



SCIC LES 3 COLONNES DU MAINTIEN AU DOMICILE
Société Coopérative d'Intérêt Collectif Anonyme à capital variable
au capital social minimum de 28 274 475 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 40 000 000 euros (l'« Offre ») par la SCIC LES 3 COLONNES du maintien au domicile (correspondant à 800 000 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 26 – 285 en date du 20 juillet 2026 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 28 juillet 2025 sous le n° R. 25 – 004, tel que modifié par son premier supplément, approuvé le 2 mars 2026 sous le numéro R. 26 – 002 par l'AMF, par son second supplément, approuvé le 20 mai 2026 sous le numéro R. 26-003 par l'AMF et par son troisième supplément, approuvé le 17 juillet 2026 sous le numéro R. 26 – 004 par l'AMF (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 et du Document d'enregistrement qu'il incorpore par référence, sont disponibles, sans frais, au siège social de la SCIC LES 3 COLONNES DU MAINTIEN AU DOMICILE.

Le présent Prospectus et le Document d'enregistrement qu'il incorpore par référence sont également disponibles sur le site Internet de l'AMF : www.amf-france.org et sur le site Internet de la SCIC LES 3 COLONNES DU MAINTIEN AU DOMICILE : 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.

Le présent Prospectus expire le 29 décembre 2026. L'obligation de publier un supplément au prospectus en cas de faits nouveaux significatifs ou d'erreurs ou inexactitudes substantielles ne s'applique pas lorsqu'un prospectus n'est plus valide.

1. SOMMAIRE ET REMARQUES GENERALES

1.1. SOMMAIRE

1. SOMMAIRE ET REMARQUES GENERALES.....	2
1.1. SOMMAIRE.....	2
1.2. REMARQUES GENERALES	4
2. AVERTISSEMENT.....	6
3. RÉSUMÉ.....	7
A. AVERTISSEMENT	7
B. PRESENTATION DE LA COOPERATIVE.....	7
B.1. Description des caractéristiques essentielles de la Coopérative	7
B.2. Caractéristiques essentielles de l'offre.....	9
B.3. Récapitulatif synthétique des droits financiers et politiques et risques attachés aux Parts Sociales et à leur souscription	11
B.4. Potentielles situations de conflit d'intérêts significatives	11
4. FACTEURS DE RISQUE.....	12
4.1. DESCRIPTION CONCISE DES PRINCIPAUX RISQUES SPECIFIQUES A L'EMETTEUR	12
4.1.1. Risque de modification, de perte ou de suppression de l'agrément ESUS, du mandat SIEG ou du régime fiscal associé (probabilité de survenance du risque ** impact net négatif du risque ***)	12
4.1.2. Risque de décote à la revente des logements acquis en viager occupé (probabilité de survenance du risque *** impact net négatif du risque **)	12
4.1.3. Risque de réputation pour les acteurs du logement et de l'accompagnement des personnes âgées (probabilité de survenance du risque * impact net négatif du risque ***)	12
4.1.4. Risque lié à la longueur du cycle d'exploitation du viager solidaire proposé par l'Émetteur et aux cycles du marché immobilier (probabilité de survenance du risque ** impact net négatif du risque **)	12
4.1.5. Risque de continuité en cas de départ de M. TCHERNIAVSKY (probabilité de survenance du risque ** impact net négatif du risque **).....	12
4.1.6. Risque d'exercice du droit de retrait (probabilité de survenance du risque ** impact net négatif du risque **).....	12
4.1.7. Risque lié au modèle économique de l'Émetteur et au caractère innovant et en développement de l'activité du viager solidaire qu'il propose (probabilité de survenance du risque ** impact net négatif du risque **).....	13
4.2. PRINCIPAUX RISQUES RELATIFS AUX PARTS SOCIALES	13
4.2.1. Risque d'illiquidité interne – remboursement des Parts Sociales.....	13
4.2.2. Risque d'illiquidité externe — agrément des cessions de Parts Sociales	15
4.2.3. Absence de rémunération des Parts Sociales	16
4.2.4. Faible représentativité des droits de vote des Souscripteurs financeurs solidaires	16
4.2.5. Risque de perte ou de remise en cause de la réduction d'impôt	16
4.2.6. Absence de droit des associés sur l'actif net de la coopérative	17
4.2.7. Responsabilité des associés sortants pendant cinq ans à compter de leur retrait.....	17
4.2.8. Obligation de non-concurrence.....	17
5. PERSONNES RESPONSABLES.....	19
5.1. PERSONNE RESPONSABLE - PRESIDENT DIRECTEUR GENERAL	19
5.2. DECLARATION	19
6. OPINION FISCALE.....	20
6.1. REDUCTION D'IMPOT SUR LE REVENU	20
6.1.1. Description du dispositif.....	20
6.1.2. Conditions à respecter pour le fonctionnement du dispositif.....	21
7. DÉCLARATION SUR LE FONDS DE ROULEMENT	30
8. INFORMATIONS RELATIVES AUX PARTS SOCIALES.....	31
8.1. FORME ET NATURE JURIDIQUE DES PARTS SOCIALES	31
8.1.1. Nature des Parts Sociales	31
8.1.2. Forme nominative des Parts Sociales.....	31
8.2. ORIGINE, NATURE ET MODALITES D'EXERCICE DES DROITS ATTACHES AUX PARTS SOCIALES.....	31
8.2.1. Dispositions légales et statutaires applicables en matière de rémunération du capital (méthode de calcul et le cas échéant plafonnement).....	31
8.2.2. Droits de vote (exercés au sein des collèges de vote).....	32
8.2.3. Modalités/restrictions associées à la cessibilité et au remboursement par la coopérative des Parts Sociales (conditions et calendriers de remboursement)	33
8.2.4. Responsabilité des associés au titre des engagements existants lors de leur sortie pendant cinq ans.....	35

8.2.5. Obligation de non concurrence	35
8.2.6. Droits et obligations des titulaires de Parts Sociales en cas de procédure collective/liquidation	36
8.2.7. Droit d'accès à l'information	36
8.2.8. 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.....	37
8.3. TRAITEMENT FISCAL DES PARTS SOCIALES.....	37
8.3.1. Régime fiscal applicable aux personnes physiques résidentes	38
8.3.2. Régime fiscal applicable aux personnes morales résidentes.....	40
8.3.3. Régime fiscal applicable aux personnes physiques non-résidentes	40
8.3.4. Régime fiscal applicable aux personnes morales non-résidentes	41
8.4. FRAIS FACTURES A L'INVESTISSEUR	42
8.4.1. Dans le cadre de la souscription	42
8.4.2. Dans le cadre de la conservation.....	42
8.4.3. Dans le cadre des opérations de remboursement	42
8.5. TRIBUNAUX COMPETENTS EN CAS DE LITIGE - PRESCRIPTION	42
9. INFORMATIONS SUR LES CARACTÉRISTIQUES DE L'ÉMISSION	43
9.1. CADRE JURIDIQUE DE L'ÉMISSION.....	43
9.2. CARACTERISTIQUES DE L'OFFRE	43
9.2.1. Montant de l'émission	43
9.2.2. Prix et montant minimum de souscription	44
9.2.3. Utilisation des fonds levés dans le cadre de l'Offre	44
9.2.4. Garantie	44
9.3. MODALITES DE SOUSCRIPTION ET DE CONSTATATION DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL AU TITRE DE LA PRESENTE OFFRE.....	45
9.3.1. Durée de validité du prospectus, calendrier, date d'ouverture de l'offre, et date de clôture de l'offre	45
9.3.2. Prestataire chargé du placement non garanti et de la réception et transmission des ordres de souscription	45
9.3.3. Conditions de la présente Offre	45
9.3.4. Suivi des souscriptions sur l'ensemble de la durée de l'Offre	51
9.3.5. Règles applicables en cas de sur-souscription	52
9.3.6. Règles applicables en matière de révocabilité des ordres.....	52
9.3.7. Règlement-livraison des Parts Sociales au titre de la présente Offre	52
9.3.8. Matérialisation de la propriété des titres et attestation fiscale.....	52
9.3.9. Seuil de réalisation	53
9.3.10. Absence de séquestre	53
9.3.11. Connaissance des souscripteurs	53
9.3.12. Tableau récapitulatif la répartition du capital et des droits de vote avant et après la réalisation de l'offre	53
9.3.13. Intentions de souscription	54
10. INFORMATIONS INCORPORÉES PAR RÉFÉRENCE.....	55
11. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES.....	56
ANNEXE 1 - TABLE DE CONCORDANCE AVEC L'ANNEXE 2 DE L'INSTRUCTION AMF DOC-2019-22.....	57

1.2. REMARQUES GENERALES

Facteurs de risques

Les investisseurs sont invités à prendre en considération l'ensemble des informations figurant dans le Prospectus et dans le Document d'enregistrement qu'il incorpore par référence, et en particulier à lire attentivement les facteurs de risques décrits au chapitre 4 « Facteurs de risques » du présent Prospectus 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 l'Emetteur.

Le Prospectus présente uniquement :

- Une description concise des principaux risques spécifiques à l'Émetteur ; pour une présentation plus détaillée des 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 l'Emetteur, tels qu'identifiés par l'Emetteur, il convient également de se référer au chapitre 3 du Document d'enregistrement incorporé par référence,
- Une description des facteurs de risques les plus significatifs relatifs aux Parts Sociales et à leur souscription, tels qu'identifiés par l'Emetteur.

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

Devise de l'émission

Dans le présent Prospectus, toute référence à "€", "EURO", "EUR" ou à "euro(s)" vise la devise ayant cours légal dans les Etats membres de l'Union Européenne qui ont adopté la monnaie unique introduite conformément au Traité instituant la Communauté Economique Européenne, tel que modifié.

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.

Divers

Nul n'est autorisé à donner des informations ou à faire des déclarations relatives à l'Offre autres que celles contenues dans le présent Prospectus (le cas échéant, tel que complété par un ou plusieurs suppléments dûment approuvés et publiés). Toutes informations ou déclarations non incluses dans le présent Prospectus (le cas échéant, tel que complété par un ou plusieurs suppléments dûment approuvés et publiés) ne sauraient en aucune façon être autorisées par l'Émetteur ou l'engager.

Le présent Prospectus contient, à sa date d'approbation, les informations nécessaires pour permettre une évaluation en connaissance de cause des Parts Sociales et de la situation de l'Émetteur. Sans préjudice de ce qui précède, le Prospectus n'a pas vocation à constituer une présentation exhaustive de l'Émetteur et des Parts Sociales et chaque investisseur potentiel devra juger par lui-même de la pertinence des informations contenues dans le présent Prospectus et fonder sa décision de souscription ou d'achat des Parts Sociales sur les recherches et analyses qu'il jugera nécessaires, le cas échéant avec l'avis de ses conseillers. Le Prospectus ne constitue ni une recommandation de souscription ou d'achat des Parts Sociales ni un conseil en investissement.

A cet égard, il est rappelé que les Parts Sociales peuvent ne pas être un investissement opportun pour tous les investisseurs. Chaque investisseur potentiel doit déterminer, sur la base de son propre examen et avec l'intervention de tout conseiller qu'il pourra juger utile selon les circonstances, l'opportunité d'un investissement

dans les Parts Sociales, notamment au regard de sa situation personnelle. En particulier, chaque investisseur potentiel devrait :

- i. avoir une connaissance et une expérience suffisante pour évaluer de manière satisfaisante les Parts Sociales, l'intérêt et les risques relatifs à un investissement dans les Parts Sociales et l'information contenue ou incorporée par référence dans le présent Prospectus ;
- ii. avoir accès à et savoir manier des outils d'analyse appropriés pour évaluer, à la lumière de sa situation personnelle et de sa sensibilité au risque, un investissement dans les Parts Sociales et l'effet que les Parts Sociales pourraient avoir sur l'ensemble de son portefeuille d'investissement ;
- iii. disposer de ressources financières et de liquidités suffisantes pour supporter l'ensemble des risques inhérents à un investissement dans les Parts Sociales ;
- iv. comprendre parfaitement les modalités des Parts Sociales ; et
- v. consulter ses propres conseillers sur les aspects juridiques, fiscaux et relatifs à un investissement dans les Parts Sociales. Notamment, il est conseillé aux investisseurs potentiels de consulter leur propre conseiller fiscal au sujet de l'acquisition, de la détention, de la cession et du remboursement des Parts Sociales. Seul ce conseiller est en mesure de prendre en considération la situation spécifique de chaque investisseur.

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 le présent Prospectus 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 le 29 décembre 2026, date de clôture de l'Offre et d'expiration du Prospectus, est mentionné dans un supplément au présent Prospectus qui est, préalablement à sa diffusion, approuvé par l'AMF. L'Émetteur ne sera pas engagé par les changements dans sa situation survenant à compter de la date d'expiration du présent Prospectus. Ainsi, la remise du présent Prospectus (le cas échéant, tel que complété par un ou plusieurs suppléments) ne saurait impliquer que les informations qu'il contient sont exactes à toute date postérieure à l'expiration du Prospectus.

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 et de son projet. Toute communication postérieure à l'Offre et relative à celle-ci ne fera l'objet d'aucune revue par l'AMF.

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.

Les Parts Sociales offertes au public ne sont pas des titres financiers ; les spécificités qui en découlent, ainsi que les spécificités qui résultent du statut de coopérative de la société, sont décrites au sein du présent Prospectus, du Document d'enregistrement qu'il incorpore par référence et des statuts de la Coopérative.

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 Parts Sociales de la Coopérative sont nécessairement souscrites à leur valeur nominale ;
- 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. Il est à cet égard précisé qu'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 et se terminant le 31 décembre de la cinquième année suivant celle de la souscription, soit le 31 décembre 2031.
- Quel que soit le montant des capitaux propres de la Coopérative, notamment de ses réserves et des plus-values latentes, la valeur de remboursement des Parts Sociales ne peut excéder la valeur nominale. Les réserves ne peuvent pas plus être distribuées, incorporées au capital, ni donner lieu à la création ou à la libération de nouvelles parts ou à l'élévation de la valeur nominale des parts. Il n'existe donc pas de perspective de plus-value sur les Parts Sociales ;
- Les Parts Sociales ne sont pas librement cessibles notamment en raison de clauses d'agrément statutaire ;
- Actuellement, toutes les Parts Sociales sont de même catégorie. Cette situation pourrait toutefois évoluer si les statuts de la Coopérative étaient modifiés pour prévoir plusieurs catégories de parts sociales conférant des droits différents à leurs titulaires ;
- La Coopérative a émis et pourra émettre des titres autres que des Parts Sociales (en l'espèce des titres participatifs et des obligations) qui ont des droits différents et, en cas de procédure collective ou de liquidation, un rang de remboursement prioritaire par rapport aux Parts Sociales ;
- 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, et que la créance éventuelle de remboursement des Parts Sociales ne bénéficie d'aucun mécanisme de garantie ;
- 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 conséquence, le droit de vote des porteurs de parts sociales n'est pas proportionnel à leur détention en capital.
- 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 expirant le 31 décembre de la cinquième année suivant celle de la souscription. 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 anonyme -SCIC SA- (ci-après l' « **Émetteur** » ou la « **Coopérative** »), au capital variable minimum de 28 274 475 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 (VÉMIG) conformément au décret n° 2020-1186. C'est également au titre de cette activité que l'Émetteur bénéficie du statut d'entreprise solidaire d'utilité sociale (ESUS) prévu à l'article L.3332-17-1 du Code du travail, renouvelé le 10 novembre 2025 pour une durée de cinq ans. La Coopérative bénéficie en conséquence de la convention de mandat SIEG et de l'agrément ESUS 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. Il existe un risque que cet agrément ESUS, ce mandat SIEG ou l'avantage fiscal décrit à la sous-section B.2.4 du présent résumé expirent sans être renouvelés, soient supprimés, modifiés, ou retirés à la Coopérative ; la Coopérative publierait alors sans délai un communiqué officiel sur son site internet (<https://www.3colonnes.com/documentation-publique/>) afin d'en avertir le public. 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 31 décembre 2025, la Coopérative détenait 3 821 actions représentant 89,46 % 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. Au 31 mars 2025, le capital social de la société Foncière de Viager était de 4 271 000 euros. A cette même date, les capitaux propres s'établissent à 3 125 132 euros. 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 d'exercice du droit de retrait,
- Risque lié aux travaux d'entretien et de mise aux normes des logements,
- Risque lié au modèle économique de l'Émetteur et au caractère innovant et en développement de l'activité du viager solidaire qu'il propose
- Risque de défaut de paiement d'arrérages de rente.

B.1.2. Volume d'activité

	30/06/2025 (12 mois)	30/06/2024 (12 mois)	31/12/2025 ^(a) (6 mois)	31/12/2024 ^(a) (6 mois)
Nombre d'opérations d'achat en viager réalisées lors de la période ^(b)	106	114	36	26
Nombre de cessions réalisées par la SCIC lors de la période ^(c)	12	9	8	3
Nombre d'opérations en stock à la fin de la période	523	429	551	452

^(a) Sur la base des comptes intermédiaires non audités, et n'ayant pas fait l'objet d'un examen limité ; ^(b) Les achats de biens en viager solidaire réalisés sur ces périodes l'ont été auprès de personnes non associées à la date d'acquisition, devenues associées par la suite dans la catégorie « Bénéficiaires solidaires » ; ^(c) Les cessions réalisées par la Coopérative sur ces périodes l'ont été à des personnes non associées à la date de cession.

B.1.3. Informations financières clés

Les comptes annuels de la Coopérative au 30 juin 2024 et au 30 juin 2025 ont été arrêtés par le conseil d'administration de l'Émetteur, respectivement les 24 octobre 2024 et 12 novembre 2025, audités par le commissaire aux comptes et approuvés par l'assemblée générale de ses associés, respectivement les 3 décembre 2024 et 11 décembre 2025.

Les comptes intermédiaires pour les six mois écoulés du 1^{er} juillet au 31 décembre 2024 ont été arrêtés par le Conseil d'administration du 3 avril 2025. Les comptes intermédiaires pour les six mois écoulés du 1^{er} juillet au 31 décembre 2025 ont été arrêtés par le Conseil d'administration du 9 avril 2026. 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. 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.

L'Émetteur et sa filiale ne dépassent pas les seuils imposant l'établissement de comptes consolidés (30 000 000 euros en total de bilan, 60 000 000 euros en chiffre d'affaires hors taxes et 250 salariés).

