

LES FEVES 2  
Société en Commandite par Actions au capital variable  
8 place Roger Salengro, 31000 Toulouse  
941 627 259 RCS Toulouse

PROSPECTUS DE CROISSANCE DE L'UNION

(Le Prospectus a été établi pour faire partie d'un prospectus simplifié conformément à l'article 15 du Règlement (UE) 2017/1129 relatif au « Prospectus de croissance de l'Union » et dont le contenu a été établi conformément aux termes des Annexes 23 (Résumé) 24 (Document d'enregistrement) et 26 (Note relative aux valeurs mobilières) du Règlement Délégué (UE) 2019/980 relatif notamment à la forme et au contenu du prospectus)

Mise à disposition du prospectus (ci-après le « Prospectus ») à l'occasion de l'émission d'actions nouvelles, par offre au public, à souscrire en numéraire, dans le cadre d'une augmentation de capital d'un montant brut maximal de 5 500 000 euros, par émission de 5 500 000 actions nominatives nouvelles, au prix unitaire de 1 euro par action.

Le capital de la société LES FEVES 2 (la « Société ») étant variable, le montant du capital souscrit pendant la période de souscription du 21/11/2025 au 15/06/2026 pour la présente offre au public de valeurs mobilières pourra être inférieur au montant prévu de l'émission. Le capital social ne devra pas dépasser la limite du capital autorisé soit 200 000 000 euros.



Le Prospectus a été approuvé par l'AMF, en sa qualité d'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129. L'AMF approuve ce Prospectus après avoir vérifié que les informations figurant dans le prospectus sont complètes, cohérentes et compréhensibles au sens du règlement (UE) 2017/1129. Cette approbation ne doit pas être considérée comme un avis favorable sur l'émetteur et sur la qualité des titres financiers faisant l'objet du Prospectus. Les investisseurs sont invités à procéder à leur propre évaluation de l'opportunité d'investir dans les titres financiers concernés.

Le Prospectus a été approuvé le 20 novembre 2025 et est valide jusqu'au 15 juin 2026, et devra pendant cette période et dans les conditions de l'article 23 du règlement (UE) 2017/1129, être complété par un supplément au Prospectus en cas de faits nouveaux significatifs ou d'erreurs ou inexactitudes substantielles. Le Prospectus porte le numéro d'approbation suivant : 25-450

Le Prospectus a été établi pour faire partie d'un prospectus simplifié conformément à l'article 15 du règlement (UE) 2017/1129.

Le présent prospectus est disponible sans frais auprès du site de l'entreprise [www.feve.co](http://www.feve.co) et du site de l'AMF [www.amf-france.org](http://www.amf-france.org), ainsi qu'au siège social de la Société

# TABLE DES MATIÈRES

## Table des matières

PREAMBULE.....	5
RESUME DU PROSPECTUS .....	6
I. Première partie : Informations relatives à l'Émetteur (Document d'enregistrement conforme à l'annexe 24 du Règlement Délégué UE 2019/980).....	12
1. PERSONNES RESPONSABLES .....	12
1.1 Responsable du prospectus.....	12
1.2 Attestation du responsable du prospectus .....	12
1.3 Renseignement sur les personnes intervenant en qualité d'expert .....	12
1.4 Responsable de l'information financière - Attestation de l'expert .....	23
1.5 Déclaration relative au prospectus .....	23
2. STRATÉGIE, RÉSULTATS ET ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE .....	23
2.1 Informations concernant l'émetteur .....	23
2.2 Aperçu des activités .....	25
2.3 Structure organisationnelle.....	29
2.4 Investissements.....	31
2.5 Examen de la situation financière et du résultat .....	31
2.6 Informations sur les tendances .....	32
2.7 Prévisions ou estimations du bénéfice .....	33
3. FACTEURS DE RISQUE .....	33
3.1 Classement des principaux facteurs de risque .....	33
3.2 Risques liés à l'activité dans le domaine du foncier agricole .....	34
3.3 Risques fiscaux liés à la suppression de l'avantage fiscal.....	37
3.4 Risques liés à l'activité dans le secteur de l'économie sociale et solidaire .....	38
3.5 Risques juridiques et réglementaires liés au statut de société en commandite par actions et aux retraits massifs des associés commanditaires .....	38
4. GOUVERNANCE D'ENTREPRISE .....	39
4.1 Organes d'administration, de direction et de surveillance, et direction générale.....	40
4.2 Rémunération et avantages .....	44
4.3 Participations et stock-options.....	44
5. INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT L'ACTIF ET LE PASSIF, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RESULTATS DE L'EMETTEUR.....	44
5.1 Informations financières historiques.....	44
5.2 Informations financières intermédiaires et autres .....	45
5.3 Audit des informations financières annuelles.....	45

5.4 Indicateurs-clés de performance .....	45
5.5 Changement significatif dans la situation de l'émetteur .....	45
5.6 Politique en matière de dividendes .....	46
5.7 Informations financières pro forma.....	46
6. INFORMATIONS RELATIVES AUX ACTIONNAIRES ET AUX DÉTENTEURS DES VALEURS MOBILIÈRES .....	46
6.1. Principaux actionnaires .....	46
6.2. Procédures judiciaires et d'arbitrage .....	47
6.3 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale .....	47
6.4 Transactions avec des parties liées .....	47
6.5 Capital Social.....	47
6.6. Acte constitutif et statuts .....	48
6.7. Contrats importants .....	50
7. DOCUMENTS DISPONIBLES .....	50
II. Deuxième Partie : Informations relatives à l'opération (conformément à l'annexe 26 du Règlement Délégué (UE) 2019/980) .....	51
1. Objet, personnes responsables, informations provenant de tiers, rapports d'experts et approbation de l'autorité compétente .....	51
1.1. Responsable du Prospectus .....	51
1.2. Attestation du responsable du Prospectus.....	51
1.3. Déclarations ou rapports d'experts.....	51
1.4. Informations provenant de tiers.....	51
1.5. Déclaration relative au Prospectus .....	51
1.6. Intérêt des personnes physiques et morales participant à l'émission .....	51
1.7. Raisons de l'offre, utilisation du produit et dépenses liées à l'offre .....	51
1.8 Informations supplémentaires .....	52
2. Déclaration sur le fonds de roulement net et déclaration sur le niveau des capitaux propres et de l'endettement.....	52
2.1 Déclaration sur le fonds de roulement net .....	52
2.2 Capitaux propres et endettement .....	52
3. Facteurs de risques.....	53
3.1 Risques lors du retrait de l'investisseur de la Société.....	53
3.2 Risques liés à la valeur de l'action et à la perte potentielle en capital pour le souscripteur .....	54
3.3 Risques de dilution des actionnaires.....	54
4. Conditions relatives aux valeurs mobilières.....	54
4.1 Informations sur les valeurs mobilières devant être offertes.....	55
5. Modalités de l'offre.....	65
5.1 Modalités et conditions de l'offre de valeurs mobilières au public .....	65
5.2 Plan de distribution et allocations de valeurs mobilières .....	67
5.3 Notification aux souscripteurs .....	68

5.4 Établissement du prix .....	68
5.5 Placement et prise ferme .....	69
5.6 Admission à la négociation et modalités de négociation .....	69
5.7. Détenteurs de valeurs mobilières souhaitant les vendre .....	69
5.8. Dilution.....	70

## ANNEXES AU PROSPECTUS

Le présent Prospectus fait référence aux annexes suivantes publiées sur le site de la Société et disponibles à travers les liens suivants :

Annexe 1 : Opinion juridique du cabinet LAWFIELDS (Me Fabrice TOURNIER-COURTES)

[Annexe 2 : Charte Agroécologique de FEVE](#)

[Annexe 3 : Politique d'investissement de la SCA LES FEVES 2](#)

[Annexe 4 : Règlement intérieur du Comité d'Investissement](#)

[Annexe 5 : Organigramme de FEVE](#)

[Annexe 6 : Bail rural type](#)

[Annexe 7 : Statuts de la SCA Les Feves 2](#)

[Annexe 8 : Modèle de bulletin de souscription](#)

[Annexe 9 : Convention de prestation de services entre Fermes en Vie et LES FEVES 2](#)

[Annexe 10 : Rapport du commissaire chargé de la vérification de l'actif et du passif](#)

[Annexe 11 : Tableau de correspondance entre le Prospectus et l'ensemble des informations visées aux annexes 24 et 26 du règlement délégué \(UE\) n°2019/980](#)

[Annexe 12 : Situation financière de la SCA Les Feves 2 au 30 septembre 2025](#)

**Les annexes ci-dessus sont uniquement en lien hypertexte sauf l'annexe 1, l'annexe 10, l'annexe 11 et l'annexe 12 qui sont également ajoutées en annexe au Prospectus.**

**Il est précisé, conformément à l'article 10 du Règlement délégué 2019/979, que les informations figurant sur les sites internet mentionnés par les liens hypertextes ci-avant listés et repris au présent Prospectus ne font pas partie du Prospectus. A ce titre, ces informations n'ont été ni examinées ni approuvées par l'AMF.**

**Par ailleurs, les Annexes listées ci-avant ne constituent pas des informations incorporées par référence au présent Prospectus au sens de l'article 19 du Règlement européen (UE) 2017/1129.**

**En application de l'article 19 du Règlement (UE) n°2017/1129 du Parlement Européen et du Conseil du 14 juin 2017, aucune autre information n'est incluse par référence dans le présent prospectus.**

# PREAMBULE

Le Prospectus est composé :

- du résumé du prospectus, conforme à l'annexe 23 du règlement délégué (UE) 2019/980 de la Commission,
- du document d'enregistrement du prospectus de croissance de l'Union de la Société LES FEVES 2 (Partie I), conforme à l'annexe 24 du règlement délégué (UE) 2019/980 de la Commission,
- de la note relative aux valeurs mobilières à émettre (Partie II), conforme aux annexes 26 et 27 du règlement délégué (UE) 2019/980 de la Commission.

# RESUME DU PROSPECTUS

Section 1 – Introduction	
1.1	<b>Identification des valeurs mobilières offertes</b> Actions ordinaires de même catégorie que les actions existantes de la société (code ISIN : FR0014013NY0)
1.2	<b>Identification de l'émetteur</b> <u>La Société LES FEVES 2, sise 8 place Roger Salengro, 31 000 Toulouse, 941 627 259 RCS Toulouse , 31000 Toulouse</u> Numéro LEI : 969500MDYZVZ6HUM3Y09
1.3	<b>Identité et coordonnées de l'autorité compétente qui a approuvé le Prospectus</b> Autorité des marchés financiers (l' « AMF »), 17 place de la Bourse, 75002 Paris, France
1.4	<b>Date d'approbation du Prospectus : L'AMF a approuvé le Prospectus en date du 20 novembre 2025.</b>
1.5	<b>Avertissements</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ce résumé (le <b>Résumé</b>) doit être lu comme une introduction au Prospectus de croissance de l'Union (le <b>Prospectus</b>) et toute décision d'investir dans les valeurs mobilières concernées doit être fondée sur un examen par l'investisseur du Prospectus dans son ensemble ;</li> <li>• L'investisseur peut perdre tout ou partie du capital investi ;</li> <li>• Lorsqu'une action concernant l'information contenue dans le Prospectus de croissance de l'Union est intentée devant un tribunal, l'investisseur plaignant est susceptible, en vertu du droit national des États membres, de devoir supporter les frais de traduction du Prospectus de croissance de l'Union avant le début de la procédure judiciaire ;</li> <li>• Une responsabilité civile n'incombe qu'aux personnes qui ont présenté le résumé, y compris sa traduction, mais seulement si, lorsqu'il est lu en combinaison avec les autres parties du Prospectus de croissance de l'Union, le contenu du résumé est trompeur, inexact ou incohérent ou ne fournit pas les informations clés permettant d'aider les investisseurs lorsqu'ils envisagent d'investir dans ces valeurs mobilières.</li> </ul>
Section 2 – Informations clés sur l'émetteur	
2.1	<b>Qui est l'émetteur des valeurs mobilières ?</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dénomination sociale : Les FEVES 2</li> <li>• Numéro RCS : 941 627 259 RCS Toulouse - Numéro LEI : 969500MDYZVZ6HUM3Y09</li> <li>• Forme juridique : Société en Commandite par Actions à capital variable</li> <li>• Droit applicable et Pays d'origine : Droit français - France</li> </ul> <p><b>Principales activités de la Société :</b></p> <p>La Société a pour activité l'acquisition de foncier agricole (terres agricoles et/ou bâtiments) en vue de leur mise à disposition (majoritairement sous forme de location par bail rural à clauses environnementales associée à une option d'achat) à des agriculteurs qui souhaitent s'installer ou à des agriculteurs qui ont besoin de ce foncier agricole pour pérenniser leur activité agricole. La condition pour bénéficier de ce dispositif de location avec option d'achat est de se conformer à une charte environnementale et sociale ambitieuse (ANNEXE 2) et s'inscrivent dans une volonté de déployer des modèles agroécologiques plus vertueux d'un point de vue social, environnemental et économique.</p> <p>La raison d'être de la Société est de <b>contribuer à la transition agroécologique et alimentaire, ainsi qu'à la préservation de l'environnement et au renforcement de l'autonomie des territoires.</b></p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Faciliter la transmission des fermes</b> qui nécessitent des capitaux financiers importants en proposant une solution de financement favorisant ainsi la viabilité économique de leur projet ;</li> <li>• <b>Créer des activités et emplois grâce à des fermes intensives en main d'œuvre</b> permettant de revitaliser les campagnes et de renforcer le lien social.</li> </ul> <p>La Société a également pour objectif de concourir au développement durable par le fait de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Participer au développement de fermes résilientes, peu dépendantes de ressources non renouvelables et respectueuses des sols et de la biodiversité</b>, participant ainsi à limiter l'impact des systèmes agricoles et alimentaires sur le dérèglement climatique et favorisant l'autonomie des territoires.</li> </ul>



