auxquels ledit associé appartiendra. En cas de refus, le conseil d'administration n'est pas tenu d'exprimer ses motifs.

Les parts sociales souscrites seront inscrites en compte au nom de leurs titulaires, et porteront jouissance à la date de la libération des souscriptions des nouveaux associés préalablement admis par le conseil d'administration. La propriété des titres est alors matérialisée par une inscription dans le registre de mouvements de titres conservé à cet effet au siège de la SCIC, une attestation d'inscription en compte étant délivrée aux souscripteurs à leur demande.

Le montant maximal de l'offre est inférieur à 8 millions d'euros et les demandes sont traitées par ordre chronologique d'arrivée. Toutes les demandes qui feraient dépasser ce plafond seront refusées.

Les ordres ne sont pas révocables une fois transmis à INVEST SECURITIES.

En cas de paiement par virement, le souscripteur est immédiatement débité de la somme de sa souscription. En cas de paiement par chèque ou par prélèvement SEPA, le souscripteur est débité de la somme de sa souscription après réception de son dossier par la SCIC.

Vous êtes invité à cliquer sur les liens hypertextes suivants pour accéder à la documentation juridique vous permettant de répondre à l'offre :

- [Bulletin de souscription](#) ;
- [Formulaire de connaissance client personne physique ou morale](#) ;
- [Lettre d'intention de souscription](#).

7 – Interposition de société(s) entre l'Émetteur et le projet

Non applicable.