DOCUMENT D'INFORMATION SYNTHÉTIQUE MODIFIÉ
Offre ouverte au public d'un montant inférieur à 8 millions d'euros

Établi conformément à l'annexe II de l'instruction AMF DOC-2018-07

PRÉSENTATION DE L'ÉMETTEUR EN DATE DU 7 SEPTEMBRE 2026

MODIFIÉE LE 10 NOVEMBRE 2026

Société coopérative d'intérêt collectif à forme anonyme à capital variable
Capital social courant : 1 806 750 €
Capital variable (minimum) : 150.000 €
Siège social: 25 avenue du centre d'essai en vol – 91220 Bretigny-sur-Orge
RCS Evry numéro 851 266 536
(la « **Société** »)

Les investisseurs sont informés que la présente offre de titres financiers ne donne pas lieu à un prospectus soumis au visa de l'Autorité des marchés financiers et ne répond pas aux exigences d'une offre de financement participatif au sens du règlement général de l'Autorité des marchés financiers. La souscription ou l'acquisition de titres financiers de Sociétés coopératives constituées sous forme de SA comporte des risques de perte partielle ou totale de l'investissement.

La Société est une société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) à forme anonyme, à capital variable, régie notamment ses statuts, le livre II du Code de commerce, le décret du 23 mars 1967 sur les Sociétés commerciales codifié dans la partie réglementaire du Code de commerce, ainsi que la loi n°47-1175 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération, notamment le titre II ter portant statut des sociétés coopératives d'intérêt collectif.

L'attention des investisseurs est donc 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 aux investisseurs ;*
- *les titres participatifs sont négociables et cessibles à compter de leur inscription en compte;*
- *il n'existe pas d'assurance pour le souscripteur de pouvoir revendre les titres participatifs à leur valeur nominale ;*
- *il n'existe aucune garantie de remboursement et de paiement de la Société envers les porteurs de titres participatifs ;*
- *la souscription de titres participatifs ne donne pas droit de vote à l'Assemblée Générale des sociétaires;*
- *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 titres*

pendant une durée significative. En outre, l'avantage fiscal peut être remis en cause par l'administration si l'émetteur ne respecte plus les conditions nécessaires à l'obtention de l'avantage.

I. ACTIVITÉ DE L'ÉMETTEUR ET DU PROJET

Fermcoop est une société coopérative d'intérêt collectif, sous forme de société anonyme à conseil d'administration, et a pour objet :

- La détention de parts d'une société coopérative qui porte l'activité de production la Ferme de l'Envol, dédiée à des pratiques agricoles durables, dont la production est commercialisée par la Société ;

- De porter la promotion du développement de fermes agro-écologiques, notamment via un essaimage fléché vers d'autres coopératives et fermes, et dans ce cadre proposer des fonctions supports de production et diffusion de produits d'agroécologie, et la diffusion des savoirs et des expériences.

Le montant total de la présente offre s'élève à la somme brute de 600 000 €, par l'émission de 6 000 titres participatifs chacun d'une valeur nominale de cent euros (100 €) entre le 31 Juillet 2026 et le 31 Décembre 2026.

Le montant minimum de souscription est de cent euros (100 €), soit 1 (un) titre participatif, et le montant maximum s'élève à six cent mille euros (600 000 €), soit six mille (6 000) titres participatifs.

La présente offre ne présente pas de montant seuil minimum à atteindre. Elle sera clôturée au 31 Décembre 2026, ou plus tôt si les montants d'émission autorisés sont atteints.

Les fonds levés dans le cadre de la présente émission de titres participatifs sont destinés à financer l'achèvement du développement de la Ferme de l'Envol en tant que ferme pilote d'un modèle agroécologique viable, pérenne et réplicable. L'accent sera mis sur la consolidation des ateliers existants (maraîchage, agroforesterie) et le financement de l'installation de nouveaux ateliers de diversification : élevage et atelier céréales-meunerie-boulangerie. Cette diversification vise à constituer un collectif d'agriculteurs complet et complémentaire, et à tendre vers une ferme autonome et résiliente. Par ailleurs, ces fonds permettront de mener un travail sur la robustesse des débouchés commerciaux, notamment via le développement des abonnements AMAP et restaurateurs, et l'ancrage de la vente directe sur le territoire francilien.