	La rentabilité repose majoritairement sur les loyers payés par les agriculteurs pour les terres louées. Les agriculteurs ont des revenus faibles et le risque de non-paiement est donc relativement élevé. L'éviction des locataires est possible mais relativement difficile en raison du cadre réglementaire protecteur des agriculteurs. Les risques sont mitigés par la multiplicité des locataires et de leurs activités ainsi qu'à la sélection fine du Gérant. Un accompagnement est également prévu pour sécuriser leurs projets. Enfin, les locataires apportent une partie du montant d'acquisition des fermes (environ 2.5%) ce qui permet de couvrir d'éventuels impayés. Dans la mesure où il n'y aura que quelques projets au démarrage, ce risque sera plus concentré sur ces quelques projets et se « diluera » progressivement au fur et à mesure que le nombre de projets financés grandira.			
	2.3.1.2 Risques liés à la survenance de dommages dans le cadre de la gestion des immeubles (ie bâtiments) d'exploitation et d'habitation	MOYEN	MOYEN	MOYEN
	Le risque de dommages est inhérent au fait que les immeubles soient loués et occupés. Afin de limiter le risque de dommages, un suivi régulier des immeubles est réalisé par le Gérant. La Société prend également soin d'assurer tous les immeubles en tant que propriétaire non exploitant. 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.			
	2.3.1.3 Risques de variation à la baisse du prix du foncier agricole	FAIBLE	MOYEN	MOYEN
	Le prix du foncier agricole progresse régulièrement depuis plusieurs dizaines d'années donc la probabilité d'une baisse de prix est faible mais celle-ci aurait un impact significatif sur la Société.			
	2.3.1.4 Risques liés aux évolutions des droits et obligations des bailleurs ruraux	FAIBLE	FAIBLE	FAIBLE
	La Société prévoit d'effectuer des travaux dès l'acquisition et d'entretenir régulièrement les bâtis ruraux. Une éventuelle augmentation des obligations de la Société en matière d'entretien est un risque jugé faible par la Société.			
	2.3.1.5 Risques liés aux acquisitions de biens immobiliers, aux travaux et aux rénovations	FAIBLE	FAIBLE	FAIBLE
	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 réglementations 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. 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 reste toutefois limité grâce à (i) un travail de sourcing et de filtre important réalisé par Fermes En Vie, (ii) l'obtention d'évaluations externes complémentaires à nos évaluations propres, et (iii) la validation obligatoire par un comité d'investissement composé d'experts du domaine. Par ailleurs, il est important de noter que l'objectif n'est pas de vendre le foncier acquis à court terme.			
	2.3.2 Risques liés à la perte ou à l'absence de l'avantage fiscal	MOYEN	MOYEN	MOYEN
	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 personnes physiques et sa disparition réduirait l'attrait de l'investissement. Cependant, l'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). Dans le contexte actuel d'instabilité politique, il ne peut être exclu que l'avantage fiscal octroyé et/ou le plafonnement des niches fiscales puisse être amendé favorablement ou défavorablement. 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 financer de nouveaux projets et (ii) le risque d'illiquidité puisque l'incapacité à trouver de nouveaux investisseurs pourrait empêcher la cession ou le retrait de titres par d'autres en dehors des reventes d'actifs. La probabilité à court terme est limitée puisque cet avantage fiscal existe depuis plus de 10 ans. Le risque est considéré comme moyen car une part substantielle d'investisseurs ne bénéficient pas de cet avantage fiscal (personnes morales et investisseurs au-dessus du plafond - environ 20%). Dans le contexte actuel d'instabilité politique, il ne peut être exclu que l'avantage fiscal octroyé et/ou le plafonnement des niches fiscales puisse être amendé favorablement ou défavorablement. Dans le projet de loi de finance actuel pour 2026, il est prévu que l'avantage fiscal perdure mais diminue de 25 à 18%. Une telle baisse de la réduction aura toutefois un impact relativement limité sur la collecte puisque ces 18% restent relativement élevés.			
	2.3.3 Risques liés à l'activité dans le secteur de l'économie sociale et solidaire			
	2.3.3.1 Risques liés à la situation financière de la société	MOYEN	MOYEN	MOYEN
	La société a des liquidités importantes 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 très largement suffisant pour faire face à ses obligations et à ses besoins de trésorerie pour les 6 prochains mois d'exercice dans la mesure où elle a très peu de charges fixes. Il existe également un risque concernant le placement de ces liquidités qui est mitigé par le fait de placer ces liquidités sur des placements peu risqués.			
	2.3.3.2 Risques liés à la perte des labels et agréments	FAIBLE	MOYEN	MOYEN
	Les labels (en l'occurrence FINANSOL) et agréments (ESUS) sont importants pour l'image de la société. L'agrément ESUS permet en outre de faire bénéficier d'une réduction d'impôt de 25% aux investisseurs particuliers. En cas de perte d'agrément, il n'y a pas de conséquence directe sur la situation financière de la société un risque de réduire la capacité de la Société à trouver de nouveaux souscripteurs.			



	2.3.3.3 Risques liés au modèle économique de la société	MOYEN	MOYEN	MOYEN
	Le modèle économique de la SCA LES FEVES 2 est basé sur l'utilisation des loyers payés par les locataires pour payer une partie de ses coûts de fonctionnement. Il est donc nécessaire d'atteindre une taille relativement importante (une vingtaine de fermes en gestion) pour que ces loyers puissent largement couvrir les coûts fixes et variables inhérents à l'activité. Au vu des acquisitions prévues cette année et de l'activité qui progressera rapidement, ce risque deviendra de plus en plus faible. Il n'y a toutefois aujourd'hui aucun investissement déjà réalisé (les premiers sont prévus pour la fin d'année) donc ce risque reste plus important avant de réduire au fur et à mesure des investissements à venir.			
	2.3.4 Risques juridiques et réglementaires liés au statut de société en commandite par actions et aux retraits massifs des associés commanditaires			
	2.3.4.1 Risques de liquidité en cas de retrait massif des commanditaires	FAIBLE	MOYEN	MOYEN
	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 (i) une inaliénabilité des parts sur 3 ans, (ii) le fait que la réduction d'impôt soit liée à une obligation de conservation des titres sur 7 ans, (iii) le fait que la diminution de capital soit plafonnée statutairement à 20% par an, (iv) le fait que certains actifs (en priorité ceux qui sont libres) pourront être vendus si besoin et (v) 15% des montants souscrits sont conservés en trésorerie disponible pour mitiger ce risque.			
	2.3.4.2 Risque lié au statut de société en commandite par actions	FAIBLE	FAIBLE	FAIBLE
	La forme sociale de commandite par actions génère une forte dépendance vis-à-vis de l'associé gérant commandité en raison (i) de son droit de veto sur les décisions sociales, celles-ci devant être adoptées conjointement par l'associé commandité et les actionnaires commanditaires et (ii) de sa révocation possible en pratique uniquement par décision de justice. Ce pouvoir étendu du gérant pourrait créer une source potentielle de conflits d'intérêts avec les commanditaires mais les pouvoirs de celui-ci ont été limités statutairement avec un pouvoir étendu donné au Conseil de Surveillance ce qui conduit la Société à le considérer comme faible.			
Section 3 – Informations clés sur les valeurs mobilières				
3.1	Quelles sont les principales caractéristiques des valeurs mobilières ?			
	<p><u>Nature et catégorie des valeurs mobilières</u> : Actions ordinaires nouvelles de même catégorie que les actions existantes de la Société. Code ISIN : FR0014013NY0 <u>Nombre maximum d'actions à émettre dans le cadre du Prospectus</u> : 5 500 000 <u>Devise</u> : Euro <u>Prix de souscription</u> : 1 euro, sans prime d'émission. <u>Montant minimal de souscription</u> : 500€ pour tout nouvel actionnaire. Un actionnaire existant pouvant souscrire à nouveau pour un montant inférieur. <u>Droits attachés aux valeurs mobilières</u> : Les actions nouvelles créées à l'occasion de l'augmentation de capital porteront jouissance à compter de leur émission. Elles seront, dès leur souscription, entièrement assimilées aux actions anciennes et jouiront des mêmes droits à compter de la date de réalisation de l'augmentation de capital. Les nouvelles actions seront soumises à toutes les stipulations des statuts de la Société LES FEVES 2 en bénéficiant des droits suivants (i) un droit aux éventuels dividendes d'exercices ultérieurs considération faite que la Société n'a jamais distribué de dividendes et qu'elle n'a pas l'intention de modifier sa politique et d'en verser ; (ii) un droit de vote proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent, étant précisé que la Société regroupe un associé commandité et des associés commanditaires dont les droits sont différents, comme spécifié en sous-section 2.1 du résumé ; (iii) un droit de participation aux bénéfices. En cas de liquidation, en vertu de la Loi n° 2014-856 du 31 juillet 2014 (dite Loi ESS), le boni de liquidation doit être dévolu uniquement à une autre entreprise de l'Économie Sociale et Solidaire et (iv) un droit d'information sur l'activité de la Société.</p> <p><u>Rang des valeurs mobilières dans la structure du capital de l'Émetteur en cas d'insolvabilité</u> : sans objet. <u>Éventuelles restrictions au libre transfert des valeurs mobilières</u> : le mécanisme de cession comprend une clause statutaire d'agrément préalable par la gérance de la Société. En outre, les actions sont inaliénables pendant 3 ans suivant leur émission. <u>Politique de dividende</u> : le Gérant ne prévoit pas de verser de dividendes annuellement. L'action est en revanche réévaluée une fois par an. Elle ne l'a pas encore été et le sera pour la première fois lors de l'AG d'approbation des comptes de 2025. <u>Clauses de rachat</u> : Les actions sont inaliénables pendant 3 ans. Passé ce délai, les actions sont négociables sous les conditions suivantes : 1. Rachat par un tiers : les actions peuvent être cédées à un tiers sous réserve de l'agrément préalable de la gérance. 2. Rachat par la Société : les actionnaires peuvent se retirer conformément aux statuts, étant précisé que ce droit d'actionnaire n'est possible que sous réserve que la Société dispose d'une trésorerie suffisante pour honorer l'ensemble des demandes de rachat valablement formulées. Les statuts prévoient que le retrait peut être décidé par un actionnaire au plus tard le 31 décembre de l'année N, par notification à la gérance (sous réserve d'avoir passé la durée d'inaliénabilité de 3 ans). Le remboursement a lieu au comptant dans le mois qui suit la date d'approbation des comptes de l'exercice en cours au jour du retrait et, si la fixation de la valeur de remboursement est postérieure à cette approbation, un mois au plus tard après cette fixation, sans qu'il soit dû aucun intérêt en sus. Conformément aux statuts (article 11), les demandes de retrait ne peuvent avoir pour effet d'abaisser le capital au-dessous d'une somme correspondant à 80% du capital social souscrit à la clôture du dernier exercice.</p>			

3.2	Où les titres seront-ils négociés ?			
	Les actions émises par la Société ne sont pas admises aux négociations sur un marché de cotation, réglementé ou non, français ou étranger.			
3.3	Les valeurs mobilières font-elles l'objet d'une garantie ?			
	Non. L'émission ne fait l'objet d'aucune garantie de bonne fin, au sens de l'article L. 225-145 C. commerce.			
3.4	Quels sont les principaux risques spécifiques aux valeurs mobilières ?			
	Intitulé du risque	Probabilité du risque	Ampleur du risque	Impact
	3.4.1 Risques lors du retrait de l'investisseur de la Société			
	3.4.1.1 Risques de non liquidité des titres	MOYEN	MOYEN	ELEVE
	<p>Les actions de la Société n'étant pas destinées à être cotées et aucun marché ne devant être organisé à l'initiative de la Société, il existe un risque de non liquidité temporaire des actions souscrites malgré la variabilité du capital en raison de la nécessité :</p> <p>(i) d'agréer l'acquéreur en cas de cession des actions à un tiers non actionnaire (agrément donné par la gérance) et</p> <p>(ii) de ne pas réduire, en cas de retraits d'actionnaires, de plus de 20% le capital social de la Société d'une année sur l'autre, ce qui pourrait rendre impossible le retrait de certains actionnaires. Les actionnaires peuvent donc se trouver contraints de conserver temporairement leurs actions.</p> <p>La règle statutaire indique qu'en cas de trop nombreuses demandes de retraits et de trop peu nombreuses nouvelles souscriptions qui amèneraient à une réduction de plus de 20% du capital social, une priorité sera donnée aux plus anciens actionnaires (cf article 14 des statuts).</p>			
	3.4.1.2 Risques liés à la durée pendant laquelle la responsabilité de l'investisseur peut être engagée à la suite de la souscription	FAIBLE	MOYEN	FAIBLE
	<p>Compte tenu de la variabilité du capital de la Société, un actionnaire peut demander son retrait à tout moment (sachant qu'il existe une période d'inaliénabilité de 3 ans à compter de la souscription des actions conformément à l'article 14 des statuts de la Société). Mais il existe un risque spécifique en termes de responsabilité pour l'associé retrayant qui demeure tenu pendant 5 ans, envers les associés et les tiers, de toutes les obligations existantes au moment de son retrait (art. L. 231-6 Code com.), apprécié à la date de son remboursement et plafonné à son apport.</p>			
	3.4.2 Risques liés à la valeur de l'action et à la perte potentielle en capital pour le souscripteur	MOYEN	FAIBLE	FAIBLE
	<p>Les actions de la Société ne font pas l'objet d'une cotation sur un marché actif. Les transactions qui sont réalisées sur les actions LES FEVES 2, que ce soit lors d'augmentation de capital par offre au public et lors d'opérations de rachat ou de cession pour permettre la sortie de certains actionnaires, sont organisées sur la base d'un prix fixé annuellement par la gérance et validé en AG, sur la base de la valeur des actifs détenus par la Société. Il est à noter que le prix de retrait est égal à tout moment à la valeur de souscription (intégrant les éventuelles revalorisations annuelles) réduite d'un pourcentage de 4% de cette valeur.</p> <p>Sans préjuger des fluctuations à venir, l'évolution du prix du foncier agricole montre une augmentation régulière et peu volatile depuis plusieurs dizaines d'années.</p> <p>Par ailleurs, il existe un risque inhérent à tout investissement en capital qui peut conduire à des pertes en capital ou à une mauvaise rentabilité en cas d'échec des investissements réalisés par la Société. En conséquence, la Société ne peut écarter les risques de perte en capital ou de mauvaise rentabilité pour l'Investisseur. Il existe donc un risque de non-restitution de leur investissement aux Investisseurs. Ce risque correspond au risque normal supporté par un investisseur en capital.</p>			
	3.4.3 Risques de dilution des actionnaires	MOYEN	MOYEN	FAIBLE
	<p>En raison de l'absence de droit préférentiel de souscription liée à la variabilité du capital et à la réalisation de levées de fonds successives annuelles, le pourcentage de participation dans le capital et les droits de vote d'un souscripteur est amené à diminuer. Le souscripteur sera donc dilué au fur et à mesure de l'évolution de l'actionnariat sauf à souscrire de nouveau aux levées de fonds ultérieures.</p>			
Section 4 – Informations clés sur l'offre de valeurs mobilières au public				
4.1	Selon quelles conditions et quel calendrier puis-je investir dans cette valeur mobilière ?			
	<p>Nombre d'actions nouvelles à émettre :</p> <p>Émission maximale de 5 500 000 actions aux fins de porter le capital social de la Société LES FEVES 2 de 5 283 326 euros (5 283 326 actions) au 19/11/2025 à 10 783 326 euros (10 783 326 actions). En cas d'insuffisance de la demande, l'augmentation de capital envisagée pourrait être limitée aux souscriptions reçues dès lors que celles-ci atteindraient 75% du montant de l'émission initialement prévue c'est-à-dire 4 125 000 euros. Néanmoins, si le montant des ordres de souscription n'atteignait pas un minimum de 75% de l'augmentation de capital envisagée, l'opération serait annulée et les ordres de souscription reçus dans le cadre de l'opération seraient caducs.</p>			

