

Document d'Information Synthétique - DIS

en vue d'une offre ouverte au public d'un montant inférieur à 8 millions d'euros
Etabli conformément à l'annexe II de l'instruction AMF DOC-2019-22

PRÉSENTATION DE L'EMETTEUR EN DATE DU 08 Janvier 2026



PASSEURS DE TERRES

Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC)
sous forme de Société Anonyme, à capital variable
Siège social : 70 route de Nantes – 49610 Mûrs Erigné
844 430 777 - RCS Angers

(La « Société », la « SCIC Passeurs de terres » ou l'« Émetteur »)

« 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 parts sociales de sociétés coopératives constituées sous forme de SA 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 précisément au sein du document. »

I – Activité de l'Émetteur et du projet

A. Présentation Générale de l'Émetteur

La SCIC Passeurs de Terres a été créée à l'initiative de l'association « Terre de Liens Pays de Loire » qui a souhaité disposer d'un outil foncier régional facilitant l'acquisition de terres agricoles en vue du développement de l'agriculture biologique et paysanne respectueuse de la nature et des hommes. A partir d'actions locales, il s'agit de préserver collectivement et sur le long terme les espaces agricoles et naturels, et de répondre à un principe général de recherche d'utilité sociale.

La Société se veut être un moyen d'acquisition collective et de gestion collaborative du foncier agricole qui vient compléter l'action de l'association Terre de Liens Pays de la Loire pour :

- Mobiliser les acteurs concourant au développement de l'agriculture biologique et paysanne ;
- Mobiliser les financements nécessaires à l'acquisition de foncier agricole (terre et bâti) ;
- Gérer les biens acquis ou confiés, en se référant à une « convention des usages », établie entre les paysan-ne-s et les détenteurs des biens ;
- Fédérer les initiatives citoyennes portées dans les territoires sur la question du foncier agricole ;
- Construire des partenariats avec les acteurs engagés sur le territoire pour le développement social, économiques et la préservation des espaces naturels (LPO Pays de la Loire, Coordination Agrobiologique Pays de la Loire, FRCIVAM, l'AFOCG, etc.) ;
- Se doter des moyens et services ad hoc nécessaires à la conduite de ces actions.

Pour répondre à ces objectifs, la Société a pour objet, en France :

- L'acquisition, la prise à bail, la propriété, l'administration, la gestion, l'exploitation par bail, la location de tous biens et droits mobiliers ou immobiliers, en vue de favoriser l'accès au foncier de paysan-ne-s ;
- Et généralement, toutes opérations industrielles, commerciales, financières, civiles, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe de nature à favoriser son développement ou son extension.

Les opérations éligibles aux financements de la SCIC Passeurs de Terres répondent à des exigences économiques, sociales et écologiques fortes. Elles présentent un caractère solidaire consistant en l'acquisition de biens ruraux pour les soustraire à la spéculation et les donner à bail à des exploitants respectant les principes

suivants : développer des projets agricoles et agri-ruraux socialement, écologiquement pérennes, viables et vivables.

A cette fin, la SCIC Passeurs de Terres développe le bail à domaine congéable. Ce contrat de location choisi par Passeurs de terres pour louer ses fermes est une formule spéciale de bail rural issue d'usages fonciers anciens du Finistère. Il s'agit d'un bail apportant les garanties habituelles au fermier (locataire), d'une durée longue et d'un loyer encadré par arrêté préfectoral. Il amène en plus une originalité sur la gestion des bâtiments. Lors de la mise à bail, les bâtiments sont vendus au fermier. A la fin du bail, ces bâtiments sont obligatoirement rachetés par le repreneur ou le propriétaire. Ceci permet au fermier d'être en responsabilité sur ses bâtiments et de valoriser les éventuelles améliorations qu'il y réalise, mais garantit aussi que l'unité entre les terres et les bâtiments perdurera au fil du temps.

Par ailleurs, les acquisitions et les activités développées par les locataires des lieux font l'objet d'un suivi sans ingérence par des groupes de bénévoles locaux composés d'épargnants solidaires, d'animateurs et des preneurs eux-mêmes.

La nature de la structure juridique de la SCIC Passeurs de Terres, société coopérative d'intérêt collectif sous forme de société anonyme à capital variable, doit permettre un fonctionnement démocratique, collégial et pluri-partenarial. Ce choix constitue une adhésion à des valeurs coopératives fondamentales et traduit la volonté de fédérer des initiatives locales poursuivant les mêmes objectifs. Compte tenu de la nature coopérative de la Société, celle-ci poursuit une utilité sociale, dans un but autre que le partage des bénéfices. La Société est agréée ESUS (Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale) depuis le 11 septembre 2019.

