AUTORITÉ
DES MARCHÉS FINANCIERS

Document d'information synthétique
Offre ouverte au public d'un montant inférieur à 8 millions d'euros

Ce document constitue l'annexe II de l'instruction AMF DOC-2018-07

PRÉSENTATION DE L'EMETTEUR EN DATE DU 13/05/2025

SCA LES FEVES 2
Société en Commandite par Actions à capital variable
8 place Roger Salengro, 31000 Toulouse
878 831 312 - RCS Toulouse

« *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

La **raison d'être de la SCA LES FEVES 2 (la "Société"**) est de contribuer à la **transition agroécologique et alimentaire,** ainsi qu'à la préservation de l'environnement et au renforcement de l'autonomie des territoires. Pour cela, la Société se donne pour **mission de favoriser l'installation d'agriculteurs** et ainsi **le développement de fermes diversifiées conduites en agroécologie**, intégrant autant que possible transformation à la ferme et vente directe, et permettant aux agriculteurs de s'installer plus facilement et de mieux vivre de leur travail.

En particulier, la Société a pour objectif de contribuer au développement du lien social et au renforcement de la cohésion territoriale du monde rural par le fait de :

- **Faciliter la transmission des fermes qui nécessitent des capitaux financiers importants** en proposant une solution de financement favorisant ainsi la viabilité économique de leur projet ;
- **Créer des activités et emplois grâce à des fermes intensives en main d'œuvre** permettant de revitaliser les campagnes et de renforcer le lien social.

La Société a également pour objectif de concourir au développement durable par le fait de :

- **Participer au développement de fermes résilientes**, peu dépendantes de ressources non renouvelables et respectueuses des sols et de la biodiversité, participant ainsi à limiter l'impact des systèmes agricoles et alimentaires sur le dérèglement climatique et favorisant l'autonomie des territoires.

Cette recherche d'utilité sociale est rendue possible par l'achat de terres agricoles et de fonciers ruraux annexes qui sont mis à disposition de porteurs de projets.

La Société a pour objet social la recherche d'utilité sociale, conforme à sa raison d'être, au moyen de :

- L'acquisition, l'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, l'exploitation, la prise à bail, la maîtrise d'ouvrage, la location et la vente de tous biens et droits immobiliers ruraux bâtis ou non bâtis, ainsi que de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question ;
- Le développement de projets photovoltaïques en complémentarité de projets agricoles en vue de produire de l'énergie décarbonée ;
- Et plus généralement, toutes opérations industrielles, commerciales ou financières, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou susceptibles d'en faciliter l'extension ou le développement ;

- Le tout soit au moyen de ses capitaux propres et apports en compte courant d'associé soit au moyen de capitaux d'emprunt, ainsi que de l'octroi, à titre accessoire et exceptionnel, de toutes garanties à des opérations conformes au présent objet et susceptibles d'en favoriser le développement.

Le Chiffre d'affaires de la Société se fait principalement par :

- Les revenus locatifs de chacun des biens ruraux loués ;
- Les commissions de gestion des SCI ;
- Les revenus de placement de sa trésorerie disponible ;

Les porteurs de projets s'installant sur les fermes détenues par la Société s'engagent à suivre cette charte garantissant une conduite agroécologique, diversifiée et collaborative, permettant à la Société de respecter sa raison d'être.
Nous engageons vivement le lecteur à lire avec attention cette charte car elle définit bien l'état d'esprit de la Société et permet de mieux comprendre ce que la Société attend des agriculteurs et agricultrices.

La Société est une société de l'économie sociale et solidaire et a obtenu l'agrément Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale (ESUS) au sens de l'article L.3332-17-1 du Code du Travail en date du 07/05/2025 pour une durée de 2 ans.

La Société lève des fonds pour financer différents projets d'installation d'agriculteurs et agricultrices. Des détails sur les projets financés seront disponibles sur cette page.

De nombreux autres projets sont en cours d'étude principalement principalement dans l'Ouest de la France mais également dans d'autres parties du territoire. Toutes ces fermes et les projets sont en conformité avec la charte susvisée plus haut. Ils devront tous être validés par le Gérant puis par un Comité d'Investissement indépendant.

Cette offre de titres financiers a pour objectif de lever un montant maximum de 8 000 000 euros en actions, entre le 13 mai 2025 et le 12 mai 2026 pour assurer le financement des projets en cours de développement.

Cette offre est la première pour la Société.
Il est important de noter que la Société a pour ambition de réaliser d'autres levées de fonds dans le futur pour financer de nouveaux projets du même type lors des années qui suivront cette première année d'activité. Des démarches vont être menées auprès de l'AMF pour demander un Visa pour un prospectus dans le cadre d'une offre au public de titres financiers pour un montant supérieur à 8M€.