	<p><u>Prix unitaire d'émission</u> : 1 euro, sans prime d'émission, à libérer intégralement à la souscription.</p> <p><u>Frais de souscription</u> : aucun frais de souscription</p> <p><u>Montant de l'émission</u> : Montant maximum de 5 500 000 euros de capital.</p> <p><u>Période de souscription</u> : La souscription des actions nouvelles sera ouverte à compter de la publication du Prospectus sur le site <a href="http://www.feve.co">www.feve.co</a> et pour une période expirant le 15/06/2026. La souscription s'effectue moyennant signature d'un Bulletin de Souscription disponible sur le site Internet de la Société ou disponible directement auprès de cette dernière. L'émission est ouverte dès que la publication d'un avis financier dans un journal de large diffusion et sur le site internet de la Société LES FEVES (<a href="http://www.feve.co">www.feve.co</a>) est intervenue.</p> <p><u>Garantie</u> : L'émission ne fait l'objet d'aucune garantie de bonne fin. Il n'existe en effet pas de seuil de caducité pour l'augmentation de capital. Il est précisé que la Société n'a pas recours aux services d'un prestataire de services d'investissement (PSI). Elle fait néanmoins appel au Crédit Coopératif pour le recueil des souscriptions versées.</p> <p><u>Date de jouissance des actions nouvelles</u> : A la date de l'agrément de la gérance, laquelle intervient à l'issue de la complétude de la souscription (bulletin, versement, justificatifs d'identité).</p> <p><u>Plan de distribution et Schéma de commercialisation</u> : les souscriptions seront reçues à compter du lendemain du visa du présent prospectus et jusqu'au 15/06/2025 par remise des bulletins de souscription suivie de l'inscription en compte des actions souscrites. Les actions émises sont offertes à toutes catégories d'investisseurs, sans limitation autre que l'agrément de la gérance et vise en particulier le public des citoyens sensibilisés à la défense de l'environnement, la transition environnementale, à l'agroécologie, et les partenaires de l'économie solidaire ou de l'épargne solidaire. Par ailleurs, le montant cumulé de la participation d'un souscripteur ne doit pas dépasser 20% du capital social conformément à la procédure de gestion des agréments mise en place par la gérance.</p> <p><u>Agrément du Gérant</u> : statutairement, toute souscription doit être agréée par le Gérant. Sauf force majeure, celui-ci est donné sous 5 jours ouvrés et se matérialise via l'envoi de l'attestation de titre par email.</p> <p><u>Calendrier indicatif de l'augmentation de capital</u> :</p> <p>20/11/2025 Visa de l'Autorité des Marchés Financiers</p> <p>21/11/2025 Mise à disposition du Prospectus et ouverture de la période de souscription le lendemain du visa</p> <p>24/11/2025 Publication d'un avis financier dans un journal national (délai maximum de 5 jours ouvrés)</p> <p>15/06/2026 Clôture de la période de souscription</p> <p>30/06/2026 Publication des résultats de l'offre sur le site internet de la Société LES FEVES 2 (<a href="http://www.feve.co">www.feve.co</a>)</p> <p><u>Documents accessibles au public</u> : sur demande par courrier adressé à : SCA LES FEVES 2, 8 place Roger Salengro, 31 000 TOULOUSE, sur demande par email à <a href="mailto:investir@feve.co">investir@feve.co</a> et sur le site Internet <a href="http://www.feve.co">www.feve.co</a>.</p> <p><u>Montant et pourcentage de dilution résultant immédiatement de l'offre</u> : La participation d'un actionnaire ayant 1% du capital au 19/11/2025 et n'acquérant pas d'action nouvelle varie comme suit :</p> <table><tr><td>% de réalisation de l'offre</td><td>Au 19/11/2025</td><td>75% (4 125 000 actions nouvelles)</td><td>100% (5 500 000 actions nouvelles)</td></tr><tr><td>Nombre d'actions existantes</td><td>5 283 326</td><td>9 408 326</td><td>10 783 326</td></tr><tr><td>% de dilution</td><td>1%</td><td>0.56%</td><td>0.49%</td></tr></table>	% de réalisation de l'offre	Au 19/11/2025	75% (4 125 000 actions nouvelles)	100% (5 500 000 actions nouvelles)	Nombre d'actions existantes	5 283 326	9 408 326	10 783 326	% de dilution	1%	0.56%	0.49%
% de réalisation de l'offre	Au 19/11/2025	75% (4 125 000 actions nouvelles)	100% (5 500 000 actions nouvelles)										
Nombre d'actions existantes	5 283 326	9 408 326	10 783 326										
% de dilution	1%	0.56%	0.49%										
4.2	<p><b>Pourquoi ce Prospectus est-il établi ?</b></p>												
	<p><u>Raisons de l'offre</u> : La présente opération a pour objet de collecter des fonds destinés à (i) financer l'acquisition (ou des travaux sur) de foncier agricole (terres et bâtiments) dans le but de permettre à des porteurs de projets agricoles de pouvoir s'installer ou bien pérenniser leur installation dans un cadre agroécologique, (ii) permettre des retraits d'actionnaires conformément aux statuts et (iii) permettre de reconstituer la trésorerie (qui doit rester supérieure à 15% des sommes collectées) en cas d'utilisation de celle-ci pour permettre le retrait de certains actionnaires.</p> <p>Le développement de la Société justifie une augmentation des souscriptions ce qui nécessite de facto ce Prospectus.</p> <p><u>Montant net estimé du produit de l'émission</u> :</p> <p>Le produit maximal brut de l'émission s'élève à 5 500 000 euros. Le produit maximal net de l'émission est estimé à 5 500 000 euros, étant donné qu'il n'y a pas de frais de souscription. La Société emploiera les fonds collectés dans l'opération à hauteur de 15% (soit 825 000 euros pour une souscription à 100% de l'offre) dans la constitution d'une réserve de trésorerie destinée à organiser la liquidité des actions et placé en produits financiers et à hauteur du solde, soit 85% (soit 4 675 000 euros pour une souscription à 100%), dans des opérations d'acquisition et d'amélioration de foncier agricole (terres et bâtis).</p> <p>Le foncier à acquérir n'est pas encore défini à ce stade mais de nombreux projets sont en cours d'analyse, d'instruction et de constitution. La quantité de projets financés in fine dépendra de la réussite de l'émission. Aucune acquisition réalisée à date mais cinq (5) devraient l'être d'ici fin d'année et une dizaine sont en cours d'avancement pour l'année prochaine.</p> <p><u>Convention de prise ferme</u> : il n'existe pas de convention de prise ferme</p> <p><u>Conflits d'intérêts</u> : A la connaissance de la Société, aucune personne physique ou morale participant à l'offre n'est en situation de conflit d'intérêt.</p>												
4.3	<p><b>Qui est l'offreur de valeurs mobilières (si différent de l'émetteur) ?</b></p>												
	<p>Sans objet</p>												

# **I. Première partie : Informations relatives à l'Émetteur (Document d'enregistrement conforme à l'annexe 24 du Règlement Délégué UE 2019/980)**

## **1. PERSONNES RESPONSABLES**

### **1.1 Responsable du prospectus**

Fermes En Vie, SAS au capital de 127 132 Euros  
16 place des Quinconces, 33000 Bordeaux  
889 353 223 RCS Bordeaux  
Gérant et associé commandité de la S.C.A. LES FEVES 2  
Représentée par l'un de ses Directeurs Généraux M. Vincent Kraus-Nigay

### **1.2 Attestation du responsable du prospectus**

J'atteste que les informations contenues dans le présent prospectus sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

À Bordeaux, le 20 novembre 2025  
SAS Fermes En Vie  
Représentée par Vincent Kraus-Nigay

### **1.3 Renseignement sur les personnes intervenant en qualité d'expert**

#### **Opinion sur la conformité de la société au dispositif fiscal de l'article 199 terdecies-0 AA du code général des impôts**

Opinion du Cabinet Lawfields Avocats (Paris).  
L'opinion juridique a été reproduit dans le présent prospectus avec le consentement de Me Fabrice Tournier-Courtés en date du 20 octobre 2025 (reproduction ci-dessous).  
Il est précisé que le cabinet Lawfields et Me Fabrice Tournier-Courtés n'ont aucun lien avec la Société ou son gérant ni d'intérêt important au sein de la Société.

Paris, le 20 octobre 2025

**SCA LES FEVES 2**Monsieur Vincent KRAUS  
13, rue Sainte Ursule  
31000 TOULOUSE**PAR COURRIEL :**

vincent@feve.co

**V/REF :** SCA LES FEVES 2  
RCS TOULOUSE 941 627 259

**OBJET :** SCA LES FEVES – 20210114  
CONSULTATION

Cher Monsieur,

Dans le prolongement de nos échanges, vous avez sollicité mon concours en vue d'obtenir une opinion juridique relative à la conformité de la société la SCEA LES FEVES 2 au dispositif fiscal de l'article 199 terdecies-0 AA du code général des impôts, dans le cadre d'une demande d'agrément du prospectus simplifié de ladite Société, conformément à l'article 15 du Règlement (UE) 2017/1129 relatif au « Prospectus de croissance de l'Union », auprès de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).

Le règlement (UE) 2017/1129 (i.e. règlement relatif aux prospectus), complété par les règlements délégués (UE) 2019/979, (UE) 2019/980 et (UE) 2021/528, vise à « aider » les entreprises à accéder aux différents types de financement dans l'Union européenne (UE). A ces fins, il « simplifie et rationalise » les règles et procédures pour l'élaboration, l'approbation et la diffusion du prospectus qu'elles publient en cas d'offre au public de valeurs mobilières ou d'admission de valeurs mobilières à la négociation sur un marché réglementé.

En droit interne, le dispositif fiscal visé à l'article 199 terdecies-0 A du Code Général des Impôts (CGI) <sup>1</sup>, prévoit une réduction d'impôt sur le revenu pour les contribuables particuliers domiciliés fiscalement en France, sous conditions, à l'occasion de leurs souscriptions en numéraire et de leur participation aux augmentations de capital de certaines sociétés.

Le bénéfice de l'avantage fiscal est subordonné au respect, par la société bénéficiaire de la souscription, des conditions visées au C l'article 199 terdecies-0 A ; à l'article 199 terdecies-0 AA du Code Général des Impôts (CGI) <sup>2</sup>, s'agissant spécifiquement des entreprises d'utilité sociale au sens des dispositions de l'article L. 3332-17-1 du Code du travail <sup>3</sup> agréée « *entreprise solidaire d'utilité sociale* » (ESUS).

En l'espèce, la SCA LES FEVES 2 a obtenu l'agrément ESUS par voie d'arrêté préfectoral du 07.05.2025.

<sup>1</sup> [https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\\_lc/LEGIARTI000048844140#:~:text=VIII-,%2DLes%20contribuables%20domicili%C3%A9s%20fiscalement%20en%20France%20peuvent%20b%C3%A9n%C3%A9ficier%20d'une,mentionn%C3%A9s%20%C3%A0%20l'article%20L.](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000048844140#:~:text=VIII-,%2DLes%20contribuables%20domicili%C3%A9s%20fiscalement%20en%20France%20peuvent%20b%C3%A9n%C3%A9ficier%20d'une,mentionn%C3%A9s%20%C3%A0%20l'article%20L.)

<sup>2</sup>

[https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section\\_lc/LEGITEXT000006069577/LEGISCTA000006191614/#LEGISCTA000006191614](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006069577/LEGISCTA000006191614/#LEGISCTA000006191614)

<sup>3</sup> [https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\\_lc/LEGIARTI000048598324](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000048598324)



Nous examinerons la conformité de la Société aux dispositions susvisées ; la satisfaction des conditions reposant sur les souscripteurs personnes n'étant quant à elle pas requise.

Le bénéfice de l'avantage fiscal prévu au A de de l'article 199 terdecies-0 A du CGI est subordonné au respect, par la société bénéficiaire de la souscription, des conditions suivantes visées au C dudit article :

**1° Elle est une petite ou moyenne entreprise au sens de l'annexe I du règlement (UE) n° 651/2014 de la Commission du 17 juin 2014 précité ;**

L'article 2 de ladite annexe prévoit les Effectif et seuils financiers définissant les catégories d'entreprises :

*« 1. La catégorie des micros, petites et moyennes entreprises (PME) est constituée des entreprises qui occupent moins de 250 personnes et dont le chiffre d'affaires annuel n'excède pas 50 millions EUR ou dont le total du bilan annuel n'excède pas 43 millions EUR. »*

En l'espèce, la SCA LES FEVES 2 satisfait à ces deux conditions, en ce qu'elle n'emploiera que deux (2) salariés d'ici le 31.12.2025 ; et que son chiffre d'affaires et total de bilan, quoiqu'il s'agisse de son 1<sup>er</sup> exercice social non encore clos, seront bien inférieurs aux limites susvisées.

**2° Elle n'est pas qualifiable d'entreprise en difficulté au sens du 18 de l'article 2 du même règlement ;**

Le 18 de l'article 2 dudit règlement <sup>4</sup>prévoit les Définitions des « Entreprise en difficulté. »

En l'espèce, la SCA LES FEVES 2 ne satisfait à aucune de ces cinq conditions prévues par le texte, précision faite que, s'agissant spécifiquement du b), une société en commandite par actions n'est pas considérée comme « une société dont certains associés au moins ont une responsabilité illimitée pour les dettes de la société », dans la mesure où l'annexe II pour la France de la directive 2013/34/UE<sup>5</sup> ne reconnaît cette qualité qu'aux seules sociétés en nom collectif et sociétés en commandite simple.

En tout état de cause, ladite Société n'a pas constaté la perte de la moitié de ses fonds propres, selon la situation comptable intermédiaire, ex ante de la clôture du premier exercice à intervenir au 31.12.2025.

**3° Elle exerce une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale, à l'exclusion des activités procurant des revenus garantis en raison de l'existence d'un tarif réglementé de rachat de la production ou bénéficiant d'un contrat offrant un complément de rémunération défini à l'article L. 314-18 du code de l'énergie, des activités financières, des activités de gestion de son propre patrimoine mobilier et des activités de construction d'immeubles en vue de leur vente ou de leur location et des activités immobilières. Pour l'application du premier alinéa du présent 3°, l'activité de courtage et l'activité de change sont considérées comme des activités financières ;**

En l'espèce, la SCA LES FEVES 2 exerce une activité commerciale ; et n'exerce pas une activité procurant des revenus garantis ou bénéficiant d'un contrat susvisé, ni des activités de construction d'immeubles en vue de leur vente ou de leur location.

<sup>4</sup> [chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/PDF/?uri=CELEX:32014R0651](https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/PDF/?uri=CELEX:32014R0651)

<sup>5</sup> [chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:L:2013:182:0019:0076:FR:PDF](https://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:L:2013:182:0019:0076:FR:PDF)





En effet, conformément à son objet social et à sa raison d'être, la SCEA LES FEVES 2 exerce une activité d'apports de capitaux – en capital et en compte courant d'associé – par voie de création de sociétés de portage idoines, à prépondérance immobilière (i.e. société civile immobilière, fiscalement, transparente), d'acquisition et de location de terres agricoles, en vue de permettre aux agriculteurs concernés d'opter à terme pour leur rachat.

En l'espèce, la SCA LES FEVES 2 n'exerce en effet pas des activités de location d'immeubles meublés ou équipés mentionnées aux 5° et 5° bis de l'article 35 du CGI<sup>6</sup>, considérées par la doctrine fiscale<sup>7</sup> comme des activités de gestion par la société de son propre patrimoine immobilier.

De même, la SCA LES FEVES 2 ne peut être considérée comme exerçant une activité de gestion de patrimoine de son patrimoine mobilier (i.e. gestion de portefeuille de valeurs mobilières au sens de la doctrine fiscale précitée).

En revanche, la SCA LES FEVES 2 peut être considérée :

(i) soit comme exerçant indirectement une activité immobilière, en ce qu'elle opère par voie de création de sociétés de portage idoines, à prépondérance immobilière (i.e. société civile immobilière, fiscalement, transparente), d'acquisition et de location de terres agricoles ;

(ii) Soit comme une activité financière ; bien qu'il ne s'agisse pas d'une société financière au sens de de l'INSEE<sup>8</sup> qui définit les sociétés financières comme « *l'ensemble des sociétés et quasi-sociétés dont la fonction principale consiste à fournir des services d'intermédiation financière (banque et assurance) et/ou à exercer des activités financières auxiliaires (auxiliaires financiers).* » En effet, l'actif social de la SCEA LES FEVES 2 est constitué de manière prépondérante par des titres de participations détenus directement dans des sociétés de portage idoines, à prépondérance immobilière et fiscalement transparente, d'acquisition et de location de terres agricoles.

En tout état de cause, l'article 199 terdecies-0 AA 1° du Code Général des Impôts (CGI)<sup>9</sup> précise à cet égard, s'agissant spécifiquement des entreprises d'utilité sociale mentionnées à l'article L. 3332-17-1 du code du travail précité, c'est-à-dire celles qui relèvent, à l'instar de la SCA LES FEVES 2, de l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 2014-856 du 31 juillet 2014<sup>10</sup> relative à l'économie sociale et solidaire ;

Que les exclusions prévues au 3° du C du I de l'article 199 terdecies-0 A, relatives à l'exercice d'une part à l'activité financière et d'autre part à certaines formes d'activité immobilière ne sont pas applicables aux entreprises solidaires.

En effet, sur ce dernier point, les exclusions relatives à l'exercice d'une activité immobilière ne sont pas applicables aux entreprises solidaires exercent une activité de gestion immobilière à vocation sociale.

<sup>6</sup> [https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\\_lc/LEGIARTI000033817773](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000033817773)

<sup>7</sup> <https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/12039-PGP.html/identifiant%3DBOI-RPPM-PVBMI-30-10-60-20-20221207>

<sup>8</sup> <https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c1620>

<sup>9</sup> [https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\\_lc/LEGIARTI000041470906](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000041470906)

<sup>10</sup> [https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\\_lc/LEGIARTI000048598324](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000048598324)



Si la notion de gestion immobilière à vocation sociale n'est pas définie par la Loi, force est de constater que l'activité consistant à acquérir des terres agricoles en vue de les donner à bail avec option d'achat à de jeunes agriculteurs qui ne disposent pas des fonds propres ou des capacités d'emprunt pour les acquérir en vue de leur exploitation, dans le secteur sinistré de l'agriculture, ne peut raisonnablement pas être considérée comme autre chose qu'une vocation sociale.

