

PRÉSENTATION DE L'ÉMETTEUR EN DATE DU 6 NOVEMBRE 2025



Foncière CERF VERT

Société en Commandite par Actions à capital variable de minimum 36 000€
Siège Social : domicilié au 74B A Route de Fontmanière, 82110 SAINT-AMANS-DE-PELLAGAL
981 152 580 R.C.S. Montauban

« 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. »

I – ACTIVITÉ DE L'ÉMETTEUR ET DU PROJET

1.1 Activité de la Foncière CERF VERT

La Foncière CERF VERT (ci-après « **L'Émetteur** » ou « **la Société** ») est une Société en Commandite par Actions qui vise à rassembler des organisations et des personnes souhaitant se mobiliser pour la préservation des forêts et leur capacité à rendre des services écosystémiques. La Société est une société de l'économie sociale et solidaire et a obtenu l'agrément Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale (ESUS) le 5 décembre 2024 et dont les actions sont labellisées FINANSOL. Elle poursuit un but autre que le seul partage des bénéfices et a comme objectif principal la recherche d'une utilité sociale et environnementale, qui se caractérise par :

- La constitution de massifs forestiers acquis, reçus ou apportés au groupement, et l'acquisition de tous ces massifs forestiers en considérant prioritairement leurs qualités écologiques et paysagères actuelles ou potentielles ;
- L'amélioration, l'équipement, la conservation ou la gestion de ces massifs forestiers, en ayant pour but de réaliser ces actes pour qu'ils soient viables écologiquement, économiquement et socialement ;
- La mise en place d'actions de gestion forestière visant à :
 - Garantir la préservation d'un couvert forestier continu, des écosystèmes, de la biodiversité et des sols et plus globalement, de l'ensemble des services écosystémiques de ces massifs forestiers.
 - Maintenir un dialogue continu et constructif avec l'ensemble des parties prenantes de la filière forêt bois.
 - Favoriser les dynamiques locales de cette même filière.
- L'intégration des enjeux et principes d'action du développement durable et de la transition écologique dans les réflexions et actions de la société, et ce tout au long de la gestion des parcelles forestières.

Le chiffre d'affaires de la SCA Foncière CERF VERT est principalement composé :

- des revenus forestiers (coupe de bois, subventions à la gestion forestière, crédits carbone et biodiversité, location de chasse),

- des revenus de placement de sa trésorerie disponible,
- des frais de souscription facturés sur les souscriptions de chacun des investisseurs.

La liquidité est assurée, pour l'horizon d'investissement défini à 15 ans, par la réalisation de travaux forestiers, peu intenses (prélèvements limités à 25% du volume de bois sur pied par récolte) mais plus fréquents (tous les 8 – 10 ans), permettant de dégager des revenus récurrents sur l'ensemble des actifs forestiers sous gestion.

1.2 Projets et financement

Le montant total maximum de la présente offre s'élève à la somme brute de 5 000 000 € (cinq millions d'euros), par l'émission de 500 000 (cinq cent mille) actions maximum d'une valeur nominale de 10 € (dix euros) chacune.

Le montant minimum de souscription est de 1 000 € (mille euros), soit 100 (cent) actions. Il n'y a pas de montant maximum.

La présente offre est ouverte à compter du 6 novembre 2025. Elle ne présente pas de montant seuil minimum à atteindre. Elle sera clôturée au 30 juin 2026 au plus tard, ou plus tôt si le montant total de l'offre est atteint.

Les fonds collectés par la Foncière seront répartis de la manière suivante :

- Investissements forestiers : la majeure partie des fonds sera directement investie dans les projets forestiers portés par la Société.
- Réserve de trésorerie : enfin, 10% des fonds seront alloués à la constitution d'une réserve de trésorerie, placée dans des produits financiers sécurisés. Cette réserve vise à faciliter la liquidité de la Société, notamment pour permettre la sortie anticipée de certains actionnaires.

Ces investissements visent à constituer un portefeuille diversifié de projets à impact écologique et social, sélectionnés selon les orientations stratégiques de la Société.

À la date de rédaction du présent document, aucun emprunt n'a été contracté par la Société.

