



SCIC LES 3 COLONNES DU MAINTIEN AU DOMICILE  
Société Coopérative d'Intérêt Collectif Anonyme à capital variable minimum de 17 150 700 euros  
Siège social : 8, route de Champagne, 69130 ECULLY  
RCS 797 676 749 LYON  
(l'« Émetteur » ou la « Coopérative »)

**Émission de parts sociales (les « Parts Sociales ») d'une valeur nominale unitaire de 50 euros pour un montant total maximum de 34 491 350 euros (l'« Offre ») par la SCIC LES 3 COLONNES du maintien au domicile (représentant 689 827 Parts Sociales)**

PROSPECTUS ÉTABLI POUR L'OFFRE AU PUBLIC DE PARTS SOCIALES DE SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE CONSTITUÉE SOUS FORME DE SOCIÉTÉ ANONYME RELEVANT DE L'ARTICLE 11 DE LA LOI N°47-1775 DU 10 SEPTEMBRE 1947 PORTANT STATUT DE LA COOPÉRATION (le « Prospectus »)



En application de l'article 11 de la loi n°47-1775 du 10 septembre 1947 et de l'article 212-38-8 du règlement général, l'Autorité des marchés financiers a apposé le n° d'approbation 24-322 en date du 16 juillet 2024 sur le présent Prospectus.

Ce Prospectus a été établi par la société LES 3 COLONNES du maintien au domicile et engage la responsabilité de ses signataires.

L'approbation est attribuée après que l'Autorité des marchés financiers a vérifié si le document est complet et compréhensible, et si les informations qu'il contient sont cohérentes.

L'approbation n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés.

**Prestataire de services d'investissement :**

## INVEST SECURITIES

Le présent Prospectus incorpore par référence le document d'enregistrement relatif à l'Émetteur approuvé par l'Autorité des marchés financiers (« AMF ») le 7 mai 2024 sous le n° R. 24-008 (le « Document d'enregistrement »).

Une table de concordance est fournie en Annexe 1 du présent Prospectus qui permet d'identifier pour chacune des informations requises par l'annexe 2 de l'instruction AMF DOC-2019-22 (relative aux offres au public de parts sociales de société coopérative constituée sous forme de SA) où ces informations sont fournies :

- (i) dans le présent Prospectus et/ou
- (ii) dans le Document d'enregistrement susvisé incorporé par référence au présent Prospectus.

Des exemplaires de ce Prospectus, en ce compris le Document d'enregistrement, sont disponibles, sans frais, au siège social de la SCIC LES 3 COLONNES DU MAINTIEN AU DOMICILE.

Le présent Prospectus, en ce compris le [Document d'enregistrement](#), est également disponible sur le site Internet de l'AMF : [www.amf-france.org](http://www.amf-france.org) et sur le site Internet de la SCIC LES 3 COLONNES du maintien à domicile : [www.3colonnes.com/documentation-publique/](http://www.3colonnes.com/documentation-publique/).

L'Émetteur recommande à l'Investisseur de lire attentivement le chapitre « Facteurs de risques » du présent Prospectus et du Document d'enregistrement avant de prendre sa décision d'investissement.

# 1. SOMMAIRE ET REMARQUES GENERALES

## 1.1. SOMMAIRE

<b>1. SOMMAIRE ET REMARQUES GENERALES.....</b>	<b>2</b>
1.1. SOMMAIRE.....	2
1.2. REMARQUES GENERALES .....	4
<b>2. AVERTISSEMENT.....</b>	<b>5</b>
<b>3. RÉSUMÉ.....</b>	<b>6</b>
A. AVERTISSEMENT .....	6
B. PRESENTATION DE LA COOPERATIVE.....	6
B.1. Description des caractéristiques essentielles de la Coopérative .....	6
B.2. Caractéristiques essentielles de l'offre.....	8
B.3. Récapitulatif synthétique des droits financiers et politiques et risques attachés aux parts sociales et à leur souscription.....	10
B.4. Potentielles situations de conflit d'intérêts significatives .....	10
<b>4. FACTEURS DE RISQUE.....</b>	<b>11</b>
4.1. PRINCIPAUX RISQUES RELATIFS AUX PARTS SOCIALES.....	11
4.1.1. Risque d'illiquidité interne – Droit de retrait.....	11
4.1.2. Risque d'illiquidité externe — agrément des cessions de parts sociales .....	12
4.1.3. Absence de rémunération des parts sociales .....	12
4.1.4. Faible représentativité des droits de vote des souscripteurs financeurs solidaires .....	12
4.1.5. Risque d'évolution de la réglementation .....	12
4.1.6. Absence de droit des associés sur l'actif net de la coopérative .....	13
4.1.7. Responsabilité des associés pendant cinq ans à compter du retrait .....	13
<b>5. PERSONNES RESPONSABLES.....</b>	<b>14</b>
5.1. PERSONNE RESPONSABLE - PRESIDENT DIRECTEUR GENERAL .....	14
5.2. DECLARATION .....	14
<b>6. OPINION FISCALE.....</b>	<b>15</b>
6.1. REDUCTION D'IMPOT SUR LE REVENU .....	15
6.1.1. Description du dispositif .....	15
6.1.2. Conditions à respecter pour le fonctionnement du dispositif .....	16
<b>7. DÉCLARATION SUR LE FONDS DE ROULEMENT .....</b>	<b>25</b>
<b>8. INFORMATIONS RELATIVES AUX PARTS SOCIALES.....</b>	<b>26</b>
8.1. FORME ET NATURE JURIDIQUE DES PARTS SOCIALES .....	26
8.2. ORIGINE, NATURE ET MODALITES D'EXERCICE DES DROITS ATTACHES AUX PARTS SOCIALES.....	26
8.2.1. Dispositions légales et statutaires applicables en matière de rémunération du capital (méthode de calcul et le cas échéant plafonnement).....	26
8.2.2. Droits de vote (exercés au sein des collèges de vote).....	26
8.2.3. Modalités/restrictions associées a la cessibilité et au remboursement par la coopérative des parts sociales (conditions et calendriers de remboursement) .....	27
8.2.4. Responsabilité des associés au titre des engagements existants lors de leur sortie pendant cinq ans.....	28
8.2.5. Droits et obligations des titulaires de parts sociales en cas de procédure collective/liquidation .....	29
8.2.6. Droit d'accès à l'information .....	29
8.2.7. Inéligibilité au mécanisme de garantie des titres prévu à l'article L.322-1 du Code monétaire et financier et inéligibilité au mécanisme de la garantie des déposants prévu à l'article L.312-4 du même code.....	29
8.3. TRAITEMENT FISCAL DES PARTS SOCIALES.....	30
8.3.1. Régime fiscal applicable aux personnes physiques résidentes .....	30
8.3.2. Régime fiscal applicable aux personnes morales résidentes.....	32
8.3.3. Régime fiscal applicable aux personnes physiques non-résidentes .....	32
8.3.4. Régime fiscal applicable aux personnes morales non-résidentes .....	33
8.4. FRAIS FACTURES A L'INVESTISSEUR .....	34
8.4.1. Dans le cadre de la souscription.....	34
8.4.2. Dans le cadre de la conservation.....	34
8.4.3. Dans le cadre des opérations de remboursement .....	34
8.5. TRIBUNAUX COMPETENTS EN CAS DE LITIGE .....	34
<b>9. INFORMATIONS SUR LES CARACTÉRISTIQUES DE L'ÉMISSION .....</b>	<b>35</b>

9.1.	CADRE JURIDIQUE DE L'EMISSION.....	35
9.2.	CARACTERISTIQUES DE L'OFFRE .....	35
9.2.1.	Montant de l'émission .....	35
9.2.2.	Prix et montant minimum de souscription .....	35
9.2.3.	Utilisation des fonds levés dans le cadre de l'Offre .....	35
9.2.4.	Garantie .....	36
9.3.	MODALITES DE SOUSCRIPTION ET DE CONSTATATION DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL AU TITRE DE LA PRESENTE OFFRE .....	36
9.3.1.	Durée de validité du prospectus, calendrier, date d'ouverture de l'offre, et date de clôture de l'offre .....	36
9.3.2.	Prestataire charge du placement non garanti et de la réception et transmission des ordres de souscription .....	37
9.3.3.	Conditions de la présente Offre .....	37
9.3.4.	Suivi des souscriptions sur l'ensemble de la durée de l'Offre .....	41
9.3.5.	Règles applicables en cas de sur-souscription .....	41
9.3.6.	Règles applicables en matière de révocabilité des ordres .....	41
9.3.7.	Règlement-livraison des parts sociales au titre de la présente Offre .....	42
9.3.8.	Matérialisation de la propriété des titres et attestation fiscale .....	42
9.3.9.	Seuil de réalisation .....	42
9.3.10.	Séquestre .....	43
9.3.11.	Connaissance des souscripteurs .....	43
9.3.12.	Tableau récapitulatif de la répartition du capital et des droits de vote avant et après la réalisation de l'offre .....	43
<b>10.</b>	<b>INFORMATIONS INCORPORÉES PAR RÉFÉRENCE.....</b>	<b>44</b>
<b>11.</b>	<b>INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES.....</b>	<b>45</b>
	<b>ANNEXE 1 - TABLE DE CONCORDANCE AVEC L'ANNEXE 2 DE L'INSTRUCTION AMF DOC-2019-22.....</b>	<b>46</b>

## 1.2. REMARQUES GENERALES

### *Facteurs de risques*

Les investisseurs sont invités à prendre en considération l'ensemble des informations figurant dans le Prospectus, et en particulier à lire attentivement les facteurs de risques décrits au chapitre 2 « Facteurs de risques » de la présente Note d'Opération et au chapitre 3 du Document d'enregistrement avant de prendre toute décision d'investissement.

La réalisation de tout ou partie de ces risques est susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur les activités, la situation financière, les résultats ou les perspectives de la Société.

Conformément à l'article 16 du règlement (UE) 2017/1129 concernant le prospectus à publier en cas d'offre au public de valeurs mobilières ou en vue de l'admission de valeurs mobilières à la négociation sur un marché réglementé, tel que modifié, le Prospectus présente uniquement les principaux risques pouvant avoir un impact, à la date du Prospectus, sur l'activité, la situation financière, la réputation, les résultats ou les perspectives de la Société, tels qu'identifiés par la Société, selon leur criticité, qui est évaluée en fonction de leur probabilité de survenance et de l'ampleur attendue de leur impact, et après prise en compte des mesures mises en œuvre pour traiter ces risques, le cas échéant.

En outre, d'autres risques, non encore actuellement identifiés ou considérés comme non significatifs par la Société à la date du Prospectus, pourraient avoir un effet défavorable significatif.

### *Arrondis*

Certaines données chiffrées (y compris les données financières) et pourcentages présentés dans le Prospectus ont fait l'objet d'arrondis. Le cas échéant, les totaux présentés dans le Prospectus peuvent présenter des écarts non significatifs par rapport à ceux qui auraient été obtenus en additionnant les valeurs exactes (non arrondies) de ces données chiffrées.

## 2. AVERTISSEMENT

L'approbation par l'AMF du Prospectus ne porte que sur l'Offre objet dudit Prospectus. À l'issue de la clôture de l'Offre, l'AMF n'effectuera aucun suivi de l'Émetteur ou de son projet. Toute communication postérieure à l'Offre et relative à celle-ci ne fera l'objet d'aucune revue par l'AMF.

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

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 ;
- les souscripteurs de parts sociales de la Coopérative ne percevront aucune rémunération sur les Parts Sociales qu'ils auront souscrites, la Coopérative 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 ouvrir droit à la réduction d'impôt prévue à l'article 199 *terdecies*-0 AB du Code général des impôts pour les souscripteurs personnes physiques. En outre, aucune assurance ne peut être fournie quant au fait que la Coopérative 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 décembre 2031. Les Parts Sociales ne sont pas librement cessibles notamment en raison de clauses d'agrément statutaire ;
- la Coopérative 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 un souscripteur de Parts Sociales de la Coopérative, 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 Coopérative puisse procéder au remboursement des Parts Sociales du retrayant. A cet égard, il est précisé que la Coopérative 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 titulaires 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 le plus souvent d'au moins sept ans (avant rachat par la Coopérative) ou plus rarement de cinq 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 la Coopérative ou le Souscripteur ne respectent plus les conditions nécessaires à l'obtention de l'avantage.

### 3. RÉSUMÉ

#### A. AVERTISSEMENT

L'attention du souscripteur de Parts Sociales (le « **Souscripteur** » ou l' « **Investisseur** ») est attirée sur les points suivants :

- Le résumé présenté ci-dessous doit être lu comme une introduction au présent Prospectus.
- Toute décision d'investir dans les Parts Sociales qui sont l'objet de la présente Offre doit être fondée sur un examen exhaustif du présent Prospectus et de ses composantes (en ce compris notamment le Document d'enregistrement incorporé par référence au présent Prospectus), dans leur intégralité.
- L'investisseur peut perdre tout ou partie du capital investi.
- Lorsqu'une action concernant l'information contenue dans ledit Prospectus est intentée devant un tribunal, l'Investisseur peut, selon la législation nationale des États membres de l'Union européenne ou parties à l'accord de l'Espace économique européen, avoir à supporter les frais de traduction du Prospectus avant le début de la période judiciaire.
- Les personnes qui ont présenté le résumé n'engagent leur responsabilité civile que si le contenu du résumé est trompeur, inexact ou contradictoire par rapport aux autres parties du Prospectus, ou s'il ne fournit pas, lu en combinaison avec les autres parties du Prospectus, les informations essentielles permettant d'aider les investisseurs lorsqu'ils envisagent d'investir dans les parts sociales.

#### B. PRESENTATION DE LA COOPERATIVE

##### B.1. Description des caractéristiques essentielles de la Coopérative

###### B.1.1. Activités et parties prenantes

##### I) PRESENTATION SYNTHETIQUE DE L'ACTIVITE

L'Émetteur est la société Les 3 Colonnes du maintien au domicile, société coopérative d'intérêt collectif constituée de forme société anonyme (ci-après l' « **Émetteur** » ou la « **Coopérative** »), au capital variable minimum de 17 150 700 euros à la date du présent Prospectus, dont le siège est 8, route de champagne, 69130 Ecully, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Lyon sous le numéro d'identification unique 797 676 749 RCS Lyon et dont le LEI est 969500K0Y55FP452ET12.

La Coopérative a pour activité et mission l'acquisition de biens immobiliers par voie d'opérations de viager à des conditions réputées solidaires (c'est-à-dire sans réalisation de profit par la Coopérative ou, en cas de profit, de emploi intégral de ceux-ci dans l'activité), ce 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, 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 Coopérative concourt à la mise en place d'un écosystème visant à permettre aux vendeurs en viager d'être bénéficiaire de services d'accompagnement dans leur maintien à domicile.

Économiquement, le prix des acquisitions viagères réalisées par la Coopérative correspond à l'estimation de la valeur globale du bien comprenant (i) le paiement d'une somme forfaitaire (désignée le « **Bouquet** »), (ii) le versement de rentes viagères au profit du bénéficiaire de la rente viagère (désigné le « **Crédirentier** » ou « **Bénéficiaire** ») dont le montant est estimé au regard de la durée de vie estimée de ce dernier, ainsi que (iii) les frais d'acquisitions, les frais coopératifs de montage, les travaux, les frais de collecte des titres participatifs et les frais d'intérêts. Selon l'Insee la table d'espérance de vie moyenne des Crédirentiers au sein du parc constitué est de huit ans et la Table de mortalité indique six décès sur dix personnes âgées de 80 ans dans les dix années qui suivent les 80 ans. Le bien est acquis « occupé » pour une valeur correspondant donc au Bouquet majoré des rentes viagères cumulées estimées sur la durée de vie du Crédirentier. Pendant toute sa durée de vie, le Crédirentier bénéficie du Droit d'Usage et d'Habitation (DUH) de son logement, raison pour laquelle le bien est acquis en numéraire pour une valeur « hors DUH ». Au décès du Crédirentier, le bien est libéré et la valeur du bien n'est plus grevée par le DUH. L'activité d'acquisition de la Coopérative est en croissance constante, de telle sorte que l'âge moyen des biens en stock est inférieur à l'espérance de vie moyenne des Crédirentiers qui les occupent. En conséquence, la Coopérative stocke plus qu'elle ne déstocke. Dès lors que l'âge moyen des biens en stock atteindra, voire dépassera les huit ans, cette tendance s'équilibrera et les ventes de biens en stock dégageront des ressources financières, dans certains cas en extériorisant des plus-values.

La dimension solidaire des opérations de viager réalisées par la Coopérative est notamment caractérisée et appréhendée, en accord avec la Direction générale de la cohésion sociale (DGCS), dans le cadre d'une convention pluriannuelle de mandat de service d'intérêt économique général (SIEG), dans le calcul de la Valeur Économique de la Mission d'Intérêt Général (VEMIG) conformément au décret n° 2020-1186. La Coopérative bénéficie en conséquence de la convention précitée de la possibilité d'offrir aux souscripteurs de ses Parts Sociales l'avantage fiscal décrit à la sous-section B.2.4 du présent résumé. Le schéma figurant en sous-section B.2.4 du présent résumé présente un exemple des flux financiers générés par l'investissement en Parts Sociales.

##### II) FILIALE ET PARTICIPATIONS

Au 15 juin 2024, la Coopérative détient 3 743 actions représentant 87,64 % du capital et des droits de vote de Foncière de Viager, société par actions simplifiée, immatriculée au RCS de Lyon sous le numéro 791 175 466 RCS Lyon, laquelle a été créée avant la Coopérative, avec la même activité que cette dernière et est aujourd'hui en gestion extinctive. Le capital de cette société est de 4 271 000 euros, pour des capitaux propres de 2 872 029 euros et un total de bilan de 3 266 223 euros au 31 mars 2023. La Coopérative ne détient pas de participations dans d'autres Sociétés.

##### III) FACTEURS DE RISQUES

Les risques (non exhaustifs) présentés ci-dessous sont classés, par ordre décroissant, selon la criticité de leur impact négatif et leur probabilité de survenance, net d'éventuelles mesures de compensation :

- Risque de modification ou perte du bénéfice ou suppression des régimes de l'agrément d'entreprise solidaire d'utilité sociale (ESUS) et/ou du mandat SIEG et du régime fiscal favorable y afférent,
- Risque de décote à la revente des logements acquis en viager occupé,
- Risque de réputation pour les acteurs du logement et de l'accompagnement des personnes âgées,
- Risque lié à la longueur du cycle d'exploitation du viager solidaire proposé par l'Émetteur et aux cycles du marché immobilier,
- Risque de continuité en cas de départ de M. TCHERNIAVSKY,
- Risque financier en cas d'exercice du droit de retrait,
- Risque lié aux travaux d'entretien et de mise aux normes des logements,
- Risque de défaut de paiement d'arrangements de rente,
- Risque lié au modèle économique de l'Émetteur et au caractère innovant et en développement de son activité.

### B.1.2. Volume d'activité

	31/12/2023 <sup>(a)</sup> (6 mois)	30/06/2023 (12 mois)	30/06/2022 (12 mois)
Nombre d'opérations d'achat en viager réalisées lors de la période	32	94	77
Nombre de cessions réalisées par la SCIC lors de la période	3	7	6
Nombre d'opérations en stock à la fin de la période	353	324	237

<sup>(a)</sup> Sur la base des comptes intermédiaires non audités, et n'ayant pas fait l'objet d'un examen limité, pour les 6 mois écoulés du 01/07/2023 au 31/12/2023

### B.1.3. Informations financières clés

Les comptes annuels de la Coopérative au 30 juin 2022 et au 30 juin 2023 ont été arrêtés par le conseil d'administration de la Coopérative, approuvés par l'assemblée générale des associés et ont fait l'objet d'un audit du commissaire aux comptes. Le commissaire aux comptes a certifié sans réserve que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations des exercices clos le 30 juin 2022 et le 30 juin 2023.

Les comptes intermédiaires pour les six mois écoulés du 1<sup>er</sup> juillet au 31 décembre 2023 ont été arrêtés par le Conseil d'administration du 21 mars 2024. Ces comptes intermédiaires et les informations financières qui en sont issues n'ont fait l'objet ni d'un audit, ni d'un examen limité ou d'une vérification quelconque du Commissaire aux comptes de l'Émetteur. Ces comptes intermédiaires sont les premiers publiés par l'Émetteur depuis sa création. En conséquence, l'Émetteur ne dispose pas, à titre de base comparable, d'informations financières semestrielles au 31 décembre 2022. Compte tenu de l'importante saisonnalité de l'activité de l'Émetteur, ces données semestrielles ne permettent pas d'extrapoler les données d'un exercice complet de 12 mois.