Pour réaliser cette feuille de route, les investissements physiques à réaliser porteront sur des équipements pour accompagner la croissance et la diversification : la boutique à la ferme, les chambres froides, les équipements de meunerie et de boulangerie, un hangar de stockage et le matériel de production agricole. Ils incluront également l'extension du système d'irrigation afin de permettre des rotations culturales longues à l'échelle de la ferme, condition nécessaire à la pérennité environnementale du modèle. Enfin, des structures seront réalisées pour améliorer l'ergonomie et les capacités d'accueil : bureaux de la ferme et de la coopérative, locaux sanitaires et espaces d'accueil du public.

Une partie des fonds financera la fonction d'ingénierie et d'appui au développement des ateliers et à la structuration globale du projet. Cet investissement immatériel est indispensable pour accompagner la montée en puissance opérationnelle de la ferme et conduire le projet vers son autonomie économique.

L'atteinte du montant cible conditionne la réalisation de l'ensemble du programme d'investissement décrit ci-dessus, et partant, l'accès à l'équilibre économique du projet dans les délais prévus. Une levée partielle conduirait à prioriser les investissements strictement nécessaires à la continuité de l'exploitation, au détriment de certains ateliers de diversification ou équipements structurants. Dans ce cas, la trajectoire vers l'autonomie de la ferme et la capacité d'essaimage du modèle seraient différées, sans pour autant remettre en cause la viabilité de l'activité existante.

À terme, l'aboutissement du programme d'investissement financé par la présente émission est conçu pour conduire la Société à son équilibre économique naturel, condition nécessaire à la liquidité des titres

à long terme. La gestion du risque de liquidité est ainsi directement liée à la capacité de la Société à finaliser son modèle productif et à atteindre son seuil de rentabilité, ce que la présente levée de fonds vise précisément à permettre.

L'émetteur a déjà réalisé d'autres levées de fonds. Vous êtes invité à cliquer sur le lien hypertexte suivant pour accéder au tableau synthétisant les levées de fonds de l'émetteur.

L'émetteur précise également que du fait de la nature variable de son capital, il a déjà vu son montant évoluer au cours des périodes comptables présentées ci-dessous.

Vous êtes invités à cliquer sur les liens hypertextes suivants pour accéder :

- aux comptes existants : 2019-2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025
- au tableau d'échéancier de l'endettement sur 5 ans
- aux éléments prévisionnels sur l'activité
- au curriculum vitae des représentants légaux
- à l'organigramme des membres de la Direction et du Conseil d'Administration

Une copie des rapports des organes sociaux à l'attention des assemblées générales peut être obtenue sur simple demande par mail à l'adresse suivante : direction@fermcoop.fr

II. RISQUES LIÉS À L'ACTIVITÉ DE L'ÉMETTEUR ET À SON PROJET

2.1 Risques de liquidité

L'activité de la Société est encore en croissance, par conséquent la Société n'a pas encore atteint son point d'équilibre et présente un résultat déficitaire ne permettant pas de dégager de marge. La trajectoire envisagée permet néanmoins d'atteindre un équilibre pérenne.

2.2 Risques liés à la situation financière de la société

Actuellement, la Société dispose d'un fonds de roulement net suffisant pour faire face à ses obligations et à ses besoins de trésorerie pour les 12 prochains mois, hors projets d'investissements.

2.3 Risques liés aux aléas climatiques

La Société détient des parts de la société coopérative qui porte la Ferme de l'Envol et commercialise sa production. L'activité de la Ferme de l'Envol (production agricole durable) est par conséquent dépendante des aléas climatiques (sécheresse, gel, incendies, évènements climatiques extrêmes…).