La Société a déjà réalisé une levée de fonds entre le 1er janvier 2025 et le 31 octobre 2025, pour un montant effectif de 428 100 €, par voie d'offre au public de ses actions, pour une valeur de 10 € par action. Vous êtes invité à cliquer sur le lien hypertexte suivant pour accéder au tableau synthétisant les levées de fonds de l'émetteur. [lien](#)

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

- au curriculum vitae des représentants légaux de la société : [lien](#)
- à la première clôture des comptes, établie au 31 décembre 2024 : [lien](#)

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

2.1 Risques liés à l'activité de foncière

2.1.1. Risques liés à l'acquisition et aux aléas de l'actif forestier

La Société réalise principalement son objet social via l'acquisition de foncier forestier correspondant à ses thèses d'investissement. Ces acquisitions portent deux principaux risques : celui d'acheter un bien à un prix trop élevé et un risque concernant l'apparition de contraintes techniques, administratives ou juridiques non prévues, qui ne permettraient pas à la Société de développer le projet d'exploitation envisagé sur le foncier acquis.

La Société ménage ce risque en ayant un processus d'achat très complet et rigoureux, regroupant plusieurs organes de décision dont un comité forêt constitué de professionnels du secteur, chacun faisant une due diligence du projet permettant ainsi de faire face aux imprévus (techniques, administratifs et/ou juridiques).

2.1.2. Risques liés à la dépréciation du patrimoine

Les montants collectés seront investis majoritairement dans les projets fonciers et sous réserve des liquidités suffisantes pour investir dans ces projets.

La valeur des actions sera donc essentiellement liée à la valeur du patrimoine forestier de la Société. Ce patrimoine est soumis au risque de dépréciation en lien avec l'évolution du marché forestier (risques externes) et la dégradation du foncier détenu par la Société (risques internes et externes).

La Société ménage ce risque en réalisant une gestion des forêts avec des ambitions environnementales fortes (préservation de la biodiversité, maximisation des essences de bois et des âges des arbres, préservation des sols) permettant aux biens une plus grande résilience face au dérèglement climatique. Enfin, la Société a recours à des expertises forestières indépendantes régulières pour valoriser les actifs.

2.1.3 Risques de pertes de labels et agréments

L'obtention des labels et des agréments témoignent des engagements sociaux et environnementaux de la Société. En particulier, l'agrément ESUS qui permet aux investisseurs particuliers de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu de 25 % du montant de la souscription. L'agrément ESUS a été accordé à la Société en date du 05/12/2024 pour une durée initiale de 2 ans. Une perte d'agrément pourrait limiter l'attractivité pour de nouveaux investisseurs et aurait pour principale conséquence de ralentir le développement de la Société.

La Société ménage ce risque en réalisant une veille réglementaire sur l'ensemble des labels qu'elle a obtenu et respecte scrupuleusement les conditions de maintien des labels et agréments.

2.2 Risques financiers liés à la nature de foncière solidaire

2.2.1 Risques d'illiquidité

En tant que foncière solidaire, le capital a vocation à être investi dans des actifs fonciers. Par ailleurs, les actions de la société ne sont pas admises à la négociation sur un marché d'instruments financiers et n'a pas vocation à l'être. La liquidité des actions est par conséquent restreinte, ce qui expose les investisseurs à un risque d'illiquidité ou de non-liquidité temporaire malgré la variabilité du capital. En effet, la revente des titres n'est pas garantie et peut être incertaine, partielle, voire impossible.

Afin d'atténuer ce risque, la Société prévoit :

- de constituer une réserve de 10 % des fonds collectés. Cette réserve, placée dans des produits financiers sécurisés, a pour objectif de faciliter le rachat de parts.
- la possibilité de réaliser des cessions occasionnelles afin de favoriser la liquidité.

Si le montant de la trésorerie s'avérait insuffisant, les demandes de retrait pourraient être réduites à due proportion, voire être décalées à l'exercice suivant où le montant du capital social le rendra possible.

2.2.2 Risques liés à la variabilité du capital

La Société étant à capital variable, les associés commanditaires ne bénéficient pas d'un droit de souscription préférentiel lors d'émission d'actions décidée par son gérant en application de la clause

statutaire de variabilité du capital social. Les souscripteurs ne disposent ainsi d'aucune garantie de non-dilution au sein du capital de la Société. Par ailleurs, il existe un risque spécifique en termes de responsabilité pour l'actionnaire commanditaire ayant exercé son droit de retrait. Ainsi, l'actionnaire commanditaire qui se retire de la Société restera tenu pendant cinq ans, envers les autres actionnaires commanditaires et envers les tiers, de toutes les obligations existantes au moment de son retrait (article L. 231-6 alinéa du Code de commerce), apprécié à la date de son remboursement et ce dans la limite de son apport.

