



SCIC LES 3 COLONNES du maintien au domicile
Société coopérative à forme anonyme à capital variable
Siège social : 8 route de Champagne - 69130 Ecully
797 676 749 RCS Lyon

PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
DES PORTEURS DE TITRES PARTICIPATIFS N°13
DU 26 JANVIER 2023

L'an deux mille vingt-trois,
Le vingt-six janvier,
A quatorze heures,

Les porteurs de titres participatifs de la société LES 3 COLONNES du maintien au domicile, société coopérative d'intérêt collectif à forme anonyme au capital variable, dont le siège est situé au 8 route de Champagne, 69130 ECULLY, se sont réunis en Assemblée Générale au siège de la coopérative, sur convocation faite par le Conseil d'Administration dans les formes et délais requis par la loi et les statuts.

Il a été établi une feuille de présence, qui a été émargée par chaque membre de l'Assemblée en entrant en séance, tant en son nom qu'en qualité de mandataire.

L'Assemblée est présidée par Monsieur Sébastien TCHERNIAVSKY, en sa qualité de Président du Conseil d'Administration.

Madame Chloé SAXOD et Monsieur Frédéric LACAZE, sont appelés comme scrutateurs.
Madame Christine LIEVREMONT est désignée comme secrétaire.

Porteurs Convoqués:	100%
Nombre de pouvoirs :	4,35%
Nombre de consultations :	25,32%
Présents en ligne :	1,28%
Présents physiques :	0,78%

31,73% des porteurs de TP sont présents, ou représentés ou ont donné pouvoir.

Le Président dépose sur le bureau et met à la disposition des membres de l'Assemblée :

- les copies des lettres de convocation adressées aux porteurs de titres participatifs,
- la feuille de présence, les pouvoirs des porteurs de titres participatifs représentés et la liste des porteurs de titres,
- les formulaires de vote par correspondance,
- le rapport de gestion du Conseil d'Administration,
- les rapports du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels et sur la rémunération des titres participatifs.

Le Président déclare que les documents et renseignements prévus par les dispositions législatives et réglementaires ont été adressés aux porteurs de titres participatifs ou tenus à leur disposition pendant le délai fixé par lesdites dispositions.

L'Assemblée lui donne acte de cette déclaration.

Le Président rappelle que l'Assemblée est appelée à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

ORDRE DU JOUR

- Présentation des comptes de l'exercice clos le 30 juin 2022 ;
- Présentation du rapport de gestion du Conseil d'Administration et des rapports du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels et sur la rémunération des titres participatifs

Le Président présente à l'Assemblée Général des porteurs de titre participatif le rapport de gestion de l'exercice clos au 30 juin 2022, il en suit des échanges sur différents points ;

Monsieur TCHERNIAVSKY précise que deux salariés à temps plein sont dédiés à la réception des appels téléphoniques entrants, traitent les demandes des personnes âgées, répondent aux questions afin de qualifier les personnes répondant à la démarche de la coopérative avant de dépêcher un enquêteur social qui se déplace chez le candidat au viager.

Monsieur TCHERNIAVSKY précise la comptabilisation comptable en stock des logements à leurs valeurs occupées.

Lorsque le décès survient, il est systématiquement revendu avec une volonté de les dédier à des ménages « fragiles » dans le besoin. Autant que possible les logements sont « recyclés » auprès de bailleurs sociaux, collectivités.

Les bénéficiaires sont satisfaits de savoir que leur logement est destiné, après leur décès, à des ménages modestes. La revente systématique des logements après leurs libérations permet le remboursement des financeurs par la régénération des fonds investis.

La Coopérative a une capacité d'intervention de 25 M d'euros.

Monsieur TCHERNIAVSKY donne les ambitions de collecte 2023 :

- Parts sociales 24 M d'euros
- Titres participatifs 20 M d'euros

La discussion entre les financeurs présents et en ligne débute avec des questions posées au président ;

P-E JOSEPH

Quelle est la proportion de l'espérance de vie rentier seul / en couple ?

S. TCHERNIAVSKY rappelle que chaque personne selon son âge a une espérance de vie établie par des tables de mortalité et d'espérance de vie. Cette espérance de vie varie au même âge selon le sexe du crédientier et la composition du foyer, personne seule ou en couple.

R. FERRIER

Y aura-t-il cette année un appel public à l'épargne de parts sociales et de titres participatifs ainsi qu'une participation des institutionnels ?

S. TCHERNIAVSKY annonce qu'il est prévu un appel public à l'épargne pour la souscription de parts sociales dans le cadre du mandat SIEG, la campagne devrait porter sur un montant maximum de souscription de 24,4 millions d'euros.