En k€	30.06.2025	30.06.2024	31.12.2025 ^(*) (6 mois)	31.12.2024 ^(*) (6 mois)
Résultat d'exploitation	94	92	-752	-666

En k€	30.06.2025	30.06.2024	31.12.2025 ^(*) (6 mois)	31.12.2024 ^(*) (6 mois)
Total de l'actif	206 381	163 598	253 234	195 619
Total des capitaux propres	78 786	59 339	102 764	81 059
Dette financière nette (dette à long terme plus dette à court terme moins trésorerie)	45 948	40 582	31 530	23 764

En k€	30.06.2025	30.06.2024	31.12.2025 ^(*) (6 mois)	31.12.2024 ^(*) (6 mois)
Flux de trésorerie nets provenant des activités d'exploitation	-42 736	-36 860	-10 430	-12 298
Flux de trésorerie nets provenant des activités de financement	42 129	38 035	47 775	31 562
Flux de trésorerie nets provenant des activités d'investissement	-310	-2 220	-36	-162

^(*) données financières sur 6 mois (vs. 12 mois pour les données au 30/06) sur la base des comptes intermédiaires non audités, et n'ayant pas fait l'objet d'un examen limité. 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.

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

Les acquisitions de logements sont actuellement financées via les émissions de parts sociales, de titres participatifs, d'obligations, ainsi que des emprunts souscrits auprès des établissements de crédit.

En €	Variation entre le 30/06/2024 et le 30/06/2025			Variation entre le 30/06/2025 et le 30/06/2026			
	30/06/2024	Souscriptions	Remboursements	30/06/2025	Souscriptions	Remboursements	30/06/2026
Parts sociales	65 205 300	24 144 350	3 130 450	86 219 200	28 171 950	3 095 400	111 295 750
Titres participatifs	41 417 500	19 782 000	1 164 500	60 035 000	0	2 021 500	58 013 500

Il est par ailleurs précisé que l'Émetteur a ouvert le 4 mars 2026 sa première offre au public d'obligations, pour un montant total maximum de 10 000 000 euros. Cette offre a été clôturée le 13 avril 2026 et l'Émetteur a constaté à ce titre la souscription de l'intégralité des 20 000 obligations offertes représentant un montant total de 10 000 000 euros ; les obligations ainsi souscrites ont été émises en date du 15 avril 2026.

L'Émetteur a en outre ouvert le 22 mai 2026 sa seconde offre au public d'obligations, pour un montant total maximum de 10 000 000 euros. Cette offre a été clôturée le 26 juin 2026 et l'Émetteur a constaté à ce titre la souscription de l'intégralité des 20 000 obligations offertes représentant un montant total de 10 000 000 euros ; les obligations ainsi souscrites ont été émises en date du 30 juin 2026.

B.1.5. Capital social

Au 30 juin 2026, le capital s'élevait à 111 295 750 €, composé de 2 225 915 Parts Sociales. Le capital social étant variable, il est susceptible d'évoluer en permanence ; ces variations du capital interviennent sans qu'une décision préalable de l'assemblée générale des associés soit nécessaire. Il est à cet égard précisé que le capital social a vocation à varier à la hausse comme à la baisse pendant la période de validité du présent Prospectus.

Au 30 juin 2026, le capital social était réparti ainsi qu'il suit :

Catégorie de collège	Nombre de Parts Sociales	% des Parts Sociales	% des droits de vote
Collège Garants du projet	42	0.002%	30%
Collège Financeurs solidaires	2 217 416	99.618%	20%
Collège Collectivités et Institutionnels	4 000	0.180%	20%
Collège Bénéficiaires solidaires	4 007	0.180%	10%
Collèges Partenaires et Bénévoles	221	0.010%	10%
Collège Salariés	229	0.010%	10%
TOTAL	2 225 915	100%	100%

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 « Garants du projet » et « Salariés » de la Coopérative regroupent des associés possédant ensemble respectivement 42 Parts Sociales représentant 0,002% du capital de la Coopérative et 229 Parts Sociales représentant 0,01% du capital de la Coopérative, mais exercent respectivement 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'à la date du présent Prospectus et de son point de vue, 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 sans tenir compte du produit éventuel de l'Offre.

B.1.7. Changements significatifs dans la situation ou l'environnement de la coopérative depuis le 31 décembre 2025

Aucun changement significatif n'est intervenu dans la situation ou l'environnement de la Coopérative postérieurement au 31 décembre 2025, date de clôture de ses comptes semestriels intermédiaires¹ les plus récents, à l'exception de ce qui suit :

- Les variations du capital social et du nombre de titres participatifs (ces variations consistant en des remboursements) exposées à la sous-section B.1.4,
- La clôture, le 13 avril 2026 de la première offre au public d'obligations émises par la Coopérative (prospectus approuvé par l'AMF le 3 mars 2026 sous le numéro 26-042) dont le montant maximum fixé était de 10 000 000 € (correspondant à 20 000 obligations), à l'issue de laquelle a été constatée la souscription de l'intégralité des 20 000 Obligations 2033-1 offertes, représentant 10 000 000 €,
- La clôture, le 26 juin 2026 de la seconde offre au public d'obligations émises par la Coopérative (prospectus approuvé par l'AMF le 21 mai 2026 sous le numéro 26-155) dont le montant maximum fixé était de 10 000 000 € (correspondant à 20 000 obligations), à l'issue de laquelle a été constatée la souscription de l'intégralité des 20 000 Obligations 2033-2 offertes, représentant 10 000 000 €.

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 notamment (et non limitativement) aux nouvelles acquisitions de logements en viager solidaire. A cet égard, il est précisé que le produit net de l'Offre, en cas de souscription intégrale, est estimé à environ 37 446 400 euros, après déduction des frais totaux relatifs à l'Offre, estimés à environ 6,38 % du montant maximal de l'Offre, dont environ 0,23 %, au titre des frais et honoraires des conseils et prestataires impliqués dans la présente Offre (hors frais et commissions de commercialisation) et environ 6,15 % au titre des frais et commissions de commercialisation des Parts Sociales. Aucun frais n'est facturé directement au Souscripteur.

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

L'Offre porte sur l'émission d'un nombre maximum de 800 000 Parts Sociales nouvelles à émettre de manière continue entre la date d'ouverture de l'Offre et le 31 décembre 2026 à 23h59 (heure de Paris), représentant un montant maximal de 40 000 000 euros, entrant dans le plafond annuel notifié de collecte des souscriptions avec réduction d'impôt au titre de l'année 2026 qui s'élève à 40 000 000 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 21 juillet 2026 au 29 décembre 2026 à 23h59 (heure de Paris), la date limite de réception des dossiers de souscription est le 14 décembre 2026 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 soit (i) de l'admission, par le Président Directeur Général, du souscripteur s'il n'est pas encore associé de la Coopérative, soit (ii) de l'autorisation, par le Président Directeur Général, de la souscription si le souscripteur est déjà associé de la Coopérative, et au plus tard le 31 décembre 2026 à 23h59 (heure de Paris). 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 la présente Offre pour donner lieu à la souscription effective de Parts Sociales, à concurrence du montant maximum de l'Offre. Les souscriptions sont réalisées par voie électronique, avec ou sans l'intervention d'un conseiller en gestion de patrimoine, sous réserve de la remise d'un dossier de souscription complet, du règlement intégral du prix d'émission des Parts Sociales souscrites dans les délais prévus, et soit (i) de l'admission, par le Président Directeur Général, du souscripteur s'il n'est pas encore associé de la Coopérative, soit (ii) de l'autorisation, par le Président Directeur Général, de la souscription du souscripteur s'il est déjà associé de la Coopérative (cette admission ou cette autorisation, selon le cas, étant ci-après dénommée l'« **Admission** »). Toute demande de souscription qui aurait pour effet de porter le montant total des souscriptions admises au-delà du montant maximal de l'Offre, fixé à 40 000 000 € sera rejetée en totalité. 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 l'Admission.

La souscription effective des Parts Sociales et leur libération ne sera formée que par l'Admission.

Absence de seuil de réalisation : Aucun seuil de réalisation n'a été fixé au titre de la présente Offre. En conséquence, le montant effectivement souscrit dans le cadre de la présente Offre pourra être inférieur au montant maximal de l'émission, sans que cela n'affecte la réalisation de l'Offre à hauteur des souscriptions effectives.

Placement sans engagement ferme – absence de garantie de bonne fin : La présente Offre de Parts Sociales fait l'objet d'une convention de placement non garanti par INVEST SECURITIES agissant en qualité de prestataire de service d'investissement. Il ne s'agit pas d'une convention de prise ferme et la présente Offre de Parts Sociales ne fait l'objet d'aucun engagement ferme. L'Offre ne bénéficie d'aucune garantie de bonne fin au sens des dispositions de l'article L. 225-145 du Code de commerce.

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^(*), dans la limite d'un plafond global au titre des avantages

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

fiscaux² d'un montant de 10.000 € par foyer fiscal et par an. ^(*) Ce taux exceptionnellement porté à 25% pour les versements effectués jusqu'au 31 décembre 2027³, est en principe de 18% du montant de la souscription⁴, 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.

Conservation par le contribuable des titres reçus en contrepartie de sa souscription au capital de la société jusqu'au 31 décembre de la 5^{ème} année suivant celle de la souscription : 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, soit le 31 décembre 2031, que ce soit en cas de cession des Parts Sociales à un tiers (sauf exceptions limitativement énumérées par la loi)⁵ ou en cas de remboursement des Parts Sociales par la Coopérative⁶ (sauf si le remboursement fait suite à la liquidation judiciaire de l'entreprise⁷). 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 commune⁸. La fraction des versements excédant ce plafond ouvre droit à la réduction d'impôt dans les mêmes conditions sur les quatre années suivantes⁸.

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 incluse⁹. Cette information émane de la Coopérative et a été revue par un avocat fiscaliste. Toutefois, la présente sous-section B.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.

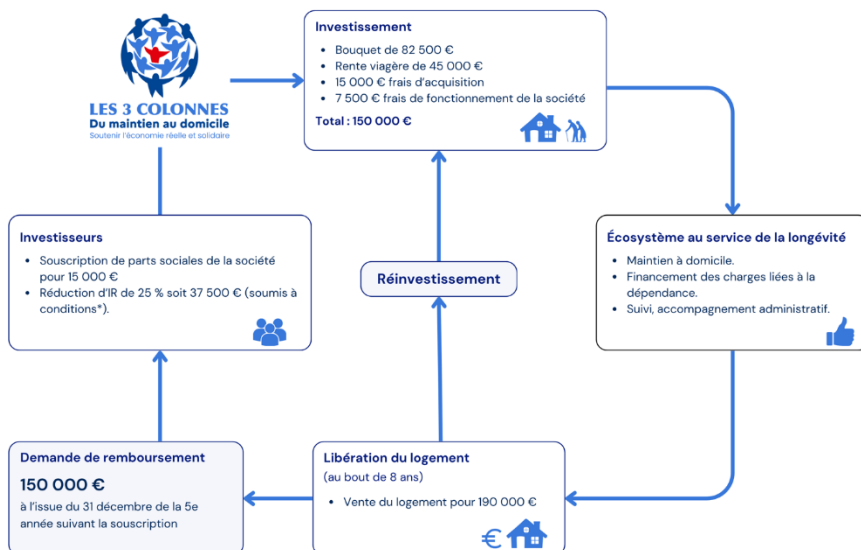
Le SIEG est une activité économique confiée à une entreprise par la puissance publique dans un but d'intérêt général afin d'accomplir ses missions de service public. L'avantage fiscal cumulé (Taux de déduction (25%) X Souscriptions éligibles) accordé aux souscripteurs est destiné à financer ou à compenser 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 utilisé¹⁰. Au titre de l'année civile 2026, le calcul de la VÉMIG (correspondant au montant de la VEEL égale à 9 970 332 euros majorée de la VEA, elle-même égale à 793 560 euros, ces montants étant exprimés après arrondi), égale au maximum des avantages fiscaux cumulés associés aux souscriptions conformément aux termes de la convention de mandat de SIEG ressort à 10 763 892 euros, correspondant, au taux de 25%, à un plafond annuel calculé de souscriptions éligibles de 43 055 567 euros. Compte tenu du plafond annuel calculé de souscriptions éligibles, égal à 43 055 567 euros au titre de l'année 2026, et du différentiel positif constaté au titre de l'exercice 2025, correspondant à la fraction non consommée du plafond annuel notifié de collecte des souscriptions au titre de 2025, égal à 11 828 050 euros, le plafond annuel notifié de collecte des souscriptions, déterminé en application de l'article 199 *terdecies*-0 AB II.-2. 1° du CGI et de l'article 11 du décret n° 2020-1186 du 29 septembre 2020 ressort à 54 883 617 euros au titre de l'année 2026, avant application du plafond absolu prévu à l'article 199 *terdecies*-0 AB, II.-2.2° du CGI. Toutefois, conformément à l'article 199 *terdecies*-0 AB II.-2. 2° du Code général des impôts, 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, un plafond absolu de 40 000 000 euros est applicable. En conséquence, le montant total de l'offre est soumis à un plafond absolu de 40 000 000 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.

Schéma d'illustration

Les hypothèses retenues pour cette illustration sont les suivantes :

- 15 souscriptions de 10 000 € chacune effectuées et versées à compter du 21 février 2026
- La valeur libre du logement s'élève à 190 000 € et est répartie comme suit :
 - Valeur occupée : 127 500 € soit 82 500 € de bouquet + 45 000 € sous forme de rentes (soit 469 € mensuel sur 8 ans et une trésorerie immobilisée de 28 125 €)
 - Droit d'usage et d'habitation (DUH) : 62 500 €

Exemple des flux financiers générés par l'investissement en Parts Sociales ➡



² Article 200-0 A du Code général des impôts.

³ Le taux de la réduction d'impôt de 25 % est prorogé jusqu'au 31 décembre 2027 en application de l'article 26 I. de la LOI n° 2026-103 du 19 février 2026 de finances pour 2026 modifiant le IV de l'article 157 de la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020.

⁴ Article 199 *terdecies*-0 AB du Code général des impôts.

⁵ Article 199 *terdecies*-0 AB I.-2. 4° du Code général des impôts.

⁶ Le délai applicable en cas de remboursement des Parts Sociales par la Coopérative a été réduit par l'article 27 de la loi n° 2026-103 du 19 février 2026 de finances pour 2026. Pour les versements antérieurs au 21 février 2026, la période pendant laquelle les parts sociales ne devaient pas être remboursées sous peine de remettre en cause l'avantage fiscal attaché à la souscription des parts sociales expirait le 31 décembre de la septième année suivant celle de la souscription.

⁷ Article 199 *terdecies*-0 AB I.-2. 5° du Code général des impôts

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

⁹ Article 199 *terdecies*-0 AB I.-2. 3° du Code général des impôts.

¹⁰ 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
Droit de vote Chaque Souscripteur de Parts Sociales émises dans le cadre de l'Offre disposera d'une voix au sein du collège « Financeurs solidaires », quel que soit le nombre de Parts Sociales souscrites.	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. 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 décorrélation entre l'augmentation du nombre de financeurs solidaires et les droits de vote dont ce collège dispose représente un risque attaché à la souscription des Parts Sociales.
Pas de droit au versement d'un intérêt (ou dividendes) : 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. 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.	
Obligation de mise en réserve d'une part substantielle des excédents (bénéfices) : 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% des excédents sont affectés à la réserve légale et à une réserve statutaire.	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.
Droit de retrait ou de rachat partiel : 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). Le retrait ne peut en aucun cas 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, l'annulation et le remboursement des parts de l'associé retrayant ne sont effectués qu'à concurrence de souscriptions nouvelles permettant de maintenir le capital au moins à ce minimum. Au titre du remboursement de ses Parts Sociales, l'associé 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 (au dernier jour de l'exercice de sortie de l'associé) n'ayant pas pu être imputées sur les réserves statutaires. Les statuts ne prévoient pas la constitution de la réserve mentionnée au second alinéa de l'article 18 de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947. Par conséquent, l'associé retrayant ayant cinq ans d'ancienneté révolus ne pourra prétendre à aucun droit à une part d'une telle réserve. De même, les éventuelles pertes inscrites au bilan de la Coopérative ne pourront pas s'imputer sur une telle réserve préalablement à la réduction de la valeur de remboursement des parts de l'associé retrayant. Il est en principe procédé au remboursement des Parts Sociales annulées dans un délai maximum de 12 mois courant à compter de l'approbation, par l'assemblée générale, des comptes sociaux de l'exercice clos au cours duquel la perte de la qualité d'associé est devenue définitive ou au cours duquel l'associé a demandé un remboursement partiel du capital social qu'il détient. Toutefois, les associés sortants (totalement ou partiellement) et leurs ayants droit ne peuvent exiger, avant un délai de 5 ans, le règlement des sommes leur restant dues sur le remboursement de leurs Parts Sociales si ce remboursement affecte sensiblement les capacités financières de la Coopérative.	Il existe un risque d'illiquidité (de nature interne) lié à la souscription des Parts Sociales : La valeur de remboursement des Parts Sociales est limitée à leur valeur nominale et peut être inférieure voire nulle en cas de pertes inscrites au bilan, n'ayant pas pu être imputées sur les réserves statutaires. En outre, aucune assurance ne peut être fournie quant au fait que la Coopérative disposera des ressources financières nécessaires pour rembourser les Parts Sociales auprès des Souscripteurs qui en feraient la demande ou, plus généralement perdraient la qualité d'associé (retrait, exclusion, disparition de l'associé...). Il existe donc un risque que le Souscripteur ne puisse obtenir le remboursement de tout ou partie du montant investi au titre de la souscription des Parts Sociales et subisse, en conséquence, une perte en capital pouvant aller jusqu'à la totalité de son investissement. En tout état de cause, aucune annulation ni remboursement de Parts Sociales ne peuvent être effectués s'ils ont pour conséquence de faire descendre le capital social en deçà du capital social minimum, fixé au quart du capital le plus élevé atteint depuis la constitution de la Coopérative. Il existe donc un risque qu'un sociétaire demandant à la Coopérative la reprise de tout ou partie de ses apports ou sortant pour toute autre raison ne puisse pas l'obtenir jusqu'à ce que des souscriptions nouvelles le permettent. Enfin, le remboursement des Parts Sociales n'est pas immédiat à la date du retrait (total ou partiel) ou de la perte de la qualité d'associé et obéit aux règles prévues aux articles 11 et 17 des statuts de la Coopérative. Il existe donc un risque de décalage significatif entre la date de retrait, total ou partiel, ou de perte de la qualité d'associé, et la date effective de remboursement des Parts Sociales, la Coopérative pouvant imposer à l'associé concerné un délai de remboursement dans les conditions prévues par ses statuts.
Contraintes quant à la revente des Parts Sociales : Il n'existe pas de marché secondaire pour les Parts Sociales. En outre, leur revente à un tiers ou à un autre associé peut s'avérer difficile, d'une part parce que tout cessionnaire doit être préalablement agréé par le conseil d'administration et, d'autre part, parce que l'acquéreur de Parts Sociales déjà émises ne bénéficie d'aucun avantage fiscal attaché à la souscription. Il existe donc un second risque d'illiquidité (de nature externe) des Parts Sociales.	
Absence de droit des associés sur l'actif net de la Coopérative – impartageabilité des réserves et dévolution de l'éventuel boni de liquidation Quel que soit le montant des capitaux propres de la Coopérative, notamment de ses réserves, et des plus-values latentes, la valeur de remboursement des Parts Sociales ne peut excéder la valeur nominale. Les réserves ne peuvent pas plus être distribuées, incorporées au capital, ni donner lieu à la création ou à la libération de nouvelles parts ou à l'élévation de la valeur nominale des parts. De même, 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. En conséquence, l'investissement dans les parts sociales de la Coopérative ne peut pas laisser espérer aux Investisseurs un retour financier sur investissement autre que l'avantage fiscal attaché à la souscription des parts et à leur conservation (5 ans). L'absence de droit des associés sur l'actif net de la Coopérative représente un risque attaché à la souscription des Parts Sociales.	
Clause de non-concurrence à la charge des associés 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.	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.
Risque de perte ou de remise en cause de la réduction d'impôt : 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). 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. En outre, il existe un risque 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 de réduction.	
Responsabilité des associés sortants pendant une durée de cinq ans à compter de leur retrait : l'associé qui cesse de faire partie de la société reste tenu pendant cinq ans, envers les associés et envers les tiers, de toutes les obligations existant au moment de son retrait.	