Compte tenu du caractère coopératif de la Société, les actions sont dénommées « parts » et les titulaires de parts de la Société sont dénommés « sociétaires ».

Le capital social de la Société s'élève à ce jour à 1 714 700 euros, réparti en 17 147 parts de numéraire, de catégories différentes, conférant des droits identiques, d'une valeur nominale de 100 euros chacune, toutes souscrites en totalité et intégralement libérées.

Depuis la constitution de la Société, il a été réalisé une première levée de fonds via les mêmes modalités, en 2019 et régulièrement, chaque année, jusqu'en 2025.

La Société dispose d'une salariée depuis le 15 novembre 2021. Le poste a été, en partie, financé par une subvention de l'ADEME, octroyée dans le cadre d'une convention signée le 18 octobre 2021, et terminée début 2025.

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

- [aux comptes existants](#) ;
- [;au dernier rapport du commissaire aux comptes](#)
- [au rapport de gestion](#) ;
- [Etat de l'endettement sur 5 ans](#)
- [à l'organigramme du groupe auquel appartient l'émetteur et la place qu'il y occupe](#) ;
- [aux éléments prévisionnels sur l'activité](#)
- [au CV des représentants légaux de la société](#)
- [à l'organigramme des principaux membres de l'équipe de direction](#)

B. Présentation du projet (l'offre)

L'offre, objet du présent document d'information synthétique (le « DIS »), correspond à l'émission unique décidée par les membres du Conseil d'administration le 19 Décembre 2025.

Nature de l'offre	Souscription au capital en numéraire dans la limite d'un montant de 500.000 (cinq cent mille) euros, entièrement libérée à la souscription
Montant maximum de l'émission	500.000 (cinq cent mille) euros
Période de souscription	Du 15 janvier 2026 au 31 décembre 2026 Le statut de sociétaire est acquis à la dernière des dates suivantes : la libération du prix de souscription des parts concernées et la notification de la décision d'agrément par le Conseil d'Administration.
Visa AMF	Cette offre ne donne pas lieu à un prospectus soumis au visa de l'AMF

Souscripteurs concernés	<p>Peut devenir sociétaire, toute personne physique majeure ou personne morale ayant un intérêt dans l'activité ou souhaitant contribuer au développement de la SCIC Passeurs de Terres.</p> <p>Toute personne souhaitant souscrire une part devra compléter le bulletin de souscription disponible via ce lien hypertexte. Les bulletins de souscription seront reçus dans l'ordre chronologique et traités selon le principe « <i>premier arrivé, premier servi</i> » (sous réserve d'un bulletin complet et régulier) avant d'être soumis au Conseil d'Administration de la Société habilité à statuer sur chaque candidature conformément à l'article 18 des statuts de la Société.</p> <p>La propriété des parts résulte de leur inscription en compte individuel au nom de l'Investisseur dans le registre des titres de la Société tenu à son siège social.</p>
Montant minimum d'investissement	100 (cent) euros, soit 1 (une) part
Montant maximum d'investissement	Non applicable
Durée de placement recommandée	L'activité de la Société visant à conserver le foncier sur le long terme, ce qui implique un engagement pérenne. La durée d'investissement est de 5 ans minimum.

II – Risques liés à l'activité de l'émetteur et à son projet

La Société a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif, étant précisé qu'avec le temps, de nouveaux risques pourront apparaître et ceux ci-après présentés pourront évoluer.