Il n'est pas prévu de faire appel public à l'épargne en 2023 aux particuliers par la souscription de titres participatifs.

En revanche il est prévu une émission titres participatifs pour les institutionnels au maximum de 40 millions d'euros.

P-E JOSEPH

Faudrait-il que le marché soit toujours haussier pour permettre les remboursements des financeurs ?

S. TCHERNIAVSKY explique que l'ensemble des prévisions d'acquisition et de revente des logements sont faites sans anticipation de revalorisation de la valeur libre d'occupation.

A la différence du modèle SCPI dont le marché est spéculatif, le modèle économique de la coopérative est rendu liquide par la revente des logements et permet le remboursement sans spéculation des financeurs.

La coopérative est un outil de mutualisation :

- Des financeurs, particuliers, personnes morales, institutionnels, fonds et banques traditionnelles. Chaque année a sa nouvelle typologie de souscripteurs : congrégations, association pour les animaux, groupement d'avocats, association des orphelins de la police. Il y a une démocratisation et une ouverture à tous types de souscripteurs.
- Des logements, selon les zones (A,B,C,...) ainsi que de leur typologie et de leurs valeurs ce qui permet un équilibre de valeur.

F. LACAZE précise que la coopérative fait l'acquisition de logement résidentiel particulier et que ce marché est aujourd'hui et depuis très longtemps très tendu et bien plus dynamique et moins sujet aux différentes crises passées à l'inverse du marché immobilier tertiaire des entreprises et locaux commerciaux.

Question d'un invité

La coopérative est-elle soumise à la plus-value lorsqu'elle revend un bien ?

M. ZAYAKH explique que la société est imposée à l'IS comme toutes entreprises avec la particularité de n'être imposée que sur la part des résultats nets non placés en réserve impartageable.

Elle rappelle que la valeur des logements acquis par la coopérative est intégrée en stock à leurs valeurs occupées, c'est-à-dire la valeur libre d'occupation déduite du DUH (Droit d'Usage et d'Habitation). Le DUH correspond à la valeur des loyers implicite sur l'espérance de vie du crédientier.

P-E JOSEPH

Avez-vous un délai à respecter quant à la revente des logements libérés ?

S. TCHERNIAVSKY explique qu'en moyenne un délai de 6 mois (3 mois après le décès + 3 mois pour l'analyse et la vente) est nécessaire avant la revente d'un logement. La politique de vente est intéressante, nos logements sont assez liquides, sans avoir constaté de moins-value ces dernières années, la valeur moyenne d'acquisition est de 248 K€ et il est plus facile de revendre des logements à 250 K€ par rapport à un marché plus restreint sur des valeurs de 1 M d'euros.

Question en ligne

Le viager n'est pas réglementé, n'a pas de contrat, pas de cadre juridique, pas comme le démembrement de propriété.

S. TCHERNIAVSKY explique que la logique économique s'impose. Nous nous basons sur la valeur actuelle des logements, l'âge du créancier pour établir les calculs en tenant compte des frais de structure de la coopérative.

M. ZAYAKH précise que nous appliquons bien entendu des règles de calcul en interne.

F. LACAZE rappelle que la société coopérative constate un résultat net positif pour la troisième année consécutive.

S. TCHERNIAVSKY

Notre démarche est un service financier accompagnant du bien vieillir à domicile, il y a une dynamisation de l'emploi local sur le territoire, la personne âgée va créer de l'emploi non délocalisable en faisant appel à du service à domicile, participer à la dynamisation de son secteur géographique en redevenant un « consommateur ».

H. BOETZ

Réalisez vous des expertises immobilières annuelles sur l'ensemble du parc immobilier ?

S. TCHERNIAVSKY répond que nous réalisons une expertise au moment de l'acquisition.

F. LACAZE précise que contrairement au modèle des SCPI qui doivent délivrer une valeur liquidative régulière, la coopérative n'indexe pas ses outils de collecte à la valeur des actifs.

E. SAMSON

Quel est le nombre approximatif de bénéficiaires qui perçoivent l'APA.

S. TCHERNIAVSKY précise que c'est par la mesure de fragilité de nos bénéficiaires avec le GIR, que nous estimons que 66 % de nos bénéficiaires désignés fragiles en bénéficient au sens du décret du SIEG.

G. GIRALT

Qu'en est-il du redressement fiscal ?

M. ZAYAKH explique que ce redressement a été positif pour nous. Nous avons été interrogés par les services fiscaux sur des frais de notaire réduits lors des achats de logements d'EHPAD en 2014. L'objectif était une revente au bout de 5 ans. Pour des raisons liées à la disponibilité du foncier, les baux n'ont pas été renouvelés mais les logements sont exploités.

