

Le prospectus relatif à la présente offre des parts sociales de la Société (ci-après le « Prospectus ») est composé du prospectus approuvé par l'Autorité des marchés financiers le 27 juillet 2022 sous le numéro 22-322. Des exemplaires du Prospectus sont disponibles sans frais et sur simple demande auprès de la société LES 3 COLONNES DU MAINTIEN AU DOMICILE (la « Société »), ainsi que sur les sites Internet www.3colonnes.com et www.amf-france.org. La société LES 3 COLONNES attire l'attention du public sur les chapitre 2 « Avertissement » et 4.1 « Principaux risques relatifs aux parts sociales » du prospectus et le chapitre 3 « Facteurs de risque » du Document d'enregistrement.

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

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

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

La Société Les 3 Colonnes permet aux personnes âgées propriétaires de rester chez elles grâce au mécanisme de viager solidaire.

Les acquisitions en viager solidaire peuvent apporter aux personnes âgées les moyens financiers de se maintenir à domicile et notamment de faire face aux frais d'aménagement du logement et d'aide à domicile. S'agissant d'un viager occupé, seuls le bouquet et les rentes sont payés en numéraire au Bénéficiaire. Celui-ci conserve le droit d'usage et d'habitation jusqu'à son décès. Lors de l'acquisition, la valeur du DUH est retranchée de la valeur du logement « libre » afin d'obtenir le prix d'achat « occupé » du logement du Bénéficiaire. Lorsque la Société revend le logement suite au décès du Bénéficiaire, le logement est vendu « libre » c'est-à-dire pour un prix de vente non décoté d'un quelconque DUH tel que celui qui a été pris en compte lors de l'achat du logement « occupé » par la Société.

La répartition entre bouquets et rentes est spécifique à chaque dossier.

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

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

- environ 85% en bouquets, trésorerie immobilisée au titre des rentes viagères en fonction de la durée de vie estimée des Bénéficiaires respectifs, charges et travaux, taxes provisionnées lors et en fonction de l'estimation de la durée d'occupation (espérance de vie) (13.366.786 €),
- environ 10% de frais d'acquisition (1.572.563 €),
- environ 5% de frais de fonctionnement de la Coopérative (786.282 €).

La part sociale : introduction

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

Les souscripteurs ne perçoivent aucune rémunération sur les Parts sociales qu'ils auront souscrites, la société coopérative Les 3 Colonnes ne versant pas de dividende, et ayant prévu de ne pas verser d'intérêt, conformément à l'article L. 3332-17-1 du Code du travail afin que les souscriptions de Parts sociales puissent être éligibles à la réduction d'impôts prévue à l'article 199 terdecies-0 AB du Code général des impôts.

En outre, aucune assurance ne peut être fournie quant au fait que la Société disposera des ressources financières nécessaires aux fins de rachat des parts sociales à leur valeur nominale auprès des souscripteurs qui en formuleraient la demande à l'issue de la période de conservation telle que définie par la réglementation fiscale et se terminant 31 décembre de la septième année suivant celle de la souscription, soit le 31.12.2029. Les Parts sociales ne sont pas librement cessibles notamment en raison de clauses d'agrément statutaire ;

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

Il n'existe pas d'assurance pour le souscripteur, en cas de demande d'exercice de son droit de retrait tel que précisé par les statuts (entraînant un rachat des parts sociales à la valeur nominale), concernant la capacité de la Société à disposer des ressources financières nécessaires aux fins de rachat et de remboursement des parts sociales auprès des sociétaires qui en font la demande, dans le cadre de l'exercice de leur droit de retrait. À cet égard, il est précisé que la Société n'a pas prévu de constituer un fonds de réserve aux fins de désintéressement des sociétaires qui exercent leur droit de retrait.

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

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

En cas d'éligibilité des souscriptions à des dispositifs de réduction d'impôt, l'avantage fiscal procuré requiert le respect de certaines obligations jusqu'au 31 décembre de la 7^e année suivant la souscription, soit le 31 décembre 2029, dont celle de la durée de conservation des Parts sociales d'au moins sept (7) ans (avant rachat par la Société) ou plus rarement de cinq (5) ans (avant cession à un tiers qui devra avoir été préalablement agréé par les organes sociaux compétents).

