



LES 3 COLONNES
Du maintien au domicile



ÉMISSION OBLIGATAIRE

Ouverte au public

Offre disponible du 4 mars 2026 au 13 avril 2026

Documentation à caractère promotionnel

Les 3 Colonnes du maintien au domicile est une société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) constituée sous forme de société anonyme en vue de satisfaire aux besoins économiques ou sociaux des personnes âgées par leurs efforts communs. La société coopérative Les 3 Colonnes a pour activité et mission l'acquisition de biens immobiliers par voie d'opérations de viager à des conditions réputées solidaires, ce au bénéfice de Personnes âgées Dépendantes désireuses de continuer à vivre chez elles et répondant des critères d'éligibilité fondés sur leur fragilité en raison de leur santé, de leur âge et de leur situation financière.

Caractéristiques synthétiques de l'Offre

Émetteur	Les 3 Colonnes du maintien au domicile (« l'Émetteur » ou la « Coopérative »)		
Nature juridique	Obligations		
Montant total de la présente offre (« l'Offre »)	10.000.000 euros		
Montant minimum de l'Offre	La réalisation de la présente offre (« l'Offre ») dans son ensemble n'est soumise à l'atteinte d'aucun seuil minimum de souscription.		
Période de souscription		Ouverture	Clôture
	Période de souscription de l'Offre	4 mars 2026	13 avril 2026, 23h59 heure de Paris
Date de règlement-livraison	15 avril 2026		
Cas de remboursement	Remboursement anticipé possible au 15 avril 2031 ou au 15 avril 2032 : - soit à l'initiative de la Coopérative (toutes les Obligations sont dans ce cas remboursées), - soit à l'initiative de chaque titulaire (toutes les Obligations détenues par ce titulaire sont alors remboursées)		
Valeur nominale unitaire	500 euros		
Prix d'émission	500 euros		
Montant minimum de souscription (ticket minimum)	5000 euros (10 Obligations)		
Absence de cotation	En l'absence de marché secondaire, la liquidité sera quasi-inexistante et la cession ne pouvant s'opérer que de gré-à-gré, sera très difficile.		
Devise	Euro		
Absence de sûreté - rang	Les Obligations ne sont assorties d'aucune garantie ni sûreté. Elles constituent des engagements non subordonnés venant au même rang que toutes les autres dettes chirographaires et non subordonnées, présentes ou futures, de l'Émetteur.		
Remboursement	Remboursement à la valeur nominale, sans prime ni décote (y compris en cas de remboursement anticipé). Rachats possibles aux conditions à déterminer entre la Coopérative et le titulaire souhaitant lui céder ses Obligations.		
Frais	Aucun frais de souscription.		
Rémunération annuelle (Brute, hors frais et hors fiscalité)	Les Obligations portent intérêt sur le montant nominal au taux de 5,00 % l'an à compter de leur émission, soit le 15 avril 2026, payable annuellement à terme échu le 15 avril de chaque année.		

En complément de cette synthèse non exhaustive des caractéristiques des Obligations 2033-1, les investisseurs sont invités à se reporter au Prospectus, et en particulier à sa section 4 détaillant les modalités des Obligations 2033-1

Fiscalité

L'intérêt servi aux obligations est un montant brut déterminé sans aucune prise en compte des impôts, taxes ou prélèvements dus dans l'État de résidence de l'Émetteur ou dans l'État de résidence du Titulaire. Le régime fiscal est celui des obligations à taux fixe (Doctrine administrative BOI-RPPM-RCM-10-10-10 n°100 et suivants). Pour les titulaires particuliers n'agissant pas dans le cadre professionnel et ayant leur résidence fiscale en France, sauf cas particuliers :

Prélèvement Forfaitaire Unique (PFU 31,4%*)

- Taxation au titre de l'impôt sur le revenu fixée forfaitairement à un taux unique de 12,8 % ;
- Prélèvements sociaux au taux global de 18,6 % (décomposé comme suit : CSG de 10,4 % CRDS de 0,5 % et prélèvement de solidarité de 7,5 %).

Les personnes qui y ont intérêt peuvent cependant opter, lors de l'établissement de la déclaration d'impôt, pour l'application du barème progressif de l'impôt sur le revenu en lieu et place du taux unique de 12,8 %. Les informations ci-dessus sont données à titre purement indicatif, sur la base des textes en vigueur en France à la date du présent document et sous réserve de tout changement qui pourrait être assorti d'un effet rétroactif.

*Hors contribution exceptionnelle sur les hauts revenus et contribution différentielle sur les hauts revenus lorsque le revenu fiscal de référence du contribuable dépasse certains seuils.