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. DESCRIPTION CONCISE DES PRINCIPAUX RISQUES SPECIFIQUES A L'EMETTEUR

4.1.1. Risque de modification, de perte ou de suppression de l'agrément ESUS, du mandat SIEG ou du régime fiscal associé (probabilité de survenance du risque ** | impact net négatif du risque ***)

L'attractivité des souscriptions de Parts Sociales et une partie du modèle de financement de la Coopérative reposent sur son agrément ESUS, son mandat SIEG et le régime fiscal favorable attaché aux souscriptions. Toute modification, suppression ou remise en cause de ces dispositifs pourrait (i) réduire la capacité de collecte de la Coopérative, augmenter le coût de son financement et limiter le rythme de ses investissements et (ii) priver les souscripteurs de parts sociales personnes physiques de la réduction d'impôt constituant le seul intérêt financier de leur investissement.

4.1.2. Risque de décote à la revente des logements acquis en viager occupé (probabilité de survenance du risque *** | impact net négatif du risque **)

La Coopérative supporte un risque de décote lors de la revente des logements acquis en viager, notamment lorsque les biens ont été occupés durablement, insuffisamment entretenus ou adaptés à la mobilité réduite des bénéficiaires. Si la décote constatée à la revente excède celle anticipée lors de l'acquisition, les ressources tirées des cessions et la rentabilité économique des opérations pourraient être affectées.

4.1.3. Risque de réputation pour les acteurs du logement et de l'accompagnement des personnes âgées (probabilité de survenance du risque * | impact net négatif du risque ***)

La Coopérative intervient dans un secteur sensible, lié au maintien à domicile, au logement des personnes âgées et à la dépendance. Toute controverse affectant ce secteur, ou toute confusion avec des acteurs poursuivant une logique de financiarisation de la dépendance, pourrait porter atteinte à son image, à la confiance des bénéficiaires, de leurs familles, des partenaires et des Investisseurs, et ainsi impacter négativement l'activité de la Coopérative et/ou son financement.

4.1.4. Risque lié à la longueur du cycle d'exploitation du viager solidaire proposé par l'Émetteur et aux cycles du marché immobilier (probabilité de survenance du risque ** | impact net négatif du risque **)

L'activité de viager solidaire mobilise une trésorerie importante et ne génère en principe aucun revenu de cession tant que le logement reste occupé par le bénéficiaire. La Coopérative est ainsi exposée à un cycle d'exploitation long, estimé en moyenne à huit ans, ainsi qu'aux fluctuations du marché immobilier, qui peuvent retarder les cessions ou réduire le prix de revente des actifs. La matérialisation de ce risque pourrait entraîner des tensions de trésorerie et affecter la capacité de la Coopérative à financer son développement ou à honorer ses engagements financiers.

4.1.5. Risque de continuité en cas de départ de M. TCHERNIAVSKY (probabilité de survenance du risque ** | impact net négatif du risque **)

La Coopérative demeure dépendante de M. Sébastien TCHERNIAVSKY, qui exerce les fonctions de président du conseil d'administration, directeur général et administrateur. Son départ, son indisponibilité ou une moindre implication pourrait affecter la continuité de la direction, la mise en œuvre de la stratégie, les relations avec les partenaires et le pilotage opérationnel de la Coopérative.

4.1.6. Risque d'exercice du droit de retrait (probabilité de survenance du risque ** | impact net négatif du risque **)

L'exercice du droit de retrait des associés peut créer des besoins de trésorerie difficiles à anticiper. Ce risque tient au décalage possible entre les demandes de remboursement et les cessions d'actifs immobiliers destinées à les financer. En cas d'insuffisance des ventes d'actifs ou de trésorerie, la Coopérative pourrait devoir mobiliser des financements complémentaires ou ralentir ses investissements. Cette situation pourrait accroître son endettement, ses charges financières et ses tensions de liquidité.

4.1.7. Risque lié au modèle économique de l'Émetteur et au caractère innovant et en développement de l'activité du viager solidaire qu'il propose (probabilité de survenance du risque ** | impact net négatif du risque **)

Le modèle de viager solidaire de l'Émetteur est innovant et n'a pas été éprouvé sur une longue période. Sa mise en œuvre suppose une montée en régime des opérations, le renforcement des équipes, l'extension géographique et l'accès à des financements suffisants, à des conditions compatibles avec son équilibre économique. En cas notamment de mauvaise exécution du plan, de renchérissement ou d'indisponibilité des financements, ou de décalage des cessions, l'Émetteur pourrait connaître des tensions de trésorerie affectant sa capacité à honorer ses engagements financiers.

4.2. PRINCIPAUX RISQUES RELATIFS AUX PARTS SOCIALES

4.2.1. Risque d'illiquidité interne – remboursement des Parts Sociales

Les Parts Sociales présentent un risque d'illiquidité interne : les Souscripteurs ne bénéficient d'aucune garantie de remboursement effectif de leurs Parts Sociales, y compris à leur valeur nominale, et le remboursement peut être différé, limité voire rendu impossible en cas d'insuffisance de ressources financières de la Coopérative ou de pertes inscrites au bilan.

Rappel des principes relatifs au remboursement des Parts Sociales

La Coopérative revêtant la forme d'une société coopérative d'intérêt collectif (SCIC), son capital est variable et susceptible de faire l'objet de réductions à raison de l'exercice, par des associés, de leur droit à la reprise totale ou partielle de leurs apports, également dénommé droit de retrait, dont les modalités sont exposées aux articles 11, 15 et 17 des statuts.

En outre, d'autres événements énumérés aux articles 11, 15 et 16 des statuts de la Coopérative (cf. sous-section 8.2.3.2 du présent Prospectus) peuvent entraîner la perte de la qualité d'associé et ouvrir droit au remboursement des parts sociales détenues par l'associé sortant.

Les parts des associés sortants (totalement ou partiellement) sont annulées et les sommes qu'elles représentent sont assimilées à des créances ordinaires et remboursées¹¹ 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 la perte de la qualité d'associé est devenue définitive ou au cours duquel l'associé a demandé un remboursement partiel du capital social qu'il détient.

L'annulation et le remboursement des Parts Sociales des associés retrayants ne peuvent toutefois entraîner la diminution du capital en dessous du quart du capital le plus élevé atteint depuis la constitution de la Coopérative (soit 28 274 475 euros à la date d'approbation du présent Prospectus) en application des articles 8, 11 et 15 des statuts ; dans ce cas, l'annulation et le remboursement des parts ne sont effectués qu'à concurrence de souscriptions nouvelles permettant de maintenir le capital au moins à ce minimum. En outre, les remboursements partiels ne peuvent concerner que la part de capital excédant le minimum statutaire de souscription prévu à l'article 14.2 des statuts et sont soumis à autorisation préalable du conseil d'administration.

Les remboursements des Parts Sociales des associés sortants ont lieu selon l'ordre chronologique d'enregistrement de la perte de la qualité d'associé ou de la demande de remboursement partiel. 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 de l'exercice clos au cours duquel la perte de la qualité d'associé est devenue définitive ou au cours duquel l'associé a demandé un remboursement partiel du capital social qu'il détient.

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 ; ce délai de cinq ans est précompté 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.

¹¹ Sous réserve du cas susvisé où cette annulation aurait pour effet de faire descendre le capital social en deçà du quart du capital le plus élevé atteint depuis la constitution de la Coopérative

Le remboursement des Parts Sociales des associés retrayants a lieu à la valeur nominale desdites 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 statutaires¹². Il est à ce titre précisé que les statuts ne prévoient pas la constitution de la réserve mentionnée au second alinéa de l'article 18 de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 ; par conséquent, les éventuelles pertes inscrites au bilan de la Coopérative ne pourront pas s'imputer sur une telle réserve préalablement à la réduction de la valeur de remboursement des parts de l'associé retrayant. De manière générale, la Coopérative n'a pas prévu de constituer un fonds de réserve aux fins de désintéressement des sociétaires qui exercent leur droit de retrait.

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.

Description du risque d'illiquidité interne

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 lors d'une année N avec les parts souscrites, devraient, en moyenne, dégager les liquidités permettant de financer les demandes de remboursement en N+8.

Toutefois, d'un point de vue pratique, compte tenu (i) du décalage entre la souscription de Parts Sociales et l'acquisition de logements à l'aide des fonds ainsi collectés par la Coopérative et (ii) de l'imprévisibilité de la durée de vie résiduelle réelle des vendeurs-créditeurs, les reventes des actifs financées avec les parts souscrites lors d'une année A pourraient ne pas suffire à financer les demandes de remboursement en A+8.

Il est à ce titre rappelé que 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. De fait, les sociétaires particuliers s'étant prévalu d'une réduction d'impôt ne devraient en principe pas exercer leur droit de retrait avant l'expiration de cet engagement fiscal de conservation.

Cet engagement de conservation expire, pour les souscriptions de Parts Sociales intervenues au titre des années civiles 2025 et précédentes, le 31 décembre de la septième année suivant celle de la souscription. Ce délai a été ramené par l'article 27 de loi de finances pour 2026 au 31 décembre de la cinquième année suivant celle de la souscription pour les versements effectués à compter du 21 février 2026 ; les Parts Sociales émises au titre de l'Offre, et des éventuelles offres au public de parts sociales suivantes, seront donc concernées par cette réduction.

Il y a lieu de noter que la réduction du délai fiscal de conservation susvisée est susceptible d'entraîner une accélération des demandes de reprise d'apport émanant des associés ayant souscrit des Parts Sociales et s'étant prévalu de la réduction d'impôt sur le revenu. Elle pourrait ainsi conduire à une contraction de la période pendant laquelle les fonds collectés au titre des souscriptions de Parts Sociales demeurent à la disposition de l'Émetteur et à une mobilisation plus rapide des ressources de l'Émetteur au titre du remboursement des apports.

Le montant du capital dont la durée de conservation est expirée est indiqué au § 3.5.1. du Document d'enregistrement.

Le délai de remboursement des Parts Sociales au titre desquelles une demande de reprise d'apports a été formulée (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, pouvant être portée à 5 ans si ce remboursement affecte sensiblement les capacités financières de la Coopérative) a vocation à permettre à l'Émetteur de concilier lesdites demandes de remboursement avec 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.

¹² Etant précisé que 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 un remboursement partiel du capital social qu'il détient.

Il est à cet égard rappelé¹³ que le modèle économique de la Coopérative repose de manière significative sur le financement des opérations d'achat en viager, lequel s'appuie en grande partie sur l'obtention de financements via (i) la souscription de parts sociales, (ii) la souscription de titres participatifs et d'obligations et (iii) la souscription d'emprunts auprès des institutions financières privées et publiques. Ce recours important aux financements génère des engagements financiers et de liquidité significatifs. Le modèle économique de la Coopérative doit donc lui permettre d'honorer ses engagements financiers au fur et à mesure de leur exigibilité. Si les flux de trésorerie disponibles ne suffisaient pas ponctuellement à couvrir l'ensemble des échéances (notamment en cas de conditions de financement moins favorables, de hausse des taux d'intérêt, de retard de réalisation de cessions ou de décalage dans le calendrier des opérations), la Coopérative pourrait connaître des tensions de trésorerie et la capacité de l'Émetteur à honorer ses engagements financiers exigibles pourrait être affectée.

Il est à cet égard rappelé que les Parts Sociales constituent des instruments de fonds propres, remboursables uniquement après désintéressement de l'ensemble des créanciers de la Coopérative, de sorte qu'elles sont subordonnées à toutes les dettes de la Coopérative, y compris ses dettes bancaires et autres dettes financières (résultant notamment des obligations et titres participatifs émis par la Coopérative) en cas de procédure collective, comme décrit à la section 8.2.6 du présent Prospectus.

Ainsi, à défaut d'une trésorerie disponible suffisante, la Coopérative pourrait ne pas pouvoir faire face aux demandes de remboursement 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. 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.

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 au titre de leur droit à la reprise totale ou partielle de leurs apports (y compris à l'issue de la période de conservation nécessaire au maintien du bénéfice de la réduction d'impôt sur le revenu des personnes physiques susvisée se terminant, pour ce qui concerne les Parts Sociales émises dans le cadre de l'Offre, le 31 décembre 2031). Il est en tant que de besoin précisé que les titulaires de Parts Sociales ne bénéficient d'aucune sûreté (réelle ou personnelle), d'aucun engagement de tiers ni d'aucune autre garantie, de quelque nature ou forme que ce soit, garantissant le remboursement effectif des Parts Sociales.

En tout état de cause, en cas de pertes réalisées par la Coopérative, la reprise des apports des associés serait limitée par le fait que les associés retrayants n'ont droit qu'à la valeur nominale des Parts Sociales annulées au titre de ce retrait, 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.

Il existe donc un risque que les titulaires de Parts Sociales ne puissent pas obtenir le remboursement de tout ou partie du montant investi au titre de la souscription (ou de l'acquisition) des parts sociales et subisse, en conséquence, une perte en capital pouvant aller jusqu'à la totalité de leur investissement.

4.2.2. Risque d'illiquidité externe — agrément des cessions de Parts Sociales

Les Parts Sociales ne sont pas admises à la négociation sur un marché réglementé ni sur un système multilatéral de négociation, qu'il soit organisé ou non. Les Parts Sociales ne sont transmissibles, à titre gratuit ou onéreux, qu'après agrément de la cession par le conseil d'administration de la Coopérative dans les conditions statutaires (cf. article 9.2. des statuts de la Coopérative).

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.

Enfin, il y a lieu de rappeler que les Parts Sociales n'offrent aucune perspective de plus-value, leur valeur de remboursement étant limitée à leur valeur nominale et les Souscripteurs ne disposant d'aucun droit sur les réserves impartageables ni sur l'éventuel boni de liquidation de la Coopérative. Cette absence de perspective de gain en capital est susceptible de limiter l'intérêt de tiers acquéreurs potentiels et, partant, de réduire la liquidité des Parts Sociales.

Dans ces circonstances, il existe un risque que les Souscripteurs ne soient pas en mesure de céder leurs Parts Sociales dans des délais ou à des conditions satisfaisantes, voire qu'ils ne trouvent aucun acquéreur.

¹³ Ce point fait l'objet d'un développement spécifique en sous-section 3.3.3. du Document d'enregistrement.

4.2.3. 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 procéder à aucune distribution de dividendes ni à aucune rémunération des Parts Sociales (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).

Les Parts Sociales n'offrent ainsi aucune perspective de rendement : les Souscripteurs ne percevront donc aucun revenu au titre des Parts Sociales, de sorte que leur investissement ne présente pas les caractéristiques d'un placement financier rémunérateur. L'intérêt économique de la souscription repose sur le bénéfice éventuel de la réduction d'impôt décrite en section 6.1 du présent Prospectus (sous réserve du respect des conditions légales et réglementaires y afférentes ; le risque y afférent étant décrit en sous-section 4.2.5 ci-dessous).

4.2.4. 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 (sous réserve du cas où le Souscripteur appartiendrait à un autre collège en application des articles 12.2 et 14.1. des statuts) qui représente 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 « Garants du projet » et « Salariés » de la Coopérative regroupent des associés détenant ensemble respectivement 42 Parts Sociales représentant 0,002 % du capital de la Coopérative et 229 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. 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.

Ainsi, les Souscripteurs, même s'ils détiennent un nombre significatif de Parts Sociales, ne pourront exercer qu'une influence résiduelle sur les décisions collectives des associés compte tenu de la règle ci-avant rappelée et du grand nombre d'associés financeurs solidaires. Plus globalement, la représentation des associés financeurs solidaires par rapport à celle des autres collèges est limitée (20% des droits de vote) et fortement décorrélée de leur participation au capital.

4.2.5. Risque de perte ou de remise en cause de la réduction d'impôt

Les Souscripteurs de Parts Sociales doivent conserver ces dernières jusqu'au 31 décembre de la 5^{ème} 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.

Il y a lieu de noter que ce délai a été réduit par l'article 27 de la loi n° 2026-103 du 19 février 2026 de finances pour 2026. Pour les versements antérieurs au 21 février 2026, la période pendant laquelle les parts sociales ne devaient pas être remboursées sous peine de remettre en cause l'avantage fiscal attaché à la souscription des parts sociales expirait le 31 décembre de la 7^{ème} année suivant celle de la souscription.