2.4 Risques de gouvernance

Le schéma de gouvernance d'une SCIC introduit une complexité de la gouvernance.

2.5 Risques liés à la nature de SCIC

Fermcoop est une SCIC de l'économie sociale et solidaire qui n'a pas pour but exclusif la recherche de lucrativité.

2.6 Risques liés à la nature des titres participatifs

Les titres participatifs ne peuvent être remboursés qu'après une durée de sept (7) ans, à la seule initiative de l'émetteur, et sont des créances de dernier rang. Leur rémunération est encadrée par la loi.

Avec le temps, de nouveaux risques pourront apparaître et ceux présentés pourront évoluer.

III. CAPITAL SOCIAL

3.1 Parts sociales

Le capital social de la société est intégralement libéré et divisé en parts sociales d'une valeur nominale unitaire de 25 euros. Le capital social de la société est composé d'une seule catégorie de parts sociales conférant des droits identiques.

La société n'a pas émis de valeurs mobilières donnant accès à son capital social ni attribué de droits donnant accès à son capital social.

Il n'existe pas de délégation de compétence permettant d'augmenter immédiatement et/ou à terme le capital social sans avoir à solliciter à nouveau l'assemblée générale des associés.

Le capital est variable. Il peut augmenter à tout moment, soit au moyen de nouvelles souscriptions effectuées par les sociétaires, soit par les souscriptions de nouveaux sociétaires. Il peut diminuer à la suite de démissions, exclusions ou décès dans les cas prévus par la loi ou les statuts, et dans les limites et conditions prévues aux statuts.

Le capital social ne peut être ni inférieur à 150.000 €, ni réduit, du fait de remboursements, au-dessous du quart du capital le plus élevé atteint depuis la constitution de la coopérative.

L'émetteur compte 5 catégories d'associés, qui constituent chacune un collège de vote en assemblée générale :

- les producteurs, qui bénéficient de 30% des droits de vote ;
- les investisseurs, qui bénéficient de 10% des droits de vote ;
- les distributeurs et transformateurs, 30% des droits de vote ;
- les amis, qui bénéficient de 10% des droits de vote ;
- les entités publiques, qui bénéficient de 20% des droits de vote.

Au sein de chaque collège s'applique le principe coopératif « une personne = une voix », la majorité au sein d'un collège emportant le vote de la totalité du collège.

Vous êtes invités à cliquer sur les liens hypertextes suivants pour accéder :

- au tableau décrivant la répartition du sociétariat de la coopérative ;
- aux statuts de la coopérative.

IV. TITRES OFFERTS À LA SOUSCRIPTION

4.1 Prix de souscription

La valeur des titres participatifs est d'un montant unitaire de 100 euros.

Chaque porteur de titres participatifs souscrit au moins 1 titre, soit 100 €.

Le remboursement des titres participatifs ne peut intervenir avant l'expiration d'une durée de sept (7) années à compter de la date de clôture de la période de souscription aux titres participatifs, à l'initiative de l'émetteur. Au-delà de ce délai de sept (7) ans, l'émetteur se réserve la faculté, à sa seule initiative, de procéder à des rachats ou des remboursements en tout ou partie des Titres Participatifs au 30 juin de chacune des années ultérieures.

4.2 Droits attachés aux titres offerts à la souscription

Les souscripteurs de titres participatifs disposent :

- d'un droit à une rémunération déterminée comme suit :

  >une rémunération annuelle de base, fixe, calculée sur 60% de la valeur nominale de chaque titre participatif, est composée d'un intérêt annuel de 2% ;

  > une rémunération annuelle variable calculée sur 40% de la valeur nominale de chaque titre participatif, composée d'un intérêt annuel qui se déclenche et s'applique dès que les performances économiques de l'entreprise sont positives. Cette performance s'apprécie comme suit :