En outre, l'avantage fiscal peut être remis en cause par l'administration si l'Émetteur ou le Souscripteur ne respectent plus les conditions nécessaires à l'obtention de l'avantage.

Les Souscripteurs feront partie du collège « Financeurs Solidaires » et disposeront chacun d'une voix au sein dudit collège, quel que soit le nombre de parts sociales qu'ils détiennent. Le vote du collège « Financeurs Solidaires » représente 20 % dans le total des votes exprimés par l'ensemble des collèges de vote existant au sein de la Société. Cette pondération du vote du collège des « Financeurs Solidaires » est décorrélée du nombre d'associés faisant partie de ce collège ni avec le nombre de parts sociales qu'ils détiennent. À titre de comparaison, les Fondateurs et les Salariés de la Coopérative possèdent respectivement 162 parts soit 0.02 % du capital social et 6 parts soit 0.000008 % qui représentent 30 % et 10 % des droits de vote.

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

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

Supports du contrat

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

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

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

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

Principaux facteurs de risque relatifs aux Parts Sociales cf. 4 du Prospectus

- Le risque d'illiquidité (Interne) : risque que les Souscripteurs ne puissent obtenir le rachat par la Société de leurs parts sociales à leur valeur nominale.
- (Externe) : risque que les Souscripteurs ne parviennent pas à identifier un tiers préalablement agréé par la Société et qui leur rachèterait les Parts Sociales,
- L'absence de rémunération des Parts Sociales,
- La faible représentativité des Souscripteurs Financeurs solidaire, aux assemblées générales en raison du plafonnement à 20% du total des droits de vote du collège des Financeurs Solidaires, alors que ce collège regroupe le plus grand nombre d'associés,
- Le risque d'évolution de la réglementation et notamment le risque de retrait ou de suspension des différents statuts accordés à la Société.
- L'absence de droit des associés sur l'actif net de la Société.

Principaux facteurs de risques liés à la société et ses activités cf. 3.2.1 du Prospectus

- La Société est exposée au risque de modification, de retrait ou de suppression de l'agrément d'entreprise solidaire d'utilité sociale (ESUS) ou disparition de cet agrément et/ou disparition résiliation du mandat SIEG,
- La Société est exposée au risque de réputation pour les acteurs du logement et de l'accompagnement des personnes âgées à raison des suites judiciaires que pourrait avoir l'affaire Orpea,
- Le caractère innovant du modèle économique du viager solidaire pourrait avoir un impact négatif significatif sur la solidité de la Société,
- La forte croissance de l'activité de la Société pourrait également avoir un impact négatif sur son activité,
- La Société est exposée au risque lié à la longueur du cycle d'exploitation de ses activités,
- En cas de départ de M. Tcherniavsky, la Société encourrait un risque de continuité de ses activités,

- La Société est exposée à un risque de décote à la revente des logements qu'elle acquiert en viager occupé,
- En cas d'exercice du droit de retrait des sociétaires, l'Emetteur pourrait être exposé un risque d'alourdissement de ses charges financières.

Fiscalité 2022

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

- **L'éligibilité des souscriptions à des dispositifs de réduction d'impôt requiert le respect de certaines obligations, dont celle de conservation des parts sociales jusqu'au 31 décembre de la 7^{ème} année suivant celle de la souscription, soit le 31 décembre 2029.**
 - **Cette réduction correspond pour l'année 2022 à 25 % des versements effectués.** Les versements sont acceptés dans la limite d'un plafond annuel de 50.000 € (soit une économie d'impôt théorique de 12.500 €) pour un contribuable célibataire, veuf ou divorcé et de 100.000 € (soit une économie d'impôt théorique de 25.000 €) pour les contribuables mariés ou pacsés soumis à une imposition commune. Ce dispositif repose sur les articles 199 terdecies-0 AB du Code général des impôts et sur le Décret n° 2020-1186 du 29 septembre 2020.
- La fraction des versements excédant la limite annuelle ouvre droit à la réduction d'impôt dans les mêmes conditions au titre des quatre années suivantes.
- **Plafond des avantages fiscaux par foyer fiscal de 10.000 euros :** l'économie d'impôt associée à la souscription de Parts Sociales est comprise dans le calcul du montant total des économies d'impôt ne devant pas excéder 10.000 € par an et par foyer fiscal (Plafond des niches fiscales visé à l'Article 200-0 A du CGI).
- Le montant de la réduction d'impôt excédant ce plafond est reportable au titre des années suivantes jusqu'à la cinquième année incluse, sous certaines conditions.

