

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION À LA SCA LES FÈVES

Ce document « Conditions de Souscription » résume les principaux points décrits plus généralement dans les statuts de la SCA LES FEVES ainsi que dans le Document d'Information Synthétique tous les deux disponibles en lien et que nous vous invitons à lire avant de prendre une décision d'investissement afin de pleinement prendre conscience des risques et avantages potentiels associés à la décision de souscrire à des actions de la SCA LES FEVES.

Nous invitons également les investisseurs potentiels à lire la politique de gestion définie par le Gérant de la SCA LES FEVES.

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 qui est aussi le gérant de la SCA LES FEVES.

ET LA SCA LES FEVES EN PARTICULIER ?

La SCA LES FEVES 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 37 100 € et peut statutairement être augmenté jusqu'à 200 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 montant 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 A 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. À 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 6 mai 2021 fixe également le taux de la réduction d'IR sur les investissements en 2021 ainsi que le plafond applicable :

<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000043486453?r=rkyYsLdfEp>

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 augmenté en 2021 à 13 000 € dans le cas d'investissements dans des sociétés agréée ESUS (comme c'est le cas pour la SCA LES FEVES) 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.

LES PARTS DE SCA 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.





CONDITIONS DE SOUSCRIPTION À LA SCA LES FÈVES

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 (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); et
- 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 3^e anniversaire de détention. Attention, un retrait avant la 7^e 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 définie pour l'action lors de cette même assemblée générale.

Le capital de la SCA LES FEVES 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 3^e 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.

POINT RÉCAPITULATIF SUR LES DIFFÉRENTS FRAIS (internes et externes à la SCA)

Frais de souscription et de gestion de la SCA :

- *Frais de dossier* : 3 % TTC (2,5 % HT) sur le montant collecté (avec un maximum à 600 €) couvrant les frais juridiques et financiers liés à la constitution de la SCA, aux augmentations de capital et à la prospection commerciale et la collecte des capitaux.

Frais d'acquisition des actifs fonciers et immobiliers (ces frais sont en général capitalisés à l'actif de la SCA):

- *Frais de notaire et/ou de SAFER+notaires* : 7 à 8 % HT environ (selon la taille des projets) ;
- *Commission de montage de projets* : 5% HT (commission payée 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 du projet).

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.

Ce documents décrit en particulier les principaux risques suivants :

Risques propres à l'émetteur :

- Risques fiscaux liés à la suppression de l'avantage fiscal
- Risque de variation à la baisse du prix du 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 d'exploitation et d'habitation
- Risque lié au modèle économique de la société
- Risque lié à la situation financière de la société
- Risque lié à la perte des labels et agréments
- Risque lié à la gestion de la trésorerie
- Risque de liquidité (en cas de retrait massif d'associés commanditaires)

Risques propres aux valeurs mobilières :

- Risque de perte totale ou partielle du capital investi
- Risque d'illiquidité
- Retour sur investissement dépendant de la réussite des projets financés