Seuil	**Déclenchement**	**Taux applicable**
Seuil 1	EBE réalisé < 10 000€	0%
Seuil 2	10 000 € < EBE réalisé ≤ 30 000 €	1%
Seuil 3	30 000 € < EBE réalisé ≤ 50 000 €	2,5%
Seuil 4	EBE réalisé > 50 000€	4%

  Avec EBE - Excédent brut d'exploitation = Chiffre d'affaires – Achats consommés – Consommation en provenance de tiers + Subventions d'exploitation – Charges de personnel – Impôts et taxes

  La rémunération annuelle de chaque titre participatif au titre de la partie fixe et de la partie variable sera en tout état de cause plafonnée à 3% pendant les sept (7) premières années.

  A compter de la huitième (8ème) année après la date de clôture de la période de souscription aux titres participatifs, la rémunération annuelle totale de chaque titre participatif au titre de la partie fixe et de la partie variable sera augmentée chaque année de 50 points de base (0,50 %), sans jamais pouvoir excéder un plafond de 5%.

- d'un droit d'accès à l'information sur la coopérative dans les conditions prévues par les dispositions du code de commerce.

Nous attirons votre attention sur le fait que :

- Les intérêts sont payables annuellement et à terme échu, le 30 juin de l'année suivante, le premier paiement intervenant le 30 juin 2027 ;
- La première période d'intérêts court à compter de la date de clôture de la période de souscription aux titres participatifs, indépendamment de la date de souscription effective avant cette clôture ;
- Le remboursement des Titres Participatifs ne peut intervenir qu'à l'initiative de l'émetteur, et en aucun cas intervenir avant l'expiration d'une période de sept (7) années à compter de la date de clôture de la période de souscription aux titres participatifs, et au plus tard à la date de liquidation de l'Émetteur ;
- Les porteurs de titres participatifs sont regroupés en une masse qui a la personnalité civile. Cette masse se réunit au moins une fois par an pour entendre le rapport des dirigeants sociaux sur la situation et l'activité de la coopérative au cours de l'exercice écoulé et le rapport des commissaires aux comptes sur les comptes de l'exercice et sur les éléments servant à la détermination de la rémunération des titres participatifs. Les porteurs désignent un ou plusieurs représentants de la masse qui ont le droit d'assister aux assemblées générales des sociétaires de la coopérative. Ils n'ont cependant pas de voix délibérative ;
- En cas de redressement judiciaire ou de liquidation de la coopérative, les titres participatifs seront remboursés au même rang que toutes les autres dettes et garanties chirographaires de la coopérative.

Vous êtes invités à cliquer sur le lien hypertexte suivant pour accéder :

- au contrat d'émission des titres participatifs qui détaille l'ensemble des droits et conditions attachés à tous les titres participatifs.

Les dirigeants de la coopérative n'ont pas vocation à souscrire à l'offre proposée.

4.3 Conditions liées à la cession ultérieure des titres offerts à la souscription

Les titres participatifs sont négociables et cessibles à compter de leur inscription en compte.

La cession ou la transmission des titres participatifs sera réalisée, à l'égard de la Société et des tiers, par virement de compte à compte dans les registres de la Société sur production d'un ordre de mouvement signé du cédant, conformément aux dispositions applicables dans ce cadre.

La valeur de cession est librement fixée entre le titulaire du titre et l'acquéreur.

Les titres participatifs sont assimilables à des titres au porteur. Ainsi, ils sont transmissibles par héritage dans les mêmes conditions que lesdits titres.

Vous êtes invités à cliquer sur le lien hypertexte suivant pour accéder :

- à l'article 3 du contrat d'émission des titres participatifs qui détaille les conditions de cessibilité des titres participatifs.