Dans le cas où la levée n'atteindrait pas l'objectif visé par la Société, cela aurait pour conséquence de limiter l'ampleur ou le nombre des projets financés.

L'exercice 2025 est le premier exercice fiscal de la Société.
Un rapport d'activité sera émis à la fin du premier exercice et sera rendu disponible sur le site www.feve.co.

La Société est une société en commandite par actions dont l'unique associé commandité et gérant personne morale est la SAS Fermes En Vie.

La SAS Fermes En Vie est une société par actions simplifiée fondée et dirigée par Simon Bestel, Vincent Kraus et Marc Batty. La SAS Fermes En Vie est également une société de l'économie sociale et solidaire.
La SAS Fermes En Vie a un double rôle :

- identifier et monter des projets en cherchant et accompagnant des porteurs de projets et en cherchant des terres sur lesquelles ceux-ci pourraient s'installer. Ces projets sont ensuite proposés à la Société qui pourra décider ou non de financer tout ou partie du foncier. Un Comité d'Investissement indépendant composé de personnes qualifiées pour juger de la pertinence des projets et indépendant valide les projets avant investissement ;

- organiser la collecte de fonds. Elle met pour cela à disposition de la SCA une plateforme logicielle associée à des ressources humaines ainsi que des outils et moyens pour le marketing (digital ou non) permettant la bonne organisation de cette collecte.

La Société est dotée d'un Conseil de Surveillance, organe de contrôle de la gérance pour le compte des associés commanditaires de la Société. Ce Conseil a un rôle de contrôle sur la gérance effectuée par la SAS Fermes En Vie et émet avant chaque AGO annuelle un rapport concernant la gestion. Ce Conseil de Surveillance est constitué de 3 à 11 personnes.

Actuellement ce Conseil de Surveillance est constitué temporairement de 3 personnes à savoir Vincent Kraus, Simon Bestel et Marc Batty. Il est prévu que d'autres personnes soient choisies par les commanditaires dans les 6 mois pour remplacer ce Conseil de Surveillance temporaire.

Le personnel de la Société est en charge de la gestion du parc foncier et de la gestion des relations avec les investisseurs. A ce jour, il n'y a pas encore de salariés au sein de la SCA mais les recrutements commenceront à se faire en cours d'année.

Les objectifs de la Société sont l'acquisition de tout ou partie (majoritaire) de 3 à 5 fermes d'ici fin 2025 puis de 15 à 20 en 2026, pour des prix variant de 100 000 € à 2 500 000 € environ.
Le résultat prévisionnel de l'activité est décrit dans le tableau ci-dessous :

	2025	2026	2027
Investissements réalisés	1 764 000 €	9 408 000 €	3 528 000 €
Fonds levés	10 000 000 €	7 000 000 €	0 €
Produits	13 941 €	110 649 €	266 160 €
Charges	22 760 €	85 861 €	110 493 €
Produits financiers	27 797 €	127 008 €	117 202 €
Résultat net	16 131 €	113 302 €	208 852 €

Le capital étant variable d'un jour à l'autre, il pourra être demandé à l'adresse investir@feve.co quel est le niveau du capital social à un tout instant.

Vous trouverez également ici l'organigramme de Fermes En Vie.

Toute copie des différents rapports envoyés aux organes sociaux ou qui seront envoyés aux organes sociaux peuvent être obtenus sur demande à l'adresse investir@feve.co.

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

Les principaux risques liés à l'émetteur ou à son secteur d'activité qui pourraient avoir un effet défavorable sur son activité, sa situation financière, ses résultats et donc sur les investissements de ses associés, sont les suivants , classés du risque le plus élevé au moins élevé :

Intitulé du risque	Probabilité du risque	Ampleur du risque	Impact du risque
Risques liés à l'activité dans le domaine du foncier agricole			
Risque lié à l'insolvabilité des locataires et aux difficultés d'éviction	ELEVE	MOYEN	ELEVE
Risque liés à des dommages sur les biens loués	MOYEN	MOYEN	MOYEN
Risque de variation à la baisse du prix du foncier	FAIBLE	MOYEN	MOYEN
Risques liés aux évolutions des droits et obligations des bailleurs ruraux	FAIBLE	FAIBLE	FAIBLE
Risques liés aux acquisitions de biens immobiliers, aux travaux et aux rénovations	FAIBLE	FAIBLE	FAIBLE
Risque lié à la perte ou à l'absence de l'avantage fiscal	MOYEN	MOYEN	MOYEN
Risques liés à l'activité dans le secteur de l'économie sociale et solidaire			
Risques liés à la situation financière de la société	MOYEN	MOYEN	MOYEN
Risques liés à la perte des labels et agréments	FAIBLE	MOYEN	MOYEN
Risques liés au modèle économique de la société	MOYEN	FAIBLE	FAIBLE
Risques juridiques et réglementaires liés au statut de société en commandite par actions et aux retraits massifs des associés commanditaires			
Risques de liquidité en cas de retrait massif des commanditaires	FAIBLE	MOYEN	MOYEN
Risque lié au statut de société en commandite par actions	FAIBLE	FAIBLE	FAIBLE