2.2.3 Risques liés à la situation financière de la Société

La Société a été créée en date du 9 novembre 2023 et dispose, au jour de lancement de la présente offre, d'un capital social de 1 980 920 €. Les souscripteurs sont informés que la Société n'a pas accès à d'autres fonds propres que ceux qui seront apportés par ses associés commanditaires dans le cadre d'émissions successives et ceux provenant du report de résultat non distribué. Toute nouvelle émission sera d'un rang assimilé aux actions déjà émises.

Actuellement, avant la réalisation de la levée de fonds de la présente offre, la Société dispose d'un fonds de roulement net suffisant pour faire face à ses obligations et à ses besoins de trésorerie pour les six prochains mois. Une présentation des sources de financement à l'étude pour les six prochains mois figure ci-après :

Sources de financement prévisionnelles 6 Novembre 2025 à Juin 2026	
Collecte	Souscriptions prévisionnelles levée de fonds citoyenne : 700 000 € Souscriptions prévisionnelles levée de fonds institutionnelle : 2 000 000€
Total	2 700 000 €

Il est à noter que les risques présentés ci-dessus sont ceux existant à la date du document d'information synthétique (DIS).

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

III – CAPITAL SOCIAL

Le capital social de la société s'élève à 1 980 920€ à la date du 31 octobre 2025 et est intégralement libéré. A l'issue de l'offre, le capital social de la Société sera composé d'une seule catégorie 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.

Le capital de la Société est variable. A ce titre, il peut augmenter à tout moment, soit au moyen de nouvelles souscriptions effectuées par les actionnaires commanditaires, soit par les souscriptions de nouveaux associés commanditaires, personnes morales ou physiques. Il peut diminuer à la suite à l'exclusion ou retrait d'un associé commanditaire dans les cas prévus par la loi ou les statuts, et dans les limites et conditions prévues aux statuts.

L'assemblée générale de la société a aussi conféré des délégations de compétence permettant d'augmenter immédiatement le capital social sans avoir à solliciter à nouveau l'assemblée générale des associés. Le document présentant de manière détaillée cette délégation est accessible en cliquant sur ce lien : [Article 10 des statuts](#)

Aucun actionnaire de la société ne détient plus de 5% des actions émises.

Il n'existe qu'une seule catégorie d'actions de la Foncière. Elles sont nominatives, et indivisibles à l'égard de la Foncière. Chaque action ordinaire donne droit dans l'actif social, dans le boni de liquidation et dans les bénéfices, à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente. De même, elle donne droit au vote et à la représentation dans les assemblées générales des actionnaires commanditaires. Tout détenteur d'une action a le droit d'être informé sur la marche de la Foncière et d'obtenir la communication de certains documents sociaux aux époques et dans les conditions prévues par la loi et les règlements.

Vous êtes invités à cliquer sur le lien hypertexte suivant 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'émetteur ou à des droits attribués donnant accès immédiatement ou à terme au capital social de l'émetteur : [Statuts SCA CERF VERT](#)

IV – TITRES OFFERTS À LA SOUSCRIPTION

4.1 Droits attachés aux actions offertes à la souscription

Suite à leur souscription, chaque nouvel associé commanditaire disposera des droits suivants :

- Droits de vote : le droit de vote attaché aux actions, quel qu'en soit le nombre, donne droit à une voix ;
- Droit aux dividendes et à l'actif sous-jacent : chaque action donne droit dans la propriété de l'actif social, dans la répartition des bénéfices à une quotité proportionnelle au nombre des actions existantes.

Vous êtes invités à cliquer sur le lien hypertexte suivant pour accéder aux articles des statuts faisant référence aux droits et conditions rattachés aux actions : [Statuts SCA CERF VERT](#)

Un droit d'entrée variable est prélevé une fois pour toutes.

