AUTORITÉ
DES MARCHÉS FINANCIERS

Document d'information synthétique
Offre ouverte au public d'un montant inférieur à 12 millions d'euros

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

PRÉSENTATION DE L'EMETTEUR EN DATE DU 25/11/2026

SCA LES FEVES 3
Société en Commandite par Actions à capital variable
8 place Roger Salengro, 31000 Toulouse
107 056 517 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 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 12/08/2026 pour une durée de 2 ans.
La **raison d'être de la SCA LES FEVES 3 (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.

Conformément à sa Politique d'exploitation et de gestion foncière, validée par le Conseil de Surveillance, la Société acquiert des fermes en France, principalement constituées de terres agricoles, uniquement lorsqu'un engagement de bail a préalablement été trouvé avec un porteur de projet s'engageant à respecter la charte agroécologique. Les fermes sont mises à disposition des agriculteurs par des baux ruraux de long terme comportant, le cas échéant, des clauses environnementales. La Société assure elle-même, avec son propre personnel, la gestion de ces biens : relations avec les preneurs, gestion locative, suivi du respect de la charte et suivi des travaux.
La Société a vocation à détenir durablement les fermes acquises. Elle ne poursuit aucun objectif de rendement, de valorisation ou d'horizon de cession : les fermes n'ont pas vocation à être revendues, sauf aux agriculteurs qui les exploitent, au titre de l'option d'achat dont ils bénéficient, ou en cas de besoin de liquidités. Conformément à ses statuts et à son agrément ESUS, la Société consacre majoritairement ses bénéfices au maintien et au développement de son activité.

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

De nombreux autres projets sont en cours d'étude 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. Chaque projet d'acquisition est soumis, avant tout engagement de la Société, à l'avis du Conseil de Sélection des Investissements, composé notamment d'associés commanditaires et désigné par le Conseil de Surveillance, dans les conditions prévues par son Règlement Intérieur.

Cette offre de titres financiers a pour objectif de lever un montant maximum de 12 000 000 euros en actions, entre le 25 novembre 2026 et le 24 novembre 2027 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.

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 2026 est le premier exercice fiscal de la Société et les comptes seront publiés au 2e trimestre 2027.
Un rapport d'activité sera établi quelques mois après 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 soumis, avant tout engagement de la Société, à l'avis du Conseil de Sélection des Investissements. Le Gérant ne peut réaliser une acquisition ayant fait l'objet d'un avis assorti de réserves avant de les avoir levées ; en cas d'avis négatif, l'acquisition ne peut être réalisée qu'avec l'avis positif du Conseil de Surveillance ;
- assister la Société dans la gestion des souscriptions. Elle met pour cela à sa disposition une plateforme logicielle associée à des ressources humaines ainsi que des outils de communication.

La Société est dotée d'un Conseil de Surveillance, organe de contrôle de la gérance pour le compte des associés commanditaires de la Société, qui sont seuls à en élire les membres, l'associé commandité ne pouvant prendre part à ce vote. Ce Conseil assume le contrôle permanent de la gestion effectuée par la SAS Fermes En Vie et émet avant chaque AGO annuelle un rapport concernant la gestion. Il délibère, avant mise en œuvre par la gérance et à la majorité des deux tiers, sur la Politique d'exploitation et de gestion foncière, le Règlement Intérieur du Conseil de Sélection des Investissements, les règles de placement de la trésorerie et la charte agroécologique. Ce Conseil de Surveillance est constitué de 3 à 11 personnes, choisies parmi les associés commanditaires.

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 pour remplacer ce Conseil de Surveillance temporaire dans les 8 prochains mois.
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 y a deux salariés à temps partiel au sein de la SCA qui assurent la gestion locative, le suivi des fermes et du respect de la charte agroécologique, le suivi des travaux et les relations avec les associés.

Les objectifs de la Société sont l'acquisition de tout ou partie (majoritaire) de 5 à 10 fermes en 2027 puis de 5 à 10 à nouveau en 2028, 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 :

	Prévisions		
	2026	2027	2027
Investissements réalisés	0 €	4 200 000 €	6 600 000 €
Fonds levés	4 000 000 €	8 000 000 €	0 €
Produits	0 €	63 000 €	230 625 €
Charges	16 298 €	56 638 €	85 295 €
Résultat net	-4 163 €	103 819 €	193 113 €

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

Le fonctionnement et l'équilibre économique de la Société reposent 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 situation financière 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 dans le cadre du processus d'acquisition décrit ci-dessus 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.