1. Risques liés à l'activité dans le domaine du foncier agricole

1.1 Risques liés à l'insolvabilité des locataires, à la difficulté de les remplacer et aux difficultés d'éviction

La rentabilité des investissements et le fonctionnement de la Société repose en grande partie sur les loyers payés par les locataires pour les terres louées (fermages). Le non-paiement du fermage par ces locataires influe donc directement sur la valeur des parts de la Société.
L'éviction des locataires est relativement difficile mais possible en cas de non-paiement répété au moins une 2e fois du loyer. Afin de limiter ce risque, des loyers trimestriels sont mis en place plutôt que des loyers annuels. Par ailleurs, ce risque est aussi limité par le fait que les locataires sont sélectionnés par la SAS Fermes En Vie et sont également accompagnés dans la réussite de leur projet.

Enfin, la part de financement apportée par les porteurs de projets au financement de l'acquisition (2,5%) pourra être récupérée par la Société en cas d'impayés.
En cas d'éviction ou en cas de départ de locataires, la difficulté de trouver de nouveaux locataires solvables et répondant aux autres caractéristiques (suivi de la charte en particulier) crée un risque de non-paiement des loyers pendant un certain temps. Là aussi, ce risque est limité par le fait que la SAS Fermes En Vie accompagne les porteurs de projet et puisse en trouver de nouveaux pour remplacer les sortants.

La Société est encore relativement jeune mais il est à noter qu'aucune éviction n'a été nécessaire et qu'aucun impayé de plus de 3 mois n'est en cours.
Le risque est toutefois considéré comme élevé du fait des difficultés financières des agriculteurs et est donc considéré comme le plus important de tous les risques identifiés à ce jour.

1.2 Risques liés à la survenance de dommages dans le cadre de la gestion des immeubles d'exploitation et d'habitation

Le risque de dommages est inhérent au fait que les immeubles soient loués et occupés.

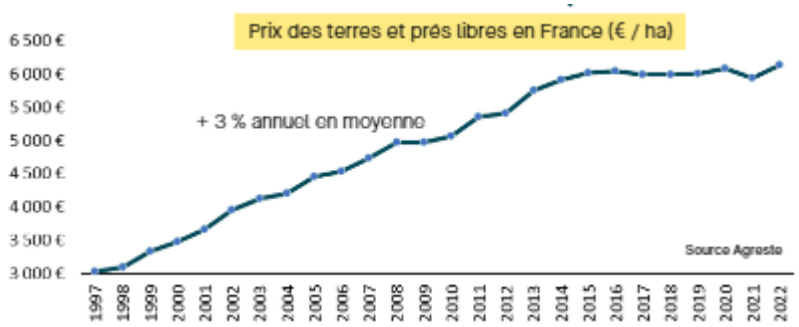
Afin de limiter le risque de dommages, un suivi des immeubles régulier est réalisé par le Gérant. Par ailleurs, dans les baux ruraux signés avec les locataires, un recours sur les récoltes est possible pour compenser d'éventuels dommages sur les immeubles. Enfin, la Société prend également soin d'assurer tous les immeubles en tant que propriétaire non exploitant.
Une assurance responsabilité civile a également été souscrite par la Société.
Enfin, les locataires apportent une partie du montant d'acquisition des fermes (en général 2.5% du montant) et ce montant permet de couvrir également d'éventuels dégâts générés sur ces bâtiments.

Le risque est considéré comme moyen.

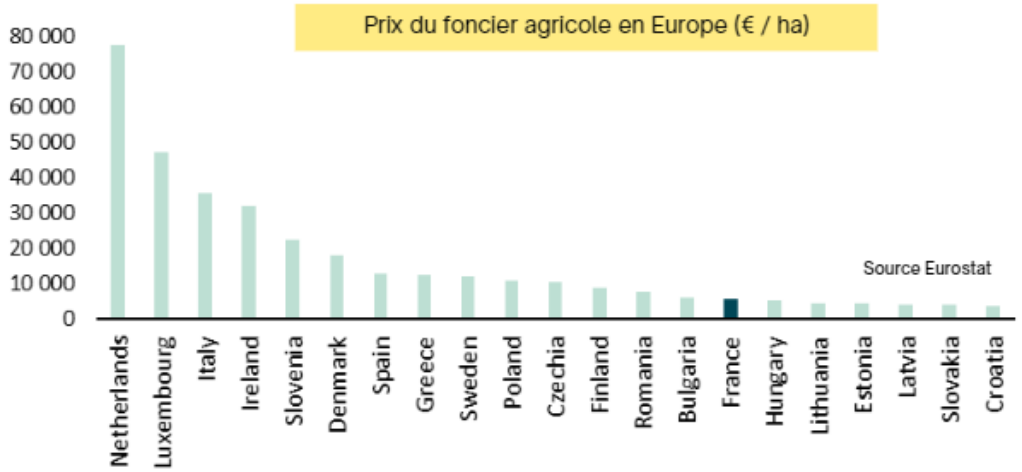
1.3 Risques de variation à la baisse du prix du foncier (et du bâti) agricole