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. 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.

En outre, bien que les conditions du bénéfice du régime de réduction d'impôt sur le revenu des personnes physiques susvisé soient identifiées par la Coopérative et cette dernière ait mis en place des procédures de suivi de celles-ci, il est 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 de réduction.

En cas de perte, pour les Souscripteurs, du bénéfice de la réduction d'impôt susvisée, l'investissement réalisé par ces derniers serait privé de son unique intérêt financier, dès lors que (i) la Coopérative ne verse ni dividende ni intérêt au titre des Parts Sociales (cf. sous-section 4.2.3 ci-dessus), et que (ii) les réserves sont impartageables

et l'éventuel boni de liquidation ne peut en aucun cas être dévolu aux associés (cf. sous-section 4.2.6). La perte ou la remise en cause de la réduction d'impôt constitue ainsi un risque fiscal et financier significatif pour les Souscripteurs, susceptible d'affecter très défavorablement l'intérêt économique de leur investissement.

4.2.6. Absence de droit des associés sur l'actif net de la coopérative

En cas de liquidation de la Coopérative, l'éventuel boni de liquidation 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.

Les droits financiers des Souscripteurs en cas de liquidation sont donc limités à la perception d'un montant maximum égal à la valeur nominale de leurs parts sociales.

En outre, il est rappelé que les réserves ne peuvent ni être distribuées, ni incorporées au capital, ni donner lieu à la création ou à la libération de nouvelles parts ou à l'élévation de la valeur nominale des parts.

À ce titre, les Souscripteurs disposent de droits financiers plus limités que les actionnaires de sociétés non coopératives.

4.2.7. Responsabilité des associés sortants pendant cinq ans à compter de leur retrait

Compte tenu de la variabilité du capital de la Coopérative, chaque sociétaire exerçant son droit de retrait dans les conditions et selon les modalités prévues par les statuts supporte un risque spécifique de responsabilité.

En effet, l'article L. 231-6 du Code de commerce prévoit que l'associé qui cesse de faire partie de la société reste tenu pendant cinq ans, envers les associés et envers les tiers, de toutes les obligations existant au moment de son retrait.

Cette responsabilité ne porte que sur les obligations de la Coopérative existant à la date du retrait, y compris celles dont l'exigibilité ou la mise en œuvre interviendrait postérieurement audit retrait. Compte tenu de la forme sociale de la Coopérative, cette responsabilité est conjointe : chaque associé sortant n'est tenu qu'à proportion de la quote-part du capital qu'il détenait au jour de son retrait, sans solidarité entre associés.

Le montant de la responsabilité potentielle de l'associé sortant diminue au fur et à mesure de l'extinction ou du remboursement des engagements existant à la date de son retrait. Il n'augmente pas du fait d'un refinancement ou de la souscription d'un nouvel engagement postérieur à cette date.

La période de 5 ans pendant laquelle l'associé sortant peut être tenu des engagements de la Coopérative court à compter de la date de son retrait. Elle court donc également pendant l'éventuel report, pour une durée maximale de 5 ans, du règlement des sommes restant dues sur le remboursement des Parts Sociales de l'associé concerné (report prévu à l'article 17.3 des statuts lorsque ce remboursement affecte sensiblement les capacités financières de la Coopérative, et faisant l'objet d'un développement spécifique à la section 4.2.1 du présent Prospectus).

Ainsi, le retrait d'un Souscripteur, et plus généralement la perte de sa qualité d'associé, ne met pas immédiatement fin à son exposition aux risques financiers de la Coopérative : celui-ci peut demeurer tenu, pendant cinq ans à compter de la perte de sa qualité d'associé, des obligations existant à cette date, dans les limites rappelées ci-dessus.

4.2.8. Obligation de non-concurrence

Les statuts de la Coopérative comportent une clause de non-concurrence applicable à tout associé, y compris aux Souscripteurs n'exerçant aucune fonction opérationnelle au sein de la Coopérative. Sauf accord exprès du conseil d'administration, chaque associé s'interdit, pendant toute la période au cours de laquelle il détient la qualité d'associé puis pendant une durée de trois ans à compter de la perte de cette qualité, de participer, directement ou indirectement, à quelque titre et sous quelque forme que ce soit, à des activités de même nature que celles exploitées ou développées par la Coopérative, dans une zone géographique correspondant à un rayon de 1 000 kilomètres à vol d'oiseau du siège social et/ou de tout établissement permanent de la Coopérative.

Cette interdiction vise notamment l'exercice de fonctions de gestion, de direction, d'administration ou de surveillance au sein d'une entreprise exerçant de telles activités, ainsi que le démarchage des clients de la Coopérative et le débauchage de ses salariés. Elle ne prive toutefois pas l'associé de la possibilité d'être salarié d'une entreprise exerçant une activité de même nature.

La violation de cette clause peut donner lieu à une demande de dommages-intérêts au profit de la Coopérative.

L'opposabilité et la portée exacte de cette clause relèveraient, en cas de contestation, de l'appréciation des juridictions compétentes.

Compte tenu de son champ d'application personnel, matériel, temporel et géographique, cette clause est susceptible de restreindre certaines activités professionnelles, entrepreneuriales ou d'investissement des Souscripteurs et doit être prise en considération avant toute souscription.

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 20 juillet 2026,

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) d'une durée de 10 ans. 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.

Le bénéfice du dispositif susvisé n'est pas conditionné à la réalisation effective d'un projet et/ou d'un montant minimum à recueillir dans le cadre de l'Offre.

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 ¹⁴ .	En l'espèce, l'agrément « ESUS » de la Coopérative a été renouvelé le 10 novembre 2025, par arrêté préfectoral n° DDETS69_P2EIP_ESUS_20251110_015 pour une durée de cinq ans. Cet agrément prendra fin et devra être renouvelé en novembre 2030.
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 ¹⁵ .	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. ¹⁶	Est considérée comme personne en situation de fragilité économique une personne : • 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'habitation¹⁷ ; • 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 ; • 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.¹⁸ La fraction minimale que les personnes en situation de fragilité représentent parmi les Bénéficiaires est fixée à 50%. ¹⁹

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

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

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

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

¹⁸ 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.

¹⁹ 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

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.²⁰	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. Cette convention modifiée par l'avenant du 28 novembre 2022 comporte les éléments suivants : a) une description détaillée des missions effectuées ainsi que des obligations correspondantes ; b) toute précision utile au calcul et à la justification du respect par l'entreprise du plafond de collecte des souscriptions ; 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 dérecupération par la puissance publique de cette surcompensation ; d) les obligations de l'entreprise au titre des contrôles effectués par l'administration ; e) les conditions de conservation des documents produits par l'entreprise.²¹
5. a. La société ne doit pas procéder à la distribution d'intérêts aux Parts Sociales.²²	La Coopérative n'a jamais distribué d'intérêts aux Parts Sociales depuis sa création et ne prévoit pas de le faire.
b. Le prix de cession des Parts Sociales est encadré.²³	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.
c. Les statuts de l'entreprise prévoient, si de telles modalités existent, les modalités de revalorisation de ces titres ou parts ²⁴	Les statuts de la Coopérative ne prévoient pas la possibilité de revaloriser les Parts Sociales.
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 récépissé²⁵.	La Coopérative délivre automatiquement à chaque souscription, sans que le Souscripteur en fasse la demande, le récépissé de souscription. La Coopérative tient par ailleurs un registre des souscriptions établi conformément à la législation.

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

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

²¹ Article 14 du décret n° 2020-1186 du 29 septembre 2020.

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

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

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

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

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 indirects²⁶.	La Coopérative communique au Souscripteur l'ensemble de ces informations par la délivrance du Prospectus. Préalablement à la signature du bulletin de souscription, le Souscripteur a accès, depuis son espace personnel sur la plateforme, au présent Prospectus, dans un format lui permettant de le télécharger et de l'imprimer en vue de sa conservation durable. La plateforme conserve une preuve horodatée de cette mise à disposition préalable. Le bulletin de souscription comporte une reconnaissance expresse, par le Souscripteur, du fait qu'il a eu accès au Prospectus, qu'il a été mis en mesure de le télécharger et/ou de l'imprimer et invité à le conserver de manière durable, et qu'il en a pris connaissance avant la signature dudit bulletin de souscription.
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.	La Coopérative accorde aux Souscripteurs les seuls droits résultant de la qualité d'associé.
9. Le Souscripteur doit conserver les Parts Sociales de la société jusqu'au 31 décembre de la cinquième année suivant celle de la souscription²⁷.	Cette condition s'applique également à l'indivision. À noter que le non-respect de l'une de ces conditions pendant les cinq (5) années suivant la souscription peut entraîner la remise en cause de la réduction d'impôt.
Les apports ne doivent pas être remboursés aux Souscripteurs avant le 31 décembre de la cinquième année suivant celle de la souscription²⁸.	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.

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 »).

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

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

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

a) Détermination du Plafond Spécifique à l'Entreprise (1er 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 9 970 332 euros après arrondi.

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 793 560 euros après arrondi.

La valeur économique de la mission d'intérêt général (VÉMIG) de la SCIC Les 3 Colonnes ressort donc à 10 763 892 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-tarification 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 annuel calculé de souscriptions éligibles au titre du Plafond Spécifique à l'Entreprise, sur la base de la VÉMIG telle que calculée ci-dessus, est égal à 43 055 567 euros au titre de l'année 2026.

Compte tenu du plafond annuel calculé de souscriptions éligibles, égal à 43 055 567 euros (arrondi) au titre de l'année 2026, et du différentiel positif constaté au titre de l'exercice 2025, correspondant à la fraction non consommée du plafond annuel notifié de collecte des souscriptions au titre de 2025, égal à 11 828 050 euros, le plafond annuel notifié de collecte des souscriptions, déterminé en application de l'article 199 terdecies-0 AB II.-2. 1° du CGI et de l'article 11 du décret n° 2020-1186 du 29 septembre 2020 ressort à 54 883 617 euros au titre de l'année 2026, avant application du plafond absolu prévu à l'article 199 terdecies-0 AB, II.-2.2° du CGI.

b) Plafond absolu (2nd plafond)

Conformément à l'article 199 terdecies-0 AB II.-2. 2° du Code général des impôts, 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 40 000 000 euros.

c) Plafond Annuel de Souscription 2026

Au titre de 2026, le Plafond Spécifique à l'Entreprise étant supérieur 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 40 000 000 euros.

En conséquence, le montant total de la présente Offre est plafonné à 40 000 000 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.²⁹

Cette déclaration certifiant l'exactitude de cette déclaration, a été transmise le 2 février 2026 à la Direction générale de la cohésion sociale (DGCS) du trésor, l'autorité publique signataire de la convention de mandat.³⁰ 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, soit le 31 décembre 2031, que ce soit en cas de cession desdites Parts Sociales à un tiers (sauf exceptions limitativement énumérées par la loi)³¹ ou en cas de remboursement desdites Parts Sociales par la Coopérative³² (sauf si le remboursement fait suite à la liquidation judiciaire de l'entreprise³³).

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°2026-103 du 19 février 2026 de finances pour 2026 porte ce taux à 25% pour les versements effectués jusqu'au 31 décembre 2027**³⁴.

²⁹ Articles 11 et 13 du décret n° 2020-1186 du 29 septembre 2020

³⁰ Articles 11 et 16 du décret n° 2020-1186 du 29 septembre 2020

³¹ Article 199 *terdecies*-0 AB I.-2. 4° du Code général des impôts.

³² Le délai applicable en cas de remboursement des Parts Sociales par la Coopérative a été réduit par l'article 27 de la loi n° 2026-103 du 19 février 2026 de finances pour 2026..

³³ Article 199 *terdecies*-0 AB I.-2. 5° du Code général des impôts.

³⁴ Le taux de la réduction d'impôt de 25 % est prorogé jusqu'au 31 décembre 2027 en application de l'article 26 I. de la LOI n° 2026-103 du 19 février 2026 de finances pour 2026 modifiant le IV de l'article 157 de la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020.

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.

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 commune³⁵

Ces limites annuelles de versement de 50 000 euros et 100 000 euros sont diminuées du montant des autres versements réalisés par les contribuables au titre de la même année fiscale, ouvrant droit à la réduction d'impôt prévue à l'article 199 terdecies-0 A du CGI (« Réduction Madelin »).

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.³⁶

Détermination 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.³⁷

³⁵ Article 199 terdecies-0 AB I.- 2. 2° du Code général des impôts.

³⁶ BOI-IR-RICI-90-20-10 n° 220, 9-5-2014.

³⁷ La liste des avantages fiscaux exclus du plafonnement et de ceux inclus dans le plafonnement est disponible au BOI-IR-

- réduction Malraux pour les dépenses engagées à compter du 01.01.2013.

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 incluse³⁸, 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 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 €.
- 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 supérieures) 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-mer³⁹.

La réduction d'impôt ne se cumule pas non plus avec la déduction des intérêts d'emprunts contractés pour souscrire au capital d'une société dans laquelle le contribuable exerce son activité principale⁴⁰ ainsi qu'avec les exonérations d'impôt prévues articles 150-0 A, III-1 et 163 quinquies B du Code général des impôts en faveur des investissements réalisés dans certains fonds de capital investissement.

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.

³⁹ Article 199 *terdecies*-0 AB III du Code général des impôts.

⁴⁰ Article 83, 3° du Code général des impôts.

7. DÉCLARATION SUR LE FONDS DE ROULEMENT

La Coopérative atteste que, de son point de vue, à la date 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 sans tenir compte du produit éventuel de l'Offre.

8. INFORMATIONS RELATIVES AUX PARTS SOCIALES

8.1. FORME ET NATURE JURIDIQUE DES PARTS SOCIALES

8.1.1. Nature des Parts Sociales

Au 30 juin 2026, le capital social s'élevait à 111 295 750 € composé de 2 225 915 Parts Sociales de 50 euros de valeur nominale chacune. Le capital social étant variable, il est susceptible d'évoluer en permanence ; ces variations du capital interviennent sans qu'une décision préalable de l'assemblée générale des associés soit nécessaire.

Les Parts Sociales sont 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** »).

8.1.2. Forme nominative des Parts Sociales

En application de l'article 11 de la Loi de 1947, les Parts Sociales sont nominatives.

La propriété des Parts Sociales sera établie par leur inscription en compte, au nom de leur titulaire, dans le registre des mouvements de Parts Sociales et dans les comptes individuels d'associés, tenus sous forme numérique (extranet sociétaire) par la Coopérative et conservés à son siège social. Les Parts Sociales ne sont matérialisées que par cette inscription en compte.

L'Émetteur pourra décider de modifier le support sur lequel sont tenues les inscriptions établissant la propriété des Parts Sociales ; ainsi les Parts Sociales pourront, sur décision de l'Émetteur, être inscrites en compte au nom de leur titulaire sur tout support approprié, notamment sous forme papier, sous forme électronique ou au moyen d'une technologie d'enregistrement partagé, dès lors que ce support permet d'assurer l'identification des titulaires ainsi que l'intégrité, la traçabilité, la disponibilité et la conservation des inscriptions relatives aux Parts Sociales.

L'Émetteur est l'entité chargée des inscriptions en compte nécessaires à la souscription des Parts Sociales ainsi qu'aux opérations ultérieures les concernant, notamment leur transmission ou leur annulation, dans le respect des dispositions légales, réglementaires et statutaires applicables. L'Émetteur pourra confier tout ou partie des opérations matérielles afférentes à la tenue et à la conservation des inscriptions relatives aux Parts Sociales à un mandataire.

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 alinéa 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, en application de l'article 19 *nonies* de ladite Loi de 1947 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.

Conformément à l'article 14 de la Loi de 1947, les coopératives ne peuvent servir à leur capital qu'un intérêt, déterminé par l'assemblée générale dans les conditions fixées par les statuts. Le taux de cet intérêt ne peut excéder la moyenne, sur les trois années civiles précédant la date de l'assemblée générale, du taux moyen de rendement des obligations des sociétés privées, majorée de deux points. Ce taux est publié par le ministre chargé de l'économie dans les conditions fixées par décret.

L'article 199 *terdecies*-0 AB du Code général des impôts subordonne toutefois le bénéfice de la réduction d'impôt applicable aux souscriptions au capital de la Coopérative, notamment à l'absence de distribution de dividende par cette dernière pendant la durée du mandat de SIEG. En conséquence, nonobstant la faculté prévue par l'article 14 de la Loi de 1947 de servir un intérêt aux Parts Sociales dans les limites rappelées ci-dessus, la Coopérative n'a versé aucun intérêt aux Parts Sociales au titre des exercices clos depuis sa constitution et n'entend pas procéder à un tel versement pendant la durée de son mandat de service d'intérêt économique général.

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 à créer et libérer de nouvelles parts sociales.

En vertu de l'article 18 de la Loi de 1947, les statuts de la SCIC pourraient prévoir que l'associé sortant ayant cinq ans d'ancienneté révolus a droit, en sus du remboursement de la valeur nominale de ses parts sociales et dans la limite du barème en vigueur fixant le taux de majoration applicable aux rentes viagères, à une part de la réserve constituée à cet effet. L'attention du Souscripteur est toutefois attirée sur le fait que les statuts de la Coopérative ne prévoient ni la constitution d'une telle réserve, ni l'attribution au profit de l'associé sortant d'une quote-part de celle-ci en sus du remboursement de la valeur nominale de ses parts sociales. L'Émetteur déclare à cet égard ne pas avoir l'intention de mettre en place un tel dispositif. Ainsi, lorsqu'ils se retirent, les associés n'ont droit qu'au paiement du montant nominal de leurs parts, le cas échéant réduit à due concurrence de leur contribution aux pertes inscrites au bilan n'ayant pas pu être imputées sur les réserves statutaires.

Enfin, conformément à l'article 19 de la Loi de 1947, en cas de dissolution et de 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.