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 la Société. 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 valeur des actifs de la Société, et par voie de conséquence celle de ses actions, dépend notamment de l'évolution du prix de ce foncier. La Société n'ayant pas vocation à céder ses actifs, qui sont détenus durablement pour être mis à disposition des agriculteurs, ce risque se matérialiserait principalement en cas de cession rendue nécessaire par un besoin de liquidités.

Le prix du foncier agricole et du bâti rural peut connaître des périodes de baisse ou de stagnation. Le bâti agricole est souvent valorisé à partir de l'usage et de la vétusté de celui-ci. 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 l'état du bâti réalisé par des équipes dédiées au sein de la Société. Il est également limité par le choix des pratiques agroécologiques qui permet de préserver la fertilité des terres sur le long terme en les rendant moins dépendantes d'intrants externes.
Enfin il est également prévu d'essayer d'installer des panneaux photovoltaïques sur les toitures des différents bâtiments agricoles, dans une logique de production d'énergie décarbonée en complémentarité des projets agricoles. 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 l'équilibre économique 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 de la Société 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 réaliser des acquisitions 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 compétentes pour juger de la valeur des biens : elles sont en effet formées 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 soumise à l'avis préalable du Conseil de Sélection des Investissements.

Par ailleurs, la Société n'a pas vocation à céder le foncier acquis, sauf à l'agriculteur qui l'exploite, au titre de l'option d'achat dont il bénéficie selon une formule de prix fixée dès l'origine dans le pacte conclu avec lui qui organise le partage de la plus-value éventuelle avec l'exploitant, le prix ne pouvant être inférieur 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.

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% du montant souscrit (plafonné à 10 000 € par an dans le cadre du plafonnement des niches fiscales) est ouverte aux souscripteurs particuliers au capital de la Société.
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 agrément 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 de souscription.
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 souscription, 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 souscripteurs 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 que cet avantage fiscal a été validé à nouveau pour deux ans lors du dernier Projet de Loi de Finance début 2026 pour les deux années 2026 et 2027.

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 associés. 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% du montant souscrit par les souscripteurs 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 2026 pour deux ans, et sera donc à réitérer en 2028.
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 actions 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 actions 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, les statuts imposent que la trésorerie de la Société soit en permanence supérieure à 15 % du capital social souscrit constaté lors du dernier exercice clos (article 18 des statuts).
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 est assurée par la SAS Fermes en Vie, associé commandité, et les décisions de l'assemblée générale des commanditaires ne peuvent être validées que si elles sont approuvées par l'associé commandité.
Cette organisation est toutefois assortie d'un contrôle de la gestion exercé par deux organes émanant des associés commanditaires :

- le Conseil de Surveillance, composé exclusivement d'associés commanditaires élus par eux seuls, assume le contrôle permanent de la gestion. Il délibère, avant toute mise en œuvre par la gérance et à la majorité des deux tiers, sur (i) la définition ou la modification de la Politique d'exploitation et de gestion foncière, (ii) la validation du Règlement Intérieur du Conseil de Sélection des Investissements, (iii) les règles applicables en matière de placement de trésorerie, (iv) les modifications éventuelles de la charte agroécologique et (v) la rémunération des salariés supérieure à 75 K€ ainsi que des dirigeants et de la gérance ; il autorise préalablement les conventions réglementées ;
- le Conseil de Sélection des Investissements, majoritairement composé d'associés commanditaires et désigné par le Conseil de Surveillance, doit être saisi de tout projet d'acquisition ou de cession avant tout engagement de la Société. Son avis lie la gérance : un avis assorti de réserves interdit au Gérant de réaliser l'opération avant de les avoir levées et, en cas d'avis négatif, l'opération ne peut être réalisée qu'avec l'avis positif du Conseil de Surveillance.

Le gérant dispose par ailleurs des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société. Les statuts (article 17) prévoient que le gérant peut être révoqué pour juste motif par l'assemblée générale ordinaire, avec l'accord unanime des associés commandités, un juste motif pouvant notamment résulter du non-respect significatif de la politique de la Société, de manquements répétés aux obligations d'audit des fermes au regard de la charte agroécologique ou de la perte de l'agrément ESUS du fait de la gérance. À défaut d'accord de l'associé commandité, la révocation du gérant peut être prononcée par le tribunal de commerce pour cause légitime, à la demande de tout associé ou de la Société. 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 et du Conseil de Sélection des Investissements, 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 de la société au 25 novembre est de 37 000€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 ni n'a l'intention d'émettre de valeurs mobilières donnant accès à son capital social ni attribué de droits donnant accès à son capital social.