La Coopérative et ses deux filiales ne dépassent pas deux des trois seuils imposant l'établissement de comptes consolidés (48 millions d'euros en total de bilan, 24 millions d'euros en chiffre d'affaires et 250 salariés).

En k€	31.12.2023 <sup>(a)</sup> 6 mois	30.06.2023	30.06.2022
Résultat d'exploitation	-595	291	-137
En k€	31.12.2023 <sup>(a)</sup> 6 mois	30.06.2023	30.06.2022
Dette financière nette (dette à long terme plus dette à court terme moins trésorerie)	18 324	19 318	5 263
En k€	31.12.2023 <sup>(a)</sup> 6 mois	30.06.2023	30.06.2022
Flux de trésorerie nets provenant des activités d'exploitation	-10 645	-30 883	-17 480
Flux de trésorerie nets provenant des activités de financement	16 190	28 987	20 490
Flux de trésorerie nets provenant des activités d'investissement	-575	-2 037	-364

<sup>(a)</sup> Sur la base des comptes intermédiaires non audités, et n'ayant pas fait l'objet d'un examen limité, pour les 6 mois écoulés du 01/07/2023 au 31/12/2023

### B.1.4. Approche synthétique sur le financement de la Coopérative

Les acquisitions de logements sont actuellement financées via les émissions de parts sociales et de titres participatifs ainsi que des emprunts souscrits auprès des établissements de crédits.

En €	15/06/2024	Entre le 30/06/2023 et le 15/06/2024		30/06/2023	Entre le 30/06/2022 et le 30/06/2023		30/06/2022
	Montant	Montant souscrits	Montant remboursés	Montant	Montant souscrit	Montant remboursés	Montant
<b>Parts sociales<sup>(*)</sup></b>	65 483 700	16 328 000	3 119 100	52 274 800	15 573 100	1 958 200	38 659 900
<b>Titres participatifs<sup>(**)</sup></b>	41 417 500	9 000 000	2 756 500	35 174 000	6 802 000	79 000	28 451 000

<sup>(\*)</sup> étant précisé qu'une offre au public de parts sociales a été ouverte le 11 mai 2023 (prospectus n° 23-150), pour un montant maximum de 487 034 parts sociales à émettre (soit 24 351 700 €), et a été clôturée le 29 décembre 2023 par la souscription de 334 532 parts sociales (soit 16 726 600 €).

<sup>(\*\*)</sup> étant précisé qu'il n'a été procédé à aucune offre au public de titres participatifs au cours de l'année civile 2023. Par contrat en date du 11 mars 2024, l'Émetteur a procédé à un placement privé de titres participatifs pour un montant total de 9 000 000 euros, intégralement souscrit le 25 mars 2024.

Il est à ce titre précisé qu'à titre complémentaire à la présente Offre, une offre au public de titres participatifs a été ouverte le 15 mai 2024 (prospectus n° 24-149 approuvé le 14 mai 2024) pour un montant maximum de 40 000 titres participatifs (soit 20 000 000 €) à émettre, la date de clôture de la période de souscription étant fixée au 29 août 2024 à 23h59. L'Émetteur envisage en outre d'ouvrir une seconde offre au public de titres participatifs pour un nombre de titres participatifs identique (40 000 titres participatifs soit 20 000 000 €) au cours de l'année civile 2024.

### B.1.5. Capital social

Au 15 juin 2024, le capital s'élevait à 65 483 700 € composé de 1 309 674 Parts Sociales. Le capital social de la Coopérative n'a pas significativement évolué depuis le 15 juin 2024. Le capital social étant variable il est susceptible d'évoluer en permanence sans besoin d'une décision d'assemblée générale des associés.

Au 15 juin 2024, le capital social était réparti ainsi qu'il suit :

Catégorie de collègue	Nombre de Parts Sociales	% des Parts Sociales	% des droits de vote
Collège Fondateurs	162	0.01%	30%
Collège Financeurs solidaires	1 303 806	99.55%	20%
Collège Collectivités et Institutionnels	4 000	0.31%	20%
Collège Bénéficiaires solidaires	1 296	0.10%	10%
Collèges Partenaires et Bénévoles	221	0.02%	10%
Collège Salariés	189	0.01%	10%
<b>TOTAL</b>	<b>1 309 674</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Compte tenu du régime juridique applicable aux sociétés coopératives d'intérêt collectif, les associés de la Coopérative sont répartis en collèges de vote, qui, au sein de la Coopérative, sont au nombre de six. Chacun de ces collèges dispose des droits de vote indiqués ci-dessus. Le résultat des votes est décompté pour chaque collège, au sein duquel chaque associé dispose d'une seule voix, quel que soit le nombre de parts sociales détenues, par application des règles de majorité applicables selon la nature de la décision (ordinaire ou extraordinaire). Le vote est globalisé en fonction des droits de vote des six collèges ce qui détermine, au regard des règles de majorité, le sens du vote de l'assemblée générale des associés. Ainsi, aucun associé ne peut à lui seul contrôler la Coopérative (au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce). A titre de comparaison, les collèges « Fondateurs » et « Salariés » de la Coopérative regroupent des associés possédant ensemble respectivement 162 Parts Sociales représentant 0,01% du capital de la Coopérative et 189 Parts Sociales représentant 0,01% du capital de la Coopérative, mais exerce collectivement 30% et 10% des droits de vote attachés aux Parts Sociales émises par la Coopérative.

#### B.1.6. Déclaration sur le fonds de roulement

La Coopérative atteste qu'avant la réalisation de la présente Offre, son fonds de roulement net est suffisant pour faire face à ses obligations et à ses besoins de trésorerie pour les 12 prochains mois à compter du début de cette Offre.

#### B.1.7. Changements significatifs dans la situation de la coopérative depuis le 31 décembre 2023

Aucun changement significatif n'est intervenu dans la situation ou l'environnement de la Coopérative postérieurement au 31 décembre 2023, date de clôture des comptes semestriels intermédiaires les plus récents de la Coopérative à l'exception de ce qui suit :

- Les variations du capital social et du nombre de titres participatifs (ces variations consistant en des souscriptions et des remboursements) exposées au B.1.4,
- L'ouverture le 15 mai 2024 d'une offre au public de titres participatifs (prospectus n° 24-149 approuvé le 14 mai 2024) pour un montant maximum de 40 000 titres participatifs (soit 20 000 000 €) à émettre, la date de clôture de la période de souscription étant fixée au 29 août 2024 à 23h59, cf. B.1.4.

### B.2. **Caractéristiques essentielles de l'offre**

#### B.2.1. Principales raisons de l'Offre

La Coopérative offre une solution de financement du maintien à domicile des personnes âgées via le mécanisme innovant de viager solidaire. Ce mécanisme suppose le paiement par la Coopérative du prix du logement des Bénéficiaires des services de la Coopérative, devenant créanciers, de sorte que le modèle économique ne génère aucun revenu avant la revente du logement par la Coopérative, ou sa mise en location, qui ne peuvent intervenir avant le décès du Bénéficiaire ou l'abandon du logement par le Bénéficiaire. L'Offre a vocation à augmenter les ressources en fonds propres de la Coopérative qui seront affectées au financement des activités de la Coopérative et en particulier essentiellement aux nouvelles acquisitions de logements en viager solidaire. A cet égard, il est précisé que le produit net de frais est estimé entre 31 940 858 et 32 285 772 euros, après déduction des frais relatifs à la présente Offre, représentant environ 6,39 % à 7,39% du montant de l'Offre, dont environ 0,24%, au titre des frais et honoraires des conseils et prestataires impliqués dans la présente Offre et environ 6,15% à 7,15 % au titre des frais et commissions de commercialisation des Parts Sociales.

#### B.2.2. Éléments quantitatifs de l'offre et calendrier

L'Offre porte sur l'émission d'un nombre maximum de 689 827 Parts Sociales nouvelles à souscrire et émettre progressivement pendant la période de souscription, pour un montant maximal est de 34 491 350 euros, entrant dans le plafond annuel notifié de collecte des souscriptions avec réduction d'impôt au titre de l'année 2024 s'élève à 34 491 387 euros. Concernant la notion de plafond annuel notifié de collecte des souscriptions, le lecteur est invité à se référer à la section B.2.4 du présent Résumé.

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

Le minimum de souscription a été fixé à deux mille euros (2.000 €) correspondant à la souscription d'un minimum de quarante (40) Parts Sociales.

La période de souscription des Parts Sociales au titre de la présente Offre courra du 17 juillet 2024 au 29 décembre 2024, 23h59 (heure de Paris), la date limite de dépôt des dossiers de souscription est le 14 décembre 2024 à 23h59 (heure de Paris). L'émission (valant règlement-livraison) des Parts Sociales interviendra au fur et à mesure de l'Offre à la date de l'admission de chaque souscription par le Directeur Général conformément aux statuts de la Coopérative et au plus tard le 31 décembre 2024 (23h59). La propriété des Parts Sociales sera matérialisée par une inscription dans (i) le registre de mouvements de titres et (ii) les fiches individuelles de sociétaire tenues de manière numérique.

#### B.2.3. Conditions de l'offre et modalités de souscription

Les demandes de souscription doivent satisfaire aux conditions de recevabilité de la présente Offre pour donner lieu à la souscription effective de Parts Sociales, à concurrence du montant maximum de l'Offre. Les conditions de recevabilité sont les suivantes :

- a) la formulation<sup>2</sup> :
  - \* via un accès à la plateforme électronique « UPSIDEO/L3C » dont l'adresse url est la suivante : <https://les3colonnes-conseiller.upsideo.fr/>, qui ne peut être fourni que (i) par un intermédiaire régulé conseillant l'Investisseur agissant dans le cadre du placement des Parts Sociales par INVEST SECURITIES ou (ii) par la Coopérative elle-même ;
  - \* ou, 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 financier des titres de la Coopérative auprès du public : par l'envoi des dossiers de souscription (i) par e-mail envoyé à l'adresse [3c@invest-securities.com](mailto:3c@invest-securities.com) ou (ii) par courrier postal à Invest Securities, Opération 3 Colonnes, 73 boulevard Haussmann, 75008 Paris.
- b) la fourniture d'un dossier de souscription recevable (en ce compris le fait de porter sur un minimum de quarante (40) Parts Sociales correspondant à un minimum de souscription de deux mille euros (2.000€)),
- c) la libération intégrale de la souscription dans le délai de règlement de 15 jours suivant la souscription et dans la limite de la clôture de la période de souscription et
- d) l'admission de la souscription par la Coopérative conformément à l'article 14 des statuts de cette dernière.

INVEST SECURITIES est en charge de recevoir, dans l'ordre chronologique de leur réception selon le principe du « premier arrivé, premier servi », et contrôler les demandes de souscription et la satisfaction par celles-ci aux conditions de recevabilité autres que leur libération et de leur admission par la Coopérative conformément à l'article 14 des statuts de cette dernière. Le Directeur Général de la Coopérative statue sur l'admission des demandes de souscription.

<sup>1</sup> Etant précisé que ces comptes intermédiaires ne sont pas audités, et n'ont pas fait l'objet d'un examen limité

<sup>2</sup> Date de signature du bulletin de souscription faisant foi.



#### B.2.4. Régime fiscal spécifique

En conséquence du statut et de la convention pluriannuelle de mandat avec la Direction Générale de la Cohésion Sociale (DGCS) qui lui confère une mission de service d'intérêt économique général (SIEG) au sens de la décision 2012/21/ UE de la Commission du 20 décembre 2011, ainsi qu'il est décrit à la sous-section B.1.1 du présent résumé, la souscription en numéraire au capital de la Coopérative par des personnes physiques entraîne, sous réserve du respect de certaines conditions, une réduction d'impôt sur le revenu reposant sur l'article 199 *terdecies*-0 AB du Code général des impôts, égale à 25% du montant des versements effectués au titre de l'ensemble des souscriptions éligibles<sup>(4)</sup>, dans la limite d'un plafond global au titre des avantages fiscaux<sup>3</sup> d'un montant de 10.000 € par foyer fiscal et par an.

<sup>(4)</sup> Ce taux exceptionnellement porté à 25% pour les versements effectués jusqu'au 31 décembre 2025<sup>4</sup>, est en principe de 18% du montant de la souscription<sup>5</sup>, et ce dans la limite d'un plafond global au titre des avantages fiscaux d'un montant de 10.000 € par foyer fiscal et par an.

Il est précisé que le bénéfice de la réduction d'impôt est subordonné à la conservation des Parts Sociales par le Souscripteur jusqu'au 31 décembre de la cinquième année suivant celle de la souscription en cas de cession à un tiers (sauf exceptions limitativement énumérées par la loi). Toutefois, le remboursement (aussi désigné rachat) de ces mêmes Parts Sociales par la Coopérative ne peut intervenir avant l'expiration d'une période de conservation se terminant le 31 décembre de la septième année suivant celle de la souscription, soit le 31 décembre 2031, sauf si le remboursement fait suite à la liquidation judiciaire de l'entreprise, ou de cas de force majeure.<sup>6</sup>

Le remboursement effectif des Parts Sociales ayant fait l'objet de l'exercice du droit de retrait peut prendre plus de temps en application des articles 11 et 17 des statuts de la Coopérative.

Plafond de souscription annuel : cinquante mille (50.000) euros (soit une économie d'impôt théorique de 12.500 euros) pour les contribuables célibataires, veufs ou divorcés et de cent mille (100.000) euros (soit une économie d'impôt théorique de 25.000 euros) pour les contribuables mariés ou pacsés soumis à une imposition commune<sup>7</sup>. La fraction des versements excédant ce plafond ouvre droit à la réduction d'impôt dans les mêmes conditions sur les quatre années suivantes<sup>8</sup>.

Condition d'absence de remboursement : Jusqu'au 31 décembre de la 7<sup>ème</sup> année suivant celle de la souscription<sup>9</sup>.

Plafond des avantages fiscaux par foyer fiscal de 10.000 euros par an : Il est précisé que la réduction d'impôt associée aux souscriptions de Parts Sociales est comprise dans le calcul du montant total des économies d'impôt ne devant pas excéder 10.000 euros par an et par foyer fiscal (Plafond des niches fiscales visé à l'Article 200-0 A du CGI), avec, le cas échéant et sous certaines conditions, la faculté de report des excédents de réduction d'impôt au titre des années suivantes, jusqu'à la cinquième année incluse<sup>10</sup>. Cette information émane de la Coopérative et a été revue par un fiscaliste. Toutefois, la présente section 3.2.2.4 doit être considérée comme un résumé des aspects fiscaux relatifs à la réduction d'impôt sur le revenu telle que prévue par l'article 199 *terdecies*-0 AB du Code général des impôts en vigueur à la date du présent Prospectus. Il est précisé que les informations contenues dans le présent paragraphe sont susceptibles d'évoluer et que le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque Souscripteur.

Il existe un risque que cet agrément ESUS, ce mandat SIEG ou ce régime fiscal soient supprimés ou modifiés ; la Coopérative en informerait alors sans délai l'ensemble de ses associés par courrier électronique ou postal.

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. L'avantage fiscal cumulé (Taux de déduction (25%) X Souscriptions éligibles) accordé aux souscripteurs est destiné à financer ou à compenser la VÉMIG (Valeur Économique de la Mission d'Intérêt Général), et ne peut donc excéder le montant de ladite VÉMIG. Conformément à l'article 11 du décret n° 2020-1186 du 29 septembre 2020, la Coopérative 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. Si au cours d'une année donnée les avantages fiscaux associés aux souscriptions sont inférieurs à cette VÉMIG, la société concernée peut reporter sur des exercices ultérieurs le droit à faire bénéficier les souscripteurs d'un avantage fiscal non utilisé.<sup>11</sup>

Au titre de l'exercice 2023, le plafond annuel notifié de collecte des souscriptions, qui s'élevait à 24 351 728 euros, a été utilisé dans le cadre de l'offre au public des parts sociales de la Coopérative intervenue en 2023 à concurrence de 16 726 600 euros, de sorte que le plafond de compensations admissibles non consommé et reportable pour 2023 est de 7 625 128 euros (24 351 728 – 16 726 600). Au titre de l'année civile 2024, le calcul de la VÉMIG, égale au maximum des avantages fiscaux cumulés associés aux souscriptions conformément aux termes de la convention de mandat de SIEG ressort à 6 717 065 euros, correspondant, au taux de 25%, à un plafond annuel de souscriptions éligibles de 26 868 259 euros (correspondant au montant de la VEEL égale à 5 977 745 euros majorée de la VEA, elle-même égale à 739 320 euros).

Compte tenu du plafond de compensation admissible, égal à 26 868 259 euros au titre de l'année 2024, et du plafond annuel notifié de collecte des souscriptions notifié au titre de 2023 non utilisé, égal à 7 625 128 euros, le plafond de souscriptions éligibles à la réduction d'impôt sur le revenu prévue par l'article 199 *terdecies*-0 AB précité est égal à 34 491 387 euros arrondi au titre de l'année 2024. En conséquence, le montant total de l'offre est plafonné à 34 491 350 euros, ce montant étant entièrement disponible pour les souscriptions éligibles à la réduction d'impôt sur le revenu prévue par l'article 199 *terdecies*-0 AB précité. Une fois le plafond atteint, les souscriptions ne seront plus éligibles au bénéfice de la réduction d'impôt ; par conséquent, toutes les demandes de souscription qui feraient dépasser ce plafond seront refusées.

<sup>3</sup> Article 200-0 A du Code général des impôts.

<sup>4</sup> Le taux de la réduction d'impôt de 25 % est prorogé jusqu'au 31 décembre 2025 en application de l'article 49 II. de la loi n°2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024 modifiant l'article 157 de la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020.

<sup>5</sup> Article 199 *terdecies*-0 AB du Code général des impôts.

<sup>6</sup> Article 199 *terdecies*-0 AB I.-2. 5° du Code général des impôts.

<sup>7</sup> Article 199 *terdecies*-0 AB I. 2. 2° du Code général des impôts.

<sup>8</sup> Article 199 *terdecies*-0 AB I. 2. 2° du Code général des impôts.

<sup>9</sup> Article 199 *terdecies*-0 AB I. 2. 5° du Code général des impôts.

<sup>10</sup> Article 199 *terdecies*-0 AB I. 2. 3° du Code général des impôts.

<sup>11</sup> Article 11 du décret n° 2020-1186 du 29 septembre 2020.