Offre au public d'Obligation 2033-1

Émetteur : Les 3 Colonnes du maintien au domicile

La présente offre d'émission d'Obligation a fait l'objet d'un prospectus (ci-après le "Prospectus") composé de la note d'opération approuvée par l'Autorité des marchés financiers le 3 mars 2026 sous le numéro 26-042 et du document d'enregistrement approuvé par l'Autorité des marchés financiers (AMF) le 28 juillet 2025 sous le numéro R. 25 - 004 et mis à jour par un supplément en date du 2 mars 2026, approuvé par l'AMF sous le numéro R.26-002, qui peuvent être trouvés sur le site internet de l'Émetteur (www.3colonnes.com/documentation-publique/) et sur le site internet de l'AMF (www.amf-france.org). L'approbation du prospectus par l'AMF ne doit pas être considérée comme un avis favorable sur les Obligations offertes.

Avant toute décision d'investissement, les investisseurs potentiels sont invités à lire le prospectus précité avant de prendre une décision d'investissement afin de pleinement comprendre les risques et avantages potentiels associés à la décision d'investir dans les Obligations.

FORME SOCIALE

La société coopérative Les 3 Colonnes, dont le capital est composé de parts sociales, présente trois caractéristiques singulières :



Une notion d'intérêt collectif tenant à la forme juridique de société coopérative de type SCIC, Un agrément « entreprise solidaire d'utilité sociale » (ESUS) renouvelé par la Préfecture du Rhône le 10 novembre 2025 pour une durée de 5 ans.



Une convention de mandat « services d'intérêt économique général » (SIEG) conclue avec le ministère des Solidarités et de la Santé le 27 octobre 2020 pour une durée de 10 ans permettant aux souscriptions de ses parts sociales d'être éligibles à la réduction d'impôt (IR PME) prévue par l'article 199 terdecies-0 AB du Code général des impôts.



Particularité de l'offre

Environnement juridique des obligations à émettre dans le cadre de la présente Offre

Les obligations sont des titres de créance négociables donnant droit au remboursement du capital et au paiement d'un intérêt selon les modalités prévues à l'émission.

Les Obligations 2033-1 présentent en outre les caractéristiques particulières résumées succinctement dans cette brochure et détaillées à la Section 4 "MODALITÉS DES OBLIGATIONS 2033-1" du prospectus approuvé le 3 mars 2026 sous le numéro 26-042 par l'AMF.

Les principaux avantages et inconvénients des Obligations offertes par Les 3 Colonnes

Avantages	Inconvénients
Placement Solidaire : Vous donnez du sens à votre placement en finançant l'acquisition de logements occupés par des personnes âgées dans le besoin de financer leur autonomie à domicile.	Risque de crédit : La Coopérative pourrait ne pas être en mesure d'honorer le paiement des intérêts ou le remboursement du montant nominal des Obligations 2033-1. Les Obligations 2033-1 ne sont assorties d'aucune sûreté ni autre garantie, elles constituent une créance de rang chirographaire.
Cessibilité : Les Obligations sont des titres financiers librement cessibles, sans besoin de l'accord ou l'agrément de quiconque y compris l'Émetteur. Ils constituent des titres nominatifs.	Risque d'illiquidité : Les Obligations 2033-1 ne sont pas cotées et il n'existe pas de marché secondaire organisé. Si le souscripteur souhaite vendre avant l'échéance, il devra trouver lui-même un acheteur de gré à gré. Cette démarche pourra prendre du temps (voire ne pas aboutir) et, si un acquéreur est trouvé, le prix de vente peut être inférieur à la valeur nominal.
Rémunération : Les Obligations 2033-1 portent intérêt sur le montant nominal au taux de 5,00 % l'an	Fixité du taux : Les Obligations 2033-1 offrent un taux d'intérêt fixe de 5 % par an, qui ne varie pas pendant toute la durée de l'investissement. Si l'inflation augmente, le rendement réel (une fois l'inflation déduite) sera réduit. De plus, en cas d'augmentation de l'inflation ou d'augmentation des taux d'intérêt généralement constatés sur des titres similaires aux Obligations 2033-1, le prix auquel le souscripteur pourrait céder les Obligations 2033-1 sur le marché de gré à gré aurait tendance à baisser.
Remboursement anticipé : Faculté de remboursement anticipé à la main de chaque investisseur : la maturité des obligations est fixée à 7 ans à compter de la date anniversaire de leur émission, soit au 15 avril 2033. Toutefois, chaque investisseur a la faculté de demander à la Coopérative le remboursement anticipé (sans décote ni prime) des Obligations 2033-1 à la 5e date anniversaire de la date d'émission (soit le 15 avril 2031) ou à la 6e date anniversaire de la date d'émission (soit le 15 avril 2032). Voir Prospectus pour les modalités d'exercice de cette faculté.	Le remboursement que peut exiger l'investisseur doit porter sur toute les Obligations 2033-1 qu'il détient (il ne peut pas exiger un remboursement d'une partie seulement des Obligations 2033-1 qu'il détient) La Coopérative dispose également de la faculté d'imposer aux investisseurs le remboursement anticipé (sans décote ni prime) de toutes les Obligations 2033-1 à la 5e date anniversaire de la date d'émission (soit le 15 avril 2031) ou à la 6e date anniversaire de la date d'émission (soit le 15 avril 2032).