Le tableau ci-après présente l'évolution de la répartition du capital social par collège sur la période couverte par les informations financières historiques jusqu'au 30 juin 2026, ainsi que la répartition des droits de vote entre ces mêmes collèges :

Catégorie de collège	Au 30/06/2026		Au 30/06/2025		Au 30/06/2024		Au 30/06/2023		% des droits de vote
	Nombre de parts sociales	% du capital social	Nombre de parts sociales	% du capital social	Nombre de parts sociales	% du capital social	Nombre de parts sociales	% du capital social	
Collège Garants du projet	42	0.002%	42	0.002%	42	0.003%	162	0.015%	30%
Dont Sébastien TCHERNIAVSKY, Président Directeur Général	20	0.001%	20	0.001%	20	0.002%	140	0.013%	
Dont Frédéric LACAZE, Administrateur	1	0.000%	1	0.000%	1	0.000%	1	0.000%	
Collège Financeurs solidaires	2 217 416	99.618%	1 718 089	99.635%	1 298 358	99.559%	1 041 916	99.658%	20%
Dont Laurent Rouvelin, Administrateur	3 100	0.139%	3 100	0.139%	4 200	0.322%	160	0.015%	
Dont Antoine ULRICH, Administrateur jusqu'au 11.12.2025	160	0.007%	160	0.007%	160	0.012%	160	0.015%	
Collège Collectivités et Institutionnels	4 000	0.180%	4 000	0.232%	4 000	0.307%	2 000	0.191%	20%
Dont CDC, Administrateur	2 000	0.090%	2 000	0.090%	2 000	0.153%	2 000	0.191%	
Dont CM AM, Administrateur	2 000	0.090%	2 000	0.090%	2 000	0.153%	-	0.000%	
Collège Bénéficiaires solidaires	4 007	0.180%	1 843	0.107%	1 296	0.099%	1 109	0.106%	10%
Collèges Partenaires et Bénévoles	221	0.010%	221	0.013%	221	0.017%	221	0.021%	10%
Collège Salariés	229	0.010%	189	0.011%	189	0.014%	88	0.008%	10%
Dont Aurélien PAULLIER, Administrateur	1	0.000%	1	0.000%	1	0.000%	1	0.000%	
TOTAL	2 225 915	100.000%	1 724 384	100.000%	1 304 106	100.000%	1 045 496	100.000%	

Chacun des six collèges de vote dispose des droits de vote indiqués ci-dessus. Au sein de chaque collège, chaque associé dispose d'une seule voix, quel que soit le nombre de Parts Sociales qu'il détient. Pour chaque résolution, les votes sont d'abord décomptés séparément au sein de chaque collège et le sens du vote de chaque collège est déterminé par application des règles de majorité applicables, en vertu des statuts (articles 24.1 ou 25.1 des statuts), à la décision concernée selon qu'elle relève de la compétence ordinaire ou extraordinaire de l'assemblée générale. Le résultat ainsi obtenu pour chaque collège est ensuite pondéré à hauteur du pourcentage de droits de vote qui lui est attribué (cf. tableau ci-avant), puis agrégé avec les résultats pondérés des autres collèges. Les règles de majorité applicables en vertu des statuts (articles 24.1 ou 25.1 des statuts) sont alors de nouveau appréciées au niveau de ce résultat global pondéré, afin de déterminer le sens définitif du vote de l'assemblée générale des associés. Les majorités en assemblée générale sont calculées sur la base des seuls votes exprimés. Les abstentions, (les votes nuls ou blancs ne sont pas pris en compte).

Exemple de simulation du vote d'une résolution relevant de la compétence de l'assemblée générale ordinaire :

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

Ce mécanisme de vote par collèges, reposant sur un décompte distinct des votes au sein de chaque collège, puis sur une pondération et une agrégation des résultats de chacun d'eux, limite la capacité d'un associé à déterminer seul les décisions collectives par sa seule détention de Parts Sociales, le droit de vote n'étant pas proportionnel au capital détenu. Le Collège « Financeurs solidaires » auquel appartiendront les Souscripteurs (sous réserve du cas où le Souscripteur appartiendrait à un autre collège en application des articles 12.2 et 14.1. des statuts) est celui qui regroupe le plus grand nombre d'associés 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 seraient 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.

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. 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

Retrait (total ou partiel)

La Coopérative revêtant la forme d'une société coopérative d'intérêt collectif (SCIC), son capital est variable et susceptible de faire l'objet de réductions à raison de l'exercice, par des associés, de leur droit à la reprise totale ou partielle de leurs apports, également dénommé droit de retrait⁴¹, dont les modalités sont exposées aux articles 11, 15 et 17 des statuts.

Les parts des associés retrayants sont annulées et les sommes qu'elles représentent sont assimilées à des créances ordinaires et remboursées⁴² 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 la perte de la qualité d'associé est devenue définitive ou au cours duquel l'associé a demandé un remboursement partiel du capital social qu'il détient.

Les demandes de retrait total⁴³ ou de remboursement partiel⁴⁴ des associés sont faites 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 ; en outre, ils ne peuvent concerner que la part de capital excédant le minimum statutaire de souscription prévu à l'article 14.2 des statuts.

Autres cas de perte de la qualité d'associé

Il résulte de l'article 15 des statuts de la Coopérative qu'en outre le cas du retrait total susvisé, la qualité d'associé de la Coopérative se perd notamment :

- Par la décision de liquidation judiciaire de l'associé personne morale ;
- Par l'exclusion prononcée dans les conditions de l'article 16 des statuts : à ce titre, il est rappelé que l'assemblée des associés, statuant dans les conditions fixées pour la modification des statuts, peut toujours exclure un associé qui aura causé un préjudice matériel ou moral à la société. Le fait qui entraîne l'exclusion est constaté par le conseil d'administration dont le président est habilité à demander toutes justifications à l'intéressé nonobstant l'application de l'article 18 des statuts relatif à l'obligation de non-concurrence.
- Lorsqu'un associé coopérateur cesse de remplir l'une des conditions requises par l'article 12 des statuts ;
- Pour l'associé salarié, à la date de la cessation de son contrat de travail, quelle que soit la cause de la rupture. Néanmoins, s'il souhaite rester associé et dès lors qu'il remplit les conditions de l'article 12, le salarié peut demander un changement de catégorie d'associés au conseil d'administration, seul compétent pour en décider, lequel devra se prononcer avant la fin du préavis ;
- Pour toute association régie par la loi de 1901 n'ayant plus aucune activité.

Conformément à l'article 11 des statuts, les Parts Sociales des associés ayant perdu la qualité d'associé ou décédés sont annulées et les sommes qu'elles représentent sont assimilées à des créances ordinaires et remboursées⁴⁵ 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 la perte de la qualité d'associé est devenue définitive.

Dispositions communes

L'annulation et le remboursement des Parts Sociales des associés ne peuvent en aucun cas 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 (soit 28 274 475 euros à la date du présent Prospectus) en application des articles 8, 11 et 15 des statuts. Dans ce cas, l'annulation et le remboursement des parts ne sont effectués qu'à concurrence de souscriptions nouvelles permettant de maintenir le capital au moins à ce minimum. Cette situation constitue une limite au droit de reprise des apports des associés.

⁴¹ Le retrait peut être total, ou partiel (lorsque l'associé demande le remboursement d'une partie seulement des Parts Sociales qu'il détient) ; le retrait partiel est également dénommé « remboursement partiel » dans les statuts de la Coopérative et dans le présent Prospectus

⁴² Sous réserve du cas susvisé où cette annulation aurait pour effet de faire descendre le capital social en deçà du quart du capital le plus élevé atteint depuis la constitution de la Coopérative

⁴³ article 15 des statuts

⁴⁴ article 17.4 des statuts

⁴⁵ Sous réserve du cas susvisé où cette annulation aurait pour effet de faire descendre le capital social en deçà du quart du capital le plus élevé atteint depuis la constitution de la Coopérative

En cas d'annulation et de remboursement des Parts Sociales, les associés n'ont droit qu'au paiement du montant nominal de leurs parts, le cas échéant réduit à due concurrence de la contribution de l'associé aux pertes inscrites au bilan n'ayant pas pu être imputées sur les réserves statutaires. Il est à ce titre précisé que les statuts ne prévoient pas la constitution de la réserve mentionnée au second alinéa de l'article 18 de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 ; par conséquent, les éventuelles pertes inscrites au bilan de la Coopérative ne pourront pas s'imputer sur une telle réserve préalablement à la réduction de la valeur de remboursement des parts de l'associé concerné.

Les remboursements ont lieu selon l'ordre chronologique d'enregistrement de la perte de la qualité d'associé ou de la demande de remboursement partiel.

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 remboursement aura été déterminé.

Toutefois, les associés sortants (totalement ou partiellement) et leurs ayants droit ne peuvent exiger, avant un délai de 5 ans à compter de la date de la perte de la qualité d'associé ou de la demande de remboursement partiel, le règlement des sommes leur restant dues sur le remboursement de leurs Parts Sociales si ce remboursement affecte sensiblement les capacités financières de la Coopérative. Ceci sauf décision de remboursement anticipé prise par le conseil d'administration.

En pratique, le conseil d'administration confronte chaque année, à l'occasion de l'arrêté des comptes annuels, les demandes de remboursement aux sommes disponibles en trésorerie (principalement issues des cessions de fonciers). Il est ainsi fait droit aux demandes de remboursement à hauteur des sommes disponibles. S'il s'avérait que les sommes issues des cessions de foncier étaient insuffisantes pour faire face à l'ensemble des demandes de remboursement, 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.

La créance éventuelle de remboursement des Parts Sociales n'est garantie par aucune sûreté (réelle ou personnelle), par aucun engagement de tiers, ni par aucune autre garantie de quelque forme ou nature que ce soit.

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 son retrait.

Cette responsabilité ne porte que sur les obligations de la Coopérative existant à la date du retrait, y compris celles dont l'exigibilité ou la mise en œuvre interviendrait postérieurement audit retrait. Compte tenu de la forme sociale de la Coopérative, cette responsabilité est conjointe : chaque associé sortant n'est tenu qu'à proportion de la quote-part du capital qu'il détenait au jour de son retrait, sans solidarité entre associés.

8.2.5. Obligation de non concurrence

Les statuts de la Coopérative comportent en leur article 18 une clause de non-concurrence applicable à tout associé, y compris aux Souscripteurs n'exerçant aucune fonction opérationnelle au sein de la Coopérative. Sauf accord exprès du conseil d'administration, chaque associé s'interdit, pendant toute la période au cours de laquelle il détient la qualité d'associé puis pendant une durée de trois ans à compter de la perte de cette qualité, de participer, directement ou indirectement, à quelque titre et sous quelque forme que ce soit, à des activités de même nature que celles exploitées ou développées par la Coopérative, dans une zone géographique correspondant à un rayon de 1 000 kilomètres à vol d'oiseau du siège social et/ou de tout établissement permanent de la Coopérative.

Cette interdiction vise notamment l'exercice de fonctions de gestion, de direction, d'administration ou de surveillance au sein d'une entreprise exerçant de telles activités, ainsi que le démarchage des clients de la Coopérative et le débauchage de ses salariés. Elle ne prive toutefois pas l'associé de la possibilité d'être salarié d'une entreprise exerçant une activité de même nature.

La violation de cette clause peut donner lieu à une demande de dommages-intérêts au profit de la Coopérative.

8.2.6. Droits et obligations des titulaires de Parts Sociales en cas de procédure collective/liquidation

Dissolution et liquidation amiable

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 extinction du passif, paiement des frais de liquidation et, s'il y a lieu, des répartitions différées, les associés n'ont droit qu'au remboursement de la valeur nominale de leurs Parts Sociales, sous déduction, le cas échéant, de la part non libérée de celles-ci et/ou de leur contribution aux pertes n'ayant pas pu être imputées sur les réserves statutaires.

Conformément à l'article 19 de la Loi de 1947, aucun boni de liquidation ne peut être réparti entre les associés. L'actif net subsistant après extinction du passif et remboursement du capital effectivement versé est dévolu, par décision de l'assemblée générale, soit à d'autres coopératives ou unions de coopératives, soit à une autre entreprise de l'économie sociale et solidaire.

Ouverture d'une procédure de traitement des difficultés des entreprises à l'encontre de la Coopérative

En cas d'ouverture d'une procédure de sauvegarde, de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire à l'égard de la Coopérative, les titulaires de Parts Sociales supporteraient, en leur qualité d'associés, le risque de perte totale ou partielle du capital investi. En effet, en cas de liquidation ou de réalisation de l'actif, les associés ne pourraient prétendre au remboursement de leurs Parts Sociales qu'après désintéressement préalable des créanciers de la Coopérative et sous réserve de l'existence d'un actif disponible. L'ouverture de l'une des procédures de traitement des difficultés des entreprises susvisées n'aurait pas pour effet, par elle-même, d'entraîner le remboursement automatique des Parts Sociales. Les associés conserveraient leurs droits politiques dans les conditions prévues par les statuts, sous réserve des limitations résultant, le cas échéant, des règles applicables à la procédure de traitement des difficultés des entreprises considérée et des pouvoirs confiés aux organes de la procédure.

Si un associé disposait, avant ou après le jugement d'ouverture, d'une créance de remboursement de ses Parts Sociales, cette créance ne bénéficierait d'aucune sûreté ni d'aucun rang privilégié. Elle serait traitée comme une créance ordinaire non assortie de sûreté, sous réserve des règles propres aux procédures de traitement des difficultés des entreprises. Si cette créance était née antérieurement au jugement d'ouverture, elle devrait être déclarée au passif de la Coopérative dans les conditions et délais applicables, et son paiement serait soumis aux règles relatives à l'interdiction de paiement des créances antérieures et à l'apurement du passif. Si la créance naissait postérieurement au jugement d'ouverture, son traitement dépendrait de sa date de naissance, de son exigibilité et de sa qualification au regard des règles applicables aux créances postérieures.

8.2.7. Droit d'accès à l'information

Compte tenu de sa forme de société anonyme, les associés de la Coopérative bénéficient, préalablement à la tenue de toute assemblée générale, d'un droit de communication leur permettant de se prononcer en connaissance de cause et de porter un jugement informé sur la gestion et la marche des affaires de la Coopérative.

À ce titre, ils doivent être mis en mesure de prendre connaissance ou d'obtenir communication, en temps utile avant l'assemblée à laquelle ils sont appelés à participer, des documents et informations leur permettant de participer et de se prononcer en connaissance de cause sur les résolutions inscrites à l'ordre du jour, ces documents et informations étant tenus à leur disposition ou leur étant communiqués dans les conditions applicables, notamment : l'ordre du jour, le texte des projets de résolutions présentés par le conseil d'administration, le cas échéant, le texte et l'exposé des motifs des projets de résolutions présentés par les associés ainsi que les points ajoutés à l'ordre du jour à leur demande, le rapport du conseil d'administration appelé à être présenté à l'assemblée, un exposé de la situation de la Coopérative au cours de l'exercice écoulé, ainsi qu'une formule de procuration, un formulaire de vote à distance (ce formulaire pouvant être présenté sur le même document que la formule de procuration) et une formule permettant à l'associé de demander l'envoi des documents et renseignements visés aux articles R 225-81 et R 225-83 du Code de commerce à l'occasion de chacune des assemblées ultérieures. Les associés peuvent également poser par écrit des questions auxquelles le conseil d'administration est tenu de répondre au cours de l'assemblée générale.

Préalablement à l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes, les associés ont en outre le droit de prendre connaissance, dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables, des comptes annuels de la Coopérative, du rapport de gestion, du rapport sur le gouvernement d'entreprise lorsque celui-ci est requis, du tableau des résultats de la Coopérative au cours des cinq derniers exercices, des rapports du commissaire aux comptes, ainsi que de la liste des administrateurs, outre un formulaire de demande d'envoi de documents lorsque la loi ou les statuts le prévoient.

Indépendamment de ces communications préalables aux assemblées, les associés de la Coopérative bénéficient d'un droit de communication permanent portant sur les documents des trois derniers exercices, conformément aux articles L. 225-115 et L. 225-117 du Code de commerce. Ils peuvent ainsi obtenir, à toute époque, au siège social de la Coopérative ou, le cas échéant, au lieu de sa direction administrative, communication des documents suivants afférents aux trois derniers exercices ou aux assemblées tenues au cours de cette période : les comptes annuels, la liste des administrateurs, les rapports du conseil d'administration et du commissaire aux comptes, le texte et l'exposé des motifs des résolutions proposées, les renseignements concernant les candidats au conseil d'administration, le montant global, certifié exact par les commissaires aux comptes s'il en existe, des rémunérations versées aux cinq personnes les mieux rémunérées (l'effectif du personnel de la Coopérative étant inférieur à 250 salariés), les procès-verbaux des assemblées tenues au cours de cette période et les feuilles de présence correspondantes, ainsi que, le cas échéant, le montant global des versements effectués ouvrant droit à réduction d'impôt au titre des actions de parrainage et de mécénat, ainsi que la liste de ces actions. Ce droit de communication emporte le droit de prendre copie des documents concernés, dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables.

Il est par ailleurs précisé qu'un espace extranet à accès privé est mis à la disposition de chacun des Souscripteurs, afin de leur permettre de consulter, par voie dématérialisée, les principaux documents d'information relatifs à la Coopérative. Cet outil ne se substitue pas aux droits légaux de communication au siège social ni, le cas échéant, aux envois obligatoires prévus par le Code de commerce, mais constitue un moyen complémentaire d'accès à l'information.

8.2.8. 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

8.2.8.1. 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.

8.2.8.2. 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

L'Émetteur est une société constituée et établie exclusivement en France. Les conséquences fiscales de la souscription, de la détention, du remboursement ou de la cession des parts sociales, ainsi que l'avantage économique susceptible d'en être retiré, sont susceptibles d'être affectées non seulement par le droit fiscal français, par le droit fiscal de tout État dans lequel l'investisseur est résident fiscal ou encore dans lequel il est

assujetti à l'impôt en raison d'un critère personnel de rattachement.

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 à tout moment 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 privées⁴⁶, c'est-à-dire qu'elles sont soumises au prélèvement forfaitaire unique de 31,4% (12,8% au titre de l'impôt sur le revenu et 18,6% au titre des prélèvements sociaux). Le contribuable peut toutefois opter, de manière globale, pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu dans les conditions de droit commun ; il convient cependant de noter que les abattements pour durée de détention ne sont pas applicables aux Parts Sociales acquises ou souscrites à compter du 1^{er} 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 année⁴⁷ 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° 2026-103 du 19 février 2026 de finances pour 2026 porte ce taux à 25% pour les versements effectués jusqu'au 31 décembre 2027**⁴⁸.