Les investissements sont utilisés pour acquérir du foncier agricole (terre et bâti agricole et habitation).
La valorisation des parts de la Société est donc directement liée à la hausse ou la baisse de ce foncier.

Données sur le prix des terres agricoles:
Sur les 25 dernières années, le prix des terres agricoles a augmenté régulièrement cf schéma de l'évolution du prix du foncier en France - source Agreste).



Par ailleurs, le prix des terres agricoles en France (2022) reste peu élevé en comparaison avec les autres pays :

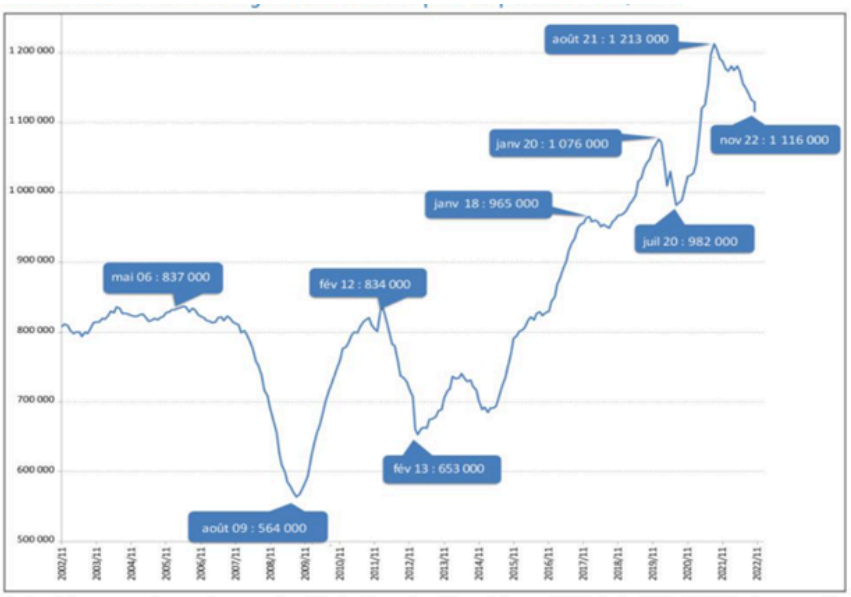


Le prix en France est en effet un peu au dessus de 6000 € en moyenne alors qu'il est à plusieurs dizaines de milliers d'euros chez certains de nos voisins (Espagne, Italie, Pays-Bas, Irlande). Le prix des terres en France est plutôt au niveau du prix des terres de pays d'Europe de l'Est.

Le risque de baisse du prix dans les années futures n'est néanmoins pas à exclure.

Données sur le prix du bâti rural :

Pour ce qui concerne les bâtiments d'habitation, la courbe disponible plus bas affiche l'évolution du prix des maisons en province sur les 20 dernières années. On voit qu'il y a des périodes de hausse fortes et des périodes de stagnation voire de baisse. Sur le long terme l'évolution reste plutôt positive (autour de 2% sur 20 ans) mais un risque de baisse du prix n'est néanmoins pas à exclure.



Nombre de logements anciens vendus en cumul sur 12 mois - France (hors Mayotte). Source: IGEDD d'après DGFiP (MEDOC) et bases notariales

Enfin, le bâti agricole est lui souvent valorisé à partir de l'usage et de la vétusté de celui-ci : cf lafranceagricole. Ainsi sa valeur est fortement dépendante des travaux réalisés pour le maintenir dans un état d'usage et de vétusté constants.

Le risque est mitigé par une maintenance et un suivi régulier de la valorisation du bâti réalisé par des équipes dédiées au sein de la Société. Il est également mesuré par le choix des pratiques agroécologiques qui permet de mieux valoriser les terres sur le long terme en les rendant moins dépendantes d'intrants externes pour en assurer la fertilité.
Enfin il est également prévu d'essayer d'installer des panneaux photovoltaïques sur les toitures des différents bâtiments agricoles ce qui améliore leur attractivité et rentabilité significativement. Des projets sont d'ores et déjà prévus sur plus de 66% des fermes sur lesquelles il y a des bâtiments.
Compte tenu de tous ces éléments, le risque est considéré comme moyen par la Société.