Comment souscrire ?

Les demandes de souscriptions doivent être reçues pendant la Période de Souscription et satisfaire pendant la même période aux conditions de recevabilité applicables indiquées sur la plateforme électronique ci-après (les « Conditions de Recevabilité»). Les demandes de souscription doivent être déposées sur la plateforme électronique 3 colonnes dont l'adresse url est la suivante : <https://les3colonnes-conseiller.upsideo.fr/> via l'intermédiaire régulé accompagnant le souscripteur ou via la Coopérative, dûment sollicitée à cet effet. Ces demandes ne seront validées que sur réception d'un dossier conforme aux Conditions de Recevabilité, sous le contrôle de INVEST SECURITIES chargé du placement non garanti. Les demandes de souscription non conformes à ces conditions ou non déposées sur la plateforme précitée seront rejetées et celle conformes et déposées sur la plateforme seront considérées recevables. La recevabilité des demandes de souscriptions sera également soumise à une condition complémentaire de libération intégrale du prix de souscription, dans les quinze jours de la réception des demandes ou, délai plus court précisé à la sous-section 5.1.1.3. "Condition de Libération des souscription" du Prospectus. L'Émetteur contrôlera le respect de cette condition complémentaire pour admettre le cas échéant les demandes de souscription recevables et ainsi libérées. Les demandes de souscription recevables ne satisfaisant pas à cette condition de libération seront rejetées. La Coopérative fera droit aux demandes de souscriptions des Obligations 2033-1 dans l'ordre chronologique de réception de ces demandes, sous réserve d'être déposées sur la plateforme précitée et de satisfaire aux Conditions de Recevabilité du prospectus, à concurrence du montant total de l'Offre. Les souscripteurs seront informés de la recevabilité de leur souscription et de l'émission des Obligations 2033-1 souscrits par e-mail (tel que communiqué lors de la souscription) le jour du règlement-livraison.

Avertissement

L'Offre d'émission d'Obligation 2033-1 a fait l'objet d'un prospectus composé de la note d'opération approuvée par l'Autorité des marchés financiers le 3 mars 2026 sous le numéro d'approbation 26-042 et du document d'enregistrement approuvé par l'Autorité des marchés financiers (AMF) le 28 juillet 2025 sous le numéro R. 25 - 004 et mis à jour par un supplément en date du 2 mars 2026, approuvé par l'AMF sous le numéro R.26-002, qui seront publiés sur le site internet de l'Émetteur (www.3colonnes.com/documentation-publique/) et sur le site internet de l'AMF (www.amf-france.org). L'approbation du prospectus par l'AMF ne doit pas être considérée comme un avis favorable sur les Obligations 2033-1 offertes. Avant toute décision d'investissement, les investisseurs potentiels sont invités à lire le prospectus précité avant de prendre une décision d'investissement afin de pleinement comprendre les risques et avantages potentiels associés à la décision d'investir dans les Obligations 2033-1.

Il est notamment recommandé aux investisseurs potentiels de se reporter à la rubrique «Facteurs de Risque» de la Note d'opération et du Document d'enregistrement. Les principaux risques associés à l'Émetteur et aux Obligations 2033-1 sont notamment (liste non exhaustive) :