**4° Elle remplit au moins l'une des conditions suivantes au moment de l'investissement initial :**

**a) Elle n'exerce son activité sur aucun marché ;**

**b) Elle exerce son activité sur un marché, quel qu'il soit, depuis moins de dix ans après son enregistrement ou moins de sept ans après sa première vente commerciale. Le seuil de chiffre d'affaires qui caractérise la première vente commerciale au sens du présent b ainsi que ses modalités de détermination sont fixés par décret ;**

**c) Elle a besoin d'un investissement initial qui, sur la base d'un plan d'entreprise établi en vue d'une nouvelle activité économique, est supérieur à 50 % de son chiffre d'affaires annuel moyen des cinq années précédentes ;**

En l'espèce, la SCA LES FEVES 2 n'exerce son activité sur aucun marché.

**5° Ses actifs ne sont pas constitués de façon prépondérante de métaux précieux, d'œuvres d'art, d'objets de collection, d'antiquités, de chevaux de course ou de concours ou, sauf si l'objet même de son activité consiste en leur consommation ou en leur vente au détail, de vins ou d'alcools ;**

En l'espèce, les actifs de la SCA LES FEVES 2 sont constitués de valeurs mobilières de placement, quasi-exclusivement de liquidités, et essentiellement de titres de participations détenus dans des sociétés de portage idoines, à prépondérance immobilière, d'acquisition et de location de terres agricoles.

**6° Elle a son siège de direction effective dans un Etat membre de l'Union européenne ou dans un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales ;**

En l'espèce, la direction effective et le siège de la SCA LES FEVES 2 sont situés en France.

**7° Ses titres ne sont pas admis aux négociations sur un marché réglementé ou un système multilatéral de négociation français ou étranger au sens des articles L. 421-1 ou L. 424-1 du code monétaire et financier, sauf si ce marché est un système multilatéral de négociation où la majorité des instruments admis à la négociation sont émis par des petites ou moyennes entreprises au sens de l'annexe I au règlement (UE) n° 651/2014 de la Commission du 17 juin 2014 précité ;**

En l'espèce, les titres sociaux émis par la SCA LES FEVES 2 ne sont admis sur aucun marché réglementé.

**8° Elle est soumise à l'impôt sur les bénéfices dans les conditions de droit commun ou y serait soumise dans les mêmes conditions si son activité était exercée en France ;**

En l'espèce, la SCA LES FEVES 2 est soumise à l'impôt sur le bénéfice des sociétés, dans les conditions de droit commun.





**9° Elle compte au moins deux salariés à la clôture de l'exercice qui suit la souscription ayant ouvert droit à la présente réduction, ou un salarié si elle est soumise à l'obligation de s'inscrire à la chambre des métiers et de l'artisanat ;**

En l'espèce, la SCA LES FEVES 2 projette de recruter deux salariés, au cours de l'exercice 2026 et en tout état de cause avant le 31.12.2026.

**10° Le montant total des versements qu'elle a reçus au titre des souscriptions mentionnées au présent I et au VI et des aides dont elle a bénéficié au titre du financement des risques sous la forme d'investissement en fonds propres ou quasi-fonds propres, de prêts, de garanties ou d'une combinaison de ces instruments n'excède pas 15 millions d'euros.**

En l'espèce, le montant total des versements que la SCA LES FEVES 2 a reçus au titre des souscriptions de particuliers à son capital social n'excède pas 15 millions d'euros.

Sur la base de tout ce qui précède et en l'état des informations qui ont été portées à notre connaissance, nous pouvons raisonnablement conclure à la conformité de la SCA LES FEVES 2 au dispositif fiscal de l'article 199 terdecies-0 AA du code général des impôts.

Enfin, il est précisé que les éléments d'analyse présentés ci-dessous ne sauraient constituer une position intangible et incontestable et qu'ils doivent par conséquent être utilisés avec discernement. Cependant, ils correspondent à une position qui pourrait le cas échéant être défendue par nos soins, y compris judiciairement.

Nous nous tenons naturellement à votre disposition pour tout complément d'analyse éventuel.

Dans cette attente, je vous prie de me croire, cher Monsieur, votre bien dévoué,

Fabrice TOURNIER-COURTES  
*Avocat associé*

### **Expertises indépendantes permettant la valorisation unitaire de l'action de la Société**

La valeur de la part de la Société est basée sur les actifs détenus par la Société c'est-à-dire les actifs financiers et les actifs immobiliers. Cette part sera réévaluée chaque année avec une approbation lors de l'AG annuelle d'approbation des comptes.

En particulier, ce mécanisme se base sur l'évaluation du parc foncier de la Société : ainsi nous prévoyons chaque année de faire intervenir des experts fonciers indépendants sur un échantillon de fermes afin de pouvoir suivre leur valeur et réévaluer les actifs de la Société. Il est prévu de faire cela sur un échantillon représentatif d'environ 10 à 15% du parc tous les ans.

Aucune expertise n'a encore eu lieu puisqu'aucune ferme n'a encore été acquise à ce jour mais ces expertises seront faites dès lors que les acquisitions auront été réalisées.

Méthodologie utilisée par les experts pour déterminer la valeur du foncier agricole :

Cette méthodologie sera décrite dans leurs rapports, mais les experts fonciers effectuent leurs analyses en utilisant différentes méthodes qui sont ensuite confrontées pour tenter d'obtenir la valeur in fine.

Sont en général prises en considération les méthodes suivantes :

- Méthode par comparaison : elle découle de l'examen approfondi du marché : il s'agit de sélectionner, parmi des ventes que nous avons réalisées des biens similaires à celui que nous expertisons (secteur géographique, état, nuisances, marché environnant...). Ensuite, à partir de l'ensemble des prix obtenus, le bien va pouvoir être évalué. Toutefois, un bien n'étant jamais semblable à un autre, il faut tenir compte d'une marge d'appréciation comportant une limite supérieure et une limite inférieure entre lesquelles doit se situer la valeur du bien considéré.
- Méthode par le revenu (ou capitalisation) : concernant les valeurs locatives, elles résultent des prix pratiqués dans des contrats de bail sur des immeubles les plus proches localement. Dans cette méthode, il faut déterminer le taux de capitalisation : ce taux représente au moment de l'évaluation le rapport entre le loyer annuel moyen pour le type de logement ou local étudié dans le secteur et le prix moyen de ces mêmes types de biens. L'idéal est de toujours le déterminer par comparaison mais parfois par manque de données il faut essayer de le reconstituer de manière théorique. Une fois déterminé un loyer au m<sup>2</sup>/an, il suffit de le diviser par le prix au m<sup>2</sup> de vente moyenne constaté par ce type de biens dans le secteur pour obtenir le taux de capitalisation. Notion théorique du taux de capitalisation : risque et retour sur investissement. Le choix du taux de capitalisation peut s'effectuer en tenant compte de trois facteurs essentiels : la qualité du bien (état – travaux), son emplacement et l'intérêt qu'il suscite chez les acquéreurs potentiels.
- Méthode par le coût de remplacement : cette méthode consiste à partir de la valorisation d'un bâtiment neuf pondérée selon 3 critères :
  - La vétusté (v) (état d'entretien des différents postes toiture, charpente, installation électrique ...)
  - La fonctionnalité (f) (facilité de circulation, hauteur sous entrain, nombre d'ouvertures, largeur et hauteur des couvertures, facilité de changement d'usage ...)
  - La normalité (n) (bâtiment respectant les normes actuelles en élevage, présence de matériaux identifiés comme polluants nécessitant un recyclage à terme, typiquement l'amiante).

Méthode utilisée pour la revalorisation de la part de la Société :

La méthode de revalorisation des actions se fait sur la base de :

- ces expertises indépendantes pour les fermes expertisées et
- l'utilisation du taux de réévaluation du prix des terres agricoles annoncé par les SAFER chaque année (taux égal à 3.2% en 2025 (cf [sources SAFER](#))).

Cela permet de mesurer l'évolution de la valeur des actifs détenus et donc d'en déduire une plus ou moins-value résultante sur l'action en divisant la plus ou moins-value sur l'ensemble des actifs par le nombre d'actions.

La part sociale (1€) n'a à ce jour pas été réévaluée et pourra l'être lors de l'AG d'approbation des comptes 2025 à la fin du premier semestre 2026.

Le mécanisme et les calculs sont décrits précisément dans le paragraphe 2.5.1.3 du Prospectus.

#### **Rapport du Commissaire chargé de la vérification de l'actif et du passif au 30/09/2025**

Rapport de Mr Yohann Sarfati, Expert-Comptable et Commissaire aux Comptes (Paris).

Le rapport du commissaire aux comptes, Mr Yohann Sarfati a été reproduit dans le présent prospectus avec le consentement de Mr Yohann Sarfati en date du 18 Novembre 2025 (reproduction ci-dessous).

Il est précisé que Mr Yohann Sarfati n'a aucun lien avec la Société ou son gérant ni d'intérêt important au sein de la Société.

## **SCA LES FEVES 2**

Société en Commandite par Actions à Capital variable

8 Place Roger Salengro, 31000 TOULOUSE

RCS : 941 627 259

**Rapport sur la vérification de l'actif et du passif prévue à l'article L. 225-131 du  
code de commerce dans le cadre de l'augmentation du capital proposée à la  
Décision collective des associés**

## **SCA LES FEVES 2**

### **RAPPORT DU COMMISSAIRE CHARGÉ DE LA VÉRIFICATION DE L'ACTIF ET DU PASSIF**

**Articles L.225-131, L.225-8 à L.225-10 et L.226-1 du Code de commerce**

Aux associés,

En exécution de la mission prévue par l'article L. 225-131 du code de commerce qui m'a été confiée par son gérant la SAS Fermes En Vie, elle-même représentée par son Directeur Général, Monsieur Vincent KRAUS-NIGAY, dûment habilité, en date du 14/11/2025.

J'ai établi le présent rapport sur la vérification de l'actif et du passif de la SCA LES FEVES 2, tels qu'ils résultent de l'état comptable au 30/09/2025 joints au présent rapport.

Cette mission s'inscrit dans le cadre d'augmentations du capital intervenu depuis le procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire des associés DU 26 MARS 2025, autorisant le Gérant à procéder à des augmentations de capital d'un montant maximum de 16 millions d'euros, dont un plafond temporaire de 8 millions d'euros par période glissante de 12 mois en l'attente d'un éventuel visa de l'AMF. Elle a également donné mandat au Gérant pour solliciter ce visa afin de permettre un dépassement de ce seuil dans le cadre d'investissements par des investisseurs non qualifiés.

L'état de l'actif et du passif de la Société arrêté au 30 septembre 2025, ont été établis par la Direction. Il m'appartient, sur la base de mes travaux, d'exprimer une conclusion sur la conformité de cet actif et de ce passif aux règles de comptabilisation et d'évaluation résultant des principes comptables français.

J'ai mis en œuvre les diligences que j'ai estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicable à cette mission. Ces diligences ont pour objet d'apprécier si l'actif et le passif de la Société, tels qu'ils figurent dans l'état établi au 30/09/2025, sont déterminés conformément aux règles de comptabilisation et d'évaluation des principes comptables français, et s'ils font l'objet, dans les notes annexes, d'une information appropriée compte tenu du contexte dans lequel **l'augmentation de capital envisagée a été autorisée par l'Assemblée extraordinaire des associés en date du 26 mars 2025.**

Une telle vérification s'analyse comme le contrôle des éléments constitutifs du patrimoine de la Société, en termes d'existence, d'appartenance et d'évaluation. Elle consiste également à apprécier l'incidence éventuelle, sur l'actif et le passif, des événements survenus entre la date d'arrêt de la situation au 30 septembre 2025 et la date du présent rapport.

Je n'ai pas d'observation à formuler sur la conformité, au regard des règles de comptabilisation et d'évaluation des principes comptables français, de l'état de l'actif et du passif de la Société.

Fait à Paris, le 18 novembre 2025



**Yohann SARFATI**  
Commissaire aux Comptes

## **1.4 Responsable de l'information financière - Attestation de l'expert**

J'atteste que les données issues de l'opinion du cabinet Lawfields Avocats et du rapport émis par Mr Yohann Sarfati, Commissaire aux Comptes ont été fidèlement reproduites et qu'aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations reproduites inexactes ou trompeuses.

A Bordeaux, le 20 novembre 2025

SAS Fermes En Vie,

Représentée par Vincent Kraus-Nigay

## **1.5 Déclaration relative au prospectus**

Le présent Prospectus a été approuvé par l'Autorité des marchés financiers (AMF) en tant qu'autorité compétente au titre du Règlement (UE) 2017/1129.

L'AMF n'approuve le présent Prospectus qu'en tant que respectant les normes en matière d'exhaustivité, de compréhensibilité et de cohérence imposées par le règlement (UE) 2017/1129. Cette approbation ne doit pas être considérée comme un avis favorable sur la Société.

Cette approbation ne doit pas être considérée comme un avis favorable sur la qualité des valeurs mobilières faisant l'objet de ce prospectus.

Le prospectus a été établi pour faire partie d'un prospectus de croissance de l'Union conformément à l'article 15 du règlement (UE) 2017/1129.

# **2. STRATÉGIE, RÉSULTATS ET ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE**

## **2.1 Informations concernant l'émetteur**

a) Raison sociale et nom commercial de l'émetteur

SCA LES FEVES 2

b) Lieu et numéro d'enregistrement de l'émetteur, identifiant d'entité juridique

La SCA LES FEVES 2 est inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Toulouse (France) sous le numéro 941 627 259 RCS Toulouse et est identifiée sous le code LEI (Legal Entity Identifier) 969500MDYZVZ6HUM3Y09.

c) Date de constitution et durée de vie de l'émetteur

Constitution : 4 mars 2025

Expiration : 3 mars 2124, sauf prorogation

d) Siège social et forme juridique de l'émetteur

Siège social : 8 place Roger Salengro, 31000 Toulouse

Tél. : 05 35 54 78 76

Forme juridique : société créée en France et régie par le droit Français. Société en commandite par actions, régie par les articles L.226-1 à L.227-20 et les articles R.226-1 à R.226-3 du code de commerce.

e) Site internet de l'émetteur :

[www.feve.co](http://www.feve.co)

Les informations contenues sur le site ne font pas partie du prospectus sauf si elles sont incorporées par référence.

### **2.1.1 Changement significatif de la situation financière de l'émetteur**

Depuis la création de la Société, il ne s'est produit aucun événement significatif si ce n'est que le capital a continué à croître à mesure que de nouvelles souscriptions se sont réalisées.

Du 4 mars 2025 au 19 novembre 2025, 5 283 326 parts sociales ont été souscrites pour un montant souscrit de 5 283 326 euros. Une situation intermédiaire au 30 septembre 2025 a été ajoutée en Annexe 12.

Aucune acquisition de foncier agricole n'a été réalisée mais des promesses ont été signées pour 5 projets (montant d'environ 3 000 000 euros) qui devraient être concrétisés d'ici la fin de l'année 2025 (ou tout début 2026 pour certaines).

### **2.1.2 Financement prévu des activités de l'émetteur**

Les sources de financement de la Société sont :

- Le capital émis actuel et futur lié aux souscriptions de capital (dont une partie est conservée dans le cadre de la liquidité statutaire nécessaire - à hauteur de 15% des sommes collectées) ;  
-> ce sont ces nouvelles souscriptions qui contribuent très majoritairement au financement des activités de la Société (en 2025 le pourcentage devrait être aux alentours de 98-99% mais diminuera certainement un peu les années suivantes avec l'augmentation des autres sources de financement détaillées ci-dessous)
- Les revenus des placements financiers ;  
-> en 2025, cela devrait représenter quelques dizaines de milliers d'euros (moins de 1% des ressources en 2025, mais ce chiffre sera amené à grossir un peu par la suite)
- Les loyers perçus dans le cadre de la location des fermes ou revenus générés par des activités annexes (par exemple photovoltaïque sur toitures ou gestion des bois ou forêts attaché parfois au foncier agricole acquis) ;  
-> en 2025, les premières acquisitions ayant lieu en fin d'année, cela devrait représenter quelques milliers d'euros uniquement (moins de 1% des ressources également en 2025, mais ce chiffre sera amené à grossir un peu par la suite)

Comment sont utilisés ces financements ?