1.4 Risques liés aux évolutions des droits et obligations des bailleurs ruraux

Tout bailleur est tenu de se conformer aux droits et obligations vis à vis des différents preneurs. De nombreuses évolutions du cadre réglementaire ont eu lieu ces dernières années en particulier en ce qui concerne la performance énergétique des bâtiments. D'autres obligations peuvent aussi avoir un lien avec les bâtiments agricoles. Il y a donc un risque pour le propriétaire et bailleur que ces évolutions réglementaires génèrent des coûts supplémentaires qui pourraient impacter négativement la rentabilité de la location.
La Société prévoit d'effectuer des travaux dès l'acquisition et d'entretenir régulièrement les bâtis ruraux. Elle effectue également une veille régulière de ces éventuelles nouvelles obligations afin de les anticiper en amont des acquisitions prévues. Enfin, la part des bâtiments ne concerne qu'une partie du foncier puisqu'il est prévu que la valeur des bâtiments ne dépasse pas 30% de la valeur totale des actifs immobiliers (le reste étant constitué des terres agricoles).
Une éventuelle augmentation des obligations de la Société en matière d'entretien est donc un risque jugé faible par la Société.

1.5 Risques liés aux acquisitions de biens immobiliers, aux travaux et aux rénovations

D'une part, l'acquisition d'un bien immobilier comporte un risque de malfaçons du bien, en lien ou non avec un éventuel non-respect des réglementations applicables. De même, la conduite de travaux de rénovation nécessite l'obtention d'autorisations administratives, le respect des règlementations en vigueur et la sélection d'entreprises compétentes et responsables pour éviter les malfaçons. Leur non-suivi exposerait la Société à des recours des tiers, à l'arrêt éventuel des travaux et à une dégradation de son image et de sa réputation mais également à une dévalorisation des biens. Le risque est inhérent à cette activité.

Pour limiter ces risques, les travaux et rénovations sont anticipés préalablement à l'acquisition et les montants provisionnés à ce moment-là. Quand il y a des sujets complexes, des devis sont obtenus avant acquisition pour valider les montants provisionnés. Les travaux sont ensuite suivis par une équipe dédiée en collaboration avec le preneur (l'agriculteur locataire) présent sur les lieux. Il est important de noter également que les bâtiments sur lesquels reposent ces risques ne représentent au maximum que 30% de la valeur des actifs, le reste étant des terres agricoles sur lesquels ces risques n'existent pas.

D'autre part, le risque de faire des investissements à un prix au-dessus du marché est inhérent à l'activité de la Société. Ce risque pourrait générer d'éventuelles pertes en capital dans le cas où le foncier acheté devait être revendu à des tiers (en cas de besoin de liquidité ou en cas de fin d'un bail et de la difficulté potentielle à trouver un nouveau locataire). Ce risque reste toutefois limité grâce à différents mécanismes :

- les équipes de Fermes En Vie qui réalisent le sourcing des projets sont compétents pour juger de la valeur des biens : ils sont en effet formés pour cela et ont accès à des outils développés en interne leur permettant d'estimer au mieux les valeurs de marché ;
- le Gérant, au-delà de son expertise propre, obtient toujours a minima une évaluation externe du foncier acquis ;
- chaque acquisition est validée par le Comité d'Investissement indépendant et composé d'experts dans l'agriculture et l'immobilier.

Par ailleurs il est important de noter que ce n'est pas l'objectif de vendre le foncier acquis (sauf aux agriculteurs locataires mais dans ce cas, le prix de vente plancher est égal au prix d'acquisition initial). Ces ventes à des tiers ne se feraient donc que dans des cas de nécessité de liquidités ou bien en cas de difficulté à trouver un nouveau locataire.
Enfin, les résultats des premières estimations externes réalisées post acquisition (cf rapport d'activité 2023) prouvent que les premières acquisitions ont été réalisées à un prix au niveau ou en dessous du marché.

Le risque est donc considéré comme faible.

2. Risques fiscaux liés à la suppression de l'avantage fiscal

Une réduction d'impôt sur le revenu à hauteur de 25% de l'investissement (plafonné à 10 000 € par an dans le cadre du plafonnement des niches fiscales) est ouverte aux investisseurs particuliers dans la Société. Cette réduction d'impôt représente une part substantielle de la rentabilité de l'investissement pour ces investissements.
Cet avantage fiscal est défini par l'article 199 terdecies-0 AA du Code Général des Impôts.
Il est lié à plusieurs caractéristiques de la Société et en particulier à son statut de PME de moins de 7 ans et à son label ESUS.
Ces avantages fiscaux permettant de faciliter le financement des PME de l'économie sociale et solidaire existent depuis de nombreuses années. En cas de changement de loi, il est fort probable qu'un autre dispositif permette de conserver un avantage fiscal à ce type d'investissement.
En cas de disparition de cet avantage fiscal, les augmentations de capital auprès des particuliers seraient rendues plus difficiles. Cependant, cet avantage fiscal étant défini et ouvert au moment de la réalisation de l'investissement, le risque de perdre l'avantage donné a posteriori est quasi nul (clauses de grand-père).
Ainsi le risque lié à l'absence d'avantage fiscal concerne (i) le risque de ne plus pouvoir augmenter substantiellement le capital de la Société et donc le risque de ne pas pouvoir lancer et financer de nouveaux projets et (ii) le risque d'illiquidité dans la mesure où une incapacité à trouver de nouveaux investisseurs pourrait empêcher la cession ou le retrait de titres par d'autres en dehors des reventes d'actifs sous-jacents.