Les versements sont retenus dans la limite d'un plafond annuel de 50.000 euros (soit une économie d'impôt théorique maximale de 12.500 euros avant application du plafonnement global des avantages fiscaux) pour les contribuables célibataires, veufs ou divorcés et de 100.000 euros (soit une économie d'impôt théorique maximale de 25.000 euros avant application du plafonnement global des avantages fiscaux) 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 suivantes⁴⁹.

⁴⁶ Article 150-0 A du Code général des impôts.

⁴⁷ Article 150-0 D, 11 du Code général des impôts.

⁴⁸ Le taux de la réduction d'impôt de 25 % est prorogé jusqu'au 31 décembre 2027 en application de l'article 26 I. de la LOI n° 2026-103 du 19 février 2026 de finances pour 2026 modifiant le IV de l'article 157 de la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020.

⁴⁹ 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 incluse⁵⁰.

Pour une souscription de 20.000 euros réalisée en 2026, en retenant l'hypothèse purement illustrative d'une réduction d'impôt de 5.000 euros effectivement imputée en 2027 et d'un remboursement intégral des Parts Sociales à leur valeur nominale le 1^{er} janvier 2032, le TRI théorique^(*) ressortirait, selon la date de souscription dans l'année 2026, dans une fourchette approximative de 4,4 % à 5,5 %. Ce TRI serait inférieur en cas d'imputation différée, partielle ou impossible de la réduction d'impôt, en cas de frais non pris en compte dans cet exemple, en cas de remboursement différé, limité ou impossible des Parts Sociales, ou en cas de remboursement à une valeur inférieure à leur valeur nominale.

() TRI : taux de rentabilité interne. Il prend en compte les flux, achat, revenu, frais, fiscalité et revente, et ramène le tout sur un rendement annuel. Lorsque plusieurs flux interviennent à des dates différentes, notamment en cas d'imputation de la réduction d'impôt à une date distincte de la souscription, le TRI correspond au taux annuel qui annule la valeur actuelle nette des flux considérés, en tenant compte du montant et de la date de réalisation de chacun de ces flux. Dans l'exemple ci-dessus, les flux pris en compte sont la souscription de 20.000 euros en 2026, la réduction d'impôt théorique de 5.000 euros imputée en 2027 et le remboursement théorique de 20.000 euros le 1^{er} janvier 2032.*

Ainsi, à titre strictement illustratif, une souscription de 20 000 euros effectuée en 2026 pourrait ouvrir droit, sous réserve du respect de l'ensemble des conditions légales applicables, à une réduction d'impôt théorique maximale de 5 000 euros. Cette réduction d'impôt ne constitue pas un revenu versé par la Coopérative et son bénéfice effectif dépend notamment de la situation fiscale personnelle du Souscripteur, de l'existence d'un impôt suffisant, de l'application du plafonnement global des avantages fiscaux et du respect des conditions légales dans la durée. Dans l'hypothèse où le remboursement des Parts Sociales se fait à la valeur nominale à l'issue du 31 décembre 2031, le flux de remboursement serait de 20.000 € ; étant précisé qu'il existe un risque que les Souscripteurs ne puissent obtenir le remboursement par la Coopérative de leurs Parts Sociales à leur valeur nominale, s'ils exerçaient ce droit, conformément aux statuts et à la réglementation fiscale, au plus tôt à l'issue du 31 décembre de la cinquième 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.

Il est en tout état de cause rappelé que les Parts Sociales ne donnent droit à aucune rémunération versée par la Coopérative. La réduction d'impôt éventuellement obtenue par le Souscripteur dépend de sa situation fiscale personnelle et du respect des conditions légales applicables. Le remboursement des Parts Sociales à leur valeur nominale n'est pas garanti et peut être différé, limité ou rendu impossible dans les conditions décrites au présent Prospectus.

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 administrative⁵¹.

⁵⁰ Article 199 *terdecies*-0 AB I. 2. 3° du Code général des impôts.

⁵¹ BOI-PAT-IFI-20-20-20-20 n°250, 8-6-2018.

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.

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 conditions⁵².

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 imposées 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%⁵³ 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.

⁵² Article 219, I, b du Code général des impôts.

⁵³ Articles 119 bis 2 et 187 du Code général des impôts.

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 5ème et jusqu'à la 21^{ème} année, et de 4% pour la 22ème année de détention.

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, de la Suisse ou du Royaume-Uni et qui ne sont pas à la charge d'un régime obligatoire de sécurité sociale français : 7,5%.
- Pour les autres : 17,2%⁵⁴.

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 sociale⁵⁵. (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 administrative⁵⁶.

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 parenté 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.

⁵⁴ Communiqué du BOSS du 26 mai 2026, Questions-Réponses contribution financière pour l'autonomie (CFA)

⁵⁵ BOI-PAT-IFI-20-20-20-20 n°250, 8-6-2018.

⁵⁶ BOI-PAT-IFI-20-20-20-20 n°250, 8-6-2018.

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 25%.

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

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.

La Coopérative supporte toutefois les frais liés à l'Offre, lesquels réduisent le produit net de celle-ci. Ces frais représentent environ 6,38 % des montants collectés :

- Dont 1,15% acquis à INVEST SECURITIES au titre de sa mission de prestataire de service d'investissement réalisant le service de placement non garanti de titres financiers ;
- Dont 5% acquis aux partenaires régulés au titre de leurs services de conseil en investissement ;
- Dont environ 0,23 % 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 (cf. sous-section 8.1.2 du présent Prospectus), aucun frais n'est facturé aux Souscripteurs.

Il est rappelé que les Parts Sociales sont inscrites en compte au nom de leur titulaire, dans le registre des mouvements de Parts Sociales et dans les comptes individuels d'associés, tenus sous forme numérique (extranet sociétaire) par la Coopérative et conservés à son siège social. L'Émetteur est l'entité chargée des écritures nécessaires à l'émission des Parts Sociales ainsi qu'aux opérations ultérieures les concernant, notamment leur transmission ou leur annulation, dans le respect des dispositions légales, réglementaires et statutaires applicables. A la date du présent Prospectus, la Coopérative ne supporte aucun frais au titre de la tenue et de la conservation des inscriptions relatives aux Parts Sociales.

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 - PRESCRIPTION

Sous réserve des règles impératives de compétence juridictionnelle applicables, les litiges relatifs à la présente émission seront soumis aux tribunaux du ressort de la cour d'appel de Lyon.

Les actions relatives à la présente émission se prescrivent conformément aux délais de prescription de droit commun, à savoir par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer, sous réserve de tout délai spécial impératif applicable. Cette indication est fournie à titre informatif et ne saurait avoir pour effet de modifier les délais de prescription, généraux ou spéciaux, prévus par les dispositions légales ou réglementaires applicables.

9. INFORMATIONS SUR LES CARACTÉRISTIQUES DE L'ÉMISSION

9.1. CADRE JURIDIQUE DE L'ÉMISSION

La Coopérative étant à capital variable, son capital social est susceptible d'augmenter par voie de souscriptions nouvelles de Parts Sociales par les associés existants ou par de nouveaux associés dans les conditions prévues par les statuts, sans qu'une décision d'augmentation de capital de l'assemblée générale des associés soit nécessaire. Conformément à l'article 7 de la Loi de 1947, les statuts de la Coopérative ne prévoient pas de plafond statutaire spécifique applicable à l'augmentation du capital résultant de sa variabilité.

Les statuts de la Coopérative soumettent toutefois « toute décision de lancer une campagne d'admission des nouveaux adhérents pour un montant individuel ou global sur une année supérieur à 100 000 € »⁵⁷ à l'autorisation préalable du Conseil d'administration. A ce titre, le Conseil d'administration de la Coopérative a, par délibération en date du 6 février 2026, approuvé le projet d'ouverture de l'Offre.

Il est rappelé :

- Qu'en vertu des articles 7, 13 et 14 des statuts de la Coopérative, le capital social peut augmenter par toutes souscriptions effectuées par des personnes n'ayant pas encore la qualité d'associé de la Coopérative sous réserve (i) que ces personnes entrent dans l'une des catégories définies à l'article 12.2 des statuts et respectent les modalités d'admission prévues dans les statuts (et notamment la condition de souscription et de libération d'un montant minimum de parts sociales), (ii) que ces personnes signent le bulletin de souscription y afférent et libèrent le montant de leur souscription et (iii) de l'admission du nouvel associé par le Directeur Général, qui statue également sur la catégorie d'associé et le collège de vote auxquels ledit associé appartiendra.
- Qu'en vertu des articles 7 et 10 des statuts de la Coopérative, le capital social peut également augmenter par toutes souscriptions effectuées par des personnes ayant déjà la qualité d'associé qui devront, préalablement à la souscription et à la libération de leurs parts, signer le bulletin de souscription et obtenir l'autorisation du Directeur Général.

C'est dans ce cadre juridique que s'inscrit l'Offre, étant toutefois précisé que les souscriptions réalisées dans le cadre de ladite Offre demeurent en outre soumises aux conditions particulières fixées par le présent Prospectus et détaillées à la sous-section 9.3 ci-après (portant notamment et non limitativement sur les modalités de souscription et de libération des Parts Sociales souscrites et sur le montant minimum de souscription applicable à l'Offre).

9.2. CARACTÉRISTIQUES DE L'OFFRE

9.2.1. Montant de l'émission

Montant maximal de l'émission : quarante millions d'euros (40 000 000 €).

Le produit net de l'émission, objet de l'Offre, est estimé, sous réserve d'une souscription intégrale du montant maximal susvisé, à environ 37 446 400 euros, déduction faite des frais de commercialisation estimés à environ 2 460 000 euros et des frais et honoraires des autres intervenants à l'Offre estimés à environ 93 600 euros à la date du Prospectus.

Nombre de Parts Sociales nouvelles à émettre : émission maximum de huit cent mille (800 000) Parts Sociales.

A titre purement illustratif, sur la base du capital social de la Coopérative au 30 juin 2026 et en ne tenant compte que des variations du capital social ultérieures résultant des souscriptions réalisées dans le cadre de la présente Offre, à l'exclusion de toute autre variation du capital social de la Coopérative, en particulier celles résultant d'annulations de parts sociales⁵⁸ : l'Offre, si elle était intégralement souscrite, aurait pour effet théorique de porter le capital social de 111 295 750 euros à 151 295 750 euros et le nombre de parts sociales de 2 225 915 à 3 025 915. Il est rappelé que le capital social étant variable il est susceptible d'évoluer en permanence.

⁵⁷ Article 21.3.2 (b)(iii) des statuts de la Coopérative

⁵⁸ Cf. article 11 des statuts de la Coopérative : « Les parts des associés retrayants, ayant perdu la qualité d'associé, exclus ou décédés sont annulées. Les sommes qu'elles représentent sont assimilées à des créances ordinaires et remboursées dans les conditions prévues à l'article 17. »

Il est prévu que l'intégralité des 800 000 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.

L'émission n'est pas assortie d'un montant minimum de souscription. En conséquence, le montant effectivement souscrit dans le cadre de la présente Offre pourra être inférieur au montant maximal de l'émission, sans que cela n'affecte la réalisation de l'Offre à hauteur des souscriptions reçues et admises par la Coopérative.

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 appliqués par le CEMD comme il est indiqué à la section 6.3.1 du Document d'enregistrement.

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 environ 37 446 400 euros sous réserve d'une souscription intégrale du montant maximal de l'Offre, 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) (soit environ 31 829 440 €),
- environ 10% de frais d'acquisition (soit environ 3 744 640 €),
- environ 5% de frais de fonctionnement de la Coopérative (soit environ 1 872 320 €).

Les acquisitions de logements en viager solidaire sont actuellement financées, outre le produit des émissions de parts sociales, au moyen (i) des fonds collectés par la Coopérative au titre des émissions d'obligations et de titres participatifs et (ii) 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. En conséquence, aucune garantie n'est donnée quant à la souscription intégrale des Parts Sociales offertes, et le montant effectivement souscrit dans le cadre de la présente Offre pourra être inférieur au montant maximal de l'émission.

La Coopérative étant à capital variable, les souscriptions réalisées dans le cadre de l'Offre seront reçues et constatées au fur et à mesure, à hauteur des souscriptions effectivement reçues, libérées et admises, quel que soit le pourcentage de réalisation 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 21 juillet 2026 au 29 décembre 2026 à 23h59 (heure de Paris) (ci-après la « **Période de Souscription** »), étant toutefois précisé que la date limite de réception des Dossiers de Souscription Recevables est fixée au 14 décembre 2026 à 23h59 (heure de Paris).

Le présent Prospectus est valable jusqu'au 29 décembre 2026 (inclus) et l'Offre à laquelle il se rapporte se déroulera selon le calendrier suivant :

Ouverture de la période de souscription l'Offre	21 juillet 2026
Date limite de réception des Dossiers de Souscription Recevables	14 décembre 2026 à 23h59 (heure de Paris)
Libération des souscriptions	au plus tard le 15 ^{ème} jour calendaire suivant le dépôt d'un Dossier de Souscription Recevable, comme il est décrit à la section 9.3.3.4 du présent Prospectus
Clôture de la Période de Souscription	29 décembre 2026 à 23h59 (heure de Paris)
Date de règlement-livraison des Parts Sociales	Une fois satisfait l'ensemble des Conditions de Recevabilité, au fur et à mesure de l'Offre, et au plus tard au 31 décembre 2026 à 23h59 (heure de Paris)

Il est en tant que de besoin précisé qu'au cours de la Période de Souscription, l'Émetteur envisage :

- de faire paraître sur son site internet un communiqué de presse présentant les comptes annuels au 30 juin 2026 tels qu'ils auront été arrêtés par le Conseil d'administration,
- de publier un supplément (cf. section 9.3.6 du présent Prospectus) au présent Prospectus au titre dudit arrêté des comptes annuels au 30 juin 2026. Ce supplément devra, préalablement à sa publication, être approuvé par l'AMF.

9.3.2. Prestataire chargé du placement non garanti et de la réception et transmission des ordres de souscription

La présente émission ne fait pas l'objet d'une prise ferme.

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 cumulatif des conditions suivantes (les « **Conditions de Recevabilité** ») :

- Au plus tard le 14 décembre 2026 à 23h59 (heure de Paris) :
 - être formulée via la plateforme de souscription visée à la section 9.3.3.2 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 2026 à 23h59 (heure de Paris) :
 - Satisfaire à la Condition de Libération dans les conditions définies à la section 9.3.3.4 du présent Prospectus ;
- Au plus tard le 31 décembre 2026 à 23h59 (heure de Paris) :
 - Admission du Souscripteur n'ayant pas encore la qualité d'associé ou autorisation de la souscription du Souscripteur ayant d'ores et déjà la qualité d'associé :
 - Pour toute demandes de souscription émanant d'une personne n'ayant pas encore la qualité d'associé de la Coopérative : cette personne devra être admise au sociétariat de la Coopérative par le Président Directeur Général 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,
 - Pour toute demande de souscription émanant d'une personne ayant déjà la qualité d'associé : la souscription devra être autorisée par le Président Directeur Général de la Coopérative conformément à ce qui est décrit à la section 9.3.3.5 du présent Prospectus.

9.3.3.2. Accès à la souscription de Parts Sociales exclusivement par l'intermédiaire des plateformes les3colonnes-conseiller.upsideo.fr et l3c.vasco.fund/fr-FR/signup

INVEST SECURITIES assure et centralise la collecte de l'ensemble des demandes de souscription relatives aux Parts Sociales, et ce exclusivement *via* les plateformes électroniques suivantes :

- concernant les demandes de souscription réalisées dans le cadre de l'intervention d'un conseiller en gestion de patrimoine, selon le conseiller en gestion de patrimoine concerné :
 - soit via la plateforme électronique dont l'adresse url est la suivante : <https://les3colonnes-conseiller.upsideo.fr/>
 - soit via la plateforme électronique dont l'adresse url est la suivante : <https://l3c.vasco.fund/fr-FR/signup>
- concernant les demandes de souscription réalisées sans l'intervention d'un conseiller en gestion de patrimoine : exclusivement via la plateforme électronique dont l'adresse url est la suivante : <https://l3c.vasco.fund/fr-FR/signup>.

L'accès à la plateforme concernée constitue une condition de souscription et aucune souscription aux Parts Sociales ne peut se faire en dehors des procédures décrites ci-dessus.

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 CONSEILLER EN GESTION DE PATRIMOINE

- 1) Lorsque la demande de souscription émane d'un Souscripteur accompagné par un conseiller en gestion de patrimoine, l'accès à la souscription est subordonné à la création préalable d'un espace de souscription au nom du Souscripteur sur la plateforme précitée par le dit conseiller en gestion de patrimoine. A cet effet, le conseiller en gestion de patrimoine crée une fiche client, comportant les éléments et justificatifs requis par la réglementation applicable afin d'identifier l'investisseur et d'évaluer son profil (connaissance client, conformité, adéquation), qu'il se charge de solliciter et recueillir auprès du Souscripteur pour les télécharger sur la plateforme concernée. Le conseiller 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) Une fois la validation d'INVEST SECURITIES obtenue, le Souscripteur reçoit par email un lien temporaire et sécurisé lui donnant accès à son espace personnel sur la plateforme pour (i) contrôler les informations préremplies de sa fiche de connaissance client et le montant de son investissement et (ii) vérifier ou téléverser directement les 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 .

- 3) Ensuite, le Souscripteur reçoit par message électronique le modèle de bulletin de souscription, qu'il doit compléter et signer de manière électronique.

Préalablement à la signature du bulletin de souscription, le Souscripteur a accès, depuis son espace personnel sur la plateforme, au présent Prospectus, dans un format lui permettant de le télécharger et de l'imprimer en vue de sa conservation durable. La plateforme conserve une preuve horodatée de cette mise à disposition préalable. Le bulletin de souscription comporte une reconnaissance expresse, par le Souscripteur, du fait qu'il a eu accès au Prospectus, qu'il a été mis en mesure de le télécharger et/ou de l'imprimer et invité à le conserver de manière durable, et qu'il en a pris connaissance avant la signature dudit bulletin de souscription.