La grande majorité de ces financements est utilisée pour investir dans les différents projets d'acquisition de fermes (près de 83%), une partie importante est conservée en liquidités long terme pour permettre d'assurer les retraits des actionnaires (15% des sommes collectées), et enfin une petite partie pour les charges d'exploitation (aux alentours de 1 à 2% en 2025).

Au sein des sommes prévues pour être investies, une partie est conservée temporairement sur des placements court terme. Au 19/11/2025, environ 5 M€ étaient ainsi placés en court terme, en attente d'être investis (promesses d'acquisition déjà signées ou en cours de signature). Ces placements sont des placements considérés comme très peu risqués et très liquides (SICAV monétaires).



En 2025, l'objectif est de financer entre 3 et 6 projets (entre 1.5M€ et 4M€ (cf 2.2.1) et en 2026 d'en financer une dizaine de projets supplémentaires, d'où l'objectif de collecter 9M€ sur les 8 prochains mois.

## **2.2 Aperçu des activités**

### **2.2.1 Stratégie et objectifs**

La stratégie de la SCA LES FEVES 2 s'inscrit dans le cadre de sa mission et sa raison d'être qui est définie ainsi dans les statuts :

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 le développement de fermes diversifiées et collaboratives conduites en agroécologie, intégrant autant que possible transformation à la ferme et vente directe, et permettant ainsi aux agriculteurs de mieux vivre, en trouvant des synergies au niveau économique, social et environnemental.

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.

Plus précisément, la Société acquiert des fermes de taille moyenne (entre 20 hectares et 250 hectares environ - la moyenne devrait se trouver autour de 60 à 70ha) pour permettre l'installation de porteurs de projets souhaitant s'installer en respectant une charte agroécologique très exigeante (cf ANNEXE 2 : la charte agroécologique FEVE).

Ces acquisitions peuvent concerner soit des terres uniquement, soit des terres et des bâtiments (bâtiments agricoles et/ou bâtiments d'habitation sur la ferme). Il est toutefois noté que la Société s'interdit (dans le cadre de sa politique d'investissement) de dépasser les 30% de bâtiments en valeur de portefeuille total.

Une politique d'investissement (cf ANNEXE 3 : la politique d'investissement) définit plus précisément le cadre de ces investissements.

Ces investissements se font sans apport bancaire en direct dans les projets (dans certains cas minoritaires, la création d'une SCI pourrait être envisagée). Les agriculteurs qui s'installent participent au financement des acquisitions en investissant eux aussi dans la Société (en général à hauteur de 2,5% du financement de leur projets) et dans le cas de création de SCI pour l'investissement, il est possible que d'autres investisseurs participent également (toujours de manière minoritaire) à certains investissements.

L'objectif pour l'année 2025 est de financer entre 3 à 6 projets (en fin d'année) et de financer entre 10 et 15 projets en 2026 selon leur taille et la capacité à pouvoir les financer. Cela représente des sommes d'environ 9 à 12 M€ d'investissement (hors réserve de 15% à constituer).

La Société n'ayant pas encore financé de projets à date, cela représente une augmentation significative pour les prochains mois.

En parallèle de ces investissements, il pourra être envisagé de lancer des investissements sur les fermes acquises et en particulier pour valoriser les bâtiments avec des panneaux solaires sur certains des bâtiments.

Des travaux sont également prévus et provisionnés au moment de l'acquisition des fermes (par exemple des travaux d'isolation et de rénovation ou des travaux de rénovation énergétique).

Pour permettre ce développement, les équipes de la Société et du gérant Fermes En Vie travaillent en collaboration avec de nombreux acteurs territoriaux comme les SAFER, les chambres d'agriculture, les associations paysannes ainsi que d'autres acteurs travaillant auprès du monde agricole comme certaines coopératives.

Les fermes convoitées pour être financées dans les prochaines semaines sont majoritairement situées dans la moitié Ouest de la France (Normandie, Bretagne, Pays de la Loire, Ile de France, Nouvelle Aquitaine, Occitanie). Nous prévoyons également de regarder des projets dans des régions plus à l'Est comme la Bourgogne Franche Comté et Auvergne Rhône Alpes car nous avons déjà une présence dans ces régions-là. Il est possible que nous réalisions des acquisitions dans d'autres régions françaises mais de manière plus épisodique.

Il est rappelé que chaque acquisition doit passer par une validation d'un organe indépendant : le Comité d'Investissement, composé de personnes compétentes sur les sujets d'agriculture et d'immobilier rural. Les membres de ce Comité ont été proposés par le gérant et validés par le Conseil de Surveillance.

Ce Comité a d'ailleurs déjà validé une demi-douzaine de projets finançables fin 2025 et en 2026 et continuera à se réunir (toutes les six semaines environ) pour valider d'autres projets à financer.

La stratégie financière quant à elle cherchera à respecter les cadres suivants :

- Seuls pourront être engagés les investissements pour lesquels la Société dispose de trésorerie.
- Un minimum de 15% des sommes collectées seront conservées sous forme de trésorerie disponible de façon à pouvoir répondre aux besoins de liquidité des investisseurs et à d'éventuels imprévus et besoins d'investissement sur les fermes.
- La trésorerie disponible ne pourra être placée que sur des supports peu risqués et liquides.

Sauf acquisition par les agriculteurs qui bénéficient d'une option d'achat sur les fermes exploitées ou sauf en cas de besoin urgent de liquidités, la Société conservera ses actifs et ne les cédera pas.

La Société cherchera à maintenir son effort d'entretien et de réparation sur ses actifs afin de garantir à ses locataires la meilleure reconnaissance possible pour qu'ils puissent vivre et travailler dans un cadre propice.

## **2.2.2 Principales activités**

### *2.2.2.1 Natures des opérations*

L'activité de la Société est centrée sur un secteur très spécifique, l'agriculture avec l'acquisition de fermes pour permettre à des porteurs de projets de s'installer sur des projets en agroécologie. Toutes les activités agricoles sont possibles tant que le projet est conforme à la charte agroécologique de FEVE (ANNEXE 3).

Les fermes sont acquises par la Société puis louées avec une option d'achat aux agriculteurs. Cette option d'achat est donnée avec une formule de prix agréée dès l'origine qui permet le partage de la plus-value éventuelle de l'actif financé entre l'agriculteur exploitant et la Société.

Une fois acquises, dès lors qu'il y a des bâtiments, l'installation de panneaux solaires est envisagée pour améliorer la viabilité de ces bâtiments ainsi que pour répondre encore mieux à notre mission sur la transition environnementale.

Sur les terres, nous encourageons la création et le maintien d'infrastructures écologiques (comme des zones humides) et la plantation d'arbres (intra parcellaire ou dans des haies). Pour cela, nous essayons de trouver des financements alternatifs (associations, fondations) qui permettent de financer ces projets qui n'ont pas de retour financier sur investissement et verraient difficilement le jour autrement.

Au-delà du financement, le rôle de Fermes En Vie est également d'accompagner les agriculteurs sur des aspects de diversification et de commercialisation ce que nous essayons de faire via des mises en relation (auprès d'acteurs compétents dans des domaines comme l'accueil à la ferme, des laboratoires de transformation « tout en un », des circuits de distribution spécialisés bio, etc.), du temps passé avec les agriculteurs et des études de marché réalisées avec eux et des partenaires.

Le processus de la Société comprend :

- La collecte de fonds pour financer les projets développés ;
- Le développement des projets : identification des projets (ferme et porteurs de projets), validation de leur projet d'un point de vue économique et agronomique (conformité à la charte), validation de la volonté d'investir dans la ferme (prix, analyse des risques, liquidité de l'actif...) ;

Ce sourcing est réalisé (sous-traitance) par la SAS Fermes En Vie qui propose des projets correspondant à la politique d'investissement de la Société. L'équipe de Fermes en Vie analyse plus de 30 projets pour un projet financé. La ferme est visitée et les porteurs de projet rencontrés physiquement (la plupart du temps plusieurs fois) sur le terrain avant chaque validation. Dans de nombreux cas, une négociation est menée pour les conditions d'acquisition des fermes envisagées. Il est important de noter que Fermes en Vie s'engage à proposer des projets aux deux sociétés LES FEVES et LES FEVES 2 en parallèle, avec des règles quant à la proposition des projets aux deux sociétés afin de ne pas créer de préférence pour l'une ou l'autre. Ainsi Fermes En Vie propose les projets validés (par le comité d'investissement) à chacune des Sociétés à tour de rôle par ordre de montant décroissant des prix tant qu'elles ont les fonds disponibles pour pouvoir s'engager. Les règles sont définies précisément dans la convention de prestation de services signée entre Fermes en Vie et LES FEVES 2 en ANNEXE 9.

- La validation du projet par un Comité d'Investissement constitué aujourd'hui de 8 experts de l'agriculture, de l'agronomie et de l'immobilier rural : des agriculteurs (actifs et retraités), des conseillers agricoles, agents immobiliers ou personnes ayant travaillé de près avec le monde agricole ; ce Comité pourra être amené à évoluer et chaque membre est validé par le Conseil de Surveillance de la Société.
- Le suivi du projet jusqu'à l'acquisition : due diligences, contractualisation avec cédants et notaires, levée d'éventuelles réserves ;
- Les travaux et les investissements importants sur la ferme sont ensuite soit assurés directement par la Société soit sous-traités à Fermes en Vie (lorsqu'il y a besoin d'une compétence agricole/agronomique) ; et
- La gestion locative (gestion des loyers, de l'administratif et des travaux d'entretien) est réalisée par la Société elle-même pour chacune des fermes
- La gestion de la trésorerie est également réalisée par la Société.

Ces différentes activités génèrent des flux (rémunération pour le travail réalisé) entre Fermes en Vie et la Société. Les différents comités (Conseil de Surveillance et Comité d'Investissement) ne donnent en revanche pas lieu à de la rémunération.

1. Développement et accompagnement des projets jusqu'à acquisition par LES FEVES 2 : commission de 5% du prix d'acquisition à Fermes En Vie versée lors de chaque acquisition.

Cette commission de montage du projet est valorisée dans le prix de revient des projets et est donc intégrée dans la valeur brute de l'immobilisation, puis (le cas échéant) dans son amortissement.

2. Suivi des travaux : dans le cadre de travaux qui seraient suivis par la SAS Fermes en Vie en maîtrise d'ouvrage, une prestation de services de 10% du montant des travaux pourra être facturée pour toute la maîtrise d'ouvrage. Pour les travaux simples, la Société pourra gérer en direct.

Au 20 novembre 2025, la Société n'a pas encore réalisé d'acquisition mais a signé 6 promesses pour un montant global de 3M€ pour des installations qui devraient arriver fin 2025 et en 2026.

Une partie importante de l'activité est concentrée sur la moitié Ouest de la France mais l'ambition est bien de déployer l'activité sur toute la France, même si le besoin de présence locale incite un déploiement progressif.

Gestion du patrimoine :

La Société assure la gestion des actifs fonciers acquis.

Dans la plupart des cas, des baux ruraux de 25 ans sont signés avec les agriculteurs. Il arrive que des mises à disposition se fassent différemment selon les besoins des projets (baux commerciaux par exemple pour certains bâtiments, ou baux immobiliers pour des maisons individuelles ou encore ventes à terme ...). Un projet de bail rural standard est disponible en Annexe 6.

Le recouvrement des loyers et les relations avec les locataires (en particulier les sujets qui touchent à d'éventuels travaux à réalisés) sont effectués en interne par la Société.

Collecte :

La collecte est réalisée en continu pour couvrir les besoins en financement pour les fermes à financer. L'objectif est d'avoir toujours plusieurs mois d'avance de fonds pour pouvoir s'engager dans de nouveaux projets à financer (via la signature de promesses ou de compromis).

La collecte depuis le début 2025 (environ 4 millions d'euros) a permis de signer les premières promesses pour de premières acquisitions qui devraient arriver dans les deux derniers mois de l'année 2025.

La collecte réalisée dans le cadre de ce Prospectus participera au financement des projets de l'année 2026 principalement.

#### *2.2.2.2 Nouveau produit et/ou service important lancé sur le marché*

Sans objet.

### **2.2.3 Principaux marchés**

La Société intervient sur le marché de l'agriculture et plus particulièrement du foncier agricole avec la possibilité de financer du foncier agricole (terres agricoles et bâtiments) pour tout type de projet agricole et tout type de production tant que celle-ci se fait conformément à la charte agroécologique de la Société LES FEVES 2.

Les agriculteurs ayant besoin de la Société pour s'installer sont essentiellement des agriculteurs qui n'héritent pas des terres de leurs parents et qui n'ont pas assez de fonds pour financer les terres agricoles ou qui préfèrent conserver des charges réduites les premières années (versus un remboursement de prêt) afin d'investir correctement dans leurs outils de production. Ce sont soit des reconversions soit des ouvriers agricoles qui cherchent à s'installer à leur compte.

La Société est relativement dépendante de la capacité de la SAS Fermes en Vie à proposer de nouveaux projets agroécologiques à soutenir sur le terrain. Cependant, Fermes en Vie a une expérience de plusieurs années et a développé à la fois une expertise et une reconnaissance du marché qui permet d'être confiant sur la capacité à sourcer des projets intéressants pour la Société. Fermes en Vie a recruté des chefs de

projet disponibles sur une grande partie du territoire français ce qui permet d'être peu dépendant à une ou deux personnes et qui permet d'être relativement confiant vis-à-vis de la résilience de l'activité.

Fermes en Vie propose également des projets d'investissement équivalents à la SCA LES FEVES et un dispositif contractuel (au sein de la Convention de prestation de Services – Annexe 9) a été mis en place afin d'éviter de favoriser l'une des deux SCA dans le cadre de l'attribution de projets d'investissement. Les projets sont ainsi proposés chacun leur tour à chacune des deux SCA avec un mécanisme de rattrapage dans le cas où une SCA a moins de liquidités disponibles que l'autre.

D'autres structures se sont développées récemment sur le marché au-delà de la foncière Terre de Liens qui existe depuis une vingtaine d'années et qui finance une quarantaine de projets par an et des banques qui financent aussi de nombreux projets qui ne nécessitent pas une telle structure de financement. On peut citer les principales ici : la société Printemps des Terres, le fonds agricole Agridurable 1 lancé par France Valley ou le fonds de portage Elan porté par les SAFER. Toutes ces structures ont des spécificités mais se ressemblent beaucoup sur la volonté de financer du foncier dans le cadre d'installations d'agriculteurs.

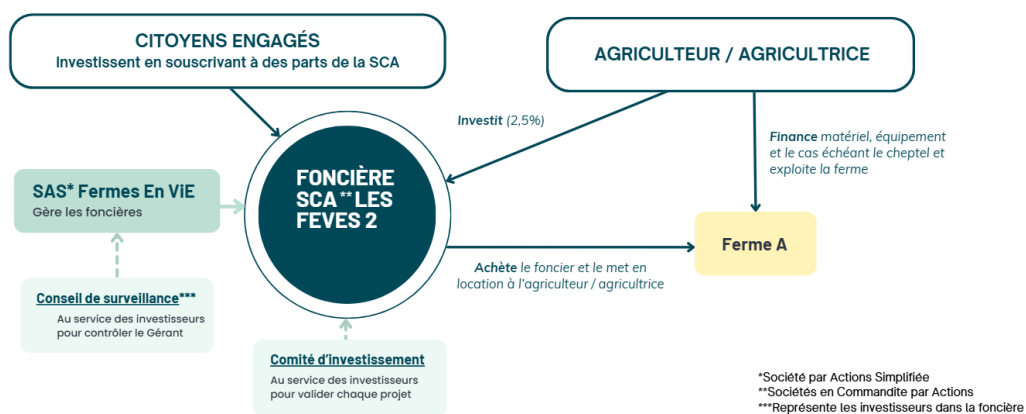
Les points de différenciation majeurs de l'action de la Société sont les suivants :

- Elle a un objectif agroécologique plus ambitieux que ces autres acteurs (cf charte agroécologique – Annexe 2)
- Elle a la capacité à financer un peu de bâti ce que ne font souvent pas ces autres acteurs.