Il est toutefois important de noter qu'un nombre substantiel d'investisseurs (particuliers ou personnes morales) investissent dans la Société sans bénéficier de cet avantage fiscal, ce qui montre que celui-ci n'est pas indispensable à la collecte. La quantité d'argent collectée sans bénéfice de l'avantage fiscal est de plus d'environ 45% des sommes totales à date et va être amenée à progresser sensiblement en 2024 du fait de la part plus importante d'investissements institutionnels prévus.

Compte-tenu de ces éléments, le risque est considéré comme moyen par la société.

3. Risques liés à l'activité dans le secteur de l'économie sociale et solidaire

3.1 Risques liés à la situation financière de la société
La société gère des liquidités liées à la collecte non encore investie (ainsi qu'une réserve de liquidités conservée pour gérer les demandes de liquidité des investisseurs). Elle a donc un fonds de roulement net suffisant pour faire face à ses obligations et à ses besoins de trésorerie pour les 6 premiers mois d'exercice dans la mesure où elle a très peu de charges fixes, d'autant plus que les acquisitions sont réalisées sans aucun endettement.

Cependant elle ne disposera pas des fonds nécessaires à la réalisation de nouveaux projets sans le concours de nouveaux investisseurs. Toutefois, aucun engagement d'acquisition ne sera pris par la société tant que les fonds ne seront pas à sa disposition.

En conséquence, la trésorerie gérée par la société est relativement importante.
La politique de gestion définit la manière dont cette trésorerie doit être placée. Ainsi aucun risque de change ne sera pris et une exposition très limitée sera réalisée sur des produits comportant des risques de perte en capital, de risque de taux, de crédit ou de liquidité. Enfin, une diversification des catégories de placement est privilégiée. Toute modification dans la gestion de la trésorerie doit par ailleurs être validée par le Conseil de Surveillance.
A ce jour, la trésorerie placée par la Société est prévue d'être placée uniquement dans des Comptes à terme bancaires et des SICAV monétaires.

Compte tenu de ces éléments, le risque est considéré comme moyen.

3.2 Risques liés à la perte des labels et agréments
Les labels (en l'occurrence le label FINANSOL) et agréments (ESUS en particulier) sont importants pour l'image de la société en ce qu'ils permettent de montrer et démontrer aux tiers les engagements forts pris par la société d'un point de vue social et environnemental.
L'agrément ESUS revêt également une importance supplémentaire, en raison du fait qu'il permet de faire bénéficier d'une réduction d'impôt de 25% de l'investissement réalisé pour chacun des investisseurs particuliers (important pour environ 55% des souscriptions en montant). En cas de perte d'agrément, il n'y a pas de conséquence directe sur la situation financière de la société mais le risque concerne cependant la capacité de la société à trouver de nouveaux souscripteurs.
L'agrément a été obtenu en 2025 pour deux ans, et sera donc à réitérer en 2027.
Même si la probabilité est faible, ce risque est considéré comme moyen également.

3.3 Risques liés au modèle économique de la société
Le modèle économique de la Société est basé sur l'utilisation des loyers payés par les locataires pour payer ses coûts de fonctionnement. Il est donc nécessaire d'atteindre une taille relativement importante (une vingtaine de fermes sous gestion environ) pour que ces loyers puissent payer les coûts fixes et variables inhérents à l'activité. Au vu du peu de coûts fixes et des acquisitions prévues cette année, ce risque est relativement faible.

4. Risques juridiques et réglementaires liés au statut de société en commandite par actions et aux retraits massifs des associés commanditaires

4.1 Risques de liquidité en cas de retrait massif des Commanditaires
Le capital social d'une société à capital variable est susceptible de diminution par la reprise totale ou partielle des apports des commanditaires. Cette diminution est limitée par plusieurs éléments :

- Une inaliénabilité des parts sur 3 ans ce qui empêche un retrait dans les 3 années qui suivent la souscription ;
- La réduction d'impôt est ouverte aux souscripteurs sous réserve qu'ils conservent leurs parts pendant 7 ans minimum. Il existe toutefois des possibilités pour conserver la réduction d'impôt malgré un retrait anticipé mais cette réglementation incite les actionnaires à conserver leurs titres pendant au moins 7 ans ;
- La diminution de capital est limitée statutairement à 20% par an.