4.4 Risques attachés aux titres offerts à la souscription

L'investissement dans des sociétés coopératives constituées sous forme de SA comporte des risques et notamment :

- un risque de perte partielle ou totale de l'investissement en cas d'échec des activités développées par la Société. En conséquence la Société ne peut écarter les risques de perte partielle ou totale d'investissement. Ce risque correspond au risque normal supporté par un investisseur en capital ou titre participatif ;

- un risque d'absence de rachat des titres participatifs à leur valeur nominale: les titres participatifs sont cessibles et négociables, la valeur de cession est librement fixée entre le titulaire du titre et l'acquéreur ;

- des risques liés au remboursement des titres participatifs : les titres participatifs sont remboursables à l'initiative de l'émetteur, sur décision du Conseil d'Administration ;

- un risque lié à l'absence de droit sur l'actif net ;

- un risque lié à l'absence des droits de vote liée au statut coopératif de l'émetteur ;

- un risque lié à l'activité et l'exploitation de la Société relatif aux contraintes réglementaires, aux prix des matériaux, à la fluctuation du marché de l'immobilier, des prix d'achats et des charges de la Société ;

- un risque lié aux conséquences de l'ouverture d'une procédure collective.

4.5 Modification de la composition du capital de l'émetteur liée à l'offre

La présente offre ne donne pas lieu à une modification du capital de la Société.

4.6 Régime fiscal

Une réduction d'impôt pour la souscription de titres participatifs dans une PME (petite et moyenne entreprise) est possible en application de l'article 199 terdecies-0 A du Code général des impôts, sous réserve du respect des dispositions légales et détaillés sur ce site :

https://www.impots.gouv.fr/particulier/questions/si-jinvestis-dans-une-entreprise-ai-je-droit-une-reduction-dimpot

Le bénéfice de cette réduction d'impôts est notamment conditionné à une obligation de conservation des titres jusqu'au 31 décembre de la cinquième année suivant celle de la souscription.

La Société attire l'attention des investisseurs sur le fait que leur situation particulière doit être étudiée avec leur conseiller fiscal habituel. En outre, l'avantage fiscal procuré est revu chaque année dans le cadre de la nouvelle loi de finance, et celui-ci peut être remis en cause par l'administration si l'émetteur ne respecte plus les conditions nécessaires à l'obtention de l'avantage (perte de l'agrément ESUS notamment).

V. RELATIONS AVEC LE TENEUR DE REGISTRE DE LA SOCIÉTÉ

Le teneur du registre sera :

Fermcoop
Société coopérative d'intérêt collectif sous forme de société anonyme à conseil d'administration
25 avenue du centre d'essai en vol – 91220 Bretigny-sur-Orge
Email : direction@fermcoop.fr – Téléphone : 06 35 28 80 96

Les récépissés de titres participatifs, faisant office d'attestations de souscription et matérialisant la propriété de leur investissement, seront délivrés aux souscripteurs par courrier électronique ou voie postale.

Les copies des inscriptions aux comptes individuels des investisseurs dans les livres de la Société, matérialisant la propriété de leur investissement, seront délivrées sur simple demande.

VI. PROCÉDURES RELATIVES À LA SOUSCRIPTION

6.1 Matérialisation de la propriété des titres participatifs

La propriété des titres participatifs est matérialisée par l'émission par la Société d'une attestation de versement des fonds qui constitue ainsi le certificat de la société. Cette attestation peut être obtenue sur simple demande adressée à direction@fermcoop.fr.

6.2 Séquestre

La société n'a pas mis en place de procédure de ce type.

6.3 Connaissance des souscripteurs

Le Conseil d'Administration procédera à un contrôle de chaque dossier de souscription et vérifiera si le souscripteur concerné possède le niveau d'expérience et de connaissance requis pour appréhender les risques inhérents à la souscription de titres participatifs ainsi que la conformité du dossier au regard de la réglementation concernant la lutte anti-blanchiment.

L'émetteur s'assure par ce biais des connaissances et de l'expérience en matière financière des souscripteurs, de la situation financière de la société et de leur objectif de souscription tel que présentées à l'article 11 de la loi 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération.

Dans l'hypothèse où, à l'issue de ce contrôle, le dossier de souscription s'avérerait incomplet ou irrégulier, la date d'arrivée de la souscription initialement arrêtée sera reportée jusqu'à réception des pièces manquantes et/ou régularisation du dossier.