## 2.3 Structure organisationnelle

### 2.3.1 Organigramme

L'organigramme des acquisitions et du fonctionnement de la SCA Les Fèves 2 est le suivant :



La SAS est gérante mais ne détient qu'une part très minoritaire du capital de la SCA LES FEVES 2 (17 500€ sur le capital de plusieurs millions d'euros), le reste du capital étant détenu par la multitude d'actionnaires (cf section 6.1.1).

La SAS Fermes En Vie a été créée fin 2020 par Marc Batty, Simon Bestel et Vincent Kraus avec l'ambition d'accélérer la transition agroécologique tout en facilitant le renouvellement des générations agricoles. Afin de répondre à sa mission, la SCA LES FEVES a été créée en juillet 2021 pour porter le financement des fermes sur lesquelles les projets agroécologiques sont déployés. En 2025, il a été décidé de créer une deuxième société, la SCA Les FEVES 2 afin de compartimenter les investisseurs particuliers et les investisseurs institutionnels. Ainsi la SCA LES FEVES continue à collecter auprès d'investisseurs institutionnels et d'investisseurs personnes morales, et la SCA Les FEVES 2 collecte auprès d'investisseurs particuliers (personnes physiques).

Comme expliqué plus haut, une règle a été définie dans les conventions de prestations de services entre Fermes en Vie et chacune des deux sociétés afin d'éviter tout problème de préférence.

La SAS fermes En Vie monte les projets pour le compte de la Société et est également le commandité et le gérant de la Société.

Deux organes de contrôle ont été créés :

- Le Conseil de Surveillance élu par les actionnaires de la Société et qui contrôle le rôle de gérant de Fermes En Vie ; ce Conseil de Surveillance est composé de 3 personnes aujourd'hui (Côme Perpère, Yves Morel et Elise Bruchet) ;
- Le Comité d'Evaluation (ou Comité d'Investissement) qui valide chacun des investissements réalisés par la Société sur proposition du Gérant. En cas de désaccord avec le Gérant, l'investissement peut toutefois être réalisé si le Conseil de Surveillance donne son accord. Il est actuellement composé de 9 personnes :
  - Bernard Charlotin (co-fondateur de mapropriete.fr et ancien agent immobilier agricole chez Quatuor) ;
  - Christophe Durand agriculteur nouvellement à la retraite, cédant de la ferme acquise par la SCA LES FEVES dans la Creuse (expertise agricole avec conversion bio en 2012, et valorisation de ses productions en circuits courts) ;
  - Clément Barraud conseiller d'entreprise agricole chez CGOCEAN (Charente Maritime) - auparavant chez Cerfrance Normandie et au Ministère de l'agriculture ;
  - Luc Lemaire (retraité) ayant une très bonne connaissance du monde agricole et de l'immobilier (il a joué un rôle équivalent pendant une dizaine d'années au sein de la Société Terre de Liens auparavant) ;
  - Alain Barbier, investisseur depuis 2023, basé à Clermont-Ferrand. Ingénieur agronome de formation, il a travaillé pendant 30 ans dans le secteur agroalimentaire. Il fait partie du comité agriculture du Shift Project et est membre du CA de Solidarité Paysans Auvergne.
  - Chloé Pimont, agricultrice installée depuis 2024 sur une ferme financée par la SCA LES FEVES en Saône et Loire ;
  - Mathieu Couturier, agriculteur installé depuis 2024 sur une ferme financée par la SCA LES FEVES dans la Creuse ;
  - Damien Bourgarel, ingénieur cadre et dirigeant d'entreprises ayant travaillé dans l'agroalimentaire et en particulier chez Limagrain, coopérative agricole ; il organise également la Convention des Entreprises pour le climat pour l'agri et l'agro ;
  - Vincent Maurice, ingénieur agronome ayant travaillé dans de nombreux groupes agroalimentaires et gérant en parallèle deux fermes familiales.

Chaque acquisition est réalisée sous réserve que l'agriculteur acquière la société d'exploitation (matériel, équipement, cheptel, stock...) et investisse aussi 2.5% du montant à financer dans la Société.

La Société met ensuite les terres agricoles et les bâtiments agricoles à disposition de l'agriculteur ou des agriculteurs sous forme de bail rural long terme (25 ans). Une option d'achat sur le foncier est également donnée à l'agriculteur, qui peut exercer cette option à chaque date anniversaire de l'acquisition.

L'option d'achat est donnée aux agriculteurs à partir du 7e anniversaire de l'acquisition. Une évaluation externe (Ev7) sera fournie pour déterminer la valeur de l'option d'achat. P0 étant le prix d'acquisition tous frais inclus. Cette option est donnée par la formule :  $P7 = \text{Max} (P0; P0 + (Ev7 - P0)/2)$ .

Passé le 7e anniversaire, les agriculteurs bénéficient d'une option d'achat tous les ans au prix Px avec la formule suivante (basée sur une évaluation indépendante Evx) :

$$Px = Evx - (P7 - P0)$$

La décote sur le prix d'acquisition (moitié de la plus-value potentielle en année 7) est figée lors de l'évaluation du 7e anniversaire d'où cette formule sur les années suivantes.

Les flux entre les agriculteurs et la SCA LES FEVES 2 sont très simples, puisqu'ils paient des loyers régulièrement, et éventuellement pourraient acquérir le foncier via l'option d'achat. Aucun autre flux n'existe entre les deux parties.

### **2.3.2 Filiales et participations : informations concernant d'éventuelles participations croisées**

La SCA LES FEVES 2 n'a aucune participation dans aucune société à ce jour. Les investissements dans le foncier sont prévus en direct dans la majeure partie des cas. Il est possible que certains investissements se fassent de manière indirecte via une autre structure intermédiaire (par exemple une SCI) mais ce serait uniquement par exception.

## **2.4 Investissements**

### **2.4.1 Investissements réalisés entre la fin de la période couverte par les informations financières historiques et la date du document d'enregistrement**

Aucun investissement n'a été réalisé depuis la création de la Société mais des promesses pour 6 acquisitions prochaines (représentant un montant d'environ 3M€) ont été signées sur des projets qui devraient être concrétisés d'ici fin d'année 2025 ou début 2026.

### **2.4.2 Investissements importants en cours**

Des investissements sont validés régulièrement par le Comité d'Investissement, a minima une fois par trimestre et parfois plus selon l'activité. Une demie douzaine de projets ont été validés et pourraient être financés dans les prochains mois. Ces investissements sont conformes aux différents critères d'investissement de la Société et aucun n'a de caractéristique très particulière.

Les projets financés sont initiés des mois avant l'acquisition. Une demie douzaine ont déjà été validés par le Comité d'Évaluation et les équipes de Fermes En Vie travaillent actuellement sur une quarantaine de projets (qui ont passé la première étape a minima) dont tous ne verront pas le jour mais qui pourront être financés par la Société ou la SCA LES FEVES.

## **2.5 Examen de la situation financière et du résultat**

La Société n'a pas encore déposé de comptes annuels (le premier exercice se terminant au 31 décembre 2025. A noter que ces comptes ne feront pas l'objet d'un audit par un commissaire aux comptes.

### **2.5.1 Analyse de l'évolution des résultats et de la situation financière**

#### *2.5.1.1 Analyse financière*

Aucune analyse ne peut être réalisée sur les comptes puisqu'il n'y a pas encore de comptes.

#### *2.5.1.2 Réévaluation de la part sociale*

La part sociale n'est réévaluée qu'une fois par an et cette réévaluation sera liée à plusieurs éléments :

1. Le résultat comptable de la Société elle-même ;
2. la réévaluation des actifs détenus par la Société.

La réévaluation des actifs est réalisée de la manière suivante :

- le passage d'experts fonciers sur 10 à 15% des fermes chaque année ;
- l'usage du taux de réévaluation du prix des terres agricoles (source SAFER) (avec un pro rata dans le cas des fermes acquises en cours d'année), pour les autres fermes.

Ce mécanisme de réévaluation sera repris chaque année avec de nouvelles fermes expertisées afin d'avoir une vision la plus précise possible des actifs détenus par la Société.

## **2.5.2 Analyse de l'évolution des capitaux, flux de trésorerie et de la structure de financement de la Société**

### *2.5.2.1 Commentaires sur les capitaux de l'émetteur*

Depuis la création de la Société en mars 2025, les opérations suivantes sont intervenues sur le capital social :

- Collecte de 5 283 326 €

### *2.5.2.2 Commentaire sur les flux de trésorerie*

Les flux de trésorerie sont assez simples puisqu'aucun financement n'a encore été réalisé : toute la trésorerie (une fois les quelques coûts déduits – frais bancaires, comptabilité...) est donc pour le moment placée sur des placements réputés très peu risqués et liquides afin de pouvoir les utiliser lors des prochaines acquisitions.

Le niveau de trésorerie est donc actuellement très légèrement supérieur au montant collecté (du fait des produits de placement).

Les flux de trésorerie issus de l'activité arriveront dans un second temps, dès les acquisitions réalisées.

### *2.5.2.3 Conditions des emprunts et structure de financement de la Société*

Aucun emprunt n'a été réalisé par la Société. Il n'est pas prévu d'emprunt au niveau de la Société, sauf éventuellement directement ou indirectement pour des financements de panneaux solaires sur de futurs bâtiments acquis.

## **2.6 Informations sur les tendances**

Les difficultés du monde agricole ainsi que le fait que de plus en plus de néo agriculteurs ne sont pas des enfants d'agriculteurs rendent des propositions comme celle de la Société très attractive. De nombreux porteurs de projets viennent nous demander de l'aide (une centaine par mois).

Par ailleurs, les banques sont également relativement frileuses du fait des montants très importants à financer pour une installation (on parle en général de plusieurs centaines de milliers d'euros et souvent plus d'un million pour permettre une installation).

Enfin, l'effet des taux d'intérêt élevés rend également plus attractive l'activité de la Société pour les agriculteurs. Cela diminue également de facto l'attrait financier du placement (pour les citoyens) qui ne bénéficie que très partiellement de l'augmentation des taux d'intérêt mais qui bénéficient d'une incitation fiscale forte permettant de faciliter ces investissements (réduction d'IR de 25% sur l'investissement).



L'activité de la Société sur 2025 a très bien démarré et les projets arrivent à un rythme très élevé avec de nombreux projets en cours de finalisation (ie d'acquisition).

#### Augmentation de capital

La Société a très bien démarré sa collecte (cf montants déjà collectés à date). A noter qu'en parallèle, la SCA LES FEVES continue de bien collecter auprès d'investisseurs institutionnels et personnes morales (plus de 4M€ depuis le 1<sup>er</sup> janvier également) ce qui montre l'intérêt pour ce genre de projets au global.

## **2.7 Prévisions ou estimations du bénéfice**

### **2.7.1 Prévisionnel**

La raison d'être de 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.

Ainsi, elle ne prévoit pas de distribuer de dividendes.

Des bénéfices pourront être réalisés mais seront donc réinvestis et pourront participer, le cas échéant, à l'évolution positive de la part sociale de la Société.

### **2.7.2 Révision du prévisionnel**

Non applicable

### **2.7.3 Attestation des bases du prévisionnel**

Non applicable

## **3. FACTEURS DE RISQUE**

La Société a procédé à une revue de ses risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats.

Conformément à l'article 16 du règlement prospectus, les facteurs de risque présentés ci-après se limitent aux risques spécifiques du Groupe et demeurant significatifs après l'application des mesures de gestion des risques.

Les risques présentés ci-après sont, à la date du présent prospectus, ceux dont la société estime que la réalisation est susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur son activité, ses résultats, ses perspectives ou sa réputation. La liste de ces risques n'est toutefois pas exhaustive et d'autres risques, inconnus à la date du présent document, pourraient survenir et avoir un effet défavorable sur l'activité de la Société.

### **3.1 Classement des principaux facteurs de risque**

Les investisseurs sont invités à prendre en considération l'ensemble des informations figurant dans le présent Prospectus, y compris les facteurs de risques décrits dans le présent chapitre, avant de décider de souscrire ou d'acquérir des actions de la Société. La Société a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur la Société, son activité, sa situation financière, ses résultats, ses perspectives ou sa capacité à réaliser ses objectifs. A la date d'approbation du présent Prospectus, la Société n'a pas connaissance d'autres risques significatifs que ceux présentés dans le présent chapitre.

L'attention des investisseurs est toutefois attirée sur le fait que la liste des risques et incertitudes décrits ci-dessous n'est pas exhaustive. D'autres risques ou incertitudes inconnus ou dont la réalisation n'est pas considérée par la Société, à la date d'approbation du présent Prospectus, comme susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur la Société, son activité, sa situation financière, ses résultats ou ses perspectives, peuvent exister ou pourraient devenir des facteurs importants susceptibles d'avoir un effet défavorable

significatif sur la Société, son activité, sa situation financière, ses résultats, son développement ou ses perspectives.

Dans le cadre des dispositions de l'article 16 du Règlement (UE) 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil, sont présentés les principaux risques pouvant affecter l'activité, les résultats, la situation financière ou les perspectives de la Société. Au sein de chaque catégorie de risques mentionnés ci-dessous, les facteurs de risques sont classés par ordre d'importance, de probabilité et d'impact décroissants selon l'appréciation de la Société à la date d'approbation du Prospectus. La survenance de faits nouveaux, soit internes à la Société, soit externes, est donc susceptible de modifier cet ordre d'importance dans le futur.

Cette hiérarchie des risques prend en compte les effets des mesures prises par la Société pour gérer ces risques.

Intitulé du risque	Probabilité du risque	Ampleur du risque	Impact du risque
<b>Risques liés à l'activité dans le domaine du foncier agricole</b>			
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
<b>Risques liés à l'activité dans le secteur de l'économie sociale et solidaire</b>			
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	MOYEN	MOYEN
<b>Risques juridiques et réglementaires liés au statut de société en commandite par actions et aux retraits massifs des associés commanditaires</b>			
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

## 3.2 Risques liés à l'activité dans le domaine du foncier agricole

### 3.2.1 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 (2,5%) pourra être récupérée par la Société en cas d'impayés (contractualisé dans un pacte d'associés entre la Société et le porteur de projets).

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 très jeune mais elle s'est créée dans la lignée de la SCA LES FEVES avec le même gérant et commandité qui commence à avoir une certaine expérience quant au choix des locataires et à leur accompagnement. Dans la mesure où il n'y aura que quelques projets au démarrage, ce risque sera plus concentré sur ces quelques projets et se « diluera » progressivement au fur et à mesure que le nombre de projets financés grandira.

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.

### **3.2.2 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.

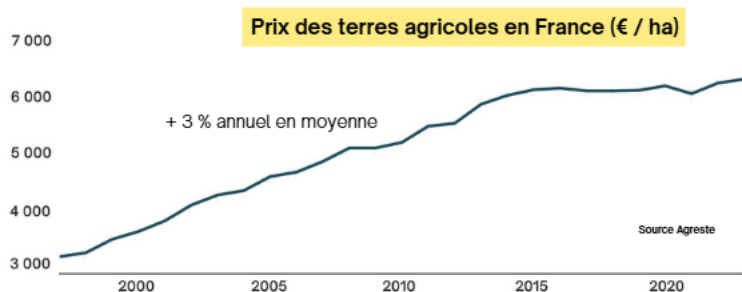
### **3.2.3 Risques de variation à la baisse du prix du foncier (et du bâti) agricole**

Les investissements sont utilisés pour acquérir du foncier agricole (terre et bâti agricole et habitation).