Enfin il sera toujours possible en dernier lieu de vendre des actifs si besoin est, et en priorité les actifs qui seront libres au moment des besoins de liquidité.

En outre, afin de se prémunir d'un risque de liquidité, le Gérant a prévu de conserver des liquidités pour faire face à cette hypothèse. **Ainsi une réserve statutaire de 15% des montants souscrits est conservée en trésorerie disponible.**
C'est pourquoi le risque est considéré là aussi comme moyen.

4.2 Risque lié au statut de société en commandite par actions
La Société est une commandite par actions : la gérance étant assurée par la SAS Fermes en Vie, nommée par elle-même en sa qualité d'associé commandité, et les décisions de l'assemblée générale des commanditaires ne pouvant être validées que si elles sont approuvées par l'associé commandité, il en résulte un risque d'absence d'influence des commanditaires sur la politique de la Société.
Néanmoins, le comité d'investissement désigné par le conseil de surveillance qui représente les commanditaires, sur proposition de la gérance, doit valider toute opération d'investissement ; par ailleurs, le conseil de surveillance l'action de la gérance.
Ce Conseil de Surveillance a un rôle de contre-pouvoir important puisque les statuts prévoient qu'il valide (i) la définition ou modification de la politique d'investissement, (ii) la validation du Réglement Intérieur de fonctionnement du Comité d'Investissement, (iii) les règles applicables en matière de placement de trésorerie, (iv) les modifications éventuelles de la charte agroécologiques et (v) la rémunération des salariés supérieure à 75K€.

Le gérant dispose par ailleurs des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société. Les dispositions législatives applicables aux sociétés en commandite par actions et les statuts (article 18-3) de la Société prévoient en outre que la révocation du gérant ne peut résulter que d'une décision des associés commandités, donc avec l'accord du gérant lui-même. Il en résulte que tout souhait éventuel des associés commanditaires de la Société (même dans leur très grande majorité) de mettre fin aux fonctions du gérant de la Société contre son accord ne pourrait être satisfait que par décision du tribunal de commerce pour cause légitime statuant à la demande de tout associé ou de la Société elle-même. En contrepartie, comme mentionné ci-avant, l'associé commandité est indéfiniment responsable du passif de la Société. Ce pouvoir étendu du gérant pourrait créer une source potentielle de conflits d'intérêts avec les commanditaires mais étant donné le pouvoir important du Conseil de Surveillance, la Société le considère comme faible.

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

III – Capital social

*Le capital social i*nitial de *de la société de 37000€, 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.*

L'assemblée générale de la société a aussi conféré des délégations de compétence permettant d'augmenter à terme le capital social sans avoir à solliciter à nouveau l'assemblée générale des associés dans la limite de 8 millions d'euros auprès d'investisseurs non qualifiés par période glissante de 12 mois. Elle a aussi permis à la Société de demander un Visa AMF afin de pouvoir potentiellement collecter plus de 8 millions d'euros. L'Assemblée Générale a donné ce pouvoir au Gérant c'est-à-dire la SAS Fermes En Vie.

Vous êtes invité à cliquer sur le lien hypertexte suivant pour accéder au tableau décrivant la répartition de l'actionnariat de la société mis à jour régulièrement.

Droits et conditions attachés aux valeurs mobilières émises :
Chaque action donne droit, dans les bénéfices et l'actif social, à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente. Les associés commanditaires ne sont responsables des pertes qu'à concurrence de leurs apports.

Vous êtes invités à cliquer sur le(s) lien(s) hypertexte(s) suivant(s) 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 :

> articles 12, 13, 14 et 15 des statuts de la SCA LES FEVES 2;

IV – Titres offerts à la souscription

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

Les droits attachés aux titres offerts à la souscription sont les suivants :

- Droits de vote : le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent et chaque action 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 ;
- Droit préférentiel de souscription : la société étant à capital variable, les actionnaires ne bénéficient pas de droit préférentiel de souscription dans le cadre de l'émission d'actions nouvelles y compris dans le cadre de la présente Offre au Public de Titres Financiers ;
- Droit d'accès à l'information.

Vous êtes invités à cliquer sur le(s) lien(s) hypertexte(s) suivant(s) pour accéder à l'information exhaustive sur les droits et conditions attachés aux titres qui vous sont offerts :

> articles 12, 13, 14 et 15 des statuts de la SCA LES FEVES 2 ;

Les dirigeants du Gérant personne morale ont souscrit à la SCA à hauteur de 17 500 € pour Marc Batty, 1 000 € pour Simon Bestel et 1 000€ pour Vincent Kraus.
Les dirigeants se réservent la possibilité de participer à l'Offre et leurs souscriptions seront visibles sur le tableau décrivant la répartition de l'actionnariat décrit plus haut.