Une sortie anticipée (avant 5 ans de détention des actions) est possible uniquement sous motif légitime. Des pénalités de sortie anticipée sont alors demandées demandées comme suit :

Avant le premier anniversaire de la souscription : 10%,

Entre le premier et le second anniversaire de la souscription : 8%

Entre le second et le troisième anniversaire de la souscription : 6%

Entre le troisième et le quatrième anniversaire de la souscription : 4%

Entre le quatrième et le cinquième anniversaire de la souscription : 2%

Les droits d'entrée sont calculés selon plusieurs cas de figure :

- 0% pour les institutions financières
- 5% pour les personnes physiques et morales
- En fonction de la date de souscription et suivant un système de parrainage avec un avantage de 30€ de frais pour le parrain et pour le filleul, personne physique ou morale, soit entre 0% et 5% dans les périodes de parrainage. (période en cours : 15 octobre au 15 décembre 2025)

4.2 Conditions liées à la cession ultérieure des actions offertes à la souscription

La Société étant à capital variable, les actions sont négociables sous les conditions suivantes :

1. Rachat par un tiers : les actions peuvent être cédées à un tiers sous réserve de l'agrément préalable de la gérance.

2. Rachat par la Société : les associés peuvent se retirer conformément aux statuts, étant précisé que ce droit d'associé n'est possible que sous réserve que la Société dispose d'une trésorerie suffisante pour honorer l'ensemble des demandes de rachat valablement formulées. Les demandes de retrait sont traitées à la date de clôture de l'exercice au cours duquel elles ont été reçues. Elles seront remboursées en une seule fois à l'issue de la tenue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes annuels de l'année de la demande de retrait. Cette assemblée générale précisera également la valeur des actions ayant fait l'objet de la demande de retrait.

Il est important de noter que si les demandes de retrait devaient être trop importantes et dépasser la limite statutaire de réduction de capital (fixée à 37.000 €), les retraits seraient acceptés par ordre d'ancienneté de souscription, suivant le registre chronologique des souscriptions tenu par le Gérant.

L'investisseur est invité à cliquer sur le lien hypertexte suivant pour accéder aux stipulations exhaustives encadrant la liquidité des titres financiers offerts : [Statuts SCA CERF VERT](#)

4.3 Risques attachés aux actions offertes à la souscription

L'investissement dans des sociétés non cotées sous forme de société en commandite par actions à capital variable comporte des risques spécifiques, et notamment :

- 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 ;
- risque lié à la cession de contrôle : les investisseurs ne bénéficient pas d'une clause leur permettant de céder leurs titres dans des conditions financières équivalentes à celles de l'actionnaire qui céderait le contrôle de la Société ;
- le retour sur investissement dépend de la réussite des projets immobiliers financés ;
- un risque lié à l'activité et l'exploitation de la Société relatif aux contraintes réglementaires, à l'évolution des prix du foncier et des différents matériaux bois, à la fluctuation du marché du bois...

La définition de ces risques est reprise et détaillée plus haut dans le présent document.

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

	Nombre de titre	Détention	Montant
Commanditaires au 31/10/2025	198092	100%	1980920
Commanditaires au 31/10/2025	198092	28%	1980920
Commanditaires DIS Novembre 2025	500000	72%	5000000

Ce tableau récapitule la répartition du capital avant et après la réalisation de l'offre (en prenant l'hypothèse que l'intégralité des titres offerts sera souscrite).

V – RELATIONS AVEC LE TENEUR DE REGISTRE DE LA SOCIÉTÉ

Le teneur du registre est :

SCA Foncière CERF VERT

Gestion des souscriptions

74B A Route de Fontmanière,

82110 SAINT-AMANS-DE-PELLAGAL

Email : equipe@cerfvert.org

La Société délivre systématiquement aux actionnaires, directement sur la plateforme individuelle à chaque actionnaire, le bulletin de souscription, matérialisant la propriété de leur investissement.

VI – INTERPOSITION DE SOCIÉTÉ(S) ENTRE L'ÉMETTEUR ET LE PROJET

La SCA Foncière CERF VERT investit dans des projets forestiers répondant aux enjeux de sociétés principalement via l'acquisition de massifs forestiers qu'elle détient en direct, à 100%. L'actionnaire commandité de la SCA est la SASU CERF VERT Gestion. Vous pouvez retrouver l'organigramme global sur le lien suivant : [Organigramme](#)

VII – Modalités de souscription

La Société a conclu une convention exclusive de placement non garanti avec Invest Securities en sa qualité de prestataire de services d'investissement (le « PSI ») agréé par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution, pour fournir des services d'investissements régulés, incluant notamment des services de placement non garanti.