Le bulletin de souscription, une fois complété et signé électroniquement est automatiquement transmis, avec son 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) selon le cas, l'admission du Souscripteur ou l'autorisation de sa souscription visées à la section 9.3.3.5 du présent Prospectus. Après avoir effectué ce contrôle, Invest Securities communique à la Coopérative ledit bulletin de souscription (ainsi que l'ensemble des autres pièces composant le Dossier de Souscription Recevable) comme précisé à la section 9.3.3.5 du présent Prospectus.

A cet égard, il est précisé que la signature et la remise du bulletin de souscription, et, plus largement, d'un Dossier de Souscription Recevable n'ont valeur que de demande de souscription jusqu'à, selon le cas, l'admission du Souscripteur ou l'autorisation de sa souscription visées à la section 9.3.3.5 du présent Prospectus, qui rend la souscription parfaite. Pour autant et sans préjudice de ce qui précède, il est précisé que le terme « Souscripteur(s) » désigne aussi bien les 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.

ii. SOUSCRIPTION SANS L'INTERVENTION D'UN CONSEILLER EN GESTION DE PATRIMOINE

Lorsque le Souscripteur n'est pas accompagné par un conseiller en gestion de patrimoine, l'accès à la souscription sur la plateforme précitée est subordonné à la création préalable d'un espace de souscription par le Souscripteur lui-même.

La même procédure décrite ci-dessus s'applique, le Souscripteur étant lui-même en charge d'effectuer les démarches incombant au conseiller en gestion de patrimoine lorsqu'un tel conseiller intervient (cf. ci-dessus), afin de créer son profil et d'accéder à l'espace de souscription sur la plateforme précitée selon les mêmes conditions et modalités.

En cas de question, le Souscripteur est invité à prendre attache avec l'Émetteur, qui l'assistera dans la création de son espace de souscription :

SCIC LES 3 Colonnes du maintien au domicile
8, route de Champagne, 69130 Ecully
M. Frédéric Lacaze, Responsable partenaires
Email : placements@3colonnes.org ou frederic.lacaze@3colonnes.org
Téléphone : 04 51 42 21 68

iii. DISPOSITIONS COMMUNES AUX SOUSCRIPTIONS DE PARTS SOCIALES AVEC OU SANS L'INTERVENTION D'UN CONSEILLER EN GESTION DE PATRIMOINE

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 2026 à 23h59 (heure de Paris) sachant que la date de clôture de l'Offre est fixée au 29 décembre 2026 à 23h59 (heure de Paris).

Pour mémoire, il est rappelé que les Dossiers de Souscription Recevables sont honorés, sous réserve de l'admission du Souscripteur ou de l'autorisation de sa souscription (cf. section 9.3.3.5 du présent Prospectus), 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** ») aux conditions suivantes :

- a) Elle est déposée sur la plateforme électronique de souscription visée à la section 9.3.3.2 ci-avant,
- b) Elle comporte un bulletin de souscription de Parts Sociales généré par la plateforme électronique de souscription visée à la section 9.3.3.2 ci-avant, dûment complété et signé électroniquement dans le cadre de la souscription via ladite plateforme électronique,
- c) Elle porte sur un montant minimum de souscription d'au moins deux mille euros (2 000 €) correspondant à au moins quarante (40) Parts Sociales (il est rappelé qu'une souscription ne peut porter que sur un nombre entier de Parts Sociales),
- d) Le questionnaire de connaissance client requis par la réglementation applicable afin d'identifier l'investisseur et d'évaluer son profil devra être dûment complété et signé en ligne sur la plateforme de souscription visée à la section 9.3.3.2 ci-avant,
- e) Le cas échéant, la lettre de mission conférée au conseiller en gestion de patrimoine missionné au titre de la souscription devra être téléversée sur la plateforme électronique (ce document n'est pas requis en cas de souscription en direct),
- f) Pour les personnes physiques : le téléversement sur la plateforme électronique de souscription visée à la section 9.3.3.2 ci-avant, de :
 - Une copie de pièce d'identité en cours de validité (CNI ou passeport),
 - Un justificatif de domicile de moins de trois mois,
- g) Pour les personnes morales : le téléversement sur la plateforme électronique de souscription visée à la section 9.3.3.2 ci-avant, de :
 - Son extrait Kbis datant de moins de 3 mois ou équivalent,
 - Une copie de ses statuts certifiés conformes par l'organe compétent,
 - Une copie de ses derniers comptes annuels,
 - Une copie de la dernière déclaration des bénéficiaires effectifs ou un extrait du registre des bénéficiaires effectifs,
 - Une copie de la pièce d'identité en cours de validité (CNI ou passeport) de chacun de ses bénéficiaires effectifs,
 - Une copie de la pièce d'identité en cours de validité (CNI ou passeport) de chacun de ses représentants légaux,
- h) Le téléversement sur la plateforme électronique de souscription visée à la section 9.3.3.2 ci-avant :
 - du relevé d'identité bancaire (RIB) ou de l'IBAN du compte bancaire ouvert au nom du demandeur à la souscription sur lequel devra être effectué le prélèvement du montant de sa souscription ; et
 - du mandat de prélèvement SEPA dûment complété et signé par le demandeur à la souscription, autorisant le prélèvement du montant de sa souscription sur le compte bancaire susvisé ;
- i) L'absence de suspicion au sens de la réglementation relative à la lutte contre le blanchiment, résultant des articles L.561-1 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.

- j) La demande de souscription doit impérativement être reçue et satisfaire aux conditions qui précèdent entre l'ouverture de la Période de Souscription et le 14 décembre 2026 à 23h59 (heure de Paris).

Lorsque le demandeur à la souscription n'est pas encore associé de la Coopérative, le dépôt d'un Dossier de Souscription Recevable vaut demande d'admission au sens de l'article 14.1 des statuts de la Coopérative.

Dans le cadre de la constitution du Dossier de Souscription Recevable, le demandeur à la souscription renseigne son adresse électronique. Il accepte expressément que cette adresse électronique soit utilisée par la Coopérative et INVEST SECURITIES, pour l'envoi de toute notification, information ou communication relative à sa demande de souscription, à l'Offre et aux suites de celle-ci. Ces notifications, informations et communications pourront être valablement adressées par courrier électronique à l'adresse ainsi renseignée, sauf disposition légale ou réglementaire impérative imposant un autre mode de communication. Le demandeur à la souscription s'engage à informer sans délai la Coopérative de toute modification de son adresse électronique. À défaut, toute notification, information ou communication adressée à la dernière adresse électronique renseignée par le demandeur à la souscription sera réputée valablement effectuée.

Les données à caractère personnel collectées dans le cadre de la demande de souscription sont traitées dans les conditions décrites dans la notice d'information relative à la protection des données personnelles accessible sur la plateforme électronique de souscription.

9.3.3.4. Condition de Libération

Le règlement des souscriptions de Parts Sociales s'effectue exclusivement par prélèvement SEPA, sur la base du mandat de prélèvement SEPA dûment complété et signé par le Souscripteur, puis téléversé sur la plateforme électronique de souscription dans le cadre de la constitution de son Dossier de Souscription Recevable (cf. § 9.3.3.3 h) ci-avant).

Une somme égale au prix intégral de souscription des Parts Sociales dont la souscription est demandée par le Souscripteur devra être réglée en euros par prélèvement SEPA effectué sur le compte bancaire ouvert au nom du Souscripteur et désigné dans le mandat de prélèvement SEPA susvisé, au profit du compte bancaire de l'Émetteur ouvert auprès de Memo Bank, 50 avenue des Champs-Élysées, 75008 Paris, et ce au plus tard :

- le quinzième (15^{ème}) jour calendaire suivant le dépôt du Dossier de Souscription Recevable,
- ou, si elle intervient avant, à la date de clôture de la Période de Souscription, soit le 29 décembre 2026 à 23h59 (heure de Paris),

(ci-après le « **Délai de Règlement** »).

Le Délai de Règlement sera communiqué au demandeur à la souscription. A défaut pour le demandeur à la souscription de s'être acquitté de l'intégralité du montant de sa souscription selon les modalités ci-dessus (en particulier en respectant le Délai de Règlement) (ci-après la « **Condition de Libération** »), la demande de souscription concernée ne pourra pas être recevable et sera rejetée. La Condition de Libération constitue ainsi une condition de validité de chaque souscription de Parts Sociales, complémentaire à la condition de dépôt d'un Dossier de Souscription Recevable.

Dans l'hypothèse où le paiement de tout ou partie du montant de la souscription d'un souscripteur serait rejeté, rappelé ou annulé pour quelque cause que ce soit de telle sorte que l'intégralité du montant versé au titre de la Condition de Libération ne demeurerait pas crédité sur le compte bancaire susvisé de l'Émetteur, ladite souscription sera, dans son intégralité (et non uniquement à hauteur de la partie non libérée), résolue de plein droit et sans qu'il soit besoin d'aucune formalité, en conséquence de quoi l'Émetteur (i) procédera à l'annulation des Parts Sociales émises et attribuées au souscripteur au titre de la souscription ainsi résolue et sera habilité à procéder unilatéralement aux écritures nécessaires à ladite annulation, en particulier dans les registres mentionnés à l'article R. 228-8 du Code de commerce et au compte du souscripteur et (ii), le cas échéant, remboursera la partie du montant de la souscription qui demeurerait éventuellement créditée sur son compte, sans devoir aucun intérêt à ce titre au souscripteur. Il est en tant que de besoin précisé que les Parts Sociales annulées en application du présent paragraphe ne donneront pas droit au bénéfice de la réduction d'impôt prévue à l'article 199 terdecies-0 AB du Code général des impôts, telle que décrite à la section 6.1 du présent Prospectus, et ne donneront lieu à la délivrance d'aucune attestation fiscale par la Coopérative. La Coopérative ne pourra en aucun cas être tenue à une quelconque indemnisation au profit du demandeur à la souscription concernée à raison de l'annulation des Parts Sociales concernées ou de l'absence de bénéfice de ladite réduction d'impôt, ces circonstances ne pouvant, de convention expresse, constituer en elles-mêmes le fondement d'une action, réclamation ou demande indemnitaire à l'encontre de la Coopérative.

9.3.3.5. Procédure de contrôle et d'admission/d'autorisation des souscriptions

INVEST SECURITIES, après avoir contrôlé la conformité des demandes de souscription au regard des critères du 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 au regard des critères du Dossier de Souscription Recevable.

L'Émetteur soumet à son Président Directeur Général les demandes de souscription de Parts Sociales (a) au titre desquelles un Dossier de Souscription Recevable a été reçu et validé par INVEST SECURITIES, et (b) pour lesquelles la Condition de Libération, définie à la section 9.3.3.4 du présent Prospectus, est satisfaite.

Pour les demandes de souscription émanant d'une personne n'ayant pas encore la qualité d'associé de la Coopérative, le Président Directeur Général :

- (i) Vérifie que le demandeur à la souscription entre dans l'une des catégories définies à l'article 12.2 des statuts,
- (ii) Vérifie la réception d'un Dossier de Souscription Recevable au titre de la demande de souscription considérée,
- (iii) Contrôle la satisfaction de la Condition de Libération au titre de la demande de souscription considérée,
- (iv) Contrôle l'absence de caractère excédentaire de la demande de souscription (cf. section 9.3.5 du présent Prospectus)
- (v) Puis, en conformité avec l'article 14 des statuts de la Coopérative, il prononce l'admission des Souscripteurs qui satisfont, avec leur demande de souscription, à l'ensemble des conditions prévues par les statuts de la Coopérative et par le présent Prospectus. Lorsque le Souscripteur et/ou sa demande de souscription, ne satisfont pas à l'une quelconque de ces conditions, le Président Directeur Général refuse l'admission du Souscripteur.
Lorsque le Président Directeur Général admet le souscripteur, il statue également sur sa catégorie d'associé et le collège de vote auxquels il appartiendra en qualité d'associé.

Pour les demandes de souscription émanant d'une personne ayant déjà la qualité d'associé de la Coopérative, le Président Directeur Général :

- (i) Vérifie la réception d'un Dossier de Souscription Recevable au titre de la demande de souscription considérée,
- (ii) Contrôle la satisfaction de la Condition de Libération au titre de la demande de souscription considérée,
- (iii) Contrôle l'absence de caractère excédentaire de la demande de souscription (cf. section 9.3.5 du présent Prospectus),

- (iv) Puis, il autorise les souscriptions satisfaisant à l'ensemble des conditions prévues par le présent Prospectus ou rejette celles n'y satisfaisant pas.

L'admission d'un nouvel associé de la Coopérative ou l'autorisation de la souscription d'un souscripteur ayant déjà la qualité d'associé sont ci-après dénommées l'« **Admission** ».

La constitution d'un Dossier de Souscription Recevable, y compris la signature du bulletin de souscription aux Parts Sociales et le règlement du prix de souscription desdites Parts Sociales, ne valent que demande de souscription ; la souscription et la libération des Parts Sociales (au sens de l'article 7 des statuts de la Coopérative) sont formées par l'Admission par le Président Directeur Général. Toute demande de souscription qui ne fait pas l'objet d'une Admission par le Président Directeur Général conformément à ce qui précède ne produit aucun effet.

Le refus d'Admission vaut rejet de la demande de souscription correspondante. 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 d'Admission. La Coopérative n'est pas tenue de solliciter la régularisation d'un dossier incomplet ou non conforme préalablement au rejet de la demande de souscription concernée. Les paiements effectués à l'appui d'une demande de souscription rejetée seront remboursés, sans frais, aux souscripteurs concernés dans les quinze (15) jours suivant le rejet de leur demande de souscription, étant précisé que la demande de souscription sera réputée rejetée de plein droit en l'absence d'Admission au plus tard le 31 décembre 2026 à 23h59 (heure de Paris).

Les Parts Sociales dont la souscription aura fait l'objet d'une Admission seront émises et inscrites en compte au nom de leurs propriétaires respectifs dans le registre des mouvements de Parts Sociales et dans les comptes individuels d'associés, tenus sous forme numérique (extranet sociétaire) par la Coopérative, à la date de l'Admission, qui constituera leur date de règlement-livraison. Il est précisé, en tant que de besoin, que l'émission des Parts Sociales interviendra de manière successive et continue pendant la période d'Offre, sans attendre l'expiration de celle-ci ni une date unique d'émission pour l'ensemble des souscriptions reçues. Les Parts Sociales seront ainsi émises au fur et à mesure des Admissions prononcées par le Président Directeur Général, lesquelles dépendront notamment des dates auxquelles seront soumises à ce dernier les demandes de souscription pour lesquelles un Dossier de Souscription Recevable aura été reçu et validé par INVEST SECURITIES et la Condition de Libération aura été satisfaite, et en tout état de cause au plus tard le 31 décembre 2026 à 23h59 (heure de Paris).

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.

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 Président Directeur Général.

Sous réserve de la satisfaction de l'ensemble des conditions de l'Offre, les demandes de souscription sont traitées dans l'ordre chronologique auquel elles constituent un Dossier de Souscription Recevable, tel qu'horodaté par la plateforme électronique de souscription. INVEST SECURITIES contrôle la recevabilité documentaire des demandes de souscription et constate leur ordre chronologique de traitement sur la base des informations transmises par ladite plateforme.

La bonne réception d'un 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 par courrier électronique le conseiller en gestion de patrimoine ou, lorsque la demande de souscription est réalisée sans l'intervention d'un tel conseiller, le Souscripteur directement.

Les sommes correspondant au prix de souscription des Parts Sociales ne font l'objet d'aucun séquestre indépendant ; elles seront encaissées par la Coopérative et demeureront sur un sous-compte d'attente ouvert au nom de la Coopérative, dans l'attente de l'Admission ou du rejet des demandes de Souscription correspondantes (cf. section 9.3.10 du présent Prospectus).

Les souscripteurs sont informés de l'Admission de leur demande de souscription, de l'émission des Parts Sociales souscrites et de leur inscription en compte par courrier électronique à l'adresse renseignée lors de la souscription. Les souscripteurs dont la demande de souscription est rejetée en sont informés dans les conditions prévues à la section 9.3.3.5 du présent Prospectus.

9.3.5. Règles applicables en cas de sur-souscription

Le montant maximal de l'Offre est fixé à quarante millions d'euros (40 000 000 €). Les demandes de souscription sont traitées dans l'ordre chronologique défini à la section 9.3.4 du présent Prospectus.

Toute demande de souscription dont l'Admission aurait pour effet de porter le montant total des souscriptions admises au-delà du montant maximal de l'Offre susvisé sera rejetée en totalité.

La Coopérative ne procédera à aucune réduction du montant des demandes de souscription, lesquelles ne pourront qu'être admises en totalité ou rejetées en totalité, 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 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 à 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 émises et inscrites en compte au nom de leurs titulaires à la date de l'Admission, par le Directeur Général, de la demande de souscription y afférente (la libération des souscriptions de Parts Sociales étant préalable) ; elles porteront jouissance à compter de cette même date.

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 social 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 souscripteurs seront informés de l'Admission de leur demande de souscription et de l'émission des Parts Sociales à leur profit par courrier envoyé dans un délai de 10 jours ouvrés à compter de la date de ladite émission. 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 Parts Sociales

A la date de leur émission, les Parts Sociales seront matérialisées par une inscription en compte, au nom de leur titulaire, dans le registre des mouvements de Parts Sociales et dans les comptes individuels d'associés, tenus sous forme numérique (extranet sociétaire) par la Coopérative et conservés à son siège social. Cette inscription en compte établira la propriété des Parts Sociales concernées. Dans un délai de 10 jours ouvrés à compter de la date d'émission des Parts Sociales, une attestation d'inscription en compte sera disponible dans l'espace extranet ouvert au nom de leur titulaire. Cette attestation sera également délivrée par la Coopérative aux sociétaires sur simple demande.

L'Émetteur est l'entité chargée des inscriptions en compte nécessaires à l'émission des Parts Sociales ainsi qu'aux opérations ultérieures les concernant, notamment leur transmission ou leur annulation, dans le respect des dispositions légales, réglementaires et statutaires applicables.

La Coopérative sera par ailleurs elle-même en charge du service financier des Parts Sociales.

En cas de question, il convient de prendre contact 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 ou 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. En conséquence, l'Offre sera réalisée à hauteur des seules souscriptions valablement reçues, libérées et ayant fait l'objet de l'Admission. Si le montant collecté est inférieur au montant maximal de l'Offre, les ressources disponibles pour financer les acquisitions de logements en viager solidaire et, plus généralement, les besoins de la Coopérative seront réduites à due proportion, sans remettre en cause la réalisation de l'Offre.