- **Risques liés au statut de la SCIC :** La SCIC Passeurs de terres s'inscrit dans le domaine de l'économie sociale et solidaire, qui n'a pas la rentabilité pour objet exclusif. La nécessité d'affecter une partie très substantielle des résultats en réserve ou au financement d'investissements limitera, de fait, la rémunération des parts. En outre, un tel investissement présente le risque pour le sociétaire de perdre son investissement en cas de difficultés de la Société. Les statuts de la SCIC Passeurs de terres interdisant toute incorporation des réserves au capital, un investisseur ne pourra récupérer qu'à maxima le montant de capital investi, sous réserve de la bonne santé financière de la société. Il ne peut donc y avoir une augmentation de la valeur nominale des parts.
- **Risques liés à la faible rentabilité des investissements :** La SCIC Passeurs de terres intervient dans le domaine foncier agricole pour sauvegarder la vocation des exploitations rurales. Il en résulte une faible rentabilité au regard des sommes investies du fait de la valeur vénale des biens libres déconnectée des ressources, lesquelles sont soumises à la réglementation du fermage. Il n'est pas envisagé de distribuer des dividendes au cours des 5 prochains exercices.
- **Risques liés à la solvabilité des locataires :** l'activité de la SCIC Passeurs de terres étant l'acquisition et la mise à bail de fermes, les éventuelles difficultés économiques rencontrées par les agriculteurs peuvent avoir un impact direct sur leur capacité à payer leur loyer et donc sur les comptes de la Société.
- **Risques liés à l'effectif :** la démarche impulsée par l'association Terre de Liens Pays de la Loire dans la création de la SCIC Passeurs de terres suppose de faire porter une partie du travail nécessaire à la mise en œuvre des acquisitions par des ressources bénévoles. De la capacité de l'association territoriale Terre de Liens Pays de la Loire et de ses partenaires à maintenir une dynamique territoriale importante dépend la capacité de la SCIC Passeurs de terres à mettre en œuvre son objet social.
- **Risques liés au pouvoir des souscripteurs :** la volonté de régulation et d'équilibre des pouvoirs dans l'organe de gestion permise par la constitution de collèges au sein de la SCIC et par le principe - une personne, une voix - provoque une sous-représentation relative au conseil d'administration de la masse des souscripteurs (un seul siège). Néanmoins, les souscripteurs votent en dehors du principe des collèges en assemblée générale.
- **Risques liés à la variabilité du capital :** chaque sociétaire a la possibilité de se retirer de la Société quand il le souhaite, sous réserve que la Société dispose d'une trésorerie suffisante pour honorer l'ensemble des demandes de rachat valablement formulées. La trésorerie de la Société étant étroitement liée à sa capacité à collecter régulièrement des souscriptions, la stabilité des souscriptions est importante pour la pérennité de la Société. Les statuts prévoient à cet effet, comme dans toute forme coopérative, que la Société dispose d'un délai maximal de 5 ans pour rembourser les souscripteurs. Le

remboursement peut toutefois intervenir rapidement **après la perte de la qualité de sociétaire par démission si la Société fonctionne normalement**. Le remboursement des parts se fait à leur valeur nominale éventuellement réduit du montant au prorata des pertes apparaissant à la clôture de l'exercice.

- **Risque lié à la situation financière actuelle de la Société :** Avant la réalisation de la levée de fonds de la présente offre, la SCIC Passeurs de terres dispose d'un fonds de roulement net suffisant pour faire face à ses obligations et à ses besoins de trésorerie pour les 6 prochains mois.

III – Capital social

Lors de la constitution, il a été apporté à la Société une somme en numéraire de vingt mille huit cent euros (20.800 euros), correspondant à 208 parts de numéraire, d'une valeur nominale de CENT euros (100 euros) chacune, souscrites en totalité et intégralement libérées, ainsi qu'il résulte du certificat établi en date du 29 juin 2018 par la banque Caisse de Crédit Mutuel Loire Aubance, dépositaire des fonds, auquel est demeurée annexée la liste des sociétaires ayant souscrit avec l'indication, pour chacun d'eux, des sommes versées. Le capital social s'élève au 31 décembre 2024 à 1 714 700€ pour 551 sociétaires suite à la réalisation des offres précédentes.

Le capital social de la SCIC Passeurs de terres est intégralement libéré. A l'issue de l'offre, le capital social de la Société sera composé de plusieurs catégories d'actions ordinaires 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. La Société étant à capital variable, le capital peut être augmenté sans sollicitation de l'assemblée générale des associés.

Le capital social de la Société à sa création est constitué par les apports des fondateurs dont la liste nominative figure en tête des statuts. Vous êtes invité à cliquer sur [ce lien hypertexte](#) pour accéder au tableau décrivant la répartition actuelle de l'actionnariat de la Société.

Le capital social de la SCIC Passeurs de terres est constitué de parts, de catégories différentes, toutes de valeur nominale égale : les parts A, les parts B, les parts C, les parts D, les parts E et les parts F. Les parts sont des actions ordinaires qui ne donnent pas de droit autres que ceux décrits dans les statuts.