L'assemblée générale de la société a aussi conféré des délégations de compétence permettant d'augmenter à terme le capital social à hauteur de 16 M€ sans avoir à solliciter à nouveau l'assemblée générale des associés par période glissante de 12 mois. 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 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, dans les limites résultant des règles de lucrativité limitée prévues par les statuts : affectation d'au moins la moitié des bénéfices aux réserves obligatoires et au report bénéficiaire (article 32) et, en cas de liquidation, dévolution de l'intégralité du boni de liquidation à une autre entreprise de l'économie sociale et solidaire, les associés ne pouvant recevoir que le remboursement du capital versé (article 35). 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 des statuts de la SCA LES FEVES 3;

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 ;
- Droits financiers : chaque action donne droit à une quotité proportionnelle des bénéfices distribuables, dans les limites résultant des règles de lucrativité limitée (article 32 des statuts). La Société consacre majoritairement ses bénéfices au maintien et au développement de son activité et n'a procédé à aucune distribution à ce jour. En cas de liquidation, l'associé n'a droit qu'au remboursement du capital versé, le boni de liquidation

étant dévolu à une autre entreprise de l'économie sociale et solidaire (article 35 des statuts) ;
- 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 : les associés et les parties prenantes peuvent, au moins deux fois par an, obtenir communication des livres et documents sociaux et poser par écrit des questions sur la gestion sociale, auxquelles il doit être répondu par écrit dans le délai d'un mois (article 18 des statuts).

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 des statuts de la SCA LES FEVES 3 ;

Les dirigeants du Gérant personne morale ont souscrit à la SCA à hauteur de 30 000€ 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 3.

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 ;
- la valeur des actions dépend de la situation de la Société et de la réussite des projets d'installation financés ; la souscription n'est assortie d'aucune garantie ni d'aucun objectif de rendement.

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 3 avant et après la réalisation de l'offre (en prenant pour hypothèse que l'intégralité des titres offerts sera souscrite), chaque action étant de 1€ hors prime d'émission :

	25/11/2026	Après 100% de l'émission totale
Nombre d'actions existantes	37 000	12 037 000
% de détention pour un actionnaire détenant 1000 actions au 25 novembre 2026	2.0727%	0.0083%

V – Relations avec le teneur de registre de la société

Le teneur de registre est :
SCA LES FEVES 3
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 majoritaire dans des sociétés de portage (SCI) dont elle assure la gérance.
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, approuvé par l'assemblée générale au titre des conventions réglementées, par lequel cette dernière :

- réalise le montage des projets qui sont proposés à la SCA LES FEVES 3 pour réalisation de l'investissement, et
- apporte une plateforme logicielle et des outils de communication permettant d'assister la SCA LES FEVES 3 dans le cadre de la gestion des souscriptions.

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 de communication, des frais à hauteur de 4% des sommes souscrites seront prélevés par Fermes En Vie.

VII – Modalités de souscription

Les souscriptions peuvent être réalisées (i) directement auprès de la Société, selon les modalités décrites ci-dessous (les « Souscriptions Directes »), ou (ii) par l'intermédiaire d'un conseiller en investissements financiers (« CIF ») ayant conclu une convention d'apporteur d'affaires avec INVEST SECURITIES, dont le nom commercial est ALLinvest Securities, société anonyme dont le siège social est situé 73 boulevard Haussmann – 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 439 866 112, prestataire de services d'investissement agréé par l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (le « PSI ») (les « Souscriptions Intermédiées »).

Souscriptions Directes :

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.
Le bulletin de souscription comporte l'adhésion du souscripteur aux statuts de la Société, à sa 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.
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.

Le montant minimum de chaque Souscription Directe est de cinq cents (500) euros.

Souscriptions Intermédiées – intervention du PSI :

La Société a confié au PSI, le placement non garanti des actions offertes au titre des Souscriptions Intermédiées. Le PSI ne prend aucun engagement de souscrire ou de faire souscrire tout ou partie des actions offertes.

Le montant minimum de chaque Souscription Intermédiée est de dix mille (10 000) euros.

Les CIF présentent la Société et l'offre à leurs clients sur la base de la documentation mise à leur disposition, dont le présent DIS, les statuts, la Politique d'exploitation et de gestion foncière, le Règlement Intérieur du Conseil de Sélection des Investissements et le bulletin de souscription, qu'ils leur adressent. Dans le cadre de la lettre de mission qui les lie à leur client, ils apprécient l'adéquation de l'investissement proposé avec la situation financière, les objectifs, les connaissances et l'expérience de celui-ci, conformément aux obligations qui leur sont applicables.