### B.3. Récapitulatif synthétique des droits financiers et politiques et risques attachés aux parts sociales et à leur souscription

Droits politiques et financiers attachés aux Parts Sociales	Risques attachés aux Parts Sociales et à leur souscription
<p><b>Droit de vote</b></p> <p>Chaque sociétaire (ou associé) dispose d'une voix au sein du collège « Financeurs solidaires », quel que soit le nombre de Parts Sociales souscrites.</p>	<p>Le collège « financeurs solidaires » dispose de 20% des droits de vote au sein de l'assemblée générale des sociétaires (associés) de la Coopérative, quel que soit le nombre de Parts Sociales souscrites par ses membres et quel que soit le nombre de financeurs solidaires le composant.</p> <p>Plus le nombre de financeurs solidaires augmente plus la représentativité du vote de chaque financeur solidaire diminue au sein du collège, lequel collège dispose d'une proportion fixe de 20% des droits de vote au sein de l'assemblée générale des sociétaires. Cette <b>décorrélacion entre l'augmentation du nombre de financeurs solidaires et les droits de vote dont ce collège dispose</b> représente un <b>risque</b> attaché à la souscription des Parts Sociales.</p>
<p><b>Pas de droit au versement d'un intérêt (ou dividendes)</b></p> <p>La Coopérative a prévu de ne pas verser de dividende ou d'intérêt aux parts sociales, d'une part en application des principes coopératifs, et d'autre part afin de permettre aux souscripteurs de bénéficier d'économies d'impôts. <b>Les Souscripteurs ne percevront aucune rémunération sur les Parts Sociales qu'ils auront souscrites, ce qui constitue un risque attaché à la souscription des parts sociales.</b></p>	
<p><b>Obligation de mise en réserve d'une part substantielle des excédents (bénéfices)</b></p> <p>Aux termes de l'article 30 des statuts de la Coopérative, la décision d'affectation et répartition des excédents (bénéfices de l'exercice après apurement des pertes) est prise par le conseil d'administration et ratifiée par l'assemblée générale, étant précisé que 57,5% d'entre eux sont affectés à la réserve légale et à une réserve statutaire.</p>	<p>Même en cas de bénéfice distribuable et après l'extinction du mandat de SIEG, les règles d'affectation des excédents limitent très fortement la capacité de la Coopérative à offrir un intérêt (dividendes) et donc ne permettent pas d'offrir une rentabilité significative pour les sociétaires.</p>
<p><b>Droit de retrait ou de rachat partiel</b></p> <p>Chaque sociétaire (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).</p> <p>En cas de retrait d'un associé, celui-ci n'a le droit qu'à percevoir la valeur nominale de ses parts, le cas échéant réduite à due concurrence de la contribution de l'associé aux pertes inscrites au bilan n'ayant pas pu être imputées sur les réserves statutaires ; 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.</p>	<p>La valeur de rachat des Parts Sociales ne peut excéder la valeur nominale.</p> <p>Il existe un <b>risque d'illiquidité (de nature interne)</b> lié à la souscription des parts sociales : aucune assurance ne peut être fournie quant au fait que la Coopérative 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 décembre 2031.</p> <p>Il est de surcroît rappelé que la Coopérative peut disposer d'un délai supplémentaire maximum de 5 ans aux fins du paiement effectif du remboursement des parts sociales des Souscripteurs qui en font la demande.</p>
<p><b>Contraintes quant à la revente des Parts Sociales</b></p> <p>Il n'existe pas de marché secondaire pour les Parts Sociales. Il existe donc un second <b>risque d'illiquidité (de nature externe) des Parts Sociales</b> qu'il pourra être très difficile de revendre à un tiers ou un autre associé, dans la mesure où le conseil d'administration doit préalablement agréer les éventuels cessionnaires et d'autre part les éventuels cessionnaires ne bénéficient d'aucune économie d'impôt à raison de l'acquisition de parts sociales déjà émises.</p>	
<p><b>Absence de partage du boni de liquidation</b></p> <p>En cas de liquidation de la Coopérative, 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.</p>	<p>La liquidation de la Coopérative ne peut pas représenter un retour sur investissement pour les Souscripteurs puisque tout boni éventuel devra être transmis à une autre entité répondant à la définition d'entreprise de l'ESS (au sens de la Loi ESS).</p> <p><b>L'absence de droit des associés sur l'actif net de la Coopérative représente un risque attaché à la souscription des Parts Sociales.</b></p>
<p><b>Clause de non-concurrence à la charge des associés</b></p> <p>Sauf accord exprès du conseil d'administration, les associés s'interdisent, tant qu'ils sont associés de la Coopérative puis pendant une période de trois ans à compter de la perte de la qualité d'associé, de faire concurrence aux activités de la Coopérative selon les modalités décrites à l'article 18 de ses statuts.</p>	<p>Les associés qui ne respecteraient pas la clause de non-concurrence pourraient faire l'objet d'une exclusion (article 16 des statuts), outre toute indemnisation du préjudice subi que la Coopérative pourrait demander.</p>
<p><b>Risque d'évolution de la réglementation</b></p> <p>L'un des facteurs majeurs rendant la souscription des parts sociales attractives est l'avantage fiscal attaché à la souscription des parts et à leur conservation (5 ans si les parts sont cédées, 7 ans en cas de retrait). En l'état actuel du droit, ces réductions sont intimement liées au statut d'ESUS et à la mission de SIEG dont bénéficie la Coopérative. Il existe un risque que ces réglementations évoluent durant la période de conservation susvisée et que ces dispositifs soient modifiés ou remis en cause par le législateur.</p>	

### B.4. Potentielles situations de conflit d'intérêts significatives

Il n'est identifié aucune situation de conflit d'intérêts significative potentielle découlant intrinsèquement de la nature, du statut, et de l'objet de la Coopérative, dont les sociétaires ou certains sociétaires peuvent bénéficier des produits ou services fournis, dans des proportions variables, indépendantes de leur détention et de leur pourcentage de détention des parts sociales.

## 4. FACTEURS DE RISQUE

### 4.1. PRINCIPAUX RISQUES RELATIFS AUX PARTS SOCIALES

#### 4.1.1. Risque d'illiquidité interne – Droit de retrait

La Coopérative revêtant la forme d'une société coopérative d'intérêt collectif (SCIC), son capital est variable et est susceptible de faire l'objet de réductions à raison de l'exercice par des titulaires de Parts Sociales, donc associés ou sociétaires, de leur droit de retrait également désigné demande de remboursement partiel au sein des modalités de ce droit de retrait exposées aux articles 11, 15 et 17 des statuts.

Les remboursements (aussi parfois désignés rachats) de Parts Sociales à la demande des associés, ne peuvent entraîner la diminution du capital en dessous du seuil minimum de 17 150 700 euros, et se font chronologiquement en considération de la date de chaque demande, à la valeur nominale des Parts Sociales le cas échéant réduite à due concurrence de la contribution de l'associé aux pertes inscrites au bilan n'ayant pas pu être imputées sur les réserves statutaires.

L'exercice du droit de retrait d'un sociétaire, s'il est effectué avant 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 2031), peut remettre en cause la réduction d'impôts décrite en section 6.1 du présent Prospectus. A cet égard, il est précisé que la Coopérative n'a pas prévu de constituer un fonds de réserve aux fins de désintéressement des sociétaires qui exercent leur droit de retrait.

Les parts des associés retrayants sont annulées. Les sommes qu'elles représentent sont assimilées à des créances ordinaires et remboursées dans les conditions de l'article 17 des statuts rappelées ci-après, étant précisé que le montant du capital à rembourser est arrêté à la date de clôture de l'exercice au cours duquel l'associé retrayant a demandé un remboursement total (retrait) ou partiel de ses Parts Sociales.

La demande de retrait<sup>12</sup> ou de remboursement partiel<sup>13</sup> est faite auprès du président du conseil d'administration par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise en main propre contre décharge. Les remboursements partiels sont soumis à autorisation préalable du conseil d'administration.

Les retraits et remboursements partiels ne peuvent concerner que la part du capital excédent le minimum statutaire, lequel s'élève à un quart du capital social le plus élevé atteint depuis sa création, soit 17 150 700 euros à la date du Document d'enregistrement.

Pour les demandes de remboursement satisfaisant aux conditions précitées, il est, en principe, procédé au remboursement des parts annulées dans un délai maximum de 12 mois courant à compter de l'approbation par l'assemblée générale des comptes sociaux sur la base desquels le montant du remboursement aura été déterminé.

Les anciens associés et leurs ayants droit ne peuvent toutefois exiger, avant un délai de cinq ans, le règlement des sommes restant dues sur le remboursement de leurs Parts Sociales, si ce remboursement affecte sensiblement les capacités financières de la Coopérative, sauf décision de remboursement anticipé prise par le conseil d'administration. Le délai court à compter de la date de la perte de la qualité d'associé ou de la demande de remboursement partiel. Il est précisé qu'à la date du présent Prospectus, cette faculté n'a jamais été utilisée.

Le montant dû aux anciens associés ou aux associés ayant demandé un remboursement partiel peut porter intérêt à un taux fixé par le conseil d'administration de l'Émetteur. A la date du présent Prospectus, le Conseil d'administration n'a pas décidé de mettre en place un tel intérêt.

L'Émetteur détient un parc immobilier, comptabilisé en stocks, qui procurera un retour sur la mobilisation des capitaux avec la revente des logements rendus libres, à raison du décès de leur bénéficiaire. Il entend utiliser le produit de revente des logements ainsi libérés pour financer les demandes de remboursement d'apport qu'il aurait reçues.

Dans la mesure où le cycle normal d'exploitation du parc immobilier est de huit ans, les reventes des actifs financées avec les parts souscrites lors d'une année N, devraient, en moyenne, dégager les liquidités permettant de financer les demandes de remboursement en N+8.

---

<sup>12</sup> article 15 des statuts

<sup>13</sup> article 17.4 des statuts

En outre, la réduction d'impôt sur le revenu à laquelle la souscription des Parts Sociales a donné droit est généralement subordonnée au respect d'un engagement de conservation expirant le 31 décembre de la septième année suivant celle de la souscription. De fait, les sociétaires particuliers s'étant prévalu d'une réduction d'impôt ne devraient pas exercer leur droit de retrait avant l'expiration de cet engagement fiscal de conservation. Le montant du capital dont cette durée est expirée est indiqué au § 3.5.1. du Document d'enregistrement.

Le délai de paiement de cinq ans des parts ayant fait l'objet d'une demande de remboursement (ou d'exercice du droit de retrait) a vocation à permettre à l'Émetteur d'étaler les sources de leur financement sur 5 ans au-delà de son cycle normal d'exploitation.

Toutefois, en cas d'événement exceptionnel conduisant à des demandes de remboursement pour des montants supérieurs au montant net des ventes d'actifs immobiliers au cours des cinq exercices suivants, l'Émetteur sera contraint d'avoir recours à l'ensemble de sa trésorerie disponible.

A défaut d'une trésorerie disponible suffisante, l'Émetteur pourrait ne pas pouvoir faire face aux demandes de remboursement partiel de parts sociales, sauf à refinancer le capital ainsi à rembourser, à obtenir l'accord pour le rééchelonnement des créances de remboursement de la part des associés retrayants ou bien le rééchelonnement d'autres engagements financiers. En conséquence, aucune assurance ne peut être fournie quant au fait que l'Émetteur 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 décembre 2031. A cet égard, il est précisé que la Coopérative n'a pas prévu de constituer un fonds de réserve aux fins de désintéressement des sociétaires qui exercent leur droit de retrait.

#### **4.1.2. Risque d'illiquidité externe — agrément des cessions de parts sociales**

Les Parts Sociales ne sont pas admises à la négociation sur un marché réglementé ou sur un système multilatéral de négociation, qu'il soit organisé ou non. Les Parts Sociales ne sont transmissibles, à titre gracieux ou onéreux, qu'après agrément de la cession par le conseil d'administration de la Coopérative dans les conditions statutaires. De ce fait, les Parts Sociales ne sont pas librement cessibles, la seule volonté du cédant et du cessionnaire des Parts Sociales ne suffisant 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 Coopérative.

#### **4.1.3. Absence de rémunération des parts sociales**

Les Souscripteurs ne percevront aucune rémunération sur les Parts Sociales qu'ils auront souscrites, la Coopérative ayant prévu de ne pas verser de dividendes (conformément à l'article L.3332-17-1 du Code du travail afin que les souscriptions de Parts Sociales puissent ouvrir droit à la réduction d'impôt prévue à l'article 199 terdecies-0 AB du Code général des impôts pour les souscripteurs personnes physiques).

#### **4.1.4. Faible représentativité des droits de vote des souscripteurs financeurs solidaires**

Les Souscripteurs disposent aux termes des statuts de la Coopérative d'un droit de vote par tête, quel que soit le nombre de parts sociales qu'ils détiennent, au sein du collège des Financeurs solidaires qui représentent plus de 99% des parts sociales émises à la date du présent Prospectus mais dispose de 20% des droits de vote au sein de l'assemblée générale des associés (ou sociétaires). A titre de comparaison, les collèges « Fondateurs » et « Salariés » de la Coopérative regroupent des associés détenant ensemble respectivement 162 Parts Sociales représentant 0,02 % du capital de la Coopérative et 189 Parts Sociales représentant 0,01% du capital de la Coopérative, disposent respectivement de 30% et 10% des droits de vote des associés de la Coopérative.

#### **4.1.5. Risque d'évolution de la réglementation**

Les Souscripteurs de Parts Sociales doivent conserver ces dernières jusqu'au 31 décembre de la 7<sup>ème</sup> année suivant celle de la souscription pour l'exercice de leur droit de retrait, afin de bénéficier du dispositif de réduction d'impôts décrit en section 6.1 du présent Prospectus. En cas d'exercice par les Souscripteurs de leur droit de retrait (demande de remboursement partiel des Parts Sociales souscrites) avant ce délai, les Souscripteurs recevront un courrier les informant du risque de perte de l'avantage fiscal.

Comme indiqué, en l'état actuel du droit, ces réductions sont intimement liées au statut d'ESUS et à la mission de SIEG dont bénéficie la Coopérative. Il existe un risque que ces réglementations évoluent durant la période de conservation susvisée et que ces dispositifs soient modifiés ou remis en cause par le législateur. Aucune

assurance ne peut être apportée quant à la permanence dans le temps de la réglementation actuelle, notamment dans le contexte d'instabilité politique résultant de la nouvelle composition de l'Assemblée Nationale (à la suite de sa dissolution le 9 juin dernier, suivi des élections législatives des 30 juin et 7 juillet 2024). Selon les coalitions qui pourraient se former, il ne peut être exclu que l'avantage fiscal octroyé à raison de la souscription des Parts Sociales puisse être modifié de manière favorable comme défavorable, ou remis en question. La Coopérative considère qu'exerçant une activité d'utilité sociale dans le secteur de la dépendance, dont le financement par l'Etat pose des difficultés, la probabilité de modification dudit régime sur l'année civile 2024 est faible. A ce stade, la Coopérative n'a pas identifié la modification de la réglementation la concernant parmi les propositions portées par la nouvelle majorité relative à l'Assemblée Nationale.

Il est également possible que la Coopérative perde le bénéfice de ce régime pendant cette période notamment parce qu'elle cesserait de remplir les conditions du bénéfice de ce régime. Ces conditions sont identifiées et la Coopérative a mis en place des procédures de suivi de celles-ci.

#### **4.1.6. Absence de droit des associés sur l'actif net de la coopérative**

En cas de liquidation de la Coopérative, l'éventuel boni ne peut être dévolu qu'à d'autres coopératives ou à d'autres entreprises de l'économie sociale et solidaire (ESS), et en aucun cas aux associés, coopérateurs ou non. Ainsi les droits financiers des Souscripteurs en cas de liquidation sont moindres que ceux des actionnaires d'une société ne revêtant pas la forme coopérative.

#### **4.1.7. Responsabilité des associés pendant cinq ans à compter du retrait**

Compte tenu de la variabilité du capital de la Coopérative, chaque sociétaire exerçant son retrait dans les conditions et selon les modalités prévues dans les statuts de la Coopérative, supporte un risque spécifique en termes de responsabilité, dans la mesure où l'article L.231-6 Code commerce prévoit que les associés sortants demeurent tenus pendant 5 ans, envers les associés et les tiers, de toutes les obligations existantes au moment de son retrait.

Il s'agit d'une responsabilité collective des associés sortant ne portant que sur les engagements (endettements) existants lors du retrait des associés, sans solidarité. Le montant des engagements est apprécié à la date du retrait de chaque associé et plafonné au montant de son apport à la Coopérative. Le montant diminue au fur et à mesure du remboursement des engagements existants et n'augmente pas en cas de refinancement ou de nouvel engagement.

La période de 5 ans pendant laquelle les associés peuvent être tenus des engagements de la Coopérative court à compter du retrait de l'associé concerné et donc court également pendant le report éventuel d'une durée maximum de cinq ans du remboursement du capital dans l'hypothèse où le remboursement effectif affecte sensiblement les capacités financières de la Coopérative conformément aux dispositions statutaires (article 17.3), rappelées à la section 4.1.1 du présent Prospectus. Ainsi, le montant et la durée du risque de perte en capital au titre de l'investissement en Parts Sociales ne sont pas sensiblement augmentés par cette disposition dont le fondement réside dans le régime légal applicables aux sociétés à capital variable.

## **5. PERSONNES RESPONSABLES**

### **5.1. PERSONNE RESPONSABLE - PRESIDENT DIRECTEUR GENERAL**

Monsieur TCHERNIAVSKY Sébastien Mike, né le 09/07/1976 à Mantes-la-Jolie (78), domicilié au siège social de l'Émetteur sis 8, route de Champagne, 69130 Écully, Président Directeur Général de l'Émetteur.

### **5.2. DECLARATION**

J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent Prospectus sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

Le 16 juillet 2024,

Sébastien TCHERNIAVSKY  
**Président Directeur Général**

## 6. OPINION FISCALE

### 6.1. REDUCTION D'IMPOT SUR LE REVENU

#### 6.1.1. Description du dispositif

A titre liminaire, il est précisé que l'information contenue dans la présente section 6.1 émane de la Coopérative et a été revue par un avocat compétent en droit fiscal. Toutefois, ladite section 6.1 doit être considérée comme un résumé des aspects fiscaux relatifs à la réduction d'impôt sur le revenu telle que prévue par l'article 199 *terdecies*-0 AB du Code général des impôts en vigueur à la date du présent Prospectus. Il est précisé que les informations contenues dans le présent paragraphe sont susceptibles d'évoluer et que le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque souscripteur. Les investisseurs potentiels sont invités à consulter leurs propres conseils préalablement à leur investissement dans la Coopérative, notamment afin d'appréhender leur situation fiscale particulière.

L'État entend apporter son soutien au développement des investissements effectués par des contribuables au capital de certaines entreprises agréées « entreprise solidaire d'utilité sociale » mentionnée au II de l'article 199 *terdecies*-0 AB du Code général des impôts. En application du 4° du 1 du II de l'article précité, la Coopérative a signé le 27 octobre 2020 avec la Direction générale de la Cohésion sociale (DGCS) une convention de mandat pluriannuelle de service d'intérêt économique général (SIEG). Cette convention SIEG a été complétée par un avenant en date du 28 novembre 2022. Conformément aux dispositions du Décret n° 2020-1186 du 29 septembre 2020, pris pour l'application de l'article 199 *terdecies*-0 AB précité relatif aux investissements effectués par des contribuables au capital de certaines entreprises agréées « entreprise solidaire d'utilité sociale », cette convention 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.

Dans ce cadre et dans les conditions décrites par la décision de la Commission européenne n°2012/21/UE du 20 décembre 2011, la DGCS et la Coopérative se sont accordées sur les objectifs et la définition d'une mission (mission SIEG) initiée et conçue par la Coopérative, et consistant à :

- accomplir des services sociaux en matière de logements relatifs à l'hébergement social de personnes âgées, dépendantes ou en perte d'autonomie, en situation de fragilité économique au sens défini dans le décret ;
- venir en aide aux personnes âgées défavorisées à travers une offre de logement adaptée au vieillissement et à la dépendance, financée par des fonds propres (jusqu'à 100%) qui proviennent de l'investissement solidaire, par l'obtention de prêts participatifs ;
- proposer des tarifs d'hébergement inférieurs à ceux des différents marchés de référence, au sens du quatrième alinéa du 4° du 1 du II de l'article 199 *terdecies*-0 AB du Code général des impôts.

Ce dispositif repose sur l'article 199 *terdecies*-0 AB du Code général des impôts.

### 6.1.2. Conditions à respecter pour le fonctionnement du dispositif

Afin de prendre en compte la spécificité des foncières solidaires et de leur besoin de soutien de la part de l'État dans le respect des règles européennes, la loi de finances pour 2020, n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 a créé un nouvel article 199 *terdecies*-0 AB du Code général des impôts en ouvrant le bénéfice d'une réduction d'impôt sur le revenu au titre des souscriptions au capital d'une « entreprise solidaire d'utilité sociale » qui exercent à titre principal l'une des activités visées au II 1. 2° de l'article 199 *terdecies*-0 AB précité.