VII. INTERPOSITION DE SOCIÉTÉ(S) ENTRE L'ÉMETTEUR ET LE PROJET

Aucune Société ne s'interposera entre la Société émettrice et le projet financé.

VIII. MODALITES DE SOUSCRIPTION

Le montant de souscription par titre participatif est égal à cent euros (100 €).

Le montant minimum de souscription par souscripteur est d'un (1) titre participatif, soit cent euros (100 €).

En cas de souscriptions excédant le montant maximal de la présente offre, soit la somme de 600 000 €, le montant desdites souscriptions sera remboursé aux souscripteurs le mois suivant la clôture de l'offre.

La présente offre est ouverte du 8 septembre au 31 décembre 2026.

Les demandes de souscriptions pourront être adressées directement à l'Émetteur par courrier électronique à l'adresse direction@fermcoop.fr ou par voie postale à l'adresse du siège, ou réalisées via la plateforme Coophub (https://www.coophub.eu/).

Pour les souscriptions réalisées par Coophub, les modalités d'enregistrement des souscriptions, la signature des bulletins de souscriptions et du contrat d'émission, ainsi que la délivrance des attestations de paiement seront traitées par la plateforme Coophub.

Pour les souscriptions adressées directement à la Société, le dossier de souscription se compose des éléments suivants :

- bulletin de souscription signé en trois (3) exemplaires ou signé électroniquement par un procédé eIDAS ;
- contrat d'émission signé en trois (3) exemplaires ou signé électroniquement par un procédé eIDAS ;
- copie d'une pièce d'identité (carte nationale d'identité recto/verso, passeport) en cours de validité ;
- preuve de paiement.

Aucun frais ne sera facturé aux souscripteurs.

Les investisseurs réalisent dès la souscription le paiement de la somme correspondant au montant de cette souscription. Le paiement se fait au choix par la solution de paiement en ligne proposée par Coophub (s'agissant des souscriptions réalisées via Coophub), par virement ou par chèque à envoyer à l'attention de SCIC SA Fermcoop, 25 avenue du centre d'essai en vol – 91220 Bretigny-sur-Orge.

La souscription sera considérée comme étant définitive dès lors que le bulletin de souscription et le contrat de titres participatifs seront signés et que le paiement du prix de souscription sera versé.

Sous réserve d'un dossier complet et régulier, les titres participatifs seront attribués aux souscripteurs selon la règle « premier arrivé, premier servi ». La date de souscription de la plateforme Coophub ou la réception d'un dossier de souscription complet fait foi de l'ordre d'arrivée des souscriptions. En cas de dossier incomplet, la date de réception sera réputée être la date de réception de l'ensemble des éléments manquants.

La Société tient le registre des titres participatifs nouveaux émis. Les titres participatifs seront émis au fur et à mesure des souscriptions à compter de la date de début de période de souscription.

Calendrier :

- mise à disposition du DIS aux souscripteurs : 7 septembre 2026, puis 10 novembre 2026
- ouverture des souscriptions : 8 septembre 2026

- terme de l'offre et date limite de réception des souscriptions : 31 décembre 2026
- information des souscripteurs sur les résultats de l'offre (par courrier ou par e-mail et par voie de communiqué sur le site internet de la Société) : 15 janvier 2027
- le cas échéant, remboursement des souscriptions excédentaires : 31 janvier 2027

En cas de souscription intégrale des titres participatifs au titre de l'offre avant le 31 décembre 2026 à minuit, la période de souscription sera close par anticipation et les souscripteurs en seront tenus informés par courrier ou par e-mail et par voie de communiqué sur le site internet de la société.

Vous êtes invités à cliquer sur le lien hypertexte suivant pour accéder à la documentation juridique vous permettant de répondre à l'offre :

- bulletin de souscription ;
- contrat d'émission de titres participatifs.