E. SAMSON fait remarquer qu'il serait intéressant qu'un sociétaire ou financeur puisse rencontrer des bénéficiaires de sa région pour créer du lien.

F. LACAZE C'est en effet une très bonne idée et une de nos volonté que de rapprocher nos membres de la coopérative, nous vous mettrons en lien avec les bénéficiaires de votre région.

S. TCHERNIAVSKY annonce que nous envisageons d'effectuer des assemblées générales dans chaque région. Les assemblées générales sont un très bon moyen de permettre de faire rencontrer nos membres.

Nous constatons un capital confiance avec nos partenaires construit sur les dix dernières années. Nous souhaitons dans les dix prochaines années investir territorialement des régions afin d'ancrer notre démarche sur l'ensemble du territoire avec la volonté de créer une UNION DES METIERS DU GRAND ÂGE.

P-E JOSEPH

Quels sont vos ambitions sur les prochaines années en terme d'intervention ?

S. TCHERNIAVSKY explique que nous ambitionnons de pouvoir servir 1000 interventions par an d'ici 2026. Et cela ne représenterait que 1 % du besoin sur le territoire.

F. LACAZE annonce qu'un partenariat national a été créé avec FONCIA avec l'objectif de réaliser des interventions auprès de leurs propriétaires occupants. Foncia dispose de 600 agences sur le territoire, si chacune d'elles réalise une intermédiation pour la coopérative cela représenterait 600 interventions supplémentaires par an.

S. TCHERNIAVSKY précise que notre taux d'endettement est de 15% et que notre effectif est de 11 salariés en équivalent temps plein à la clôture au 30.06.22. À la date de cette assemblée générale le nombre de salarié a doublé.

Myriam ZAYAKH présente les différents agrégats financiers.

La parole est donnée à F. LACAZE qui rappelle l'antériorité des titres participatifs au départ éligible à la réduction ISF à hauteur de 50 %. En 2017 une première levée de fonds institutionnelle est réalisée par l'entrée de la Caisse des Dépôts et Consignation. En 2021 un nouveau tour de table institutionnel est bouclé avec à nouveau la CDC, ESFIN gestion, AVIVA et NOVESS.

Nous préparons un troisième tour de table institutionnel par la souscription de titre participatifs, conduit par la CDC, pari-passu à hauteur de 10 millions d'euros pour une enveloppe totale maximum de 40 millions d'euros, un ticket d'entrée minimum est fixé à 1 million d'euros.

Question en ligne

Quelle est la durée de détention des titres participatifs

F. LACAZE répond que la coopérative ne peut rembourser les titres avant un délai minimum de 7 ans et que ce remboursement est uniquement à l'initiative de la société émetrice en adéquation avec sa capacité financière à les rembourser aux porteurs.

F. LACAZE poursuit avec la présentation de la rémunération pour exemple du titre participatif N° 12, il s'appuie sur le rapport du commissaire aux comptes sur le TP12 et précise la rémunération associée :

Le taux fixe de 2,1%

Le taux variable de 1,288%

Le taux total est donc de 3,388 % payé au 31 mars 2023.

Le président clos l'assemblée générale par un mot de fin en remerciant l'ensemble des coopérateurs salariés.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour et personne ne demandant la parole, le Président déclare la séance levée à quinze heures quarante.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui, après, lecture, a été signé par le Président, le secrétaire et les scrutateurs.

Le Président

Monsieur Sébastien TCHERNIAVSKY



Le secrétaire

Madame Christine LIEVREMONT



Les scrutateurs

Monsieur Frédéric LCAZE



Madame Chloé SAXOD



Annexe – Rapport du commissaire aux comptes sur la rémunération des titres participatifs N°13

mazars

109 rue tête d'or
CS 10363
69451 Lyon cedex 06

SCIC Les 3 colonnes du maintien au domicile
Rapport du Commissaire aux Comptes sur la
rémunération des titres participatifs de l'émission n°13
pour l'exercice clos au 30 juin 2022

SCIC Les 3 colonnes du maintien au domicile

Société anonyme

RCS Lyon : 797 676 749

Rapport du commissaire aux comptes sur la rémunération des titres participatifs de l'émission n°13 pour l'exercice clos au 30 juin 2022

Aux porteurs de titres participatifs,

En notre qualité de commissaire aux comptes de la SCIC Les 3 colonnes du maintien au domicile et en exécution de la mission prévue à l'article L. 228-37 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur les éléments servant à la détermination de la rémunération, au titre de la période du 1er juillet 2021 au 30 juin 2022, des titres participatifs émis par la SCIC Les 3 colonnes du maintien au domicile.

