Conditions de souscription à la SCA LES FEVES 3

Ce document « Conditions de Souscription » résume les principaux points décrits plus généralement dans les statuts de la SCA LES FEVES 3 ainsi que dans le Document d'Information Synthétique tous les deux disponibles ici et que nous invitons à lire avant de prendre une décision de souscription afin de pleinement prendre conscience des risques et avantages potentiels associés à la souscription.
Nous invitons également les souscripteurs potentiels à lire la Politique d'exploitation et de gestion foncière de la SCA LES FEVES 3 ainsi que le Règlement intérieur de son Conseil de Sélection des Investissements. Le bulletin de souscription emporte adhésion du souscripteur aux statuts, à la Politique d'exploitation et de gestion foncière et au Règlement intérieur du Conseil de Sélection des Investissements, qui lui sont communiqués préalablement à sa souscription.

Qu'est-ce qu'une SCA ?

L'Emetteur est une Société en Commandite par Actions à capital variable.
Il y a deux types d'associés, les commanditaires et les commandités :

- Les commanditaires sont les associés qui apportent les capitaux de la SCA et participent à sa gouvernance. Ils sont représentés par un Conseil de Surveillance dont la mission est de contrôler la gestion de la société. Chaque commanditaire est convoqué aux assemblées générales pour voter (approbation des comptes, affectation de résultats…). Le Conseil de Surveillance nomme un Conseil de Sélection des Investissements, majoritairement composé de commanditaires, dont l'avis préalable est requis pour chaque acquisition et chaque cession de ferme.
- Le commandité (car il n'y en a qu'un au sein de la SCA) est en charge de la direction et de la gérance de la société. C'est le commandité qui choisit le gérant et qui, est tenu indéfiniment des dettes de la société. Le commandité de la SCA est la SAS Fermes En Vie (FEVE) qui est aussi le gérant de la SCA LES FEVES 3.

Et la SCA LES FEVES 3 en particulier ?

La SCA LES FEVES 3 est agréée ESUS (Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale). Cet agrément est obtenu par des sociétés qui poursuivent une utilité sociale à titre d'objectif principal, prouvent que la recherche d'utilité a un impact sur la rentabilité de l'entreprise, ont une politique de rémunération respectant des limites sur les plus hauts salaires (par exemple, la moyenne des sommes versées aux 5 salariés les mieux payés ne doit pas dépasser le plafond fixé à 7 fois le SMIC). Ses statuts lui donnent pour raison d'être de contribuer à la transition agroécologique et alimentaire, à la préservation de l'environnement et au renforcement de l'autonomie des territoires.

Le capital social de la SCA est variable. A la création il était de 37 000€ et peut statutairement être augmenté à 200 millions d'euros. L'augmentation du capital prévue dans le cadre du DIS est de 8 Millions d'euros. La diminution du capital d'une année sur l'autre est également limitée statutairement puisque le capital ne peut descendre en dessous de 80% du capital de l'exercice précédent.

Qui peut souscrire ?

Toute personne physique ou morale agréée par le Gérant peut souscrire à des actions. Le minimum de souscription est de 500€.

À quoi servent les fonds ?

Les capitaux souscrits permettent à la SCA d'acquérir des fermes en France (terres, bâtiments d'exploitation et d'habitation), chaque acquisition étant, sauf exception limitée, liée à l'engagement d'un porteur ou d'une porteuse de projet de la prendre à bail dans le respect de la charte agroécologique. La SCA met ces fermes à disposition par bail rural environnemental, en assure elle-même la gestion et consent aux exploitants une option d'achat.
Elle ne poursuit aucun objectif de rendement ni de revente : les fermes ont vocation à être détenues durablement ou cédées à leurs exploitants.

Est-ce que les actions donnent droit à des dividendes ?

Non. Conformément à ses statuts et à son agrément ESUS, la SCA consacre majoritairement ses bénéfices au maintien et au développement de son activité. La SCA n'a procédé à aucune distribution à ce jour et n'a pas vocation à en verser. Les loyers payés par les agriculteurs et agricultrices sont réaffectés à l'acquisition et à l'aménagement de nouvelles fermes. La valeur de l'action est fixée chaque année par l'assemblée générale ; la souscription n'est assortie d'aucune garantie ni d'aucun objectif de rendement. En cas de liquidation, les associés ne peuvent recevoir que le remboursement du capital versé, le boni de liquidation étant dévolu à une autre entreprise de l'économie sociale et solidaire.

La réduction d'impôt, comment ça marche ?

La SCA est agréée ESUS. A ce titre, toute souscription d'action par un particulier peut lui donner droit à une réduction d'impôt dans le cadre de l'article 199 terdecies-0 AA du Code Général des Impôts.
La loi de finances pour 2026 fixe également le taux de la réduction d'IR sur les souscriptions réalisées en 2026 et 2027 :
https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000053508155

Réduction d'IR : 25% du montant de la souscription

Plafonds applicables (pour le souscripteur) :

- Réduction limitée à un montant de souscription de 50 000€ pour un contribuable célibataire (100 000€ pour un couple soumis à une imposition commune), soit une réduction d'impôt de 12 500€ maximum. La fraction des souscriptions excédant cette limite est reportée pour ouvrir droit à la réduction d'IR dans les mêmes conditions au titre des 4 années suivantes ;
- La réduction d'impôt est également limitée par le plafonnement global des niches fiscales, plafond de 10 000 € par foyer fiscal (ce qui correspond à une souscription de 40 000€) avec faculté de report pendant 5 ans en cas de dépassement.

Conditions propres au souscripteur : l'avantage fiscal est subordonné à la conservation des actions pendant 7 ans (en cas de retrait) ou 5 ans (en cas de cession). Les actions souscrites donnant lieu à l'avantage fiscal ne pourront figurer ni dans un plan d'épargne retraite, ni dans un plan d'épargne salariale, ni dans un PEA.