Chaque catégorie de parts donne droit à leur titulaire, membre du collège auquel se rattache la catégorie de parts, de désigner et de révoquer les membres du Conseil d'Administration de ce même collège :

- Les parts A donnent droit à leurs titulaires, membres du collège de l'association Terre de Liens Pays de la Loire, de désigner neuf membres du Conseil d'Administration et de révoquer lesdits membres.
- Les parts B donnent droit à leurs titulaires, membres du collège constitué des fermiers bénéficiaires, de désigner quatre membres du Conseil d'Administration et de révoquer lesdits membres.
- Les parts C donnent droit à leurs titulaires, membres du collège constitué des partenaires (notamment associations, coopératives, investisseurs institutionnels), de désigner deux membres du Conseil d'Administration et de révoquer lesdits membres.
- Les parts D donnent droit à leurs titulaires, membres du collège constitué des contributeurs solidaires, de désigner un membre du Conseil d'Administration et de révoquer ledit membre.
- Les parts E donnent droit à leurs titulaires, membres du collège constitué de producteurs de biens et services, de désigner un membre du Conseil d'Administration et de révoquer ledit membre.
- Les parts F donnent droit à leurs titulaires, membres du collège constitué des collectivités territoriales et leurs groupements, de désigner un membre du Conseil d'Administration et de révoquer ledit membre.

Il est précisé que les parts de différentes catégories listées ci-dessus n'ont vocation à créer un traitement différencié entre les sociétaires qu'en ce qui concerne la désignation des membres du Conseil d'Administration tel que décrit ci-dessus et n'ont en aucun cas vocation à créer un traitement différencié entre les sociétaires concernant leurs droits de vote aux assemblées générales de la Société, leurs droits financiers ou leurs droits à l'information.

Chaque sociétaire dispose d'une voix au sein de la Société quel que soit le nombre de parts détenues. Chaque part donne droit dans les bénéfices et l'actif social à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente. Elle donne en outre le droit au vote et à la représentation dans les assemblées générales, ainsi que le droit d'être informé sur la marche de la Société et d'obtenir communication de certains documents sociaux aux époques et dans les conditions prévues par la loi et les statuts. Les sociétaires ne sont responsables du passif social qu'à concurrence de leurs apports.

Vous êtes invité à consulter le [**Titre II des statuts de la SCIC Passeurs de terres**](#) pour accéder à l'information sur les droits et conditions attachés à toutes les actions ou valeurs mobilières émises donnant accès au capital social de l'Emetteur ou à des droits attribués donnant accès immédiatement ou à terme au capital social de l'Emetteur.

IV – Titres offerts à la souscription

IV.1 – Droits attachés aux titres offerts à la souscription

Les parts donnent les droits étendus prévus par la loi au titre des actions de société anonyme à capital variable.

Les parts sont de catégories différentes :

- Les fermiers bénéficiaires ont accès aux parts B qui donnent droit à leurs titulaires de désigner quatre membres du Conseil d'Administration et de révoquer lesdits membres.
- Les partenaires (notamment associations, coopératives, investisseurs institutionnels) ont accès aux parts C qui donnent droit à leurs titulaires de désigner deux membres du Conseil d'Administration et de révoquer lesdits membres.
- Les contributeurs solidaires ont accès aux parts D qui donnent droit à leurs titulaires de désigner un membre du Conseil d'Administration et de révoquer ledit membre.
- Les producteurs de biens et services ont accès aux parts E qui donnent droit à leurs titulaires de désigner un membre du Conseil d'Administration et de révoquer ledit membre.
- Les collectivités territoriales et leurs groupements ont accès aux parts F qui donnent droit à leurs titulaires de désigner un membre du Conseil d'Administration et de révoquer ledit membre.

Il est rappelé que les parts de différentes catégories listées ci-dessus n'ont vocation à créer un traitement différencié entre les sociétaires qu'en ce qui concerne la désignation des membres du Conseil d'Administration et n'ont en aucun cas vocation à créer un traitement différencié entre les sociétaires concernant leurs droits de vote aux assemblées générales de la Société, leurs droits financiers ou leurs droits à l'information.

Vous êtes invités à consulter les articles 7 et 14 du Titre II des statuts de la SCIC Passeurs de terres pour accéder à l'information exhaustive sur les droits et conditions attachés aux titres qui vous sont offerts.

Les dirigeants de la Société n'ont pas vocation à souscrire prioritairement à l'offre proposée, ayant le même statut que les sociétaires actuels et futurs.

IV.2 – Conditions liées à la cession ultérieure des titres offerts à la souscription

Il n'existe pas de clause de liquidité en dehors de la clause d'agrément prévue en cas de cession à l'article 18 des statuts de la Société.

Les parts de l'Émetteur se transmettent librement en cas de succession au profit d'un conjoint et/ou d'un partenaire ayant conclu un PACS, et/ou d'un descendant du sociétaire. La souscription ou la cession de parts à un tiers à quelque autre titre que ce soit est soumise à l'agrément préalable du Conseil d'Administration. La décision d'agrément ou de refus d'agrément n'a pas à être motivée. En cas de cession et en cas de refus d'agrément, la Société est tenue, dans un délai de 3 mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts, soit par un ou plusieurs sociétaire(s) ou par un tiers, soit, même sans le consentement du cédant, par la Société, en vue d'une réduction du capital.