9.3.10. **Absence de séquestre**

Les fonds versés à l'appui de la libération des souscriptions seront déposés sur un sous-compte d'attente ouvert au nom de la Coopérative jusqu'à l'Admission des demandes de souscription correspondantes. A défaut d'Admission, les fonds seront remboursés dans un délai de quinze (15) 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 demandes de souscription. Ainsi, à défaut d'Admission, le demandeur dispose d'une créance de restitution à l'encontre de la Coopérative, non assortie d'une sûreté particulière.

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 9.3.3.3d) 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**

(i) Sur la base du capital social de la Coopérative au 30 juin 2026 et en ne tenant compte, postérieurement à cette date, que des variations du capital social résultant des souscriptions réalisées dans le cadre de la présente Offre, à l'exclusion de toute autre variation du capital social de la Coopérative, en particulier celles résultant d'annulations de parts sociales⁵⁹ et (ii) en prenant l'hypothèse que l'intégralité de l'Offre sera souscrite, voici un tableau

⁵⁹ Cf. article 11 des statuts de la Coopérative : « Les parts des associés retrayants, ayant perdu la qualité d'associé, exclus ou décédés sont annulées. Les sommes qu'elles représentent sont assimilées à des créances ordinaires et remboursées dans les conditions prévues à l'article 17. »

récapitulant 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	% des Parts Sociales post Offre	% des droits de vote post Offre
Collège Garants du projet	42	0.002%	30%	0	42	0.001%	30%
Collège Financeurs solidaires	2 217 416	99.618%	20%	800 000	3 017 416	99.719%	20%
Collège Collectivités et Institutionnels	4 000	0.180%	20%	0	4 000	0.132%	20%
Collège Bénéficiaires solidaires	4 007	0.180%	10%	0	4 007	0.132%	10%
Collèges Partenaires et Bénévoles	221	0.010%	10%	0	221	0.007%	10%
Collège Salariés	229	0.010%	10%	0	229	0.008%	10%
TOTAL	2 225 915	100%	100%	800 000	3 025 915	100%	100%

9.3.13. Intentions de souscription

À la date du présent Prospectus et à la connaissance de l'Émetteur, aucun de ses principaux sociétaires, ni aucun membre de ses organes d'administration ou de direction n'a indiqué son intention de souscrire à l'Offre. À la connaissance de l'Émetteur, aucune personne n'a par ailleurs indiqué son intention de souscrire à plus de 5 % du montant de 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 28 juillet 2025 sous le n° R. 25 – 004 et modifié par son [premier supplément, approuvé le 2 mars 2026 sous le numéro R. 26 – 002 par l'AMF](#), par son [second supplément, approuvé le 20 mai 2026 sous le numéro R. 26 – 003 par l'AMF](#) et par son [troisième supplément, approuvé le 17 juillet 2026 sous le numéro R. 26 – 004 par l'AMF](#).

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 sociaux de l'exercice clos le 30 juin 2024](#)
- [les comptes sociaux de l'exercice clos le 30 juin 2025 \(figurant en pages 5 à 24 du rapport du commissaire aux comptes concernant les comptes de la Coopérative au titre de l'exercice clos le 30 juin 2025\).](#)
- [le rapport du commissaire aux comptes concernant les comptes de l'Émetteur clos le 30 juin 2024.](#)
- [le rapport du commissaire aux comptes concernant les comptes de l'Émetteur clos le 30 juin 2025.](#)
- [le rapport du commissaire aux comptes concernant les conventions réglementées de l'Émetteur pour l'exercice clos le 30 juin 2024.](#)
- [le rapport du commissaire aux comptes concernant les conventions réglementées de l'Émetteur pour l'exercice clos le 30 juin 2025.](#)
- [le communiqué de presse publié par l'Émetteur le 3 décembre 2025 annonçant les résultats financiers de la Coopérative pour l'exercice clos le 30 juin 2025,](#)
- [les comptes intermédiaires non audités et n'ayant pas fait l'objet d'un examen limité pour les six mois écoulés du 1er juillet au 31 décembre 2024.](#)
- [les comptes intermédiaires non audités et n'ayant pas fait l'objet d'un examen limité pour les six mois écoulés du 1er juillet au 31 décembre 2025,](#)
- [le communiqué de presse publié par l'Émetteur le 13 avril 2026 présentant les comptes intermédiaires \(non audités et n'ayant pas fait l'objet d'un examen limité\) de la Coopérative pour les six mois écoulés du 1er juillet au 31 décembre 2025.](#)

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/>).

11. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Des exemplaires du Prospectus et des documents incorporés par référence au Prospectus sont disponibles sans frais au siège social de la Coopérative Les 3 Colonnes du maintien au 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/).

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 sans frais au siège de la Coopérative et sur son site internet.

Conformément à l'Annexe 2 de l'instruction AMF DOC-2019-22, il est précisé qu'au 30 juin 2026, l'effectif salarié de la Coopérative s'élevait à 30 personnes.

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

Pour les besoins de la table de concordance ci-après :

- Le « Document d'enregistrement » désigne le [document d'enregistrement relatif à l'Émetteur tel qu'approuvé par l'Autorité des marchés financiers le 28 juillet 2025 sous le n° R. 25 – 004](#),
- Le « Premier Supplément » désigne le [premier supplément au Document d'enregistrement approuvé le 02/03/2026 par l'AMF sous le n° R. 26 – 002](#),
- Le « Second Supplément » désigne le [second supplément au Document d'enregistrement approuvé le 20/05/2026 par l'AMF sous le n° R. 26 – 003](#),
- Le « Troisième Supplément » désigne le [troisième supplément au Document d'enregistrement approuvé le 17/07/2026 par l'AMF sous le n° R. 26 – 004](#),
- « CP 30/06/2025 » désigne le [communiqué de presse publié par l'Émetteur le 3 décembre 2025 annonçant les résultats financiers de la Coopérative pour l'exercice clos le 30 juin 2025](#),
- « CP 31/12/2025 » désigne le [communiqué de presse publié par l'Émetteur le 13 avril 2026 présentant les comptes intermédiaires \(non audités et n'ayant pas fait l'objet d'un examen limité\) de la Coopérative pour les six mois écoulés du 1er juillet au 31 décembre 2025](#).

Section de l'annexe 2 de l'instruction AMF DOC-2019-22	Section correspondante du Document d'enregistrement (DE)	Premier Supplément au DE et documents qu'il incorpore par référence	Second Supplément au DE et documents qu'il incorpore par référence	Troisième Supplément au DE	Section correspondante du présent Prospectus
1. SOMMAIRE					Section 1.1
2. AVERTISSEMENT					Section 2
3. RÉSUMÉ					Section 3
4. FACTEURS DE RISQUE					
4.1 Fournir une description concise des principaux risques spécifiques à l'émetteur.	CHAPITRE 3	Sous-sections 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7 du Premier Supplément,	Sous-sections 1.2, 1.3, 1.4 du Second Supplément,		Section 4.1
4.2 Décrire les facteurs de risque les plus significatifs relatifs aux parts sociales et à leur souscription.					Section 4.2
5. PERSONNE (S) RESPONSABLE (S)					
5.1 Personnes responsables	Section 1.1	Sous-section 2.1 du Premier Supplément	Sous-section 2.1 du Second Supplément	Sous-section 2.1 du Troisième Supplément	Section 5.1
5.2 Déclaration des personnes responsables.	Section 1.2	Sous-section 2.2 du Premier Supplément	Sous-section 2.2 du Second Supplément	Sous-section 2.2 du Troisième Supplément	Section 5.2
6. CONTRÔLEURS LEGAUX DES COMPTES, RÉVISION COOPÉRATIVE, OPINION FISCALE					
6.1 Contrôleurs légaux	Section 2.1				
6.2 Révision coopérative	Section 2.2				
6.3 Régime fiscal spécifique	Section 5.2		Sous-section 1.5 du Second Supplément		Partie B.2.4 de la Section 3 (Résumé) Section 6.1 (détaillé)
7. INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR					
7.1 Caractéristiques de l'émetteur	CHAPITRE 4 (en particulier Section 4.1)				Partie B.1 de la Section 3 (Résumé)

Section de l'annexe 2 de l'instruction AMF DOC-2019-22	Section correspondante du Document d'enregistrement (DE)	Premier Supplément au DE et documents qu'il incorpore par référence	Second Supplément au DE et documents qu'il incorpore par référence	Troisième Supplément au DE	Section correspondante du présent Prospectus
7.2 Environnement réglementaire	Sous-section 3.5.1. CHAPITRE 5	Sous-section 1.5 du Premier Supplément	Sous-section 1.5 du Second Supplément	Sous-sections 1.1 et 1.2 du Troisième Supplément	Sections 4.2, 6, 8.2 et 8.3
7.3 Principales activités	Section 6.1		Sous-section 1.6 du Second Supplément		Partie B.1 et B.2.4 (schéma) de la Section 3 (Résumé)
7.4 Stratégie et objectifs	paragraphes 6.1.3 à 6.1.8 Section 6.4		Sous-section 1.6 du Second Supplément		
7.5 Relations avec les tiers et dépendance	Sous-section 6.4.5 CHAPITRE 12	Sous-section 1.23 du Premier Supplément			
7.6 Investissements	Sections 6.5, 6.7, 7.1 et 7.2	Sous-sections 1.12, 1.13, 1.18 et 1.19 du Premier Supplément	Sous-section 1.11, 1.17 et 1.18 du Second Supplément		
7.7 Responsabilité sociale et environnementale	Section 6.6				
7.8 Structure organisationnelle	Section 6.7	Sous-section 1.13 du Premier Supplément			
7.9 Situation financière	Section 6.8	Sous-sections 1.14 à 1.17 du Premier Supplément CP 30/06/2025	Sous-sections 1.12 à 1.16 du Second Supplément CP 31/12/2025	Sous-sections 1.4 et 1.5 du Troisième Supplément	
7.10 Trésorerie et capitaux	paragraphes 6.8.4 à 6.8.6	Sous-sections 1.14 à 1.17 du Premier Supplément	Sous-sections 1.12 à 1.16 du Second Supplément	Sous-sections 1.3, 1.4 et 1.5 du Troisième Supplément	
7.11 Déclaration sur le fonds de roulement					Section 7
7.12 Tendances	CHAPITRE 7	Sous-sections 1.18, 1.19 et 1.27 du Premier Supplément	Sous-sections 1.17, 1.18, 1.19 et 1.23 du Second Supplément	Sous-section 1.13 du Troisième Supplément	
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 Section 9.2			Sous-sections 1.2, 1.6 à 1.8 du Troisième Supplément	Parties B.1.5 et B.3 de la Section 3 (Résumé) Sous-sections 4.2.1, 4.2.2, 4.2.7, 4.2.8 et 8.2.2 à 8.2.7
7.14.2 Répartition du capital social de l'émetteur en capital et en droits de vote	Section 9.2			Sous-sections 1.2 et 1.8 du Troisième Supplément	Partie B.1.5 de la Section 3 (Résumé) Sous-sections 4.2.4, 8.2.2, 9.3.12

Section de l'annexe 2 de l'instruction AMF DOC-2019-22	Section correspondante du Document d'enregistrement (DE)	Premier Supplément au DE et documents qu'il incorpore par référence	Second Supplément au DE et documents qu'il incorpore par référence	Troisième Supplément au DE	Section correspondante du présent Prospectus
7.14.3 Autres titres de capital et quasi fonds propres.	Section 9.3	Sous-sections 1.20 et 1.21 du Premier Supplément	Sous-section 1.8 du Second Supplément		
7.15 Fonctionnement des organes d'administration et de direction	CHAPITRE 10				
7.16 Conseil d'administration ou de surveillance et direction générale 7.16.1 Composition du Conseil d'administration et de chacun de ses comités 7.16.2 Composition des organes de direction 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. 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.	Section 10.1 Section 10.1 Section 10.1 et Section 10.2 Section 10.2			Sous-section 1.9 du Troisième Supplément Sous-section 1.9 du Troisième Supplément Sous-sections 1.9 et 1.10 du Troisième Supplément Sous-section 1.10 du Troisième Supplément	
7.17 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de surveillance et de la direction générale	Section 10.3 Chapitre 12	Sous-section 1.23 du Premier Supplément Rapport du commissaire aux comptes concernant les conventions réglementées			

Section de l'annexe 2 de l'instruction AMF DOC-2019-22	Section correspondante du Document d'enregistrement (DE)	Premier Supplément au DE et documents qu'il incorpore par référence	Second Supplément au DE et documents qu'il incorpore par référence	Troisième Supplément au DE	Section correspondante du présent Prospectus
		de l'Émetteur pour l'exercice clos le 30 juin 2025			
7.18 Rémunérations et avantages 7.18.1 Direction générale 7.18.2 Conseil d'administration	CHAPITRE 11 Section 11.1 Section 11.2	Sous-section 1.22 du Premier Supplément Sous-section 1.22 du Premier Supplément			
7.19 Transactions avec les parties liées	Section 10.3 CHAPITRE 12, rapports sur les conventions réglementées incorporés par référence	Sous-section 1.23 du Premier Supplément Rapport du commissaire aux comptes concernant les conventions réglementées de l'Émetteur pour l'exercice clos le 30 juin 2025			
7.20 Informations financières historiques 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. 7.20.2 Informations financières semestrielles	§ 13.1.1, 13.1.2., comptes annuels et rapports du commissaire aux comptes incorporés par référence (CHAPITRE 18) Section 13.2	Partie 1 du CP 30/06/2025 Comptes sociaux audités de l'exercice clos le 30 juin 2025 Rapports de certification des comptes annuels du Commissaire aux comptes, Sous-sections 1.14 à 1.17 du Premier Supplément	Sous sections 1.12 à 1.16 du Second Supplément Sous sections 1.12 à 1.16 du Second Supplément Partie 1 du CP 31/12/2025, Comptes intermédiaires non audités et n'ayant pas fait l'objet d'un examen limité pour les six mois écoulés du 1er juillet au 31 décembre 2025		
7.20.3 Informations financières historiques résumées et téléchargeables 7.20.4 Procédures judiciaires et d'arbitrage	§ 13.1.3, CHAPITRE 13 et CHAPITRE 18 Paragraphe 13.1.4	Sous-section 1.25 du Premier Supplément	Sous-section 1.21 du Second Supplément		

Section de l'annexe 2 de l'instruction AMF DOC-2019-22	Section correspondante du Document d'enregistrement (DE)	Premier Supplément au DE et documents qu'il incorpore par référence	Second Supplément au DE et documents qu'il incorpore par référence	Troisième Supplément au DE	Section correspondante du présent Prospectus
7.20.5 Changement significatif de la situation financière de l'émetteur	Paragraphe 13.1.5	Sous-section 1.26 du Premier Supplément	Sous-section 1.22 du Second Supplément	Sous-section 1.12 du Troisième Supplément	
7.21 Salariés Indiquer le nombre de salariés à la date du prospectus.	CHAPITRE 14				Section 11
7.22 Informations supplémentaires	CHAPITRE 15	Sous-section 1.24 du Premier Supplément	Sous-section 1.20 du Second Supplément		
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	Section 15.1	Sous-section 1.24 du Premier Supplément	Sous-section 1.20 du Second Supplément		
7.22.2 Clause de variabilité du capital, montant minimum du capital social	Paragraphe 15.1.4				Sous sections 4.2.1 et 8.2.3.2
7.22.3 Modes d'emploi des excédents	Paragraphes et § 6.8.3.1.b) 15.1.5 et section 15.2				Sous-sections 4.2.3 et 4.2.6 et 8.2.1
7.22.4 Règles de partage des réserves au cours de la vie sociale et de l'excédent d'actif en cas de dissolution	Paragraphes et § 6.8.3.1.b) 15.1.5 et section 15.2				Sous-sections 4.2.6 et 8.2.1
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.	Paragraphes 15.2.3				Sous-sections 4.2.3 et 8.2.1
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...)	Section 9.3., sous-section 15.2.4	Sous-sections 1.20 et 1.21 du Premier Supplément	Sous-sections 1.8 et 1.13 à 1.15 du Second Supplément	Sous-section 1.3 à 1.5 du Troisième supplément	
7.23 Contrats importants	CHAPITRE 16				
7.24 Interposition de société(s) entre l'émetteur et le projet	CHAPITRE 17				

Section de l'annexe 2 de l'instruction AMF DOC-2019-22	Section correspondante du Document d'enregistrement (DE)	Premier Supplément au DE et documents qu'il incorpore par référence	Second Supplément au DE et documents qu'il incorpore par référence	Troisième Supplément au DE	Section correspondante du présent Prospectus
8. INFORMATIONS RELATIVES AUX PARTS SOCIALES					
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			Sous-section 1.2 du Troisième Supplément	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
9. INFORMATIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES DE L'ÉMISSION					
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					Partie B.2 de la Section 3 (Résumé) Section 9.2
9.3 Modalités de souscription et de constatation de l'augmentation ou des augmentations de capital.					Section 9.3
9.4 Procédures relatives à l'opération 9.4.1 Matérialisation de la propriété des titres					Sections 8.1.2. et 9.3.8

Section de l'annexe 2 de l'instruction AMF DOC-2019-22	Section correspondante du Document d'enregistrement (DE)	Premier Supplément au DE et documents qu'il incorpore par référence	Second Supplément au DE et documents qu'il incorpore par référence	Troisième Supplément au DE	Section correspondante du présent Prospectus
9.4.2 Séquestre					Section 9.3.10
9.4.3 Connaissance des souscripteurs					Section 9.3.11
9.5 Intention de souscription					Sous-section 9.3.13
9.6 Tableau de répartition du capital et des droits de vote avant et après la réalisation de l'offre					Section 9.3.12
10. INFORMATIONS INCORPORÉES PAR RÉFÉRENCE					
10.1 Documents incorporés par référence et fournir une table de correspondance	CHAPITRE 18	Sous-section 1.25 du Premier Supplément	Sous-section 1.21 du Second Supplément	Sous-section 1.11 du Troisième Supplément	Section 10, Annexe 1
11. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES					
11.1 Où consulter les documents incorporés par référence au prospectus.	CHAPITRE 18	Sous-section 1.25 du Premier Supplément	Sous-section 1.21 du Second Supplément	Sous-section 1.11 du Troisième Supplément	Sections 10 et 11