- 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, *(Une évolution réglementaire pourrait entraîner la perte de ces statuts, ce qui pourrait impacter le modèle économique de l'Émetteur.)*
- Risque de décote à la revente des logements acquis en viager occupé, *(Les biens immobiliers pourraient être revendus à un prix inférieur à leur valeur estimée, ce qui affecterait la rentabilité globale.)*
- Risque de réputation pour les acteurs du logement et de l'accompagnement des personnes âgées. *(Un événement médiatique ou une controverse pourrait nuire à l'image du modèle et freiner son développement.)*
- Risque lié à la longueur du cycle d'exploitation du viager solidaire proposé par l'Émetteur et aux cycles du marché immobilier. *(La SCIC repose sur un modèle long terme, dépendant à la fois de la durée d'occupation des logements et des conditions du marché immobilier.)*
- Risque de continuité en cas de départ de M. TCHERNIAVSKY, *(Le départ d'un dirigeant clé pourrait temporairement désorganiser l'activité ou ralentir le développement.)*
- Risque financier en cas d'exercice du droit de retrait. *(Des demandes importantes de remboursement simultanées pourraient peser sur la trésorerie et entraîner une augmentation du niveau d'endettement et des charges financières de la Coopérative.)*
- Risque lié aux travaux d'entretien et de mise aux normes des logements. *(Des travaux plus coûteux que prévu pourraient réduire la rentabilité des opérations)*
- Risque lié au modèle économique de l'Émetteur et au caractère innovant et en développement de son activité. *(L'activité étant innovante et en cours de déploiement, elle comporte des aléas liés à tout modèle économique en développement.)*
- Risque de défaut de paiement d'arrérages de rente. *(En cas de difficultés financières, le versement des rentes pourrait être impacté. En cas de défaut dans le paiement des arrérages de rente, l'Émetteur peut perdre la propriété du bien immobilier sans droit à remboursement des arrérages déjà acquittés, ce qui constituerait une perte considérable pour l'Émetteur.)*
- Absence d'engagements restrictifs (covenants) dans les Modalités des Obligations 2033-1. *(Aucune clause spécifique ne limite certaines décisions de l'Émetteur pendant la durée des obligations. L'Émetteur conserve donc une large marge de manœuvre pour prendre des décisions susceptibles d'augmenter son endettement, de modifier la structure de son bilan, ou de consentir des garanties à d'autres créanciers que les titulaires d'Obligations 2033-1.)*
- Risque lié à la fixité du taux d'intérêt rémunérant les Obligations 2033-1. *(Le rendement réel des Obligations 2033-1 ou leur prix de revente peuvent être impactés négativement en cas d'augmentation de l'inflation ou des taux d'intérêt rémunérant des titres similaires aux Obligations 2033-1.)*
- En l'absence de marché secondaire, la liquidité sera quasi-inexistante et la cession ne pouvant s'opérer que de gré à gré sera très difficile. *(les Obligations 2033-1 ne sont pas cotées et il n'existe pas de marché secondaire organisé. Leur revente sera donc difficile.)*
- Risque que l'Émetteur ne soit pas en mesure de remplir ses obligations financières au titre des Obligations 2033-1, *(En cas de difficultés financières, l'Émetteur pourrait ne pas verser les intérêts ou rembourser le capital.)*
- Absence de clause d'exigibilité anticipée (cas de défaut). *(Les modalités des Obligations 2033-1 ne prévoient aucun cas de défaut rendant les Obligations 2033-1 exigibles par anticipation en cas de survenance de certains événements.)*
- Risque de modification des modalités des Obligations 2033-1, *(Les titulaires d'Obligations 2033-1 seront regroupés en une masse qui pourra, dans les conditions prévues dans le Prospectus, approuver certaines modifications des modalités des Obligations 2033-1. Ces modifications s'imposeraient alors au titulaire d'Obligations 2033-1, quand bien même il ne les aurait pas personnellement approuvées.)*

Le représentant de la masse des titulaires d'Obligations sera la société DIIS GROUP (812 824 266 RCS Paris) / @ : rmo@diisgroup.com

Société coopérative d'intérêt collectif Les 3 Colonnes du maintien à domicile. Forme juridique : SCIC SA à capital variable. Activité : Acquisition de logements en viager et carrefour d'orientation et d'information des personnes âgées. Capital social au 9 janvier 2026 de 113 097 900 €. Adresse : 8 route de Champagne 69130 ECULLY. N° SIRET : 797 676 749 000 48 RCS LYON.
Prestataire de services d'investissement : INVEST SECURITIES 73 Boulevard Haussmann, 75008 Paris.

Site : www.3colonnes.com/documentation-publique/ et sur le site internet de l'AMF (www.amf-france.org). L'approbation du prospectus par l'AMF ne doit pas être considérée comme un avis favorable sur les Obligations offertes. Avant toute décision d'investissement, les investisseurs potentiels sont invités à lire le prospectus précité avant de prendre une décision d'investissement afin de pleinement comprendre les risques et avantages potentiels associés à la décision d'investir dans les Obligations.