Durée de conservation des actions

Le capital permet à la SCA de financer le foncier mis à disposition de projets agroécologiques. A ce titre, il a vocation à être immobilisé à très long terme.

Les actions sont statutairement inaliénables pendant 3 ans. Pour conserver le bénéfice de la réduction d'impôt, elles doivent être détenues 7 ans (5 ans en cas de cession).

Une partie des souscriptions est conservée pour permettre le rachat des actions de la SCA en cas de retrait d'un associé et une autre est conservée pour faire face aux aléas sur les différents biens immobiliers. Cette trésorerie est placée selon des règles validées par le Conseil de Surveillance.

Conditions de souscription à la SCA LES FEVES 3

Comment sortir du capital de la SCA ?

Il y a deux possibilités pour un associé de sortir du capital de la SCA LES FEVES 3 :

- le retrait qui consiste à demander le remboursement de ses parts par la société (ce qui correspond à une réduction du capital de la société)
- la cession qui consiste à céder ses actions à un tiers.

1. **Retrait**

Les actions étant inaliénables pendant 3 ans, il n'est possible d'effectuer un retrait qu'à partir du 3e anniversaire de détention. Attention, un retrait avant la 7e année entraînerait également la perte de l'avantage fiscal dans le cas où une réduction d'impôt a été obtenue (cf Réduction d'Impôt).

Les demandes de retrait sont à adresser à la SCA par email (investir@feve.co) ou par LRAR.
Les demandes prennent effet à la clôture de l'exercice en cours au jour de la notification. Le remboursement intervient dans le mois suivant l'approbation des comptes, sur la base de la valeur de retrait fixée par cette assemblée générale, soit 96 % de la valeur de l'action (et non son prix de souscription).

Le capital ne pouvant descendre en dessous de 80 % de celui de l'exercice précédent, les demandes dépassant ce seuil sont reportées à l'exercice suivant, par ordre d'ancienneté de souscription. La liquidité des actions est ainsi encadrée et ne constitue pas une sortie organisée.

2. **Cession**

Les actions étant inaliénables pendant 3 ans, il n'est possible de céder ses actions à un tiers qu'après le 3e anniversaire de détention. Ces cessions doivent se faire avec l'agrément du Gérant qui répond sur notification de la part du cédant.
Nous attirons votre attention sur la fiscalité liée à la vente et en particulier les droits d'enregistrement de 5% du montant de la cession.

Dans les deux cas, la plus value (différence entre montant de cession ou de retrait et prix d'achat des actions) est soumise à l'imposition sur les valeurs mobilières (comme pour la vente d'une action standard).
Les plus-values réalisées à compter du 01/01/2026 sont soumises au prélèvement forfaitaire unique (PFU ou également appelé « flat tax ») dont le taux global est de 31,4% (12,8% au titre de l'impôt sur le revenu et 18,6% au titre des prélèvements sociaux).

Quels sont les principaux facteurs de risque ?

L'attention du souscripteur est particulièrement attirée sur le Document d'Information Synthétique qui décrit les risques inhérents à la souscription aux actions de la SCA LES FEVES 3.
Ce document décrit en particulier les principaux risques suivants :

Risques propres à l'émetteur :

- Risques liés à l'activité dans le foncier agricole :
  - Risques liés à l'insolvabilité des locataires et aux difficultés d'éviction
  - Risques liés à la survenance de dommages dans le cadre de la gestion des immeubles (ie bâtiments) d'exploitation et d'habitation
  - Risques de variation à la baisse du prix du foncier agricole
  - Risques liés aux évolutions des droits et obligations des bailleurs ruraux
  - Risques liés aux acquisitions de biens immobiliers, aux travaux et aux rénovations
  - Risques liés à la perte ou à l'absence de l'avantage fiscal
- Risques liés à l'activité dans le secteur de l'ESS :
  - Risques liés à la situation financière de la société
  - Risques liés à la perte des labels et agréments
  - Risques liés au modèle économique de la société
- Risques juridiques et règlementaires 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
  - Risque lié au statut de société en commandite par actions

Risques propres aux valeurs mobilières :

- Risques liés à la valeur de l'action et à la perte potentielle en capital pour le souscripteur (absence de garantie et d'objectif de rendement)
- Risques lors du retrait de l'associé de la Société :
  - Risques de non liquidité des titres
  - Risques liés à la durée pendant laquelle la responsabilité de l'associé peut être engagée à la suite de la souscription
- Risques de dilution des actionnaires

Point récapitulatif sur les différents frais

- Prime d'émission : 4 %, incluse dans le prix de souscription. Elle couvre notamment les frais juridiques, financiers et de communication liés à la constitution de la SCA et aux augmentations de capital, ainsi que la gestion des souscriptions réalisée par la SAS Fermes En Vie.

Frais supportés par la SCA :

- Frais de gestion : la SCA assure elle-même la gestion des fermes avec ses salariés, en visant des charges de gestion inférieures à 15 % des loyers.

- Frais d'acquisition des actifs fonciers et immobiliers (ces frais sont capitalisés à l'actif de la SCA) : 5% HT payés à la SAS Fermes En Vie pour le montage du projet : identification du projet, due diligence sur le foncier, négociations avec les cédants, recherche et accompagnement des porteurs de projets, puis mise en place).

- Pas de frais de sortie

Les parts sont-elles soumises à l'IFI ?

Non, les parts de la SCA ne sont pas soumises à l'IFI. En effet la SCA profite d'une exonération annoncée ici (article IV alinéa 250) profitant aux actions des sociétés agréées ESUS.

feve