Le PSI établit et signe des conventions d'apporteur d'affaires avec des conseillers en investissements financiers (les « CIF ») et des conseillers en gestion de patrimoine (les « CGP ») souhaitant présenter la Société à leurs clients et prospects respectifs. Dans le cadre des conventions d'apporteurs d'affaires, les CIF et les CGP devront notamment (i) présenter la Société et l'opportunité d'investissement à leurs clients sur la base des informations transmises, (ii) fournir à leurs clients des services de conseil en investissements financiers ; et (iii) demander aux personnes concernées, lorsqu'il y a adéquation entre, d'une part, l'investissement proposé par la Société et, d'autre part, les objectifs de l'investisseur potentiel concerné, compte tenu notamment de la situation financière et de l'expérience en matière financière de ce dernier, de communiquer le dossier de souscription au PSI.

Nombre d'actions nouvelles à émettre

Émission maximum de 500.000 actions, représentant une levée de fonds d'un montant maximal de 5.000.000 €

Le capital étant variable, le montant du capital souscrit pendant la période retenue pour la présente offre au public de titres financiers pourra être inférieur au montant de l'émission prévue.

Période de souscription

La souscription d'actions est ouverte à compter du 6 novembre 2025 et jusqu'au 30 juin 2026.

Prix d'émission

Le prix de souscription d'actions objets de la présente offre s'établit à dix euros (10 €) par action à libérer intégralement lors de la souscription.

Frais attachés aux souscriptions définitives

Au prix de souscription s'ajoutent des frais de souscription qui sont compris entre 0% et 5% (se référer au point 4.1 de ce même document) toutes taxes comprises du montant total souscrit permettant de couvrir les frais directs de souscription (plateforme, signature électronique, frais bancaires, intermédiation, conseiller en gestion de patrimoine, prestataire de services d'investissement, etc.).

Remboursement en cas de sursouscription

En cas de souscriptions excédant le montant maximal de la présente offre, soit la somme de cinq millions d'euros (5 000 000 €) le montant desdites souscriptions sera remboursé aux souscripteurs le mois suivant la clôture de l'offre.

Garantie

L'émission ne fait l'objet d'aucune garantie de bonne fin, au sens des dispositions de l'article L.225-145 du Code de commerce. Le capital étant variable, les souscriptions seront enregistrées quel que soit le pourcentage de réussite de l'émission. Il n'existe en effet pas de seuil de caducité pour l'augmentation de capital.

Conditions de souscription

Chaque nouvel actionnaire peut souscrire au minimum à cent (100) actions.

Les souscriptions sont réalisées directement sur la plateforme (<https://www.cerfvert.org/devenir-associe-fonciere-citoyenne>). Les modalités de souscriptions, les documents à fournir ainsi que la délivrance d'attestations de souscription ou des autres documents fiscaux liés (reçus fiscaux...) sont fournis directement sur la plateforme.

La souscription n'est pas révocable.

La date de réception par la gérance d'un dossier complet de souscription fera foi de l'ordre d'arrivée des souscriptions. Dans l'hypothèse d'un dossier non complet, la date d'arrivée sera reportée jusqu'à réception des pièces manquantes.

Le dossier de souscription se compose du bulletin de souscription, de la preuve de paiement (preuve de virement), du formulaire connaissance des relations d'affaires, ainsi que des éléments suivants :

Pour les personnes physiques :

- Pièce d'identité
- Justificatif de domicile de moins de 3 mois
- Relevé d'identité bancaire

Pour les personnes morales :

- Kbis de moins de 3 mois
- Statuts
- Derniers comptes annuels
- Relevé d'identité bancaire
- Déclaration des bénéficiaires effectifs
- Pièce d'identité du représentant légal
- Pièce d'identité des bénéficiaires effectifs
- Déclaration des bénéficiaires effectifs

Une attestation de versement des fonds sera établie par la Société au fur et à mesure de la réception des souscriptions et de l'attribution des actions correspondantes.

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 numérique ;](#)
- [RIB de la FONCIÈRE CERF VERT](#)
- [Les statuts de la FONCIÈRE CERF VERT](#)
- [Ainsi que toutes les principales questions relatives à la souscription](#)

Le calendrier indicatif de l'offre est le suivant :

- Mise à disposition du DIS et de l'ensemble de la documentation à caractère promotionnel sur le site Internet de la Société (<https://www.cerfvert.org/>) et auprès de l'AMF (depotdis@amf-france.org) : 5 novembre 2025 ;
- Date d'ouverture de la période de souscription : 6 novembre 2025 ;
- Date de clôture de la période de souscription : 30 juin 2026 ;
- Publication des résultats de l'Offre : les résultats de l'Offre feront l'objet d'un communiqué de presse publié sur le site Internet de la Société (<https://www.cerfvert.org/>) et déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers à l'issue de la clôture de la période de souscription.