Nous avons établi, en date du 8 décembre 2022, un premier rapport présenté à votre Assemblée Générale du 12 décembre 2022 dans lequel nous indiquions l'impossibilité de procéder à la vérification de la rémunération des titres participatifs, les comptes annuels de l'exercice clos au 30 juin 2022 n'étant pas encore approuvés par votre Assemblée Générale. Les comptes annuels étant désormais approuvés, la rémunération des titres participatifs a pu être déterminée par le dirigeant et nous sommes donc en mesure de vous présenter notre rapport.

Nous avons établi le 26 novembre 2022 notre rapport sur les comptes annuels de la SCIC Les 3 colonnes du maintien au domicile pour l'exercice clos le 30 juin 2022.

Les éléments de calcul de la rémunération des titres participatifs ont été déterminés par le dirigeant. Il nous appartient de nous prononcer au regard de leur conformité avec le contrat d'émission et de leur concordance avec les comptes annuels de la SCIC Les 3 colonnes du maintien au domicile pour l'exercice clos le 30 juin 2022.

Selon le contrat d'émission, la rémunération annuelle des titres participatifs est composée d'une partie fixe et d'une partie variable. La partie fixe, calculée sur 60% de la valeur nominale de chaque titre participatif, est constituée par un intérêt annuel de 3,75% soit 2,25% de la valeur nominale. La partie variable, calculée sur 40% de la valeur nominale de chaque titre participatif, est constituée par un intérêt majoré selon l'indexation « Chiffre d'affaires dégagé par la société coopérative au cours de l'exercice pour lequel la partie variable de la rémunération est due » sur « chiffre d'affaires de référence constitué par le total des ventes de biens nécessaires et suffisant au besoin en fond de roulement de la coopérative fixé à 1 000 000 Euros ».

La rémunération annuelle des titres participatifs ne pourra dépasser un taux supérieur à 5,625%, ni être inférieur à 2,25%.

Les éléments de calcul qui nous ont été communiqués se présentent comme suit :

Rémunération fixe	
Formule prévue au contrat : $100 * 60\% * 3,75\%$	2,25%
Rémunération variable	
Chiffre d'affaires de la société (CA n)	2 674 706 €
Retraitement de la variation de stock de biens cédés	1 754 604 €
Chiffre d'affaires retraité dégagé par la société coopérative au cours de l'exercice pour lequel la partie variable de la rémunération est due (CA n)	920 102 €
Chiffre d'affaires de référence (CA 0)	1 000 000 €
Formule prévue au contrat : $100 * 40\% * 3,75\% * (Ca n / CA 0)$	1,380%
Rémunération globale théorique résultant du calcul :	
Rémunération fixe + Rémunération variable	3,630%
Rémunération minimum applicable :	2,25%
Rémunération maximum applicable :	5,625%

Le taux de rémunération théorique de 3,630% étant inférieur au taux maximum de 5,625% et supérieur au taux minimum de 2,25%, le dirigeant a retenu la rémunération globale de 3,630%. Ce taux correspond à un coupon brut de 18,15 euros par titre.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la conformité avec le contrat d'émission et la concordance avec les comptes annuels de SCIC Les 3 colonnes du maintien au domicile pour l'exercice clos le 30 juin 2022, ayant fait l'objet d'un audit, des éléments servant à la détermination de la rémunération des titres participatifs.

Sur la base de nos travaux, la conformité des éléments servant à la détermination de la rémunération des titres participatifs avec le contrat d'émission appelle de notre part l'observation suivante :

- Le chiffre d'affaires 2022 retenu pour le calcul de la partie variable de la rémunération et défini dans le contrat d'émission comme le chiffre d'affaires dégagé par la société coopérative au cours de l'exercice (CA n) a été retraité de la variation du stock de biens cédés comptabilisée dans le poste de production stockée pour prendre en compte le changement de méthode comptable relatif au reclassement d'immobilisation à stock des immeubles acquis en viager et intervenu postérieurement à la signature du contrat d'émission.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la concordance avec les comptes annuels de SCIC Les 3 colonnes du maintien au domicile pour l'exercice clos le 30 juin 2022 des éléments de calcul servant à la détermination de la rémunération des titres participatifs.

Fait à Lyon, le 16 décembre 2022,

Le Commissaire aux comptes

MAZARS

Pierre
BELUZE

Signature
numérique de Pierre
BELUZE
Date : 2022.12.16
08:57:28 +01'00'

Pierre BELUZE
