

Conditions de souscription à la SCA LES FEVES 2

Ce document « Conditions de Souscription » résume les principaux points décrits plus généralement dans [les statuts](#) de la SCA LES FEVES 2 ainsi que dans le Document d'Information Synthétique tous les deux disponibles [ici](#) et que nous invitons à lire avant de prendre une décision d'investissement afin de pleinement prendre conscience des risques et avantages potentiels associés à la décision d'investir.

Nous invitons également les investisseurs potentiels à lire la [politique d'investissement](#) définie par le Gérant de la SCA LES FEVES 2.

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 apporteurs de fonds. Ils permettent de financer les projets de la SCA. 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 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 2.

Et la SCA LES FEVES 2 en particulier ?

La SCA LES FEVES 2 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 au 5 salariés les mieux payés ne doivent pas dépasser le plafond fixé à 7 fois le SMIC).

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 ?

Avec les fonds levés, la foncière acquiert du foncier agricole (terres, bâtiments d'exploitation et d'habitation). Ces terres sont ensuite mises à disposition sous forme de bail rural environnemental à des porteurs et porteuses de projets.

Les projets financés sont des projets d'acquisition de foncier permettant la mise en place ou la modification de projets agro-écologiques conformes à la charte que nous avons définie.

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

Non, aucun dividende ne sera versé. Les loyers payés par les agriculteurs et agricultrices sur les fermes sont réutilisés pour investir dans de nouveaux projets au sein de la foncière. Ainsi ils permettent la réévaluation des parts (validée en AG chaque année) mais ne donnent pas lieu à paiement de dividendes.

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.

Le décret du 29 juin 2024 fixe également le taux de la réduction d'IR sur les investissements en 2024 et 2025:

<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000049790191>

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

Plafonds applicables (pour le souscripteur) :

- Réduction limitée à un investissement maximal 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 investissements 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 globale des niches fiscales, plafond de 10 000 € par foyer fiscal (ce qui correspond à un investissement de 40 000€ dans la foncière) 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.

La durée de placement obligatoire est statutairement de 3 ans. Si vous souhaitez bénéficier de la réduction d'impôt, la durée minimum de placement est de 7 ans.

Une partie des souscriptions est conservée pour permettre le rachat des actions de la SCA en cas de retrait d'un actionnaire et une autre est conservée pour faire face aux aléas sur les différents biens immobiliers.

Conditions de souscription à la SCA LES FEVES 2

Comment récupérer mon investissement ?

Il y a deux possibilités pour un actionnaire de mettre fin à son actionariat au sein de la SCA LES FEVES 2 (du fait de la variabilité de son capital) :

- 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 et le remboursement se fait dans le mois qui suit la date d'approbation des comptes de l'exercice en cours au jour du retrait sur la base de la valeur de retrait définie pour l'action lors de cette même assemblée générale. La valeur de retrait est égale à 96% de la valeur d'achat.

Le capital de la SCA LES FEVES 2 ne peut descendre en dessous de 80% du montant de capital de l'exercice précédent. Ainsi, si les demandes amènent à franchir ce seuil, certaines demandes seront reportées à l'exercice suivant sachant que seront traitées et remboursées par ordre de priorité les demandes de retrait en fonction de la date d'ancienneté de souscription.

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 01/01/2018 sont soumises au prélèvement forfaitaire unique (PFU ou également appelé « flat tax ») dont le taux global est de 30% (12,8% au titre de l'impôt sur le revenu et 17,2% 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 2.

Ce documents 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
- Risques lors du retrait de l'investisseur de la Société :
 - Risques de non liquidité des titres
 - Risques liés à la durée pendant laquelle la responsabilité de l'investisseur peut être engagée à la suite de la souscription
- Risques de dilution des actionnaires

Point récapitulatif sur les différents frais

- Frais de gestion de la SCA. La foncière assure elle-même la gestion locative de chacune des SCI : 15% des loyers sont facturés annuellement par la foncière aux SCI pour payer les salaires des équipes de gestion, leurs outils et les travaux.
- 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 validation des porteurs de projets et de leur projet puis mise en place).
- Commission de souscription : 4% payés à la SAS Fermes En Vie couvrant les frais juridiques, financiers, marketing et de communication liés à la constitution de la SCA et aux augmentations de capital ainsi qu'à la prospection commerciale et la collecte des capitaux. Cette commission n'est pas payée par les souscripteurs directement mais se retrouve dans la valeur de retrait (4% inférieure à la valeur d'achat).
- Pas de frais de sortie en passant par du rachat de titre par la foncière (Retrait)

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.