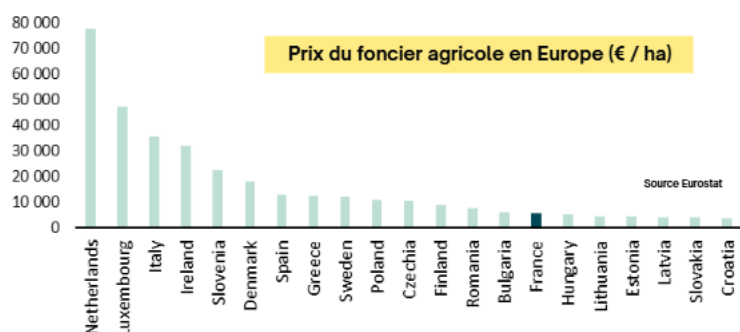
La valorisation des parts de la Société est donc directement liée à la hausse ou la baisse de ce foncier.

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 (2024) reste peu élevé en comparaison avec les autres pays :



Le prix en France est en effet aux alentours des 6400 € en moyenne alors qu'il est à plusieurs dizaines de milliers d'euros chez nos voisins les plus proches (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.

Enfin, le bâti agricole est lui souvent valorisé à partir de l'usage et de la vétusté de celui-ci : [cf lafranceagricole..](http://lafranceagricole.fr). 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.

Compte tenu de tous ces éléments, le risque est considéré comme moyen par la Société.

### 3.2.4 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.

### 3.2.5 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 réglementations 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.

Le risque est donc considéré comme faible.

### 3.3 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).

**Dans le contexte actuel d'instabilité politique, il ne peut être exclu que l'avantage fiscal octroyé et/ou le plafonnement des niches fiscales puisse être amendé favorablement ou défavorablement. Dans le projet de loi de finance actuel pour 2026, il est prévu que l'avantage fiscal perdure mais diminue de 25 à 18% ce qui ne devrait pas avoir un impact très important sur la collecte, puisque ces 18% représentent un pourcentage relativement élevé.**

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.

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

### **3.4 Risques liés à l'activité dans le secteur de l'économie sociale et solidaire**

#### **3.4.1 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 (voire même 12 ou 24) 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 l'est uniquement dans des Comptes à terme bancaires et des SICAV monétaires.

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

#### **3.4.2 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. 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 une première fois en 2025 et devra être réitéré en 2027.

Même si la probabilité est faible, ce risque est considéré comme moyen également.

#### **3.4.3 Risques liés au modèle économique de la société**

Le modèle économique de la SCA LES FEVES 2 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 des acquisitions prévues cette année et de l'activité qui progressera rapidement, ce risque deviendra de plus en plus faible. Il n'y a toutefois aujourd'hui aucun investissement déjà réalisé (les premiers sont prévus pour la fin d'année) donc ce risque reste plus important avant de réduire au fur et à mesure des investissements à venir. Ce risque est donc considéré comme moyen.

### **3.5 Risques juridiques et réglementaires liés au statut de société en commandite par actions et aux retraits massifs des associés commanditaires**

#### **3.5.1 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.

### **3.5.2 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 Règlement 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.

## **4. GOUVERNANCE D'ENTREPRISE**

Les organes de direction de la Société, société en commandite par actions, sont composés d'un Gérant Commandité, d'un Conseil de Surveillance et d'un Comité d'Investissement.

L'associé commandité est responsable indéfiniment des dettes sociales de la Société. Les commanditaires, apporteurs de capitaux, ne sont responsables, en cette qualité, qu'à concurrence de leurs apports.

Le gérant commandité est la SAS Fermes En Vie, dont le capital est détenu par les 3 associés fondateurs Marc Batty, Simon Bestel et Vincent Kraus-Nigay ainsi que par quelques investisseurs extérieurs.

Cette SAS est représentée par Marc Batty, Président et Simon Bestel et Vincent Kraus-Nigay, Directeurs Généraux.

Les associés commanditaires sont représentés par le Conseil de Surveillance de 3 membres actuellement. Il est composé de 3 membres représentant les investisseurs particuliers : Côme Perpère, Yves Morel et Elise Bruchet.

Enfin le Comité d'Investissement est composé de 9 personnes qui ont été proposées par le Gérant et validées par le Conseil de Surveillance. Chaque investissement doit être validé par ce Comité d'Investissement (sauf dans le cas où le Conseil de Surveillance valide un investissement qui n'a pas obtenu l'accord du Comité d'Investissement).

A noter que la Société emploie aujourd'hui 1 salariés (à temps partiel) et qu'elle recrutera au fur et à mesure des besoins en gestion et administration.

## **4.1 Organes d'administration, de direction et de surveillance, et direction générale**

### **4.1.1 Direction, gestion et contrôle de la Société**

- L'Associé Commandité : SAS Fermes En Vie

La SAS Fermes EN Vie est une société de l'économie sociale et solidaire agréée ESUS fondée par Simon Bestel, Marc Batty et Vincent Kraus-Nigay.

Marc, Simon et Vincent sont respectivement Président, Directeur Général et Directeur Général de la SAS Fermes En Vie et peuvent à ce titre représenter la Société.

Marc est en charge du développement informatique et des partenariats, Simon des opérations auprès des porteurs de projets et agriculteurs et Vincent de la collecte auprès des investisseurs ainsi que des aspects administratifs et financiers.

A noter que Vincent Kraus-Nigay, Simon Bestel et Marc Batty contrôlent tous trois la société, en agissant de concert conformément à la présomption d'action de concert visée à l'article L. 233-10 du code de commerce. Vous trouverez ci-dessous une description des profils de chacun :

Marc Batty : 48 ans, Agro ParisTech, 2 ans de R&D Aquaculture puis carrière dans la tech. Fondateur et Chief Revenue Officer de Dataiku (<https://www.dataiku.com/>) en 2012, licorne française comptant désormais 500 salariés et opérant dans une dizaine de pays de par le monde (Dataiku développe un logiciel venant s'intégrer aux bases de données des entreprises et leur permettant d'analyser leurs données grâce à des algorithmes de big data et d'intelligence artificielle). En parallèle, investisseur dans des startups à impact. LinkedIn : <https://www.linkedin.com/in/marcbatty/>

Marc n'a aucun autre mandat en cours que celui dans la SAS Fermes en Vie.

Simon Bestel : 49 ans, Agro Paris Tech, a travaillé dans l'agroalimentaire pendant 17 ans avant de monter en 2017 Promus (<https://www.promus.fr/>), spécialiste logistique des circuits courts et alimentaires qu'il a quitté fin 2019 (Promus propose des services de logistique pour faciliter la commercialisation en circuits courts aux agriculteurs). LinkedIn : <https://www.linkedin.com/in/simon-bestel-a6534a/>

Simon n'a aucun autre mandat en cours que celui dans la SAS Fermes en Vie.

Vincent Kraus : 41 ans, Polytechnique, 5 ans en finance à la Société Générale avant de lancer Senioradom (<https://www.senioradom.com/>) en 2012, qu'il a quitté mi 2020 après l'avoir vendu au groupe VYV (Senioradom développe et commercialise des solutions innovantes de téléassistance pour personnes âgées). En parallèle, il est devenu mentor au sein de 50Partners Impact (accélérateur de startups à impacts). LinkedIn : <https://www.linkedin.com/in/vincent-kraus-19092915/>

Vincent n'a aucun autre mandat en cours que celui dans la SAS Fermes en Vie.

La SAS a effectué une levée de fonds auprès d'investisseurs (business angels) début 2023 mais est toujours détenue de manière majoritaire par les 3 associés fondateurs, comme décrit dans la table de capitalisation ci-dessous :



Associés	Post-	
	Actions Ordinaires	% NFD
Simon Bestel	38 620	30,38%
Marc Batty	24 671	19,41%
Vincent Kraus	38 620	30,38%
<b>Fondateurs</b>	<b>101 911</b>	<b>80,16%</b>
BUSINESSACCELERATOR SARL (Amélie Faure)	2 469	1,94%
SOCIETE CIVILE ARPEMA (Xavier Lorphelin)	2 469	1,94%
MADE FOR ALL SASU (Thierry Petit)	4 176	3,28%
AFTER NOW SASU (Gilles Moncaubeig)	4 175	3,28%
ALIQIINI SAS (Cyril Vermeulen)	2 469	1,94%
TURENNE INVEST SC (Thierry Fahmy)	2 469	1,94%
Cédric Sellin	1 234	0,97%
FAWKES SARL (Mikaël Aubertin)	1 234	0,97%
Marine Doquet-Chassaing	2 469	1,94%
<i>Bleu Cultive (Sophie Bleu Delattre)</i>	2 057	1,62%
<b>Investisseurs</b>	<b>25 221</b>	<b>19,84%</b>
<b>Total</b>	<b>127 132</b>	<b>100,00%</b>

La Société est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants, personnes physiques ou morales, associés commandités ou non associés.

Le premier gérant désigné statutairement est donc la SAS Fermes En Vie, RCS Bordeaux 889 353 223 dont le siège social est 16 place des Quinconces, 33000 Bordeaux, également associée commanditée.

En cours de vie sociale, la nomination de tout gérant est de la compétence exclusive des associés commandités. Les 3 dirigeants du gérant en sont les représentants permanents.

Les dirigeants de la personne morale nommée gérante sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civile et pénale que s'ils étaient gérants en nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

La durée du mandat du ou des gérants est indéterminée, sauf décision contraire ordinaire des associés commandités.

La révocation du gérant est de la seule compétence des associés commandités.

La cessation des fonctions d'un gérant pour quelque cause que ce soit n'entraîne pas la dissolution de la Société.

Dans les rapports avec les tiers, la gérance est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société. Elle exerce ces pouvoirs dans les limites de l'objet social et sous réserve de ceux attribués expressément par la loi au conseil de surveillance et aux assemblées générales d'associés commanditaires.

Dans les rapports entre associés, la gérance détient les pouvoirs les plus étendus pour accomplir tous actes de gestion et ce dans la double limite de l'objet social défini dans les statuts et de l'intérêt social et, dans le respect des pouvoirs attribués par les statuts aux associés commandités et au conseil de surveillance.

Le gérant peut procéder, sous sa responsabilité, à toute délégation de pouvoir qu'il juge nécessaire au bon fonctionnement de la Société.

Dans les rapports entre associés, les statuts de la Société LES FEVES 2 prévoient que toutes les décisions d'acquisition doivent être soumises à un avis du Comité d'Investissement et que cette décision doit être suivie par le Gérant. Si le Gérant veut réaliser l'acquisition malgré un avis négatif, il devra obtenir l'accord du Conseil de Surveillance.

Le Comité d'Investissement est aujourd'hui composé de 9 membres. Ils sont proposés par la Gérance au Conseil de Surveillance et nommés par les membres du conseil de surveillance.

La décision du Comité d'Investissement est prise à la majorité des membres présents.

- Le Conseil de Surveillance :

Ce Conseil de Surveillance est élu par les associés commanditaires de la Société. Il est composé depuis de 3 personnes, représentant les citoyens.

Voici ci dessous un descriptif de ces 3 personnes :

1. Côme Perpere :

Profession : Ingénieur informaticien en reconversion autour de l'agriculture

Adresse : 77590 Bois le Roi

Mandats en cours :

- Aucun

2. Yves Morel

Profession : Cadre dirigeant

Adresse : 92200 Neuilly Sur Seine

Mandats en cours :

- aucun

3. Elise Bruchet

Profession : Cadre dans la Responsabilité Sociale et Environnementale des Entreprises

Adresse : 51100 Reims

Mandats en cours :

- aucun

En cours de vie sociale, les membres du Conseil de Surveillance sont nommés ou leur mandat renouvelé par l'Assemblée Générale Ordinaire. Chaque membre du Conseil de Surveillance doit être associé commanditaire au sein de la Société. Les membres sont rééligibles.

Le Conseil de Surveillance est chargé du contrôle permanent de la gestion de la Société et dispose à cet effet des pouvoirs d'investigation équivalents à ceux de commissaires aux comptes. Il présente par ailleurs chaque année à l'Assemblée Générale ordinaire un rapport écrit dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes relevées dans les comptes annuels et expose son appréciation sur la conduite des affaires sociales et l'opportunité de la gestion.

Ces rapports sont mis à la disposition des autres Associés Commanditaires lors de la convocation de l'Assemblée Générale annuelle.

Le Conseil de Surveillance autorise également les conventions spéciales et élit les membres du Comité d'Investissement.

Le Conseil de Surveillance est habilité à convoquer l'assemblée générale et présenter un rapport aux assemblées extraordinaires.

- Le Comité d'Investissement :

Le Comité d'Evaluation (ou Comité d'Investissement) qui valide chacun des investissements réalisés par la Société sur proposition du Gérant; en cas de désaccord avec le Gérant, l'investissement peut toutefois être réalisé si le Conseil de Surveillance donne son accord.

Le règlement du Comité d'Investissement se trouve en Annexe 4. En cas d'absence de consensus, il est nécessaire d'obtenir une majorité avec plus de  $\frac{2}{3}$  d'avis positifs pour pouvoir valider un investissement.

Ce Comité est actuellement composé de 9 personnes :

- Bernard Charlotin (co-fondateur de mapropriete.fr et ancien agent immobilier agricole chez Quatuor),

- Christophe Durand agriculteur nouvellement à la retraite, cédant de la ferme acquise par FEVE dans la Creuse (expertise agricole avec conversion bio en 2012, et valorisation de ses productions en circuits courts) ;
- Clément Barraud conseiller d'entreprise agricole chez CGOCEAN (Charente Maritime) - auparavant chez Cerfrance Normandie et au Ministère de l'agriculture et
- Luc Lemaire (retraité) ayant une très bonne connaissance du monde agricole et de l'immobilier (il a joué un rôle équivalent pendant une dizaine d'années au sein de la foncière Terre de Liens auparavant) ;
- Alain Barbier, investisseur depuis 2023, basé à Clermont-Ferrand. Ingénieur agronome de formation, il a travaillé pendant 30 ans dans le secteur agroalimentaire. Il fait partie du comité agriculture du Shift Project et est membre du CA de Solidarité Paysans Auvergne.
- Chloé Pimont, agricultrice installée depuis 2024 sur une ferme financée par la SCA LES FEVES en Saône et Loire ;
- Mathieu Couturier, agriculteur installé depuis 2024 sur une ferme financée par la SCA LES FEVES dans la Creuse ;
- Damien Bourgarel, ingénieur cadre et dirigeant d'entreprises ayant travaillé dans l'agroalimentaire et en particulier chez Limagrain, coopérative agricole ; il organise également la Convention des Entreprises pour le climat pour l'agri et l'agro ;
- Vincent Maurice, ingénieur agronome ayant travaillé dans de nombreux groupes agro alimentaires et gérant en parallèle deux fermes familiales.

#### **4.1.2 Déclarations relatives aux membres des organes d'administration et de direction**

Il n'existe aucun lien familial entre les membres des organes d'administration, de direction et/ou de surveillance; ou les associés commandités. Par ailleurs, il n'existe aucun lien, familial ou autre, entre la gérance ou ses associés, personnes physiques ou morales (en ce compris ses sociétés contrôlantes), et les membres du conseil de surveillance.

Aucune condamnation pour fraude n'a été prononcée à l'encontre d'aucun des associés du gérant commandité et des membres du conseil de surveillance au cours des 5 dernières années.

Aucune faillite, mise sous séquestre ou liquidation n'a été prononcée à l'encontre de ces derniers au cours des 5 dernières années.

Aucune incrimination ni sanction publique officielle n'a été prononcée à l'encontre de ces derniers au cours des 5 dernières années.

Aucune interdiction de gérer une Société ou un Emetteur ou d'intervenir dans la conduite d'une Société ou d'un Emetteur n'a été prononcée par aucune juridiction à l'encontre de ces derniers au cours des 5 dernières années.

Les 3 personnes impliquées dans l'associé commandité gérant ont créé et dirigé 3 sociétés différentes pendant plusieurs années avant la création de la SAS Fermes En Vie et de la SCA LES FEVES 2. Deux sont ingénieurs agronomes et le 3e est ingénieur généraliste. Ils ont des expériences dans des univers différents (agriculture, agro-alimentaire, banque, informatique, marketing) qui leur sert dans la gestion quotidienne de l'activité.