Les souscriptions au capital d'entreprises intervenant dans le secteur des services sociaux relatifs à l'hébergement social de personnes âgées, dépendantes ou en perte d'autonomie figurent parmi les souscriptions éligibles à la réduction d'impôt sur le revenu sous réserve de satisfaire les conditions requises par l'article 199 *terdecies*-0 AB du Code général des impôts synthétisées comme suit :

#### 6.1.2.1. Conditions appréciées au niveau de la Société

1. La société doit répondre à la définition d'« entreprise solidaire d'utilité sociale ou ESUS » visée à l'article L. 3332-17-1 du Code du travail <sup>14</sup> .	En l'espèce, l'agrément « ESUS » de la Coopérative a été renouvelé le 10 novembre 2020 par arrêté préfectoral du Rhône N° DIRECCTE-UD69_CEST_2020_11_10_23 pour une durée de cinq ans.
2. La société doit exercer une des activités éligibles mentionnées au 1° ou au 3° de l'article L. 365-1 du Code de la construction et de l'habitation <sup>15</sup> .	Sont notamment considérées comme activités éligibles des activités de maîtrise d'ouvrage d'opérations d'acquisition, de construction ou de réhabilitation de logements ou de structures d'hébergement en tant que propriétaire [...] ou de l'activité [...] de gestion locative sociale.  En l'espèce, l'article 4 des statuts relatifs à l'objet social de la Coopérative indique qu'elle exerce une activité de gestion immobilière à vocation sociale.
3. La société doit exercer son activité en faveur de personnes en situation de fragilité du fait de leur situation économique ou sociale au sens du 1° de l'article 2 de la loi n° 2014-856 du 31 juillet 2014 relative à l'économie sociale et solidaire. <sup>16</sup>	Est considérée comme personne en situation de fragilité économique une personne : <ul style="list-style-type: none"><li>• dont l'ensemble des ressources n'excèdent pas, à la date de son entrée dans un logement fourni par l'entreprise et chaque année pendant la durée du bail, deux fois le plafond défini aux deux dernières phrases du premier alinéa de l'article D. 331-12 du Code de la construction et de l'habitation<sup>17</sup> ;</li><li>• qui a communiqué un avis d'imposition ou de non-imposition à l'impôt sur le revenu ainsi que des renseignements sur l'ensemble des personnes vivant au foyer auquel elle appartient, ces avis et renseignements étant communiqués au titre de l'année précédant celle de la conclusion de contrat de rente viagère et au titre des années suivantes ;</li><li>• dont le degré de perte d'autonomie est classé dans l'un des groupes 1 à 4, définis selon le modèle AGGIR, Autonomie gérontologique et groupes iso-ressources, qui évalue le niveau de réalisation d'activités de différentes natures (activités domestiques, sociales, corporelles et mentales) effectuées par une personne âgée seule, sans aide humaine, mais le cas échéant avec des aides techniques, quel que soit son lieu de vie, à domicile comme en établissement.<sup>18</sup></li></ul> La fraction minimale que les personnes en situation de fragilité représentent parmi les Bénéficiaires est fixée à 50%. <sup>19</sup>

<sup>14</sup> Article 199 *terdecies*-0 AB II – 1. 1° du Code général des impôts.

<sup>15</sup> Article 199 *terdecies*-0 AB II – 1. 2° a) du Code général des impôts.

<sup>16</sup> Article 199 *terdecies*-0 AB II – 1. 3° du Code général des impôts.

<sup>17</sup> Plafond déterminé par un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'habitation et des finances.

<sup>18</sup> Article 3 du décret n° 2020-1186 du 29 septembre 2020 faisant référence à l'article L.232-2 du Code de l'action sociale et des familles et de l'Annexe 2-1 du même code.

<sup>19</sup> Article 1 de l'arrêté du 29 septembre 2020 fixant la fraction minimale de personnes en situation de fragilité économique au sein des Bénéficiaires des entreprises agréées « entreprise solidaire d'utilité sociale » recevant des souscriptions ouvrant droit à la réduction d'impôt prévue à l'article 199 *terdecies*-0 AB du Code général des impôts et intervenant dans le secteur



<p>4. La société doit rendre aux personnes visées ci-dessus un service d'intérêt économique général en mettant à leur disposition les biens et services fonciers pour un tarif inférieur à celui du marché de référence dans lequel elle intervient et en favorisant l'accès de ses bénéficiaires en situation de fragilité économique ou sociale à ces biens et services fonciers, par un accompagnement spécifique.<sup>20</sup></p>	<p>Les missions faisant l'objet du SIEG confié à la Coopérative sont décrites dans la convention en date du 27 octobre 2020 qui tient lieu de mandat au sens de l'article 4 de la décision 2012/21/ UE.</p> <p>Cette convention modifiée par l'avenant du 28 novembre 2022 comporte les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) une description détaillée des missions effectuées ainsi que des obligations correspondantes ;</li> <li>b) toute précision utile au calcul et à la justification du respect par l'entreprise du plafond de collecte des souscriptions ;</li> <li>c) s'agissant de l'existence éventuelle d'une surcompensation en tant que de besoin, des précisions sur : les modalités de calcul, de constatation de cette surcompensation ainsi que, le cas échéant, de restitution par l'entreprise ou dérécupération par la puissance publique de cette surcompensation ;</li> <li>d) les obligations de l'entreprise au titre des contrôles effectués par l'administration ;</li> <li>e) les conditions de conservation des documents produits par l'entreprise.<sup>21</sup></li> </ul>
<p>5. a. La société ne doit pas procéder à la distribution d'intérêts aux Parts Sociales.<sup>22</sup></p>	<p>La Coopérative n'a jamais distribué d'intérêts aux Parts Sociales depuis sa création et ne prévoit pas de le faire.</p>
<p>b. Le prix de cession des Parts Sociales est encadré.<sup>23</sup></p>	<p>En cas de retrait du Souscripteur, le prix de rachat est égal à la valeur nominale et toute cession de Parts Sociales qui ne respecterait pas les dispositions légales applicables en termes de prix ne serait pas agréée par le conseil d'administration.</p>
<p>c. Les statuts de l'entreprise prévoient, si de telles modalités existent, les modalités de revalorisation de ces titres ou parts <sup>24</sup></p>	<p>Les statuts de la Coopérative ne prévoient pas la possibilité de revaloriser les Parts Sociales.</p>
<p>6. La société délivre au souscripteur qui lui en fait la demande le récépissé prévu au 6° du 2 du I du présent article et tient un registre des souscriptions ayant donné lieu à délivrance d'un récépissé<sup>25</sup>.</p>	<p>La Coopérative délivre automatiquement à chaque souscription, sans que le souscripteur en fasse la demande, le récépissé de souscription.</p> <p>La Coopérative tient par ailleurs un registre des souscriptions établi conformément à la législation.</p>

des services sociaux relatifs à l'hébergement social de personnes âgées, dépendantes ou en perte d'autonomie.

<sup>20</sup> Article 199 *terdecies*-0 AB II – 1. 4° du Code général des impôts.

<sup>21</sup> Article 14 du décret n° 2020-1186 du 29 septembre 2020.

<sup>22</sup> Article 199 *terdecies*-0 AB II – 1. 5° a) du Code général des impôts.

<sup>23</sup> Article 199 *terdecies*-0 AB II – 1. 5° b) du Code général des impôts.

<sup>24</sup> Article 199 *terdecies*-0 AB II – 1. 5° c) du Code général des impôts.

<sup>25</sup> Article 199 *terdecies*-0 AB II – 1. 6° du Code général des impôts

<p>7. La Société communique à chaque souscripteur, avant la souscription, un document d'information précisant notamment la période de conservation à respecter pour bénéficier de la réduction d'impôt mentionnée au 1 du I, les conditions de revente des titres ou parts au terme de la période de conservation, les conditions de remboursement des apports, les risques engendrés par l'opération, les règles d'organisation et de prévention des conflits d'intérêts, ainsi que les modalités de calcul et la décomposition de tous les frais et commissions, directs et indirects<sup>26</sup>.</p>	<p>La Coopérative communique au Souscripteur l'ensemble de ces informations par la délivrance du bulletin de souscription</p>
<p>8. Les souscriptions doivent être réalisées en numéraire au capital ou aux augmentations de capital et elles doivent conférer aux Souscripteurs les seuls droits résultant de la qualité d'associé, à l'exclusion de toute autre contrepartie, notamment sous la forme de garantie en capital, de tarifs préférentiels ou d'accès prioritaire.</p>	<p>La Coopérative accorde aux Souscripteurs les seuls droits résultant de la qualité d'associé.</p>
<p>9. Le Souscripteur doit conserver les Parts Sociales de la société jusqu'au 31 décembre de la cinquième année suivant celle de la souscription<sup>27</sup>.</p>	<p>Cette condition s'applique également à l'indivision. À noter que le non-respect de l'une de ces conditions pendant les sept (7) années suivant la souscription peut entraîner la remise en cause de la réduction d'impôt.</p>
<p>Les apports ne doivent pas être remboursés aux Souscripteurs avant le 31 décembre de la septième année suivant celle de la septième année<sup>28</sup>.</p>	<p>Le remboursement des apports intervenant avant ce terme entraîne la remise en cause de l'avantage fiscal, sauf s'il fait suite à la liquidation judiciaire de la Coopérative.</p>

#### 6.1.2.2. Conditions appréciées au niveau de la souscription

L'article 199 terdecies 0-AB II.2° du Code Général des Impôts précisé par le décret n°2020-1186 du 29 septembre 2020 plafonne le montant annuel des souscriptions ouvrant droit à la réduction d'impôt (« Plafond Annuel de Souscription »). Les modalités de détermination du Plafond Annuel de Souscription sont également précisées aux articles 4 et suivant de la convention SIEG en date du 27 octobre 2020.

L'avantage fiscal cumulé (Taux de déduction (25%) X Souscriptions éligibles) accordé aux souscripteurs est destiné à financer ou à compenser la Valeur Économique de la Mission d'Intérêt Général (VÉMIG) confiée à une entreprise par la puissance publique dans un but d'intérêt général afin d'accomplir ses missions de service public et ne peut donc excéder le montant de ladite VÉMIG, à défaut de quoi une « surcompensation » serait caractérisée, à laquelle la Coopérative devrait remédier.

En effet, les compensations ne doivent pas dépasser le montant des coûts supplémentaires que représente la prise en charge d'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 Coopérative en informerait alors sans délai l'ensemble de ses associés par mail électronique ou courrier postal.

Le montant total des souscriptions (« compensations ») ouvrant droit au bénéfice de la réduction au titre de l'exercice de souscription est soumis à un double plafonnement : un plafond spécifique calculé en fonction des données propres de l'entreprise (« Plafond Spécifique à l'Entreprise ») et un plafond fixé en valeur absolue (« Plafond Absolu »).

<sup>26</sup> Article 199 terdecies-0 AB II – 1. 7° du Code général des impôts

<sup>27</sup> Article 199 terdecies-0 AB I – 2. 4° du Code général des impôts.

<sup>28</sup> Article 199 terdecies-0 AB I – 2. 5° du Code général des impôts

**a) Détermination du Plafond Spécifique à l'Entreprise (1<sup>er</sup> plafond)**

Les règles de calcul des compensations sont définies en fonction de la nature de l'activité de l'entreprise concernée.

S'agissant des conditions d'intervention de l'entreprise fournissant le service social relatif à l'hébergement social de personnes âgées (visées à la section 2 du décret n° 2020-1186 du 29 septembre 2020), les principes et modalités de calcul sont définies dans l'article 4 1° b) dudit décret n°2020-1186, lequel prévoit spécifiquement l'accueil de Bénéficiaires dans des espaces constitués de logements qui sont acquis par l'entreprise auprès des Bénéficiaires par la conclusion d'un contrat comportant une rente viagère au sens des articles 1968 à 1983 du Code civil, le Bénéficiaire restant dans les locaux vendus aux termes d'un droit d'usage et d'habitation (DUH) et recevant de l'entreprise concernée, en contrepartie de cette cession, une rente viagère destinée à contribuer au financement de ses conditions de vie dans ces espaces. Ledit article 4 1° b) prévoit expressément que la valeur du droit d'usage et d'habitation (DUH), au sens donné par les articles 625 à 635 du Code civil, soit considérée, pour l'application du décret n°2020-1186 du 29 septembre 2020, comme un loyer de l'espace.

En application de l'article 5 du décret n° 2020-1186 du 29 septembre 2020, le marché de référence pour le calcul de la VEELL (valeur économique de l'écart de loyer des logements), première composante de la valeur économique de la mission d'intérêt général (VÉMIG), est constitué, pour les entreprises intervenant dans le secteur des services sociaux relatifs à l'hébergement social de personnes âgées, dépendantes ou en perte d'autonomie, des prestations d'hébergement :

- dans des espaces, définis au 1° de l'article 4 du décret n°2020-1186 du 29 septembre 2020, proposés par les établissements d'hébergement pour personnes âgées, dépendantes (EHPAD) ou en perte d'autonomie et mentionnés dans la base de données des prix d'hébergement et des tarifs « dépendance » diffusée par la caisse nationale de solidarité pour l'autonomie mentionnée à l'article L.14-10-2 du Code de l'action sociale et des familles ;
- et dont la valeur est recensée dans cette même base de données.

Ainsi, le marché de référence et les prix de référence retenus dans la VEELL de l'activité de la Coopérative calculée dans la convention de SIEG, ont été communiqués par les autorités françaises à partir des bases de données publiques existantes et, complétés des tarifs appliqués par la Coopérative, ont permis d'établir une VEELL égale à 5.977.745 euros.

La seconde composante de la valeur économique de la mission d'intérêt général (VÉMIG) de Coopérative est la valeur estimée d'accompagnement (VEA). Elle correspond aux coûts non refacturés des services d'accompagnement offerts par la Coopérative et est égal à 739.320 euros.

La valeur économique de la mission d'intérêt général (VÉMIG) de la SCIC Les 3 Colonnes ressort donc à 6.717.065 euros, par référence à la somme de :

- la valeur économique de l'écart de loyer des logements (VEELL) correspondant à l'écart entre les loyers du marché de référence et les loyers tels que ressortant du montant du DUH,
- la valeur estimée d'accompagnement (VEA) correspondant à sous-tarifcation ou l'écart de revenu liés aux prestations de services d'accompagnement effectuées par l'entreprise en charge du SIEG et les tarifs considérés comme « références de marché » dans le secteur dans lequel elle évolue.

Ainsi, le plafond de compensation admissible au titre du Plafond Spécifique à l'Entreprise, sur la base de la VÉMIG telle que calculée ci-dessus, est égal à 26 868 259 euros au titre de l'année 2024.

Compte tenu du plafond de compensation admissible, égal à 26 868 259 euros au titre de l'année 2024, et du plafond de compensation admissibles non consommé en 2023 qui est de 7 623 128 euros, le plafond de souscriptions éligibles à la réduction d'impôt sur le revenu prévue par l'article 199 *terdecies*-0 AB du Code général des impôts est égal à 34 491 387 euros.

**b) Plafond absolu (2<sup>nd</sup> plafond)**

Conformément à l'article L. 3332-17-1 du Code du travail, s'agissant des entreprises agréées « entreprise solidaire d'utilité sociale » exerçant une activité de maîtrise d'ouvrage ou d'intermédiation locative et de gestion locative sociale, secteur duquel relève la Coopérative, le Plafond Absolu est fixé à 40 M€.

**c) Plafond Annuel de Souscription 2024**

Au titre de 2024, le Plafond Spécifique à l'Entreprise étant inférieur au Plafond Absolu, le Plafond Annuel de Souscriptions éligibles à la réduction d'impôt sur le revenu prévue par l'article 199 *terdecies*-0 AB du Code général des impôts ne saurait excéder la somme de 34 491 387 euros au titre de 2024.

En conséquence, le montant total de la présente Offre est plafonné à 34 491 350 euros, et est intégralement éligible à la réduction d'impôt sur le revenu prévue par l'article 199 *terdecies*-0 AB précité.

**d) Obligations déclaratives relatives au Plafond Annuel de Souscription**

Les entreprises missionnées doivent par ailleurs remplir certaines obligations déclaratives et d'information. Un modèle de déclaration annuelle, publié et mis à jour sur le site de la direction générale du Trésor, permet à l'entreprise de vérifier le respect de la fraction minimale de public en situation de fragilité économique, de déclarer le Plafond Annuel de Souscription ainsi que l'absence de surcompensation.<sup>29</sup>

Cette déclaration certifiant l'exactitude de cette déclaration, a été transmise le 31 janvier 2024 à la Direction générale de la cohésion sociale (DGCS) du trésor, l'autorité publique signataire de la convention de mandat.<sup>30</sup> Elle n'a pas fait l'objet de commentaire à date.

**6.1.2.3. Conditions appréciées au niveau du Souscripteur**

Le bénéfice de la réduction d'impôt suppose que le souscripteur respecte les conditions suivantes :

**a) Contribuables éligibles**

Seuls peuvent bénéficier de la réduction d'impôt les contribuables fiscalement domiciliés en France au sens de l'article 4 B du Code général des impôts, qui souscrivent en qualité de personnes physiques dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé.

A noter que les contribuables non-résidents dits « non-résidents Schumacker » qui sont assimilés, sur le plan fiscal, à des personnes fiscalement domiciliées en France, peuvent également bénéficier de la réduction d'impôt.

**b) Engagement de conservation**

Le bénéfice de la réduction d'impôt est subordonné à la conservation des Parts Sociales par le Souscripteur jusqu'au 31 décembre de la cinquième année suivant celle de la souscription en cas de cession (sauf exceptions limitativement énumérées par la loi). Toutefois, le remboursement (aussi désigné rachat) de ces mêmes Parts Sociales par la Coopérative ne peut intervenir avant l'expiration d'une période de conservation (telle que définie par la réglementation fiscale) se terminant le 31 décembre de la septième année suivant celle de leur souscription, soit le 31 décembre 2031 pour les Parts Sociales souscrites dans le cadre de la présente Offre, sauf si le remboursement fait suite à la liquidation judiciaire de l'entreprise, ou de cas de force majeure.<sup>31</sup>

Afin que le bénéfice de la réduction d'impôt ne soit pas remis en cause, le Souscripteur devra être en mesure de produire, sur demande de l'Administration fiscale, les documents permettant d'attester de la réalité de sa souscription. Par conséquent, le Souscripteur devra, impérativement, conserver l'état individuel de souscription qui lui sera remis par la Coopérative suite à la souscription.

**c) Taux de la réduction d'impôt**

La réduction d'impôt prévue par l'article 199 *terdecies*-0 AB I. du Code général des impôts est égale à 18% du montant des versements effectués au titre de l'ensemble des souscriptions éligibles. **Toutefois, la loi n°2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024 porte ce taux à 25% pour les versements effectués jusqu'au 31 décembre 2025.**

A noter que s'agissant d'une réduction d'impôt, si le montant de la réduction d'impôt excède celui de l'impôt brut, la fraction non imputée de cette réduction ne peut pas donner lieu à remboursement.

<sup>29</sup> Articles 11 et 13 du décret n° 2020-1186 du 29 septembre 2020

<sup>30</sup> Articles 11 et 16 du décret n° 2020-1186 du 29 septembre 2020

<sup>31</sup> Article 199 *terdecies*-0 AB I.-.2. 5° du Code général des impôts.

#### d) Limite de versement

Les versements sont retenus dans la limite annuelle de 50.000 euros (soit une économie d'impôt théorique de 12.500 euros) pour les contribuables célibataires, veufs ou divorcés ou de 100.000 euros (soit une économie d'impôt théorique de 25.000 euros) pour les contribuables mariés ou pacsés, soumis à une imposition commune.<sup>32</sup>

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.

#### e) Combinaison avec le plafonnement des niches fiscales

Le montant de la réduction d'impôt associée à la souscription de Parts Sociales est compris dans le calcul du montant total des économies d'impôt soumises au plafonnement global de certaines niches fiscales de 10.000 euros par an et par foyer fiscal, tel que défini à l'article 200-0 A du Code général des impôts, et dont les modalités d'application sont précisées par le BOFiP.<sup>33</sup>

#### **Déterminations des niches fiscales visées par le plafonnement :**

Sont **notamment** concernés par le plafonnement global les avantages fiscaux suivants :

- l'avantage en impôt procuré par les déductions au titre de l'amortissement Robien, Borloo, Robien SCPI, Borloo SCPI (investissements réalisés en 2009), le montant d'impôt retenu étant déterminé par application du taux marginal d'imposition au montant de l'amortissement déduit;
- les réductions d'impôt suivantes (ainsi que les reports de réductions d'impôt) afférentes aux dépenses et aux investissements réalisés depuis le 1.1.2009:
  - investissement locatif Scellier;
  - investissements destinés à la location meublée non professionnelle;
  - investissements dans le secteur du tourisme;
  - travaux de rénovation de résidences de tourisme;
  - restauration complète d'un immeuble Malraux pour les opérations engagées avant le 01.01.2013 ;
  - investissement locatif Duflot, Pinel et Denormandie ancien
  - Loc'Avantages ;
  - investissements forestiers ;
  - investissements outre-mer;
  - souscription au capital de PME, ESUS, SFS, de FCPI, de FIP, de FIP investis en Corse, de FIP investis outre-mer;
  - souscription au capital d'entreprises de presse;
  - souscription au capital de SOFICA;
  - travaux de conservation ou rénovation d'objets mobiliers classés monuments historiques ;
- les crédits d'impôt suivants :
  - emploi d'un salarié à domicile;
  - frais de garde des jeunes enfants ;
  - investissements forestiers

En revanche, n'entrent pas dans le calcul du plafonnement :

- les dons
- la réduction d'impôt au titre des frais de scolarité des enfants poursuivant des études secondaires ou supérieures
- les aides aux personnes âgées/handicapées
- les frais d'établissement pour personnes dépendantes.<sup>34</sup>
- réduction Malraux pour les dépenses engagées à compter du 01.01.2013.