Autres mentions :

Le montant total de l'offre est de 16.879.200 €, avec l'émission d'un maximum de 337.584 parts sociales. Le plafond annuel notifié de collecte de souscription au titre du mandat de SIEG permettant aux souscription de parts sociales le droit à une réduction d'impôt sur le revenu au titre de 2022 est 16.879.212 €.

Les demandes de souscription doivent être déposées sur la plate-forme électronique Invest Securities/3colonnes dont l'adresse url est la suivante <https://les3colonneslogin.kyc34.com/> via l'intermédiaire régulé accompagnant le souscripteur ou via la Coopérative, dûment sollicitée à cet effet. Ces demandes ne seront validées que sur réception d'un dossier conforme aux Conditions de Recevabilité, sous le contrôle de INVEST SECURITIES chargé du placement non garanti. Les demandes de souscription non conformes à ces conditions ou non déposées sur la plateforme précitée seront rejetées et celle conformes et déposées sur la plateforme seront considérées recevables.

La recevabilité des demandes de souscription sera également soumise à une condition complémentaire de libération intégrale du prix de souscription, dans les quinze jours de la réception des demandes et à l'admission du souscripteur par le directeur général de la Société conformément à l'article 14 des statuts de cette dernière. La Société contrôlera le respect de cette condition complémentaire pour admettre le cas échéant les demandes de souscription recevables et ainsi libérées. Les demandes de souscription recevables ne satisfaisant pas à cette condition de libération seront rejetées ainsi que le directeur général décidera de ne pas admettre, qu'elle soit libérée ou non.

La Société fera droit aux demandes de souscriptions de Parts Sociales dans l'ordre chronologique de réception de ces demandes, sous réserve d'être déposées sur la plate-forme précitée et de satisfaire aux Conditions de Recevabilité, à la condition de libération et d'être admises par le directeur général, et ce à concurrence du montant total maximum de 16.879.200 €.

Les Parts Sociales souscrites seront émises et inscrites en compte au nom de leurs titulaires et porteront jouissance à la date de leur admission par le Directeur général (la libération des souscriptions de Parts Sociales étant préalable). La propriété des titres est alors matérialisée par une inscription dans un registre ad hoc de mouvements de parts sociales conservé à cet effet au siège de la Coopérative et des fiches individuelles de sociétaire sous forme numérique (extranet sociétaire), une attestation d'inscription en compte étant délivrée aux Souscripteurs à leur demande et disponible sous 10 jours ouvrés sur leur espace extranet ouvert à leur nom. Un courrier de confirmation d'enregistrement du statut de sociétaire est alors envoyé sous 10 jours ouvrés. Ce courrier comporte l'indication du numéro de sociétaire, les codes d'accès à l'espace extranet de sociétaire ainsi que l'information selon laquelle une attestation de sociétaire est disponible dans l'espace extranet. L'attestation fiscale à établir conformément à l'article 199 terdecies-0 AB du Code général des impôts attestant du montant de souscription, de la date du versement et du respect, par la Coopérative des conditions prévues au II de l'article 199 terdecies-0 AB du Code général des impôts pour l'exercice au cours duquel est effectuée la souscription est disponible sous 10 jours ouvrés sur l'espace extranet personnalisé au nom du Souscripteur dont les codes d'accès lui ont été communiqués dans le courrier précité. Les Parts Sociales seront émises au jour de l'admission de la souscription correspondante (satisfaisant aux Conditions de Recevabilité) par le Directeur Général de la Société, et au fur et à mesure du déroulement de l'Offre et au plus tard le 31 décembre 2022, minuit (heure de Paris).