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

Deux clauses limitent la faculté de céder les titres offerts à la souscription :

- Une clause d'inaliénabilité de 3 ans ;
- Une clause statutaire limitant la réduction de capital à 20% d'une année sur l'autre.

A tout moment, postérieurement aux 3 ans d'inaliénabilité, chaque actionnaire peut faire part de sa décision de retrait partiel ou total du capital de la Société de la façon suivante :

- Soit en envoyant la demande de retrait par courrier en lettre recommandée avec accusé de réception ;
- Soit en saisissant la demande de retrait à partir du compte en ligne de l'actionnaire sur la plateforme de souscription feve.co (legrenier.feve.co).

Les demandes de retrait sont traitées à la date de clôture de l'exercice au cours duquel elles ont été reçues. Elles doivent être reçues avant la clôture de l'exercice et seront remboursées 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, les retraits seraient acceptés par ordre d'ancienneté de la 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 :*

> article 14 des statuts de la SCA LES FEVES 2.

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 :
- le retour sur investissement dépend de la réussite des projets financés :

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

Vous trouverez ci-dessous un tableau du nombre d'actions existantes de la SCA LES FEVES avant et après la réalisation de l'offre (en prenant pour hypothèse que l'intégralité des titres offerts sera souscrite) :

	13/05/2025	Après 100% de l'émission totale
Nombre d'actions existantes	37 000	8 037 000
% de détention pour un actionnaire détenant 1000 actions au 13 mai 2025	2.70%	0.0124%

V – Relations avec le teneur de registre de la société

Le teneur de registre est :
SCA LES FEVES 2
Gestion des Souscriptions
8 place Roger Salengro, 31000 Toulouse
Email : investir@feve.co
Tel : 05 35 54 78 76
Les certificats sont envoyés par email lors de la souscription sont disponibles sur la plateforme legrenier.feve.co et peuvent être également redemandés par email sur simple demande.

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

La Société est une société qui acquiert du foncier agricole (terres et bâtiments) directement ou indirectement, via la prise de participation dans des sociétés de portage (SCI).
La Société est une Société en Commandite par Actions dont le commandité unique est la SAS Fermes En Vie.
SAS Fermes En Vie est également le Gérant de la Société.

Un contrat a également été signé avec la SAS Fermes En Vie par lequel cette dernière

- réalise le montage des projets qui sont proposés à la SCA LES FEVES pour réalisation de l'investissement, et
- apporte une plateforme logicielle et des outils marketing permettant d'assister la SCA LES FEVES dans le cadre de la collecte de fonds.

Pour le montage de chacun des projets, Fermes En Vie facture à la SCA ou à chaque SCI (en cas d'investissement via la SCI) un montant qui vient s'ajouter aux frais de la transaction (frais de SAFER et notaires) calculé comme un pourcentage du montant investi (5%).
Pour ce qui concerne la plateforme logicielle et les outils marketing, des frais à hauteur de 4% des sommes collectées seront prélevés par Fermes En Vie.

VII – Modalités de souscription

Le bulletin de souscription est disponible sur le site web www.feve.co.
La souscription peut se faire intégralement en ligne par la signature de ce bulletin de souscription. Celle-ci sera validée par le paiement du virement pour un montant prévu.
Pour valider la souscription :

- Pour les personnes physiques : une pièce d'identité vous sera demandée et pour les investissements supérieurs à 10 000€, un justificatif de domicile vous sera également demandé.
- Pour les personnes morales : un KBIS vous sera demandé.

Les souscriptions seront automatiquement arrêtées dès lors que la totalité du montant envisagé pour cette Offre aura été atteinte (8M€). Les souscriptions pourront aussi être arrêtées dans le cas où un visa AMF valide un Prospectus et les souscriptions pourraient alors reprendre dans ce cadre là. Si plusieurs souscriptions arrivent le même jour et génèrent un dépassement de ce montant, un pro-rata sera réalisé sur chacune de ces souscriptions pour que le montant total ne dépasse pas cette limite. Dans ce cas là, un remboursement vous sera fait par virement.

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

> *La page web sur laquelle vous pouvez réaliser la souscription*
> L'ensemble des documents juridiques ainsi que toutes les principales questions

Le calendrier indicatif de l'offre est le suivant :

- Date d'ouverture de l'offre : 13 mai 2025 ;
- Date de fermeture de l'offre : 12 mai 2026 ;
- Date d'émission des titres : la date à laquelle les virements ont été reçus suite à la signature d'un bulletin de souscription ;
- Acquisitions de foncier agricole : elles se feront au cours de l'année selon les montages et les validations des projets.