<sup>32</sup> Article 199 *terdecies*-0 AB I. 2. 2° du Code général des impôts.

<sup>33</sup> BOI-IR-RICI-90-20-10 n° 220, 9-5-2014.

<sup>34</sup> La liste des avantages fiscaux exclus du plafonnement et de ceux inclus dans le plafonnement est disponible au BOI-IR-LIQ-20-20-10-10 n°40 et s., 14 juin 2023.

## Modalités d'imputation et de report de la réduction d'impôt sur le revenu prévue par l'article 199 terdecies-0 AB du Code général des impôts

Le montant de la réduction d'impôt prévue par l'article 199 terdecies-0 AB du Code général des impôts excédant le plafond de 10.000 euros est reportable au titre des années suivantes jusqu'à la cinquième année incluse<sup>35</sup>, sous certaines conditions.

Pour autant, il convient de relever que l'application du plafonnement par l'administration fiscale est effectuée sur la base des éléments transmis par le contribuable lors de sa déclaration annuelle de revenus de la manière suivante :

### Deux montants d'impôts sont calculés, puis comparés :

1. L'impôt déterminé compte tenu de l'ensemble des éléments déclarés (notamment toutes les charges ouvrant droit à crédit et à réduction d'impôt), **c'est-à-dire l'impôt théorique calculé sans plafonnement des avantages fiscaux.**
2. L'impôt déterminé en écartant les charges ouvrant droit aux crédits et aux réductions d'impôt concernés par le plafonnement, **c'est-à-dire l'impôt calculé sans tenir compte des avantages fiscaux.**

Lorsque que la différence entre ces deux montants d'impôt (avantages fiscaux à plafonner) excède la limite du plafonnement (montant du plafond), l'excédent est ajouté à la première imposition calculée compte tenu de l'ensemble des éléments déclarés pour obtenir le montant de l'impôt réellement dû.

Si la différence n'excède pas le plafond, la première imposition calculée n'est pas modifiée.

Or, le montant de la réduction d'impôt associée à la souscription des Parts Sociales s'impute en premier. Par conséquent, si au cours d'une année le contribuable a droit, au titre de la souscription en numéraire au capital de sociétés foncières solidaires à une réduction d'impôt de 10.000 € (i.e. investissement d'au moins 40.000 €), l'imputation des autres crédits ou réductions d'impôts soumis au plafonnement global de certaines niches fiscales sera exclue.

Aussi et dans le cas où la souscription serait opérée par le Souscripteur dans un souci de déduction de l'intégralité des crédits d'impôts et/ou réduction d'impôts auquel il a le droit au titre d'une année considérée pour la détermination de son imposition, le Souscripteur, afin de s'assurer que l'intégralité des réductions et/ou crédits d'impôts soumis au plafonnement global puisse être déduite, devra, **en amont de la réalisation de toute souscription**, anticiper, le cas échéant accompagné de son conseiller fiscal, le plafonnement global des niches fiscales afin d'orienter sa stratégie d'optimisation fiscale.

### Ci-après différents exemples des modalités d'application de la règle de plafonnement global :

#### Exemple n°1

- Soit un foyer fiscal qui bénéficie au titre de l'année N de réductions d'impôts diverses et variées soumises au plafonnement des avantages fiscaux (emploi à domicile, investissements forestiers par exemple) à hauteur de 8.000 €.
- Soit une souscription du foyer fiscal d'un montant de 50.000 € en année N, éligible à la réduction d'impôt prévue à l'article 199 terdecies-0 AB du Code général des impôts. Le montant de la réduction d'impôt y associée est de 12.500 € (taux applicable correspondant à 25% du montant de la souscription).
- Le montant total des réductions/crédits d'impôt soumis au plafonnement des avantages fiscaux s'élève à 20.500 €

Or, conformément aux dispositions du premier alinéa du 1 de l'article 200-0 A du Code général des impôts, le total des avantages fiscaux ne peut pas procurer une réduction de l'impôt dû supérieure à un montant de 10.000 € par an et par foyer fiscal.

- Dans cette situation, le montant de la réduction d'impôt au titre de la souscription en numéraire au capital de sociétés foncières solidaires excède à elle seule le montant du plafonnement global.
- La réduction d'impôt prévue par l'article 199 terdecies-0 AB du Code général des impôts étant, pour appréciation du plafonnement, prise en compte avant les autres réductions/crédits d'impôts soumis au plafonnement, le montant d'avantage fiscal pouvant être imputé au titre de l'imposition des revenus de l'année N s'élève ici à 10.000 € (12.500 € - 10.000 €).

<sup>35</sup> Article 199 terdecies-0 AB I. 2. 3° du Code général des impôts.

- L'excédent de réduction d'impôt au titre de la souscription en numéraire au capital de sociétés foncières solidaires s'élevant à 2.500 € (12.500 € - 10.000 €) sera imputé sur l'impôt sur les revenus dû au titre de l'année N+1.
- **Le montant de 8.000 € correspond à d'autres réductions et crédits d'impôts soumis au plafonnement est définitivement perdu et ne pourra pas être reporté sur les années civiles suivantes**

Au cas particulier, dans le cas d'une stratégie d'optimisation fiscale, afin de bénéficier pleinement des déductions des crédits/réductions d'impôt, il conviendrait de limiter la souscription à la somme de 8.000 € ouvrant droit à une réduction d'impôt de 2.000 €.

### Exemple n°2

- Soit un foyer fiscal qui bénéficie au titre de l'année N de réductions et crédits d'impôts soumises au plafonnement des avantages fiscaux (emploi à domicile, investissements forestiers par exemple) à hauteur de 3.000 € et de réductions d'impôts non soumises au plafonnement (dons, frais de scolarité des enfants poursuivant des études secondaires ou supérieurs) à hauteur de 1.500 €.
- Soit une souscription du foyer fiscal d'un montant de 50.000 € en année N, éligible à la réduction d'impôt prévue à l'article 199 *terdecies*-0 AB du Code général des impôts. Le montant de la réduction d'impôt y associée est de 12.500 € (taux applicable correspondant à 25% du montant de la souscription).
- En conséquence, le montant total des réductions/crédits d'impôt soumis au plafonnement des avantages fiscaux s'élève à 15.500 €, dont 12.500 € de réduction article 199 *terdecies*-0 AB du CGI.

Conformément aux dispositions du premier alinéa du 1 de l'article 200-0 A du Code général des impôts, le total des avantages fiscaux ne peut pas procurer une réduction de l'impôt dû supérieure à un montant de 10.000 € par an et par foyer fiscal.

- En conséquence, dans cette situation, dès lors que le montant de la réduction d'impôt au titre de la souscription en numéraire au capital de sociétés foncières solidaires excède le montant du plafonnement global, il ne peut être tenu compte des autres réductions et crédits d'impôts.

Ainsi, le montant d'avantage fiscal pouvant être imputé au titre de l'imposition des revenus de l'année N s'élève ici :

- à 10.000 € (12.500 € - 10.000 €) au titre de la souscription en numéraire au capital de sociétés foncières solidaires et
  - à 1.500 € au titre des réductions d'impôts n'entrant pas dans le plafonnement, soit une imputation totale de 11.500 € en N.
- L'excédent de réduction d'impôt au titre de la souscription en numéraire au capital de sociétés foncières solidaires s'élevant à 2.500 € sera imputé sur l'impôt sur les revenus dû au titre de l'année N+1.
  - **Le montant de 3.000 € correspond à d'autres réductions et crédits d'impôts soumis au plafonnement est définitivement perdu et ne pourra pas être reporté sur les années civiles ultérieures.**

### Exemple n°3

- Soit un foyer fiscal qui bénéficie au titre de l'année N de réductions d'impôts diverses et variées soumises au plafonnement des avantages fiscaux (emploi à domicile, investissements forestiers par exemple) à hauteur de 2.000 €.
- Soit une souscription du foyer fiscal d'un montant de 30.000 € en année N, éligible à la réduction d'impôt prévue à l'article 199 *terdecies*-0 AB du Code général des impôts. Le montant de la réduction d'impôt y associée est de 7.500 € (taux applicable correspondant à 25% du montant de la souscription).

En conséquence, dans cette situation, le montant de la réduction d'impôt au titre de la souscription en numéraire au capital de sociétés foncières solidaires n'excède pas le montant du plafonnement global. Ainsi, le montant d'avantage fiscal pouvant être imputé au titre de l'imposition des revenus de l'année N s'élève ici à 9.500 € (7.500 € + 2.000 €).

**f) Non cumul avec d'autres avantages fiscaux**

Le bénéfice de la réduction d'impôt prévue à l'article 199 *terdecies*-0 AB du Code général des impôts ne peut pas se cumuler, au titre de la même fraction de versement avec les réductions d'impôt suivantes : souscription d'un emprunt pour la reprise d'une PME, souscription au capital de PME (« Madelin »), investissements outre-mer<sup>36</sup>.

La réduction d'impôt ne se cumule non plus pas avec la déduction des intérêts d'emprunts contractés pour souscrire au capital d'une société dans laquelle le contribuable exerce son activité principale<sup>37</sup>.

La réduction d'impôt ne peut pas concerner des titres figurant dans un plan d'épargne en actions (PEA), un compte PME innovation, un plan d'épargne salariale (PEE, PEI, PERCO, plan d'épargne retraite, dans un sous-compte français du produit paneuropéen d'épargne-retraite individuelle ou dans un compte PME-innovation) ou encore figurant dans un plan épargne avenir climat.

---

<sup>36</sup> Article 199 *terdecies*-0 AB III du Code général des impôts.

<sup>37</sup> Article 83, 3° du Code général des impôts.



## **7. DÉCLARATION SUR LE FONDS DE ROULEMENT**

La Coopérative atteste que, de son point de vue, avant la réalisation de l'Offre de Parts Sociales objet du présent Prospectus, son fonds de roulement net est suffisant pour faire face à ses obligations et à ses besoins de trésorerie pour les 12 prochains mois à compter du début de cette Offre.

## 8. INFORMATIONS RELATIVES AUX PARTS SOCIALES

### 8.1. FORME ET NATURE JURIDIQUE DES PARTS SOCIALES

Au 7 mai 2024, date d'approbation par l'AMF du Document d'enregistrement, le capital s'élevait à 66 660 300 € composé de 1 333 206 Parts Sociales. Le capital social de la Coopérative n'a pas significativement évolué depuis le 7 mai 2024. Le capital social étant variable il est susceptible d'évoluer en permanence sans besoin d'une décision d'assemblée générale des associés.

Les Parts Sociales sont nominatives et indivisibles. Elles sont toutes ordinaires et donc de même catégorie et sont émises conformément aux dispositions applicables de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération (la « **Loi de 1947** »).

### 8.2. ORIGINE, NATURE ET MODALITES D'EXERCICE DES DROITS ATTACHES AUX PARTS SOCIALES

#### 8.2.1. Dispositions légales et statutaires applicables en matière de rémunération du capital (méthode de calcul et le cas échéant plafonnement)

Conformément à l'article 16 al.2 de la Loi de 1947, dans toute société coopérative, 15% des excédents d'exploitation doivent être affectés à une réserve légale, jusqu'à ce que le total des sommes mises en réserve atteigne le montant du capital social. S'agissant plus spécifiquement des sociétés coopératives revêtant la forme de société coopérative d'intérêt collectif (SCIC), sous-catégorie particulière de coopératives régie par la Loi de 1947, il existe une obligation de constituer une réserve statutaire, dont la dotation annuelle ne peut être inférieure à 50% des sommes disponibles après dotation à la réserve légale de 15%, soit une mise en réserve obligatoire totale de 57,5% des excédents.

L'article 199 *terdecies-0* AB II, 5 ° du Code général des impôts conditionne la réduction d'impôt pour souscription au capital de la Coopérative à l'absence de versement d'intérêts (dividendes) par cette dernière pendant la durée du mandat de SIEG.

A la date du présent Prospectus, aucun intérêt n'a été versé aux Parts Sociales au titre des exercices clos depuis la constitution de l'Emetteur.

L'article 19 *nonies* de la loi de 1947 exclut expressément la possibilité pour les SCIC d'incorporer au capital des sommes prélevées sur les réserves de façon à augmenter la valeur nominale des Parts Sociales, ou bien de procéder à des distributions de parts gratuites.

Enfin, en cas de dissolution et liquidation de la Coopérative, l'éventuel boni de liquidation ne peut être dévolu qu'à d'autres coopératives ou à d'autres entreprises du secteur de l'ESS, et en aucun cas aux associés, qu'ils soient coopérateurs ou non.

#### 8.2.2. Droits de vote (exercés au sein des collèges de vote)

La Loi de 1947 prévoit qu'il est possible de répartir les associés d'une SCIC entre différents collèges de vote, le nombre de voix conféré à chaque collège devant être compris entre 10% et 50%.

Aux termes des statuts de la Coopérative, les associés de la Coopérative sont répartis au sein de six collèges de vote comme indiqué à la section 9.2 du Document d'enregistrement.

Au 15 juin 2024, le capital social était réparti ainsi qu'il suit :

Catégorie de collège	Nombre de Parts Sociales	% des Parts Sociales	% des droits de vote
Collège Fondateurs	162	0,02%	30%
Collège Financeurs solidaires	1 303 806	99,55%	20%
Collège Collectivités et Institutionnels	4 000	0,31%	20%
Collège Bénéficiaires solidaires	1 296	0,10%	10%
Collèges Partenaires et Bénévoles	221	0,02%	10%
Collège Salariés	189	0,01%	10%
<b>TOTAL</b>	<b>1 309 674</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Compte tenu du régime juridique applicable aux sociétés coopératives d'intérêt collectif (SCIC), les associés de la Coopérative sont répartis en collèges de vote, qui, au sein de la Coopérative, sont au nombre de six.

Chacun de ces collèges dispose des droits de vote indiqués ci-dessus. Le résultat des votes est décompté pour chaque collège, au sein duquel chaque associé dispose d'une seule voix, quel que soit le nombre de parts sociales détenues par application des règles de majorité applicables selon la nature de la décision (ordinaire ou extraordinaire), puis globalisé en fonction du pourcentage de droit de vote précité au regard des règles de majorité, afin de déterminer le sens du vote de l'assemblée générale des associés. Ainsi, aucun associé ne peut à lui seul contrôler la Coopérative (au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce). Le Collège « Financeurs solidaires » auquel appartiendront les Souscripteurs est celui qui regroupe le plus de personnes pour une représentativité à hauteur de 20% du total des droits de vote.

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

Si, au cours de l'existence de la Coopérative, des collèges de vote venaient à disparaître sans que leur nombre ne puisse descendre en dessous de 3, les droits de vote correspondants seront répartis de façon égalitaire entre les autres collèges restants, sans pouvoir porter le nombre de voix d'un collège à plus de 50%. Si, au cours de l'existence de la Coopérative, le nombre de collèges de vote descendait en dessous de 3, la pondération des voix ne s'appliquerait plus aux décisions de l'assemblée générale.

La modification de la composition des collèges ou du nombre de collèges de vote peut être proposée par le conseil d'administration à l'assemblée générale extraordinaire. Une demande de modification peut également être émise par des associés et adressée par écrit au président du conseil d'administration. La proposition du conseil d'administration ou la demande des associés doit être motivée et comporter un ou des projet(s) de modification soit de la composition des collèges, soit de leur nombre, soit des deux.

Indépendamment d'une modification de la composition ou du nombre des collèges de vote, le conseil d'administration ou les associés peuvent demander à l'assemblée générale extraordinaire la modification de la répartition des droits de vote détenus par les collèges.

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

- Le résultat des votes est décompté par collège de vote, chaque associé disposant d'une voix au sein de son collège selon le principe coopératif « un homme - une voix » ;
- Le résultat des votes est établi au sein de chaque collège par application des règles de majorité applicables selon la nature de la décision (ordinaire ou extraordinaire) ;
- Le coefficient de pondération est ensuite appliqué au résultat du vote ainsi détenu au sein de chaque collège ;
- Sur le résultat des votes globalisés après application du coefficient de pondération, il est fait application des règles de majorité visées aux statuts, selon la nature de la décision (ordinaire ou extraordinaire), 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
<b>Résultat du vote de la 1ère Résolution</b>	Pour : 60% Contre : 40% 1ère Résolution adoptée.			

### 8.2.3. Modalités/restrictions associées à la cessibilité et au remboursement par la coopérative des parts sociales (conditions et calendriers de remboursement)

#### 8.2.3.1. Cession des parts sociales

Les statuts de la Coopérative soumettent tout transfert de propriété de Parts Sociales, à titre gratuit ou onéreux à l'agrément préalable du conseil d'administration, de telle sorte que les Parts Sociales ne sont notamment pas transmissibles aux héritiers d'un associé personne physique en cas de décès (dans une telle situation, elles sont remboursées au profit de la succession dans le respect des règles mentionnées à l'article 15 des statuts de la Coopérative, décrites à la section 8.2.3.2 du présent Prospectus).

En cas d'absence d'agrément, les Parts Sociales ne peuvent être cédées à titre gratuit ou onéreux.

Le conseil d'administration se réunit au moins une fois par trimestre.

#### **8.2.3.2. Remboursement des parts sociales par la coopérative**

En cas de retrait ou d'exclusion, le montant du capital à rembourser aux associés est arrêté à la date de clôture de l'exercice au cours duquel la perte de la qualité d'associé est devenue définitive ou au cours duquel l'associé a demandé une reprise partielle des apports.

À l'occasion d'une telle reprise, les associés n'ont alors droit qu'au paiement du montant nominal de leurs parts.

Les remboursements ont lieu dans l'ordre chronologique dans lequel a été enregistrée la perte de la qualité d'associé ou les demandes de remboursement partiel. Ils ne peuvent avoir pour effet de réduire le capital à un montant inférieur au quart du capital le plus élevé atteint depuis la constitution de la Coopérative. Dans ce cas, l'annulation et le rachat des parts ne sont effectués qu'à concurrence de souscriptions nouvelles permettant de maintenir le capital au moins à ce minimum.

Les parts annulées doivent en principe être remboursées aux associés dans un délai maximum de 12 mois courant à compter de l'approbation par l'assemblée générale des comptes sociaux sur la base desquels le montant du rachat aura été déterminé. Les anciens associés et leurs ayants droit ne peuvent exiger, avant un délai de cinq ans, le règlement des sommes leur restant dues sur le rachat de leurs parts si ce rachat affecte sensiblement les capacités financières de la Coopérative. Ceci sauf décision de rachat anticipé prise par le conseil d'administration. Le délai commence à la date de la perte de la qualité d'associé ou de la demande de rachat partiel.

En pratique, le conseil d'administration confronte chaque année à l'occasion de l'arrêté des comptes annuels, les demandes de rachat aux sommes disponibles en trésorerie (principalement issues des cessions de fonciers). Il est ainsi fait droit aux demandes de rachats à hauteur des sommes disponibles.

S'il s'avérait que les sommes issues des cessions de fonciers étaient insuffisantes pour faire face à l'ensemble des demandes de rachat, le surplus des demandes de rachat sur les sommes disponibles serait reporté sur les exercices suivants dans le délai de 5 ans statutaire susvisé. Il est précisé qu'à la date du présent Prospectus, cette faculté n'a jamais été utilisée.

Les statuts de la Coopérative prévoient que le montant dû aux anciens associés ou aux associés ayant demandé un remboursement partiel peut inclure une majoration de retard sous forme d'intérêts à un taux fixé par le conseil d'administration. A la date du présent Prospectus, le Conseil d'administration n'a pas décidé de mettre en place un tel intérêt.