Aucuns frais de souscription, de conservation ou d'arbitrage pour les Souscripteurs.

Frais supportés par la Société au titre de la présente Offre de Parts Sociales : 6,83 % des montants collectés dont 0,68% au titre des frais et honoraires des différents conseils et prestataires impliqués dans la présente Offre ; dont 1,15 % acquis à Invest securities au titre de prestataire de service d'investissement réalisant le service de placement non garanti de titres financiers ; dont 5 % acquis aux partenaires régulés - tels que des prestataires de service d'investissement, des banques, des

compagnies d'assurances ou des conseillers en investissements financiers, etc. qui souhaitent présenter la Société à des Souscripteurs et qui disposent d'une lettre de mission.

D'une part, l'avantage fiscal lié à la souscription n'est pas conditionné à un montant minimum à recueillir dans le cadre de l'offre au public de parts sociales. Il est par contre soumis à diverses conditions dont les principales sont listées ci-dessous :

- La Société répond à la définition d'«entreprise solidaire d'utilité sociale ou ESUS», dont l'agrément a été renouvelé le 10 novembre 2020 pour une durée de 5 ans.
- La Société est une petite et moyenne entreprise (PME) communautaire dont le siège social est situé dans un pays membre de l'Union Européenne.
- La Société a une convention de mandat de service d'intérêt économique général (SIEG) conclue avec le ministère des Solidarités et de la Santé le 27 octobre 2020 pour une durée de 10 ans.

Droit de retrait ou de rachat partiel

Chaque associé dispose d'un droit de retrait, c'est-à-dire du droit de demander à la Coopérative la reprise (ou le remboursement) totale ou partielle des apports qu'ils ont effectués (article L.231-1 du Code de commerce) dans les conditions et selon les modalités prévues dans ses statuts (articles 7, 11 et 17).

En cas de retrait d'un associé, celui-ci n'a le droit de percevoir que 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 retenant en vue de leur annulation n'est effectué qu'à concurrence de souscriptions nouvelles permettant de maintenir le capital au moins à ce minimum.

L'exercice du droit de retrait, doit être effectué après l'expiration de la période de conservation fiscale (se terminant 31 décembre de la septième année suivant celle de la souscription, soit le 31 décembre 2029), pour ne pas remettre en cause la réduction d'impôt.

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

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

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

Calendrier de l'opération

Toutes les Parts sociales issues des souscriptions liées à la présente Offre sont des Parts sociales nouvelles. Cette Offre est ouverte du 1^{er} août 2022 au 31 décembre 2022.

La date limite de réception des dossiers de souscription est fixée au 14 décembre 2022.

Le prix de souscription d'une Part sociale est égal à sa valeur nominale, soit cinquante euros (50 €). Le montant total de l'émission est de 16.879.212 € avec une émission maximum de 337.584 parts sociales.

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

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

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

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

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

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

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

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

NOS FINANCEURS



NOS QUALIFICATIONS



PSI



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

Société coopérative d'intérêt collectif Les 3 Colonnes du maintien au domicile. Forme juridique : SCIC SA à capital variable avec collèges de vote. Administrateurs : Banque des Territoires - Caisse des Dépôts et Consignations. Activité : Acquisition de logements en viager et carrefour d'orientation et d'information des personnes âgées. Capital social au 18 mai 2022 : 38.796.900 €. Adresse : 8 route de Champagne 69130 ECULLY. Téléphone : 04 78 47 70 15. Email : contact@3colonnes.org / backoffice@3colonnes.org, N° SIRET : 797 676 749 000 48 RCS LYON. Prestataire de services d'investissement : INVEST SECURITIES 73 Boulevard Haussmann, 75008 Paris. Site : www.3colonnes.com.