L'investisseur est invité à consulter les clauses suivantes :

- Clauses restreignant la faculté de céder les titres souscrits :
 - [**article 10.2 des statuts**](#): Aucune reprise d'apport ne peut avoir pour effet de réduire le capital social à un montant inférieur au montant des capitaux propres de la Société, hors réserve spéciale constituée afin de financer le retrait des sociétaires
 - [**article 18 des statuts**](#): clause d'agrément en qualité de sociétaire de la Société.
 - [**article 19.1 des statuts**](#) : clause restreignant la démission ou perte de la qualité de sociétaire lorsque celle-ci a pour effet de réduire le nombre de catégories de sociétaires à moins de trois ou encore d'entraîner la disparition de la catégorie des producteurs de biens ou de services.
 - [**article 20 des statuts**](#): le délai de remboursement des parts est de 5 ans, sans que les sociétaires ne puissent exiger un remboursement antérieur. Le Conseil d'Administration peut

décider de remboursements anticipés dûment motivés par des circonstances particulières.

- Clause d'exclusion d'un sociétaire en cas de liquidation amiable ou judiciaire d'une société sociétaire ou de violation des statuts de la Société : [**article 19.2 des statuts**](#).

IV.3 – Risques attachés aux titres offerts à la souscription

L'investissement dans des sociétés non cotées comporte des risques spécifiques :

- risque de perte totale ou partielle du capital investi ;
- risque d'illiquidité : la revente des titres n'est pas garantie, elle peut être incertaine, partielle, voire impossible ;
- le retour sur investissement dépend de la réussite des projets financés
- *risques liés à des droits financiers et politiques moins avantageux que ceux d'autres actionnaires* : de part le fonctionnement par collège, il résulte un droit de représentation qui n'est pas proportionnel au nombre de sociétaires composant chaque collège.

IV.4 – Modification de la composition du capital de l'émetteur liée à l'offre

Vous trouverez [via ce lien hypertexte](#) un tableau récapitulant la répartition du capital et des droits de vote avant et après la réalisation de l'offre.

V – Relations avec le teneur de registre de la Société

La Société (SCIC Passeurs de terres) assure elle-même la tenue du registre de titres et des comptes individuels des sociétaires. La propriété des parts résulte de leur inscription en compte individuel au nom de l'investisseur dans le registre des titres de la Société tenu à son siège social.

La Société délivre aux sociétaires qui en font la demande, soit par courrier à l'adresse postale de la Société (SCIC Passeurs de terres, 70 route de Nantes, 49 610, MÛRS-ERIGNÉ), soit par email à l'adresse suivante : contact@passeursdeternes.org, les copies des inscriptions aux comptes individuels des investisseurs dans ses livres matérialisant la propriété de leur investissement.

VI – Interposition de société(s) entre l'émetteur et le projet

Aucune société ne vient s'interposer entre l'Émetteur et le projet

VII – Modalités de souscription

- Les bulletins de souscription sont à envoyer par courrier à l'adresse suivante :

SCIC Passeurs de terres
70, route de Nantes
49 610, MÛRS-ERIGNÉ

- Modalités en cas de sursouscription :

La présente offre est faite pour un montant total de 500 000 € soit 5 000 parts de 100 € pour la période du 15/01/2026 au 31/12/2026. Le statut de sociétaire est acquis à la dernière des dates suivantes : de libération du prix de souscription des parts concernées et la notification de la décision d'agrément par le Conseil d'Administration. En cas de sursouscription, les derniers investisseurs ayant souscrit à la présente offre après que l'émission ait atteint le plafond de 500 000 € seront remboursés dans un délai de 60 jours du montant de leur versement.

Vous êtes invités à cliquer sur le lien hypertexte suivant pour accéder aux statuts complets de la société signés :

> [Statuts complets signés](#) ;

Vous êtes invités à cliquer sur le lien hypertexte suivant pour accéder au bulletin de souscription vous permettant de répondre à l'offre :

> [Bulletin de souscription](#)

- Calendrier indicatif de l'offre :

- 08/01/2026 - Dépôt du DIS et de l'ensemble de la communication à caractère promotionnel à l'adresse suivante : depotdis@amf-france.org
- 15/01/2026 - Ouverture de la période de souscription
- 31/12/2026 - Clôture de la période de souscription
- 01/04/2027 - Publication des résultats de l'offre sur le site internet de la SCIC Passeurs de terres