Les associés peuvent demander au président du conseil d'administration le rachat partiel de leurs Parts Sociales, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise en main propre contre décharge. Les rachats 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 prévu pour la catégorie d'associé concernée.

#### **8.2.4. Responsabilité des associés au titre des engagements existants lors de leur sortie pendant cinq ans**

Compte tenu de la variabilité du capital de la Coopérative, les dispositions de l'article L.231-6 du Code de commerce sont applicables à la Coopérative.

Ces dispositions prévoient que tout associé qui cesse de faire partie de la société, soit par l'effet de sa volonté, soit par suite de décision de l'assemblée générale, reste tenu, pendant cinq ans, envers les associés et envers les tiers, de toutes les obligations existant au moment de sa retraite.

Chaque sociétaire de la Coopérative exerçant son retrait dans les conditions et selon les modalités prévues dans les statuts de la Coopérative, supporte un risque spécifique de responsabilité envers les associés et les tiers, de toutes les obligations (dettes) existantes au moment de son retrait, pendant cinq ans à compter de la date de son retrait et plafonné à son apport.

#### **8.2.5. Droits et obligations des titulaires de parts sociales en cas de procédure collective/liquidation**

À l'expiration de la Coopérative, si la prorogation n'est pas décidée, ou en cas de dissolution anticipée, l'assemblée générale règle la liquidation conformément à la loi et nomme un ou plusieurs liquidateurs investis des pouvoirs les plus étendus.

Après l'extinction du passif et paiement des frais de liquidation et, s'il y a lieu, des répartitions différées, les associés n'ont droit qu'au rachat de la valeur nominale de leurs parts, sous déduction, le cas échéant, de la part non libérée de celles-ci.

Le boni de liquidation sera attribué par décision de l'assemblée générale soit à d'autres coopératives ou unions de coopératives, soit à des œuvres d'intérêt général ou professionnel.

#### **8.2.6. Droit d'accès à l'information**

Comme dans toute société anonyme, les associés de la Coopérative bénéficient, préalablement à toute assemblée, d'un droit de communication dit périodique, leur permettant de se faire une opinion personnelle sur la gestion de la Coopérative. Ils doivent ainsi être mis en mesure de connaître à l'avance les principaux documents qui seront soumis aux assemblées auxquelles ils sont appelés à participer, et notamment l'ordre du jour de l'assemblée, le texte des projets de résolutions présentés par le conseil d'administration, le texte des projets de résolutions présentés le cas échéant par les associés ainsi que les points ajoutés à l'ordre du jour à leur demande, un exposé de la situation de la Coopérative au cours de l'exercice écoulé, ainsi qu'une formule de procuration et un formulaire de vote à distance.

Préalablement à l'assemblée générale annuelle d'approbation des comptes, les associés ont en outre le droit de recevoir les comptes annuels de la Coopérative, le rapport de gestion, le rapport sur le gouvernement d'entreprise, le tableau des résultats de la Coopérative au cours des cinq derniers exercices, les rapports des commissaires aux comptes, ainsi que la liste des administrateurs, outre une formule de demande d'envoi de documents.

Les associés de la Coopérative, comme ceux de toute société anonyme bénéficient également d'un droit de communication permanent portant sur les documents des trois derniers exercices, conformément aux articles L.225-117 et L.225-115 du Code de commerce, à savoir : les comptes annuels, la liste des administrateurs, les rapports du conseil d'administration et des commissaires aux comptes, les renseignements concernant les candidats au conseil d'administration, le montant global, certifié exact par les commissaires aux comptes, des rémunérations versées aux dix ou cinq personnes les mieux rémunérées selon que l'effectif du personnel est ou non d'au moins deux cent cinquante salariés, les procès-verbaux des assemblées tenues au cours des trois derniers exercices ainsi que les feuilles de présence correspondantes, et les bilans sociaux. Ce droit de communication permanent peut être exercé à toute époque, au siège de la Coopérative.

Il est précisé qu'un espace extranet avec accès privé est mis à la disposition de chacun des Souscripteurs, leur permettant de consulter les documents clés de la Coopérative.

#### **8.2.7. Inéligibilité au mécanisme de garantie des titres prévu à l'article L.322-1 du Code monétaire et financier et inéligibilité au mécanisme de la garantie des déposants prévu à l'article L.312-4 du même code**

##### **8.2.7.1. Article L.322-1 du Code monétaire et financier**

La présente Offre est inéligible au mécanisme de garantie des titres prévu à l'article L.322-1 du Code monétaire et financier.

##### **8.2.7.2. Article L.312-4 du Code monétaire et financier**

La présente Offre est inéligible au mécanisme de garantie des déposants prévu à l'article L.312-4 du Code monétaire et financier.

### 8.3. TRAITEMENT FISCAL DES PARTS SOCIALES

Il est attiré l'attention des Souscripteurs sur le fait que les régimes fiscaux exposés ci-après sont ceux en vigueur à la date d'établissement du présent Prospectus et qu'ils sont susceptibles d'être modifiés par le législateur.

En tout état de cause, ces informations n'ont pas vocation à constituer une analyse complète et exhaustive de l'ensemble des effets fiscaux susceptibles de s'appliquer aux Souscripteurs. Ces derniers devront se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel pour avoir de plus amples informations sur le régime qui leur est applicable à raison de l'acquisition, la détention ou la cession des parts de la Coopérative.

#### 8.3.1. Régime fiscal applicable aux personnes physiques résidentes

Des développements propres aux dispositions relatives à la réduction d'impôt ont été exposés aux sections 6.1.1 à 6.1.2.3.f) du présent Prospectus pour les Souscripteurs éligibles au bénéfice de la réduction d'impôt.

Les règles fiscales exposées ci-après s'appliquent aux personnes physiques résidant en France qui agissent dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé. Autrement dit, elles ne concernent pas les personnes qui se livreraient à des opérations de bourse dans des conditions analogues à celles exercées à titre professionnel.

##### 8.3.1.1. Impôt sur le revenu

###### a) Intérêts distribués

La Coopérative ne verse pas d'intérêts.

###### b) Plus-values sur les Parts Sociales

La Coopérative est une société soumise à l'impôt sur les sociétés, il en résulte que les plus-values de cession des Parts sociales suivent le régime des plus-values privées<sup>38</sup>, c'est-à-dire qu'elles sont soumises au prélèvement forfaitaire unique de 30% (12,8% au titre de l'impôt sur le revenu et 17,2% au titre des prélèvements sociaux). A noter qu'une option globale du contribuable pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu n'est pas possible pour les Parts Sociales acquises postérieurement au 1<sup>er</sup> janvier 2018.

A noter que les moins-values subies au cours d'une année sont imputables exclusivement sur les plus-values de même nature imposables au titre de la même année<sup>39</sup> ou des 10 années suivantes.

Il est rappelé que les rachats de Parts Sociales s'effectuant au maximum à la valeur nominale, leur rachat ne donnera pas lieu à une plus-value mais pourrait donner lieu à une moins-value.

###### c) Réduction d'impôt

La réduction d'impôt prévue par l'article 199 terdecies-0 AB I. du Code général des impôts est égale à 18% du montant des versements effectués au titre de l'ensemble des souscriptions éligibles. **Toutefois, la loi n°2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024 porte ce taux à 25% pour les versements effectués jusqu'au 31 décembre 2025<sup>40</sup>.**

Les versements sont acceptés dans la limite d'un plafond annuel de 50.000 euros (soit une économie d'impôt théorique de 12.500 euros) pour les contribuables célibataires, veufs ou divorcés et de 100.000 euros (soit une économie d'impôt théorique de 25.000 euros) pour les contribuables mariés ou pacsés soumis à une imposition commune. La fraction des versements excédant ce plafond ouvre droit à une réduction d'impôt dans les mêmes conditions sur les quatre années suivantes<sup>41</sup>.

<sup>38</sup> Article 150-0 A du Code général des impôts.

<sup>39</sup> Article 150-0 D, 11 du Code général des impôts.

<sup>40</sup> Le taux de la réduction d'impôt de 25 % est prorogé jusqu'au 31 décembre 2025 en application de l'article 49 II. de la loi n°2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024 modifiant l'article 157 de la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020.

<sup>41</sup> Article 199 terdecies-0 AB I. 2. 2° du Code général des impôts.

Il est précisé que la réduction d'impôt associée aux souscriptions de Parts Sociales est comprise dans le calcul du montant total des économies d'impôt ne devant pas excéder 10.000 euros par an et par foyer fiscal (Plafond des niches fiscales visé à l'Article 200-0 A du CGI), avec le cas échéant et sous certaines conditions la faculté de report des excédents de réduction d'impôt au titre des années suivantes, jusqu'à la cinquième année incluse<sup>42</sup>.

Suivant la période où l'investisseur souscrit dans l'année, et la période de la huitième année suivant sa souscription où il obtient le remboursement de ses parts sociales, son TRI<sup>(\*)</sup> est compris entre 3,5% et 4,0%.

(\*) TRI: taux de rentabilité interne. Il prend en compte les flux, (achat, revenu, frais, fiscalité et revente) etramène tout sur un rendement annuel.

$$TRI = (\text{flux entrants} / \text{flux sortants}) ^ [(1 / t) - 1] \text{ sachant que } t \text{ correspond au nombre d'années.}$$

Le calcul du TRI s'entend dans l'hypothèse d'un exemple de 20.000 € souscrit en 2024, la réduction d'impôt représente 5.000 € en 2024, soit un flux net de 15 000 €. Dans l'hypothèse où le remboursement des parts sociales se fait à la valeur nominale à l'issue du 31 décembre 2031, le flux net de remboursement serait de 20.000 €. Il existe un risque que les Souscripteurs ne puissent obtenir le remboursement par la Coopérative de leurs Parts Sociales à leur valeur nominale, si toutefois ils exerçaient ce droit, conformément aux statuts et à la réglementation fiscale, au plus tôt le 31 décembre de la septième année suivant l'année de leur souscription.

Le droit fiscal de l'État membre de l'Investisseur et celui du pays où la Coopérative a été constituée sont susceptibles d'avoir une incidence sur les revenus tirés des Parts Sociales.

#### 8.3.1.2. Impôt sur la fortune immobilière

La doctrine administrative prévoit que sont exclus de l'assiette de l'IFI les titres des entreprises solidaires d'utilité sociale.

En effet, il est indiqué que sont exclues de l'assiette de l'IFI les parts ou actions reçues en contrepartie de souscriptions au capital initial ou aux augmentations de capital, en numéraire ou en nature par apport de biens nécessaires à l'exercice de l'activité, d'entreprises solidaires d'utilité sociale, au sens de l'article L 3332-17-1 du Code du travail, qui répondent à la définition des petites et moyennes entreprises figurant à l'annexe I au règlement 651/2014 de la Commission du 17 juin 2014 déclarant certaines catégories d'aides compatibles avec le marché intérieur en application des articles 107 et 108 du Traité sur le fonctionnement de l'Union européenne, qui ont leur siège de direction effective dans un État membre de l'Union européenne ou dans un autre État partie à l'accord sur l'EEE, et qui sont agréées comme telles par l'autorité administrative.

En conséquence, les Parts souscrites dans la Coopérative n'entrent pas dans l'assiette de l'IFI des Souscripteurs, en application de la doctrine administrative<sup>43</sup>.

#### 8.3.1.3. Droits de succession et de donation

La transmission des Parts de la Coopérative par donation ou succession donnera lieu à l'application des droits de mutation à titre gratuit.

#### 8.3.1.4. Droits d'enregistrement

Les cessions de Parts de la Coopérative entre associés ou au profit de tiers sont soumises à un droit proportionnel d'enregistrement de 3%. Ce droit est calculé sur le prix de vente diminué d'un abattement égal, pour chaque part, au rapport entre 23.000 euros et le nombre total des parts de la société.

En effet, en matière de droits d'enregistrement, les sociétés foncières solidaires agréées « Esus » ne sont plus analysées comme étant des sociétés à prépondérance immobilière.

Les droits d'enregistrement sont dus par le cessionnaire.

<sup>42</sup> Article 199 *terdecies*-0 AB I. 2. 3° du Code général des impôts.

<sup>43</sup> BOI-PAT-IFI-20-20-20-20 n°250, 8-6-2018.

### **8.3.2. Régime fiscal applicable aux personnes morales résidentes**

#### **8.3.2.1. Intérêts distribués**

Les intérêts distribués à des personnes morales passibles de l'impôt sur les sociétés associées de la Coopérative sont imposés au taux de droit commun de l'impôt sur les sociétés soit 25% ou 15% jusqu'à 42.500 euros pour les personnes morales dont le chiffre d'affaires hors taxes est inférieur à 10.000.000 euros et dont le capital social, entièrement libéré, est détenu de manière continue pendant la durée de l'exercice ou de la période d'imposition considérée, pour au moins 75% par des personnes physiques ou par une société satisfaisant elle-même à l'ensemble de ces conditions<sup>44</sup>.

Sous certaines conditions, un régime plus favorable (dit régime Mère-Fille prévu à l'article 145 du CGI) peut s'appliquer en cas de détention de plus de 5% du capital de la Coopérative (imposition à l'impôt sur les sociétés de la seule quote-part de frais et charges de 5%).

Il est rappelé que la Coopérative ne verse pas d'intérêts.

#### **8.3.2.2. Plus-values**

Comme les distributions d'intérêts, les plus-values provenant de la cession de titres détenus par une société passible de l'impôt sur les sociétés viennent en majoration de son résultat imposable et sont donc imposés à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun soit 25% ou 15% dans la limite de 42.500 euros pour les personnes morales qui répondent aux conditions exposées dans le 8.3.2.1.

Pour rappel, les rachats de Parts Sociales s'effectuant à la valeur nominale, leur rachat ne devrait pas donner lieu à plus-value.

### **8.3.3. Régime fiscal applicable aux personnes physiques non-résidentes**

Il convient de préciser que les règles exposées ci-après sont les dispositions de droit interne applicables, sous réserve des dispositions des conventions fiscales visant à éliminer les doubles impositions. Il appartiendra au Souscripteur non-résident de vérifier les règles applicables dans son Etat de résidence.

#### **8.3.3.1. Impôt sur le revenu**

##### **a) Distribution d'intérêts aux Parts Sociales**

Les distributions d'Intérêts font l'objet d'une retenue à la source au taux de 12,8%<sup>45</sup> qui peut être portée à 75% lorsque les intérêts sont payés dans un Etat ou un territoire non coopératif.

Pour rappel, la Coopérative ne verse pas d'intérêts.

##### **b) Plus-values**

Les plus-values occasionnelles réalisées par les non-résidents sur des titres de sociétés à prépondérance immobilière non cotées sont imposables en France. Sont considérées comme à prépondérance immobilière les sociétés dont l'actif est, à la clôture des trois exercices qui précèdent la cession, principalement constitué directement ou indirectement de biens ou droits immobiliers situés en France, et non affectés à leur propre exploitation industrielle, commerciale, agricole ou à l'exercice d'une profession non commerciale.

Ces plus-values font l'objet d'un prélèvement au taux de 19% que le cédant soit résident d'un Etat de l'Union européenne ou d'un Etat tiers.

Pour le calcul de la plus-value, si les titres sont détenus depuis plus de 5 ans, les plus-values bénéficient d'un abattement de 6 % par an au-delà de la 5<sup>ème</sup> et jusqu'à la 21<sup>ème</sup> année, et de 4% pour la 22<sup>ème</sup> année de détention.

---

<sup>44</sup> Article 219, I, b du Code général des impôts.

<sup>45</sup> Articles 119 bis 2 et 187 du Code général des impôts.



Le taux des prélèvements sociaux varie, lui, en fonction de la situation du cédant :

- Pour les non-résidents qui relèvent d'un régime de sécurité sociale au sein de l'EEE ou de la Suisse et qui ne sont pas à la charge d'un régime obligatoire de sécurité sociale français : 7,5%.
- Pour les autres : 17,2%.

La plus-value peut aussi être soumise à la surtaxe applicable aux plus-values excédant 50 000 euros.

Pour rappel, les rachats de Parts Sociales s'effectuant à la valeur nominale, leur rachat ne devrait pas donner lieu à plus-value.

#### 8.3.3.2. Impôt sur la fortune immobilière

Les personnes physiques qui n'ont pas leur domicile fiscal en France au sens des dispositions de l'article 4 B du Code général des impôts ne sont imposables à l'impôt sur la fortune immobilière que sur leur patrimoine immobilier situé en France.

Comme pour les résidents, la doctrine administrative prévoit que sont exclus de l'assiette de l'IFI les titres des entreprises solidaires d'utilité sociale<sup>46</sup>. (cf. supra 8.3.1.2).

En conséquence, les Parts souscrites dans la Coopérative n'entreront pas dans l'assiette de l'IFI des Souscripteurs, en application de la doctrine administrative<sup>47</sup>.

#### 8.3.3.3. Droits de successions et de donation

La transmission des Parts de la Coopérative par donation ou succession est susceptible de donner lieu à l'application des droits de mutation à titre gratuit en France selon un barème déterminé en fonction des liens de parentés entre les personnes parties à la transmission.

### **8.3.4. Régime fiscal applicable aux personnes morales non-résidentes**

#### 8.3.4.1. Distribution d'intérêts aux Parts Sociales

Comme pour les non-résidents personnes physiques, les intérêts distribués à une personne morale non-résidente font l'objet d'une retenue à la source. Le taux de cette retenue est de 25%.

Le taux de la retenue est porté à 75% pour les revenus payés à une personne morale établie dans un Etat ou territoire non coopératif.

Il est rappelé que la Coopérative ne verse pas d'intérêts.

#### 8.3.4.2. Plus-values

Les plus-values occasionnelles réalisées par les non-résidents sur des titres de sociétés à prépondérance immobilière non cotées font l'objet d'un prélèvement :

- Au taux de 19% pour les personnes morales résidentes d'un Etat de l'Espace économique européen ;
- Au taux de 25% pour les personnes morales résidentes d'un Etat tiers à l'Espace économique européen.

Pour rappel, les rachats de Parts Sociales s'effectuant à la valeur nominale, leur rachat ne devrait pas donner lieu à plus-value.

---

<sup>46</sup> BOI-PAT-IFI-20-20-20-20 n°250, 8-6-2018.

<sup>47</sup> BOI-PAT-IFI-20-20-20-20 n°250, 8-6-2018.

## **8.4. FRAIS FACTURES A L'INVESTISSEUR**

### **8.4.1. Dans le cadre de la souscription**

Dans le cadre de la souscription des Parts Sociales, aucun frais n'est facturé aux Souscripteurs.

En revanche, la Coopérative supporte des frais représentant environ 6,39 % à 7,39% des montants collectés :

- 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% ou 6% acquis au partenaire régulé au titre de leur service de conseil en investissement :
  - pour toute souscription effectuée au plus tard le 30 septembre 2024, lesdits frais s'élèvent à 6%,
  - pour toute souscription effectuée à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2024, lesdits frais s'élèvent à 5%,
- Dont environ 0,24 % au titre des frais et honoraires des conseils et autres intervenants.

### **8.4.2. Dans le cadre de la conservation**

Dans le cadre de la conservation des Parts Sociales, aucun frais n'est facturé aux Souscripteurs ou à la Coopérative.

### **8.4.3. Dans le cadre des opérations de remboursement**

Dans le cadre du remboursement éventuel des Parts Sociales, aucun frais n'est facturé aux Souscripteurs ou à la Coopérative.

## **8.5. TRIBUNAUX COMPETENTS EN CAS DE LITIGE**

Les litiges relatifs à la présente émission seront soumis aux tribunaux du ressort de la cour d'appel de Lyon dans les délais de prescription de droit commun.

## **9. INFORMATIONS SUR LES CARACTÉRISTIQUES DE L'ÉMISSION**

### **9.1. CADRE JURIDIQUE DE L'ÉMISSION**

La Coopérative étant à capital variable, son directeur général peut réaliser librement des augmentations de capital social conformément aux statuts, lesquels ne prévoient pas de plafond à l'augmentation du capital en vertu de sa variabilité, compte tenu de la forme coopérative de la Coopérative l'exonérant de tout plafond en la matière.

### **9.2. CARACTÉRISTIQUES DE L'OFFRE**

#### **9.2.1. Montant de l'émission**

Montant maximal de l'émission : trente-quatre millions quatre cent quatre-vingt-onze mille trois cent cinquante euros (34 491 350 €).