Le souscripteur signe le bulletin de souscription via la plateforme legrenier.feve.co et le remet à son conseiller, qui transmet au PSI le dossier de souscription complet directement via la plateforme legrenier.feve.co.

Le PSI vérifie l'ensemble des pièces du dossier de souscription, procède aux diligences requises au titre de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme et vérifie l'adéquation de l'investissement à la situation du souscripteur, sur la base du questionnaire de renseignement individuel et des diligences réalisées par son conseiller. Il s'assure également de l'existence d'une lettre de mission entre le souscripteur et son conseiller et peut, à ce titre, prendre directement contact avec le souscripteur. Seuls les dossiers de souscription complets et réguliers sont transmis par le PSI à la Société.

Le souscripteur ne verse les fonds qu'après validation de son dossier par le PSI. Les fonds sont versés directement à la Société, soit par virement soit par prélèvement ; le PSI ne reçoit ni ne détient aucun fonds des souscripteurs.

Le PSI a déterminé, sur la base des informations communiquées par la Société, le marché cible des actions offertes au titre des Souscriptions Intermédiées, qui est le suivant :
Type de clients : clients non professionnels et professionnels au sens de la directive MIF 2, conseillés par un conseiller en investissements financiers (CIF) dans le cadre d'une lettre de mission.

Connaissances et expérience : investisseurs informés, qui connaissent les caractéristiques et les risques d'un investissement en actions de société non cotée, notamment le risque de perte en capital et l'illiquidité des titres.

Situation financière et capacité à supporter des pertes : investisseurs capables de supporter la perte totale ou partielle du capital investi, et pour qui cet investissement ne représente qu'une part limitée de leur patrimoine financier.

Tolérance au risque : élevée. Les actions ne bénéficient d'aucune garantie en capital, leur liquidité n'est pas garantie et les retraits sont encadrés par les statuts.

Objectifs et besoins : placement de long terme (horizon d'au moins 7 ans recommandé, actions inaliénables pendant 3 ans), à visée d'abord solidaire et environnementale : soutien à l'installation d'agriculteurs en agroécologie, dans une société agréée ESUS. Le placement convient aux investisseurs qui ont des préférences en matière de durabilité. Pour les personnes physiques, il peut aussi répondre à un objectif de réduction d'impôt sur le revenu (article 199 terdecies-0 AA du CGI).

Marché cible négatif : le titre ne convient pas aux investisseurs qui recherchent une garantie en capital, un rendement financier régulier ou élevé, ou la possibilité de récupérer leurs fonds à court terme (moins de 7 ans), ni à ceux qui ne peuvent pas supporter la perte de tout ou partie de leur investissement.
Le PSI n'intervient pas au titre des Souscriptions Directes, dont la réception, l'examen et le traitement, y compris la vérification de l'identité des souscripteurs, relèvent de la seule responsabilité de la Société.

Dispositions communes :

Les souscriptions seront automatiquement arrêtées dès lors que la totalité du montant envisagé pour cette Offre aura été atteinte (12 000 000€). 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 (sachant qu'une souscription est considérée comme validée lorsque le bulletin est signé et que les fonds ont été reçus) 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.

Frais liés à l'offre :

Aucun droit d'entrée ni frais de souscription n'est facturé aux souscripteurs, que ce soit par la Société ou par le PSI. Toutefois la souscription donne lieu à l'appel d'une prime d'émission de 4%.

Au titre des Souscriptions Intermédiées, la Société verse au PSI une rémunération globale égale à 2.5 % du montant des souscriptions réalisées par son intermédiaire (prix de souscription multiplié par le nombre d'actions souscrites), comprenant une commission de placement de 1 % revenant au PSI et une commission de 1.5 % que le PSI reverse au CIF ayant présenté le souscripteur. Aucune commission n'est due au PSI au titre des Souscriptions Directes. Cette rémunération est à la charge de la Société et ne s'ajoute pas au prix de souscription payé par le souscripteur.

Les CIF informent leurs clients de l'existence, de la nature et du montant de la rémunération qu'ils perçoivent au titre de la souscription, conformément à la réglementation qui leur est applicable. Les honoraires éventuellement dus par le souscripteur à son conseiller au titre de la lettre de mission qui les lie relèvent de leur seule relation et ne sont perçus ni par la Société ni par le PSI.

« *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, dont les statuts, la Politique d'exploitation et de gestion foncière et le Règlement Intérieur du Conseil de Sélection des Investissements

Le calendrier indicatif de l'offre est le suivant :

- Date d'ouverture de l'offre : 25 novembre 2026 ;
- Date de fermeture de l'offre : 24 novembre 2027 ;
- 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.