Le produit net de l'émission, objet de l'Offre, est estimé, sous réserve d'une souscription intégrale du montant maximal susvisé, à 31 940 858 euros au moins et 32 285 772 euros au plus<sup>48</sup>, déduction faite des frais de commercialisation estimés à 2 121 218 euros au moins et à 2 466 132 euros au plus<sup>48</sup> et des frais et honoraires des autres intervenants à l'Offre estimés à 84 360 euros à la date du Prospectus.

Nombre de Parts Sociales nouvelles à émettre : émission maximum de six cent quatre-vingt-neuf mille huit cent vingt-sept (689 827) Parts Sociales aux fins de porter le capital de soixante-six millions six cent soixante mille trois cents euros (66 660 300 €) à cent un millions cent cinquante et un mille six cent cinquante euros (101 151 650 €) et le nombre de Parts Sociales de un million trois cent trente-trois mille deux cent six (1 333 206) à deux millions vingt-trois mille trente-trois (2 023 033).

Il est prévu que l'intégralité des 689 827 Parts Sociales à émettre dans le cadre de la présente Offre puisse le cas échéant permettre à leur Souscripteur de bénéficier de l'avantage fiscal prévu à l'article 199 *terdecies*-0 AB du CGI.

Le montant du capital souscrit pendant la période retenue pour la présente Offre, réglementée au I de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier, pourra être inférieur au montant de l'émission prévue.

Toutes les Parts Sociales issues des souscriptions liées à la présente Offre sont des parts sociales ordinaires nouvelles à émettre par la Coopérative. Cette dernière étant une société à capital variable, les souscriptions seront réalisées au fur et à mesure, pendant la période de l'Offre ; elles se cumulent les unes aux autres pour augmenter le capital social.

#### **9.2.2. Prix et montant minimum de souscription**

Le prix de souscription est égal à la valeur nominale soit cinquante euros (50 €).

Il existe un montant minimum de souscription individuel fixé par la Coopérative au titre de la présente Offre de Parts Sociales à deux mille euros (2.000 €) correspondant à la souscription d'un minimum de 40 Parts Sociales.

Il n'existe pas de montant minimum de l'Offre en dessous duquel l'Offre ne serait pas réalisée, en cas d'insuffisance de souscription.

#### **9.2.3. Utilisation des fonds levés dans le cadre de l'Offre**

Les fonds levés dans le cadre de l'Offre ont vocation à permettre l'achat de nouveaux logements en viager solidaire par le financement des bouquets, des rentes viagères et des frais de fonctionnement.

Le portefeuille de dossiers d'achat de logements est traité de façon chronologique en respectant les critères d'éligibilité appliqué par le CEMD comme il est indiqué à la section 6.3.1 du Document d'enregistrement.

---

<sup>48</sup> Compte tenu de la variabilité des honoraires des partenaires régulé au titre de leur service de conseil en investissement, seule une fourchette peut être fournie.

La répartition entre le bouquet et la rente viagère est spécifique à chaque dossier. Ces deux composantes, auxquelles s'ajoutent les frais de mutation (frais de notaire, etc), les proratas de charges au titre de l'année d'acquisition, les frais de fonctionnement de la Coopérative, les charges incombant à la Coopérative et les travaux relatifs aux logements, représentent le besoin de financement de la Coopérative. Ce montant est réparti entre une partie du prix payée comptant (par exemple, le bouquet) et une autre partie comptabilisée en dette qui est apurée mensuellement en fonction des décaissements (par exemple, la rente viagère).

La trésorerie nécessaire au paiement des 5 premières années de rente viagère est immobilisée sur un compte bancaire dédié et une réactualisation est effectuée à chaque clôture de l'exercice comptable.

Le produit net de l'émission objet de l'Offre, estimé à 31 940 858 euros au moins et 32 285 772 euros au plus, sera ventilé de la manière suivante :

- environ 85% en bouquets, trésorerie immobilisée au titre des rentes viagères à verser 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) ( Entre 27 149 730 € et 27 442 906 €),
- environ 10% de frais d'acquisition (Entre 3 194 086 € et 3 228 577 €),
- environ 5% de frais de fonctionnement de la Coopérative (1 597 043 € et 1 614 289 €).

Le montant levé en Parts Sociales au titre de l'Offre sera cumulé aux ressources financières provenant d'autres sources de financement en vue de leur utilisation aux fins de financement des dépenses de la Coopérative et principalement de ses acquisitions de logements en viager.

Il est à ce titre précisé qu'à titre complémentaire à la présente Offre, une offre au public de titres participatifs a été ouverte le 15 mai 2024 (prospectus n° 24-149 approuvé le 14 mai 2024) pour un montant maximum de 40 000 titres participatifs (soit 20 000 000 €) à émettre, la date de clôture de la période de souscription étant fixée au 29 août 2024 à 23h59. L'Émetteur envisage en outre d'ouvrir une seconde offre au public de titres participatifs pour un nombre de titres participatifs identique (40 000 titres participatifs soit 20 000 000 €) au cours de l'année civile 2024.

Les acquisitions de logements sont actuellement financées via les fonds collectés au titre des émissions de parts sociales et de titres participatifs émis par la Coopérative ainsi que des emprunts souscrits par cette dernière.

#### **9.2.4. Garantie**

L'émission de Parts Sociales objet de la présente Offre 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'Offre.

### **9.3. MODALITES DE SOUSCRIPTION ET DE CONSTATATION DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL AU TITRE DE LA PRESENTE OFFRE**

#### **9.3.1. Durée de validité du prospectus, calendrier, date d'ouverture de l'offre, et date de clôture de l'offre**

La présente Offre de Parts Sociales sera ouverte du 17 juillet 2024 au 29 décembre 2024, 23h59 (heure de Paris) (ci-après la « **Période de Souscription** »).

Le présent Prospectus est valable jusqu'au 29 décembre 2024 (inclus) et l'Offre à laquelle il se rapporte se déroulera selon le calendrier suivant :

<b>Ouverture de la période de souscription l'Offre</b>	17 juillet 2024
<b>Date limite des Dossiers de Souscription</b>	14 décembre 2024 à 23h59 (heure de Paris)
<b>Libération des souscriptions</b>	au plus tard 15 jours après le dépôt d'un Dossier de Souscription Recevable, comme il est décrit à la section 9.3.3.4 du présent Prospectus
<b>Clôture de la période de souscription</b>	29 décembre 2024 à 23h59 (heure de Paris)
<b>Date de règlement-livraison des Parts Sociales</b>	Une fois satisfait l'ensemble des Conditions de Recevabilité, au fur et à mesure de l'Offre, et au plus tard au 31 décembre 2024 à 23h59 (heure de Paris)

### **9.3.2. Prestataire charge du placement non garanti et de la réception et transmission des ordres de souscription**

Les souscriptions de Parts Sociales seront toutes recueillies selon les formes décrites à la section 9.3.3.2 du présent Prospectus, par la société INVEST SECURITIES, prestataire de services d'investissement agréé par l'autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR) sous le n° 13773, auquel la Coopérative a confié les services de placement non garanti et réception et transmission d'ordres au titre de l'Offre.

### **9.3.3. Conditions de la présente Offre**

#### **9.3.3.1. Conditions de recevabilité à la présente Offre**

La recevabilité de toute demande de souscription de Parts Sociales est subordonnée au respect des conditions suivantes (les « **Conditions de Recevabilité** ») :

- au plus tard le 14 décembre 2024 à 23h59 (heure de Paris) :
  - être formulée :
    - via la plateforme de souscription visée à la section 9.3.3.2.a) du présent Prospectus ;
    - ou, 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 financier des titres de la Coopérative auprès du public : par l'envoi de Bulletins de Souscription selon les formes visées à la section 9.3.3.2.b) du présent Prospectus.
  - constituer un Dossier de Souscription Recevable au sens défini à la section 9.3.3.3 du présent Prospectus ;
- au plus tard le 29 décembre 2024 à 23h59 (heure de Paris) :
  - être admis au sociétariat de la Coopérative en application de l'article 14 des statuts de la Coopérative conformément à ce qui est décrit à la section 9.3.3.5 du présent Prospectus,
  - satisfaire à la Condition de Libération dans les conditions définies à la section 9.3.3.4 du présent Prospectus.

### 9.3.3.2. Accès à la souscription de Parts Sociales

INVEST SECURITIES assure et centralise la collecte de l'ensemble des demandes de souscription relatives aux Parts Sociales.

#### a) Souscription de Parts Sociales par l'intermédiaire de la plateforme « UPSIDEO/L3C »

Les Parts Sociales peuvent être souscrites via la plateforme électronique « UPSIDEO/L3C » dont l'adresse url est la suivante : <https://les3colonnes-conseiller.upsideo.fr/>.

L'accès à ces plateformes ne peut se faire en dehors des procédures décrites ci-dessous.

#### i. SOUSCRIPTION A LA SUITE DE L'INTERVENTION D'UN INTERMEDIAIRE REGULE

- 1) Lorsque la demande de souscription émane d'un souscripteur conseillé par un intermédiaire régulé, l'accès à la souscription sur les plateformes précitées est subordonné à la création préalable d'un espace de souscription au nom du souscripteur par le dit intermédiaire. Pour la création de cet espace, l'intermédiaire régulé doit créer une fiche client, comportant les éléments et justificatifs requis par la réglementation qui lui est applicable permettant d'établir son profil (notamment concernant son identité, son profil au regard du test de connaissance client et la conformité), qu'il se charge de solliciter et recueillir auprès du souscripteur pour les télécharger sur la plateforme concernée. L'intermédiaire crée ensuite dans cet espace un projet d'opération de souscription relative aux Parts Sociales, en menant auprès du souscripteur potentiel un questionnaire de conformité, d'adéquation et de provenance de fonds. Ces éléments, recueillis auprès du souscripteur potentiel, sont soumis au contrôle d'Invest Securities.
- 2) Si ces étapes préalables sont validées, le Souscripteur reçoit par email un lien sécurisé temporaire d'accès à son espace sur la plateforme concernée précitée lui permettant (i) de vérifier ou télécharger directement sur la plateforme concernée l'ensemble des informations, documents et pièces justificatives requis au titre du Dossier de Souscription Recevable au sens à la section 9.3.3.3 du présent Prospectus et (ii) de vérifier les informations pré-remplies relatives à sa fiche de connaissance client et le montant à investir.
- 3) Ensuite, le Souscripteur reçoit par message électronique le modèle de bulletin, qu'il doit compléter et signer de manière électronique.
- 4) Le bulletin ainsi complété et signé est automatiquement transmis, avec le certificat de signature, à la plateforme précitée concernée. Ledit bulletin, ainsi que l'ensemble des autres informations, documents et pièces justificatives visées au 2) ci-avant sont ensuite soumis au contrôle d'Invest Securities aux fins de vérifier si la demande de souscription considérée constitue un Dossier de Souscription Recevable ou si elle doit être rejetée au regard des Conditions de Recevabilité autres que (i) la Condition de Libération (définie à la section 9.3.3.4 du présent Prospectus) et (ii) l'admission définie à la section 9.3.3.5 du présent Prospectus. A cet égard, il est précisé que la signature et la remise de ce bulletin, et, plus largement, d'un Dossier de Souscription Recevable n'a valeur que de demande de souscription jusqu'à l'admission visée à la section 9.3.3.5 qui rend la souscription définitive sous réserve de libération intégrale (cf. Condition de Libération définie au 9.3.3.4).

#### ii. SOUSCRIPTION SANS L'INTERVENTION D'UN INTERMEDIAIRE REGULE

A défaut, d'intermédiaire régulé, l'accès à la souscription sur chacune des plateformes précitées est subordonné à la création préalable d'un espace de souscription au nom du Souscripteur par la Coopérative elle-même.

La même procédure décrite ci-dessus s'applique, la Coopérative étant elle-même en charge d'effectuer les démarches visant l'intermédiaire régulé, afin de créer le profil du souscripteur potentiel et de permettre l'accès à l'espace de souscription sur la plateforme concernée selon les mêmes conditions et modalités.

En cas de question, Il convient de prendre attache avec la Coopérative :

SCIC LES 3 Colonnes du maintien au domicile  
8, route de Champagne, 69130 Ecully  
M. Frédéric Lacaze, Responsable partenaires  
Email : [backoffice@3colonnes.org](mailto:backoffice@3colonnes.org) ou [frederic.lacaze@3colonnes.org](mailto:frederic.lacaze@3colonnes.org)  
Téléphone : 04 51 08 86 55

**b) Souscription des Parts Sociales au format « papier »**

La souscription des Parts Sociales dans les conditions ci-après (format « papier ») est accessible uniquement lorsque les Parts Sociales sont Souscrites par l'intermédiaire d'un conseiller en investissement financier (CIF) avec lequel le Invest Securities a conclu un contrat relatif au conseil financier des titres de la Coopérative auprès du public.

La collecte des Dossier de Souscription Recevable, tels que définis à la section 9.3.3.3 du Prospectus, est assurée, à compter de la date d'Ouverture de la période de souscription l'Offre et jusqu'à la Date limite des Dossiers de Souscription (cf. section 9.3.1 du Prospectus) :

- Par email à l'adresse : [l3c@invest-securities.com](mailto:l3c@invest-securities.com)
- Par courrier postal à : Invest Securities, Opération 3 Colonnes, 73 boulevard Haussmann, 75008 Paris.

**c) Dispositions communes aux souscriptions de Parts Sociales par l'intermédiaire de la plateforme « UPSIDEO/L3C » ou au format « papier »**

Le Souscripteur doit tenir compte des délais et des étapes propres au schéma de souscription qu'il emprunte.

Dans tous les cas, la date limite de réception des Dossiers de Souscription Recevables par INVEST SECURITIES est fixée au 14 décembre 2024 à 23h59 (heure de Paris) sachant que la date de clôture de l'Offre est fixée au 29 décembre 2024 à 23h59 (heure de Paris).

Pour mémoire, il est rappelé que les Dossiers de Souscription Recevables 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 ».

**9.3.3.3. Dossier de Souscription Recevable**

Une demande de souscription constitue un dossier de souscription recevable (ci-après un « **Dossier de Souscription Recevable** ») à la condition que le dossier déposé sur la plateforme concernée visée à la section 9.3.3.2.a) du Prospectus ou envoyé selon les conditions visées à la section 9.3.3.2.b) du Prospectus :

- a) Comporte un bulletin de souscription de Parts Sociales conforme au modèle accessible (i) sur la plateforme visée à la section 9.3.3.2.a) du présent Prospectus ou (ii) sur demande des conseiller en investissement financier (CIF) visés à la section 9.3.3.2.b) à l'adresse [backoffice@3colonnes.org](mailto:backoffice@3colonnes.org) ; dûment complété, paraphé et signé,
- b) porte sur un montant minimum de souscription d'au moins deux mille euros (2.000 €) correspondant à au moins quarante (40) Parts Sociales correspondant (il est rappelé qu'une souscription ne peut porter que sur un nombre entier de Parts Sociales),
- c) comporte un questionnaire de connaissance (accessible (i) sur la plateforme concernée visée à la section 9.3.3.2.a) du présent Prospectus ou (ii) sur demande des conseiller en investissement financier (CIF) visés à la section 9.3.3.2.b) à l'adresse [backoffice@3colonnes.org](mailto:backoffice@3colonnes.org) client) dûment complété et signé,
- d) comporte, le cas échéant, la lettre de mission conférée à l'intermédiaire régulée missionnée au titre de la souscription (ce document n'est pas requis en cas de souscription en direct),
- e) comporte une copie de pièce d'identité en cours de validité (CNI ou passeport),
- f) comporte un justificatif de domicile de moins de trois mois,

- g) comporte, le cas échéant, un relevé d'identité bancaire (RIB) ou IBAN sur lequel le demandeur à la souscription souhaite que soit prélevé le montant de sa souscription, en cas de paiement par prélèvement ; en cas de souscription au format « papier », le Dossier de Souscription Recevable précise le moyen de règlement (prélèvement SEPA ou chèque à l'ordre de la SCIC Les 3 Colonnes),
- h) ne présente pas de suspicion au sens de la réglementation relative à la lutte contre le blanchiment, résultant des articles L.462-2 et suivants du Code monétaire et financier, qui requerra la production d'un formulaire complété, daté et signé ainsi que d'un justificatif de provenance de fonds pour toute souscription d'un montant total supérieur ou égal à quarante mille (40.000) euros.

Les Souscriptions doivent être reçues sous la forme d'un Dossier de Souscription Recevable entre l'ouverture de la Période de Souscription définie à la section 9.3.1 du présent Prospectus et le 14 décembre 2024 à 23h59 (heure de Paris) et constituer un Dossier de Souscription Recevable.

Les souscriptions reçues constituent uniquement des demandes de souscription tant que l'ensemble des Conditions de Recevabilité décrites à la section 9.3.3 du présent Prospectus ne sont pas satisfaites. Pour autant, les termes « souscription(s) » et « Souscripteur(s) » désignent aussi bien les demande(s) ou demandeur(s) à la souscription de Parts Sociales que les Souscripteurs effectifs dans la présente section 9.3.3 du présent Prospectus, afin de faciliter la lecture.

#### 9.3.3.4. Condition de libération

Le règlement des souscriptions de Parts Sociales se fait alternativement au moyen de :

- Un chèque émis par le Souscripteur à l'ordre de la SCIC Les 3 Colonnes, ou bien
- Un mandat de prélèvement complété et signé par le Souscripteur ;

Au plus tard quinze (15) jours suivant le dépôt du Dossier de Réception Recevable, ou, si elle intervient avant, de la clôture de la période de souscription de la présente Offre (le « **Délai de Règlement** »), une somme égale au prix intégral de souscription des Parts Sociales devra être créditée en euros par le Souscripteur sur le compte bancaire bloqué de la Coopérative.

Le Délai de Règlement devra être communiqué aux demandeurs à la souscription de Parts Sociales dans le cadre de l'Offre. A défaut d'être intégralement libérées dans le Délai de Règlement (ci-après la « **Condition de Libération** »), toute demande de souscription de Parts Sociales au titre de la présente Offre ne pourra pas être éligible et sera rejetée. La Condition de Libération constitue une condition de recevabilité complémentaire de chaque souscription de Parts Sociales, contrôlée par la Coopérative. Une demande de souscription non libérée dans le Délai de Règlement ne peut pas constituer une souscription.

#### 9.3.3.5. Condition d'admission de la souscription par la Coopérative

L'article 14 des statuts de la Coopérative régit les admissions en qualité d'associé (ou sociétaire) de la Coopérative.

Il en résulte que les demandes de souscriptions de Parts Sociales dans le cadre de la présente Offre doivent faire l'objet d'une admission par le Directeur Général pour donner lieu à l'émission des Parts Sociales correspondantes pour lesquelles la Coopérative, via INVEST SECURITIES agissant en son nom et pour son compte :

- a reçu un Dossier de Souscription Recevable au sens défini à la section 9.3.3.3 du présent Prospectus selon les modalités visées à la section 9.3.3.2 du présent Prospectus et
- ont été libérées conformément à la Condition de Libération définies à la section 9.3.3.4 du présent Prospectus,

et ce, dans la limite du montant maximum d'émission de 34 491 350 euros.

Les Parts Sociales, dont les Souscriptions sont admises, sont inscrites en compte au nom de leurs titulaires, et porteront jouissance à la date du règlement-livraison des Parts Sociales, laquelle sera fixée à la date d'admission de la souscription par le Directeur Général, et au plus tard le 31 décembre 2024 à 23h59 (heure de Paris).

L'admission est prononcée par le Directeur général, qui statue également sur la catégorie d'associés et le collège de vote auxquels ledit associé appartiendra. En cas de refus d'admission au sociétariat, le Directeur Général n'est pas tenu d'exprimer ses motifs.



Dans le cadre de sa décision d'admission, le Directeur général statue également sur la catégorie d'associés et le collège de vote auxquels ledit associé appartiendra. La décision du Directeur Général n'a pas à être motivée.

Dans le cadre de la gestion des admissions, le conseil d'administration exerce un pouvoir de contrôle des décisions du Directeur général. À ce titre, ce dernier informe le conseil d'administration de la Coopérative du nombre des admissions intervenues et rejetées et ce dernier fait état du nombre de ces mêmes admissions dans son rapport de gestion soumis à l'assemblée générale annuelle.

Tout refus d'admission devra être adressé par courriel en réponse à la demande d'admission dans un délai maximal de dix (10) jours à compter de la décision de refus conformément aux statuts de la Coopérative.

#### **9.3.4. Suivi des souscriptions sur l'ensemble de la durée de l'Offre**

INVEST SECURITIES assure la collecte de l'ensemble des dossiers de souscription relatifs aux Parts Sociales dans les conditions définies à la section 9.3.3.2 du présent Prospectus.

INVEST SECURITIES, après avoir contrôlé la conformité des demandes de souscription au Dossier de Souscription Recevable défini à la section 9.3.3.3 du présent Prospectus, communique à la Coopérative, dans des délais compatibles avec le calendrier de l'Offre, ces demandes de souscription. INVEST SECURITIES envoie également un tableau synthétique listant nominativement les demandes de souscription et parmi celles-ci, celles recevables ou non.

INVEST SECURITIES se charge d'informer sans délai chaque partenaire régulé (comprenant sans s'y limiter les conseillers en investissements financiers) de la bonne réception puis validation des Dossiers de Souscription Recevables de leurs clients respectifs, notamment après l'admission prononcée par le Directeur général.

En cas de paiement par chèque ou prélèvement SEPA la bonne réception d'une demande de souscription conforme au Dossier de Souscription Recevable par INVEST SECURITIES entraîne le déclenchement par la Coopérative, dûment informée, de l'encaissement du prix de souscription auprès du Souscripteur sur un sous-compte d'attente ; la Coopérative en informe le partenaire régulé, par courrier électronique.

Les sommes correspondant au prix de souscription des Parts Sociales seront encaissées par la Coopérative et demeureront sur un sous-compte d'attente, dans l'attente de l'admission ou du rejet des demandes de Souscription correspondantes (cf. section 9.3.10 de la présente Note d'opération).

Seules les demandes de souscription satisfaisant aux Conditions de Recevabilité indiquées à la section 9.3.3 du présent Prospectus seront recevables dans la limite du montant maximum de l'Offre.

Ces conditions relatives à l'Offre seront portées à la connaissance des partenaires régulés ayant une lettre de mission du souscripteur et la Coopérative informera régulièrement INVEST SECURITIES du montant des Parts Sociales émises dans le cadre de l'Offre à la dernière date d'admission par le Directeur Général.

#### **9.3.5. Règles applicables en cas de sur-souscription**

Le montant maximal de l'Offre est de 34 491 350 euros et les demandes de souscription sont traitées par ordre chronologique d'arrivée. Toutes les demandes de souscription qui feraient dépasser le plafond de 34 491 350 euros de l'Offre seront refusées.

La Coopérative ne pourra en aucun cas réduire le montant des souscriptions, lesquelles ne peuvent qu'être admises ou rejetées, conformément aux règles décrites à la section 9.3.3 du présent prospectus.

#### **9.3.6. Règles applicables en matière de révocabilité des ordres**

Les ordres de souscription ne sont pas révocables par leur auteur une fois transmis à INVEST SECURITIES, sauf dans les cas prévus par la réglementation applicable ci-dessous rappelée :

Conformément aux dispositions de l'article 212-38-10 du Règlement Général de l'AMF, tout fait nouveau significatif ou toute erreur ou inexactitude concernant les informations contenues dans la présente Note d'opération ou plus généralement le Prospectus relatif à la présente Offre, qui est susceptible d'avoir une influence significative sur l'évaluation des Parts Sociales et survient ou est constaté entre le moment de l'approbation du Prospectus et la clôture de l'Offre est mentionné dans un supplément au présent Prospectus qui est, préalablement à sa diffusion, approuvé par l'AMF.

Les souscripteurs qui ont déjà accepté de souscrire des Parts Sociales avant que ce supplément ne soit publié ont le droit de retirer leur acceptation pendant deux (2) jours ouvrés après la publication du supplément au Prospectus, à condition que le fait nouveau significatif ou l'erreur ou inexactitude ayant donné lieu au supplément soient antérieurs à la clôture définitive de l'offre au public ou la livraison des Parts Sociales, si cet événement intervient plus tôt. Ce délai de rétractation peut être prorogé par la Coopérative.

La date à laquelle le droit de rétractation prend fin doit être précisée dans le supplément.

### **9.3.7. Règlement-livraison des parts sociales au titre de la présente Offre**

Les Parts Sociales souscrites seront inscrites en compte au nom de leurs titulaires, et porteront jouissance à la date d'admission par le Directeur général, la libération devant être intervenue avant.

Dans le cadre de la gestion des admissions, le Directeur général rend compte au conseil d'administration du nombre des admissions intervenues et du montant du capital sociales en résultant, comme celles rejetées, lors de chaque réunion du conseil d'administration et ce dernier fait état de ces mêmes éléments dans son rapport de gestion soumis à l'assemblée générale annuelle.

### **9.3.8. Matérialisation de la propriété des titres et attestation fiscale**

#### **9.3.8.1. Information du Souscripteur**

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 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.

#### **9.3.8.2. Identité de la personne à contacter aux fins de recueil des éléments relatifs à la propriété des titres**

La Coopérative sera elle-même en charge du service financier et tiendra elle-même, le cas échéant assisté de ses conseils, les « comptes titres » relatifs aux Parts Sociales, lesquels sont nominatives (nominatif pur). Il est précisé à cet égard que les Parts Sociales seront comptabilisées nominativement dans (i) un registre de mouvement de titres conservé au siège de la Coopérative et (ii) des fiches individuelles numériques de sociétaires, similaires à celles concernant des actions, bien que la réglementation y afférente ne soit pas applicable aux parts sociales de société coopérative.

En cas de question, Il convient de prendre attache avec la Coopérative :

SCIC LES 3 Colonnes du maintien au domicile  
8, route de Champagne, 69130 Ecully  
M. Frédéric Lacaze, Responsable partenaires  
Email : [backoffice@3colonnes.org](mailto:backoffice@3colonnes.org) ou [frederic.lacaze@3colonnes.org](mailto:frederic.lacaze@3colonnes.org)  
Téléphone : 04 51 08 86 55

### **9.3.9. Seuil de réalisation**

Aucun seuil de réalisation n'a été fixé au titre de la présente Offre.

### 9.3.10. Séquestre

Les fonds versés à l'appui de la libération des souscriptions seront déposés sur un sous-compte d'attente de la Coopérative jusqu'à ce que la souscription satisfasse l'ensemble des conditions de recevabilité. A défaut d'admission, les fonds seront remboursés dans un délai de 10 jours suivant la décision de rejet du Directeur général de la Coopérative.

La Coopérative n'a pas mis en place de procédure de séquestre des fonds objets des souscriptions dans l'attente de l'admission des Souscripteurs.

### 9.3.11. Connaissance des souscripteurs

Conformément à l'article 11 de la Loi n°47-1775 du 10 septembre 1947, la Coopérative a mis en place des procédures pour recueillir et le cas échéant vérifier les connaissances et l'expérience en matière financière des Souscripteurs et s'informer de leur situation financière et de leurs objectifs de souscription. Les informations sont recueillies au moyen de questionnaires visés à la section 9.3.3.3c) du présent Prospectus.

### 9.3.12. Tableau récapitulatif de la répartition du capital et des droits de vote avant et après la réalisation de l'offre

En prenant l'hypothèse que l'intégralité de l'Offre sera souscrite, voici un tableau récapitulatif de la répartition du capital et des droits de vote avant et après la réalisation de l'Offre :

Catégorie de collège	Nombre de Parts Sociales	% des Parts Sociales	% des droits de vote	Nombres de parts émises au titre de l'Offre	Nombre de Parts Sociales post Offre [1]	% des Parts Sociales post Offre [1]	% des droits de vote post Offre[1]
Collège Fondateurs	162	0,02%	30%	0	162	0.01%	30%
Collège Financeurs solidaires	1 303 806	99.55%	20%	689 827	1 993 633	99.71%	20%
Collège Collectivités et Institutionnels	4 000	0.31%	20%	0	4 000	0.20%	20%
Collège Bénéficiaires solidaires	1 296	0.10%	10%	0	1 296	0.06%	10%
Collèges Partenaires et Bénévoles	221	0.02%	10%	0	221	0.01%	10%
Collège Salariés	189	0.01%	10%	0	189	0.01%	10%
<b>TOTAL</b>	<b>1 309 674</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>689 827</b>	<b>1 999 501</b>	<b>100.00%</b>	<b>100%</b>

[1] Sous réserve d'une souscription intégrale à l'Offre

## 10. INFORMATIONS INCORPORÉES PAR RÉFÉRENCE

Afin de faciliter la lecture du présent Prospectus, une table de concordance figurant en Annexe 1 au présent Prospectus permet d'identifier les informations requises en application des dispositions de l'annexe 2 de l'instruction AMF DOC-2019-22 relative aux offres au public de parts sociales de société coopérative constituée sous forme de SA :

- (i) figurant dans le Document d'enregistrement,
- (ii) figurant dans le présent Prospectus.

Le présent Prospectus incorpore par référence le [Document d'enregistrement](#), lequel est relatif à l'Émetteur et a été approuvé par l'AMF le 7 mai 2024 sous le n° R.24-008.

Il est au surplus rappelé que le Document d'enregistrement incorpore par référence conformément à l'article 19 du Règlement (UE) n° 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil du 17 juin 2017, les informations suivantes auxquelles le lecteur est invité à se reporter :

- [les statuts de l'Émetteur](#),
- [les comptes intermédiaires non audités et n'ayant pas fait l'objet d'un examen limité pour les six mois écoulés du 30 juin au 31 décembre 2023](#),
- [les comptes sociaux de l'exercice clos le 30 juin 2022](#),
- [les comptes sociaux de l'exercice clos le 30 juin 2023](#)<sup>49</sup>
- [le rapport du commissaire aux comptes concernant les comptes de l'Émetteur clos le 30 juin 2022](#),
- [le rapport du commissaire aux comptes concernant les comptes de l'Émetteur clos le 30 juin 2023](#),
- [le rapport du commissaire aux comptes concernant les conventions réglementés de l'Émetteur pour l'exercice clos le 30 juin 2022](#), et
- [le rapport du commissaire aux comptes concernant les conventions réglementés de l'Émetteur pour l'exercice clos le 30 juin 2023](#).

Tous les documents incorporés par référence dans le Document d'enregistrement ont été déposés à l'Autorité des marchés financiers. Ces documents pourront être obtenus, sur demande et sans frais, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux, au siège social de l'Émetteur tel qu'indiqué en tête du présent Prospectus ainsi qu'en version électronique sur le site Internet de la Coopérative (<https://www.3colonnes.com/documentation-publique/>).

---

<sup>49</sup> Cf. pages 6 à 26 du document Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels.

## **11. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES**

Des exemplaires du Prospectus sont disponibles sans frais au siège social de la Coopérative Les 3 Colonnes du maintien à domicile situé au : 8, route de Champagne, 69130 ECULLY, ainsi qu'en version électronique sur le site Internet de la Coopérative (<https://www.3colonnes.com/documentation-publique/>) et sur celui de l'Autorité des marchés financiers ([www.amf-france.org/](http://www.amf-france.org/)).

L'ensemble des documents juridiques et financiers relatifs à la Coopérative et devant être mis à la disposition des sociétaires conformément à la réglementation en vigueur peuvent être consultés au siège de la Coopérative.

À ce titre, pendant la durée de validité du Prospectus, les statuts de la Coopérative peuvent, le cas échéant, être consultés au siège de la Coopérative.

**ANNEXE 1 - Table de concordance avec l'annexe 2 de l'instruction AMF DOC-2019-22**

<b>Section de l'annexe 2 de l'instruction AMF DOC-2019-22</b>	<b>Section correspondante du Document d'enregistrement (DE)</b>	<b>Section correspondante du présent Prospectus</b>
<b>1. SOMMAIRE</b>		Section 1.1
<b>2. AVERTISSEMENT</b>		Section 2
<b>3. RÉSUMÉ</b>		Section 3
<b>4. FACTEURS DE RISQUE</b>		
4.1 Fournir une description concise des principaux risques spécifiques à l'émetteur.	Chapitre 3	
4.2 Décrire les facteurs de risque les plus significatifs relatifs aux parts sociales et à leur souscription.		Section 4
<b>5. PERSONNE (S) RESPONSABLE (S)</b>		
5.1 Personnes responsables	Section 1.1	Section 5.1
5.2 Déclaration des personnes responsables.	Section 1.2	Section 5.2
<b>6. CONTRÔLEURS LEGAUX DES COMPTES, RÉVISION COOPÉRATIVE, OPINION FISCALE</b>		
6.1 Contrôleurs légaux	Section 2.1	
6.2 Révision coopérative	Section 2.2	
6.3 Régime fiscal spécifique	Section 5.2	Section 6.1 (détaillé)
<b>7. INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR</b>		
7.1 Caractéristiques de l'émetteur	CHAPITRE 4 (en particulier Section 4.1)	
7.2 Environnement réglementaire	CHAPITRE 5	
7.3 Principales activités	Section 6.1	
7.4 Stratégie et objectifs	Paragraphe 6.1.3 à 6.1.8	
7.5 Relations avec les tiers et dépendance	CHAPITRE 12	
7.6 Investissements	Section 6.5	
7.7 Responsabilité sociale et environnementale	Section 6.6	
7.8 Structure organisationnelle	Section 6.7	
7.9 Situation financière	Section 6.8	
7.10 Trésorerie et capitaux	Paragraphe 6.8.4 à 6.8.6	
7.11 Déclaration sur le fonds de roulement		Section 7
7.12 Tendances	CHAPITRE 7	
7.13 Prévisions	CHAPITRE 8	
7.14 Sociétariat et répartition du capital social	CHAPITRE 9	
7.14.1 Régime juridique des différents sociétaires, modalités d'entrée et de sortie du sociétariat, rôle et responsabilité des sociétaires	Section 9.1 et paragraphe 9.2.1	
7.14.2 Répartition du capital social de l'émetteur en capital et en droits de vote	Paragraphe 9.2.2 et Section 9.3	
7.14.3 Autres titres de capital et quasi fonds propres.	Section 9.4	
7.15 Fonctionnement des organes d'administration et de direction	CHAPITRE 10	

Section de l'annexe 2 de l'instruction AMF DOC-2019-22	Section correspondante du Document d'enregistrement (DE)	Section correspondante du présent Prospectus
<p>7.16 Conseil d'administration ou de surveillance et direction générale</p> <p>7.16.1 Composition du Conseil d'administration et de chacun de ses comités</p> <p>7.16.2 Composition des organes de direction</p> <p>7.16.3 Pour chaque membre du Conseil d'administration et de la direction générale : début et fin du mandat actuel ; principale fonctions (et éventuel contrat de travail) ; liste des mandats/fonctions dans d'autres sociétés au cours des 5 dernières années ; notice biographique.</p> <p>7.16.4 Pour chaque membre du Conseil d'administration et de la direction générale : détail de toute condamnation/fraude au cours des 5 dernières années, de toute faillite, mise sous séquestre, liquidation, placement d'entreprises sous administration judiciaire ; mise en cause et/ou sanction publique officielle prononcée contre ces personnes par des autorités statutaires ou réglementaires ; et, au cours des 5 dernières années, déchéance du droit d'exercer ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur.</p>	<p>Section 10.1</p> <p>Section 10.1</p> <p>Section 10.1</p> <p>Section 10.2</p>	
<p>7.17 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de surveillance et de la direction générale</p>	<p>Section 10.3</p>	
<p>7.18 Rémunérations et avantages</p> <p>7.18.1 Direction générale</p> <p>7.18.2 Conseil d'administration</p>	<p>CHAPITRE 11</p> <p>Section 11.1</p> <p>Section 11.2</p>	
<p>7.19 Transactions avec les parties liées</p>	<p>CHAPITRE 12, rapports sur les conventions réglementées incorporés par référence</p>	
<p>7.20 Informations financières historiques</p> <p>7.20.1 principales informations financières clés pour les deux (2) derniers exercices, conclusion du rapport d'audit sur les informations financières historiques, refus de certifications, réserves et observations.</p> <p>7.20.2 Informations financières semestrielles</p> <p>7.20.3 Liens hypertextes</p> <p>7.20.4 Procédures judiciaires et d'arbitrage</p> <p>7.20.5 Changement significatif de la situation financière de l'émetteur</p>	<p>§ 13.1.1, comptes annuels et rapports du commissaire aux comptes incorporés par référence</p> <p>Section 13.2</p> <p>CHAPITRE 13</p> <p>Paragraphe 13.1.2</p> <p>Paragraphe 13.1.3</p>	
<p>7.21 Salariés</p> <p>Indiquer le nombre de salariés à la date du prospectus.</p>	<p>CHAPITRE 14</p>	
<p>7.22 Informations supplémentaires</p>	<p>CHAPITRE 15</p>	

Section de l'annexe 2 de l'instruction AMF DOC-2019-22	Section correspondante du Document d'enregistrement (DE)	Section correspondante du présent Prospectus
<p>7.22.1 A la date du bilan le plus récent : historique du capital social, montant du capital émis, et détails pour chaque catégorie de parts sociales. Nombre, valeur comptable et valeur nominale des parts sociales détenues par/au nom de l'Emetteur/ses filiales</p> <p>7.22.2 Clause de variabilité du capital, montant minimum du capital social</p> <p>7.22.3 Modes d'emploi des excédents</p> <p>7.22.4 Règles de partage des réserves au cours de la vie sociale et de l'excédent d'actif en cas de dissolution</p> <p>7.22.5 Pour chaque exercice de la période couverte par les informations financières historiques : montant de l'intérêt versé aux parts sociales ordinaires et aux parts sociales à avantage particulier.</p> <p>7.22.6 Information sur les autres instruments de fonds propres ou quasi-fonds propres émis par l'Emetteur (nature, montant, échéance, taux, rang, droit au capital, autres droits et obligations...)</p>	<p>Section 15.1</p> <p>Paragraphe 15.1.4</p> <p>Paragraphe 15.1.3</p> <p>Section 15.2</p> <p>Paragraphe 15.2.1 et 15.2.2</p> <p>Paragraphe 9.4.1, 9.4.4 15.2.3, 15.2.4</p>	
7.23 Contrats importants	CHAPITRE 16	
7.24 Interposition de société(s) entre l'émetteur et le projet	CHAPITRE 17	
<b>8. INFORMATIONS RELATIVES AUX PARTS SOCIALES</b>		
8.1 Forme et nature juridique des parts sociales et législation en vertu de laquelle les parts sociales ont été créées ; valeur nominale des parts sociales.		Section 8.1
8.2 Origine, Nature et Modalités d'exercice des droits et obligations politiques et financiers attachés aux parts sociales	Section 5.3	Section 8.2
8.3 Traitement fiscal des parts sociales et des revenus associés.		Section 8.3
8.4 Frais facturés à l'investisseur et notamment le cas échéant : - dans le cadre de la souscription - dans le cadre de la conservation - dans le cadre des opérations de remboursement et de rachat		Section 8.4
8.5 Indiquer les tribunaux compétents en cas de litige et la durée de la prescription.		Section 8.5
<b>9. INFORMATIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES DE L'ÉMISSION</b>		
9.1 Présenter le cadre juridique de l'opération : les résolutions, les autorisations et les approbations en vertu desquelles les parts sociales seront/sont émises.		Section 9.1
9.2 Caractéristiques de l'offre : - prix de souscription - Montant de l'émission et utilisation des fonds		Section 9.2
9.3 Modalités de souscription et de constatation de l'augmentation ou des augmentations de capital.		Section 9.3



Section de l'annexe 2 de l'instruction AMF DOC-2019-22	Section correspondante du Document d'enregistrement (DE)	Section correspondante du présent Prospectus
9.4 Procédures relatives à l'opération 9.4.1 Matérialisation de la propriété des titres 9.4.2 Séquestre 9.4.3 Connaissance des souscripteurs		Section 9.3.8 Section 9.3.10 Section 9.3.11
9.5 Intention de souscription		N.A.
9.6 Tableau de répartition du capital et des droits de vote avant et après la réalisation de l'offre		Section 9.3.12
<b>10. INFORMATIONS INCORPORÉES PAR RÉFÉRENCE</b>		
10.1 Documents incorporés par référence et fournir une table de correspondance	CHAPITRE 18	Section 10
<b>11. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES</b>		
11.1 Où consulter les documents incorporés par référence au prospectus.	CHAPITRE 18	Section 11