Parmi les membres du conseil de surveillance, plusieurs ont des expertises financières et dans la gestion de sociétés (les 3) et/ou agricoles (Côme Perpère). Les membres qui devraient être validés lors de la prochaine AG apporteront également des compétences juridiques certaines.

Enfin les membres du Comité d'Investissement sont très complémentaires et ont une très belle expérience agricole, agronomique et immobilière.

La complémentarité des domaines d'expertise de l'ensemble des membres composant les organes d'administration et de direction de la Société constitue un atout pour cette dernière.

## 4.2 Rémunération et avantages

### 4.2.1 Montant des rémunérations versées

Les membres du Conseil de Surveillance et du Comité d'Investissement exercent leurs fonctions à titre purement bénévole. Ils ne perçoivent ni salaires, ni indemnités, ni avantages particuliers d'aucune sorte. La SAS Fermes En Vie en tant que gérant de la SCA LES FEVES 2 perçoit une rémunération validée chaque année en AG. Il s'agit du maximum entre le montant de 3 000€ et 3% du résultat net de la Société.

### 4.2.2 Montant des sommes provisionnées au titre des pensions ou retraites

Non applicable.

## 4.3 Participations et stock-options

Chacun des membres du conseil de Surveillance est associé commanditaire de la SCA LES FEVES 2. Les dirigeants et représentants du Gérant Commandité sont eux aussi associés commanditaires de la SCA LES FEVES 2.

Voici les quantités d'actions détenues par chacun des membres du Conseil de Surveillance - ces actions représentent en tout, 1,7% de l'actionnariat total au 19/11/2025 :

- Come Perpère : 40 000 actions
- Yves Morel : 40 000 actions
- Elise Bruchet : 12 000 actions

Voici les quantités d'actions détenues par chacun des dirigeants de la SAS Fermes En Vie :

- Marc Batty : 17 500 actions
- Simon Bestel : 1 000 actions
- Vincent Kraus : 1 000 actions

Ces actions représentent en tout au 19/11/2025 0,4% des actions de la Société.

Le fait que les dirigeants du Gérant aient également des intérêts financiers au sein de la Société est positif car cela aligne d'autant plus leurs intérêts à ceux des associés commanditaires.

## 5. INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT L'ACTIF ET LE PASSIF, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE L'EMETTEUR

### 5.1 Informations financières historiques

#### 5.1.1 États financiers relatives aux exercices précédents

La Société n'a pas encore de résultats financiers puisqu'elle est dans son premier exercice. Toutefois, voici quelques éléments concernant la situation financière au 30 septembre qui a été réalisée par notre expert comptable et sur laquelle le rapport du commissaire chargé de la vérification de l'actif et du passif a été effectué :

	Au 4 mars 2025	Au 30 septembre 2025
Total de l'actif	37 000 €	3 586 760 €
Total des capitaux propres	37 000 €	3 550 693 €
Dette financière nette	0 €	0 €
Montants investis dans du foncier agricole	0 €	0 €
Total actif circulant	37 000 €	3 586 607 €

Le bilan d'ouverture en date du 4 mars 2025 et au 30 septembre 2025 présenté ici ne reflète pas la situation financière, le patrimoine ou les résultats de la Société tels qu'ils seront lorsque la Société aura démarré ses investissements.

### **5.1.2 Changement de date de référence comptable**

Sans objet

### **5.1.3 Normes Comptables**

Les normes comptables sont précisées dans les annexes à la clôture.

### **5.1.4 Changement de référentiel comptable**

Sans objet

### **5.1.5 Informations financières auditées**

Sans objet

### **5.1.6 Etats financiers consolidés**

Sans objet

### **5.1.7 Date des dernières informations financières**

Il n'y a pas encore de résultat financier.

## **5.2 Informations financières intermédiaires et autres**

La société n'est soumise à aucune obligation d'information financière trimestrielle ou semestrielle.

## **5.3 Audit des informations financières annuelles**

### **5.3.1 Informations financières annuelles auditées**

La Société n'a pas l'obligation de faire auditer ses comptes annuels

### **5.3.2 Autres informations contenues dans ce document ayant été vérifiées par les contrôleurs légaux**

Néant

### **5.3.3 Informations financières contenues dans ce document et non tirées des états financiers vérifiés de la Société**

Néant

## **5.4 Indicateurs-clés de performance**

Les indicateurs clés de performance sont, d'un point de vue financier :

- L'évolution du capital
- Les montants investis dans les projets,
- Le chiffre d'affaire réalisé.

Au-delà de ces indicateurs financiers, les indicateurs clés sont aussi :

- le nombre de projets financés;
- le nombre d'agriculteurs et d'agricultrices installés sur les fermes financées (car il y a souvent 2 ou 3 agriculteurs installés par ferme) ;
- le nombre d'hectares convertis à l'agroécologie grâce à la Société.

## **5.5 Changement significatif dans la situation de l'émetteur**

Depuis la création de la Société, il ne s'est produit aucun événement susceptible de modifier la situation financière ou commerciale de la Société LES FEVES 2.

Des promesses ont été signées et des investissements sont prévus d'ici fin d'année et début 2026 (quasi 3M€ déjà engagés via des promesses).

Dans le même temps, en mai 2025, la Société a déposé auprès de l'AMF un document d'information synthétique, disponible sur le site internet de la Société, en vue de procéder à une offre au public d'un montant maximal de 8 millions d'euros sur une période de douze mois. Une somme d'un peu plus de 5M€ a ainsi été collectée auprès de 864 investisseurs entre la création de la Société et le 19 novembre 2025.

## **5.6 Politique en matière de dividendes**

La Société n'a distribué aucun dividende depuis sa constitution. Elle n'envisage aucune distribution de dividendes pour les prochains exercices. S'il y a des bénéfices, ils seront ajoutés en reports à nouveau.

## **5.7 Informations financières pro forma**

Le premier exercice n'est pas encore terminé (31/12/2025) mais une situation intermédiaire au 30 septembre 2025 a été réalisée et se trouve en annexe 12.

# **6. INFORMATIONS RELATIVES AUX ACTIONNAIRES ET AUX DÉTENTEURS DES VALEURS MOBILIÈRES**

## **6.1. Principaux actionnaires**

### **6.1.1. Actionnariat**

Les actionnaires de la Société (864 au 19/11/2025) sont à 100% des personnes physiques, citoyens et citoyennes de tous horizons géographiques et sociaux.

Aucune personne morale au capital si ce n'est la SAS Fermes En Vie, qui est à la fois associé commandité à hauteur de 15 000€ et associée commanditaire à hauteur de 2 500€.

Au 19/11/2025, le nombre moyen d'actions total détenu par les actionnaires est de 5 283 326 correspondant au montant du capital de 5 283 326€. Le nombre moyen d'actions par actionnaire est de 6 115.

Aucun actionnaire ne détient plus de 1.2% des parts sociales.

### **6.1.2. Droits de vote**

Les actionnaires majoritaires de la Société ne détiennent pas de droit de vote différents des autres actionnaires.

Il est important de noter que les décisions prises dans le cadre d'Assemblées Générales Extraordinaires doivent être prises à la double majorité en nombre et en capital des associés commanditaires.

### **6.1.3. Contrôle de la détention du capital**

Il convient en effet de rappeler que la Société est une société en commandite par actions ; en conséquence, toute modification statutaire nécessite l'accord conjoint de l'assemblée générale extraordinaire des commanditaires, d'une part, et de l'associé commandité (la SAS Fermes En Vie), d'autre part.

La SAS Fermes En Vie est gérante de la Société LES FEVES 2, nommée et, sauf décision judiciaire, révocable par elle-même, en sa qualité de commanditée. La SAS Fermes En Vie est soumise au contrôle de ses associés tel que présenté ci-avant, à savoir majoritairement Simon Bestel, Marc Batty et Vincent Kraus-Nigay. Compte tenu de la répartition du capital, les décisions au niveau de la société SAS Fermes En Vie supposent l'accord de deux des trois associés majoritaires.

La qualité de gérant de la SAS Fermes En Vie est soumise au contrôle exclusif des associés de cette dernière, sauf décision judiciaire.

Par ailleurs, la Société étant une société en commandite par actions, l'associé commandité, la SAS Fermes En Vie, dispose d'un droit de veto pour toutes décisions des associés puisque toutes les décisions

d'assemblées générales doivent être approuvées à la fois par les actionnaires commanditaires et à la fois par l'associé unique commandité, qui détient seul le pouvoir de désigner et révoquer la gérance.

Jusqu'à ce jour, aucun conflit entre les associés commanditaires et l'associé commandité n'est survenu. L'assemblée des associés commanditaires n'a jamais exprimé de contestation sur l'identité et l'action de la gérance ; les avis du Comité d'Investissement ont toujours été suivis par la gérance ; la désignation des membres du Comité d'Investissement s'est toujours faite de manière consensuelle par le conseil de surveillance sur proposition de la gérance.

Par ailleurs, le Conseil de Surveillance examine régulièrement l'état d'avancement des dossiers instruits par la gérance et la situation financière, ainsi que les projections d'activité ; la gérance est informée des observations du conseil de surveillance, qu'elle prend en compte dans ses décisions.

#### **6.1.4 Accord pouvant entraîner un changement de contrôle**

Il n'existe aucun pacte d'actionnaires au sein de la Société.

Il existe une clause d'agrément concernant la cession d'actions à des tiers non associés : sauf en cas de succession, de liquidation, de communauté de biens entre époux ou de cession, soit à un conjoint, à un ascendant ou à un descendant ou en cas de cession directe ou indirecte par une personne morale au profit de toute entité qu'il contrôle ou en cas de cession de tout associé personne physique qui souhaiterait reclasser tout ou partie de ses titres au profit d'une holding dont il assure le contrôle.

### **6.2. Procédures judiciaires et d'arbitrage**

Néant

### **6.3 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale**

Il n'existe aucun conflit d'intérêt entre les différentes parties.

A noter toutefois les participations dans la SCA Les FEVES 2 des associés du Gérant, la SAS Fermes en Vie ainsi que celles des membres du Conseil de Surveillance :

- Marc Batty (Président de la SAS Fermes en Vie) : 17 500 actions ;
- Simon Bestel (Directeur Général de la SAS Fermes en Vie) : 1 000 actions ;
- Vincent Kraus-Nigay (Directeur Général de la SAS Fermes en Vie) : 1 000 actions ;
- Côte Perpere (Membre du Conseil de Surveillance) : 40 800 actions ;
- Yves Morel (Membre du Conseil de Surveillance) : 40 800 actions ;
- Elise Bruchet (Membre du Conseil de Surveillance) : 12 000 actions.

### **6.4 Transactions avec des parties liées**

Il existe une convention cadre de prestations de service qui lie Fermes En Vie et Les Feves qui définit les conditions dans lesquelles les prestations suivantes sont fournies (signée le 26 mars 2025 – cf Annexe 9) :

- l'identification, le sourcing et le montage des projets financés par la SCA LES FEVES 2 (rémunération à hauteur de 5% des projets financés) ;
- les moyens techniques et marketing pour aider à la collecte des fonds (rémunération à hauteur de 4% des sommes collectées) ;
- le suivi des travaux réalisés par la SCA LES FEVES 2 (10% des montants engagés).

Cette convention sera mentionnée dans le rapport annuel sur les conventions réglementées lors du dépôt des comptes 2025. Cette convention a par ailleurs été autorisée par le Conseil de Surveillance en mars 2025, conformément à l'article L. 226-10, dernier alinéa, du code de commerce.

## **6.5 Capital Social**

### **6.5.1. Montant du capital social et catégories d'actions**

Capital social :

Le capital au 19/11/2025 est de 5 283 326 euros, entièrement libéré et réparti entre 864 actionnaires. Il est composé de 5 283 326 actions d'une valeur nominale de 1 euros (il n'y a pas à jour de prime d'émission). Le capital plafond de la Société s'élève à 200 millions d'euros.

Les actions sont nominatives, transférables, négociables et indivisibles à l'égard de la Société. Il n'y a pas de catégorie d'actions.

Nantissements des actions :

Aucun.

#### **6.5.2. Actions non représentatives du capital**

Non applicable

#### **6.5.3. Actions détenues par la Société ou par ses filiales**

Ni la Société elle-même, ni aucune de ses filiales, le cas échéant, ne détiennent des actions de la Société LES FEVES 2.

#### **6.5.4. Valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription**

Non applicable

#### **6.5.5. Conditions régissant les droits d'acquisition ou obligation liée au capital**

Non applicable

#### **6.5.6. Informations sur le capital faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel**

Il n'en existe pas.

### **6.6. Acte constitutif et statuts**

#### **6.6.1. Dispositifs des statuts de la Société ayant pour effet de retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle**

Toutes les indications figurant sous cette rubrique sont extraites des statuts qui peuvent être librement consulté au siège de la Société et en annexe 7. Cette section reprend les dispositions des statuts de la Société qui pourraient avoir pour effet de retarder, différer ou empêcher un changement de son contrôle :

L'article 14 des statuts littéralement reproduit ci-après, expose dans sa première partie une inaliénabilité temporaire :

"Inaliénabilité temporaire :

Les actions sont inaliénables, c'est-à-dire ni négociables, ni cessibles, ni transmissibles, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, pendant une durée de trois ans à compter de leur souscription.

Cette interdiction d'aliéner concerne toutes mutations entre vifs, qu'elles soient à titre gratuit ou onéreux, portant sur les actions elles-mêmes ou sur les droits d'usufruit et de nue-propriété desdites actions, y compris les cessions par voie d'adjudication publique en vertu d'une décision de justice.

Ainsi et pendant cette période, les associés s'interdisent de céder leurs actions, ainsi que tout droit de souscription, d'attribution ou autre ayant pour objet ou pour effet de conférer directement ou indirectement un droit quelconque sur tout ou partie du capital et/ou des droits de vote de la Société.

Toutefois, la collectivité des associés est habilitée à lever l'interdiction de cession des actions, par une décision motivée et de nature exceptionnelle prise avec le consentement de tous les associés commandités et de la majorité en nombre et en capital des associés commanditaires.



Par exception :

- Tout Associé personne morale est autorisé par principe à reclasser tout ou partie de ses titres sociaux au profit de toute entité qu'il contrôle au sens des dispositions de l'article L233-3 du Code de commerce et/ou de toute structure d'investissement, y compris tout fonds d'investissement géré par une personne morale qui, directement ou indirectement, est contrôlée par l'Associé considéré ou par toute personne morale contrôlant ce dernier.
- Tout Associé personne physique est autorisé par principe à reclasser tout ou partie de ses titres sociaux au profit de toute société holding dont il assure le contrôle, au sens des dispositions de l'article L233-3 du Code de commerce"

Les paragraphes concernant les mutations entre vifs ainsi que la procédure d'agrément détaillés dans le même article 14 sont repris littéralement ci-dessous :

"Mutation entre vifs

Les cessions des actions doivent être constatées par acte sous seings privé. Elles ne sont opposables à la Société qu'après la signification ou l'acceptation prévues par l'article 1690 du Code civil. Elles ne sont opposables aux tiers que lorsqu'elles ont de surcroît été publiées par le dépôt, en annexe au registre du commerce et des sociétés du Tribunal de Commerce compétent, d'un original de l'acte sous seings privé.

Les actions des associés commandités ne peuvent être cédées qu'avec le consentement de tous les associés commandités et de la majorité en nombre et en capital des associés commanditaires.

Les actions des associés commanditaires sont cessibles entre associés et à des tiers étrangers à la Société, que ce soit directement ou indirectement, par personne morale interposée, par voie de cession à une société commerciale dans laquelle le cessionnaire dispose de la qualité de bénéficiaire effectif, avec le consentement unanime de l'ensemble des associés commandités.

Procédure d'agrément

Le projet de cession est notifié avec demande d'agrément par le cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, à la Société, avec indication du délai dans lequel la cession projetée doit être régularisée, lequel délai ne peut être inférieur à six mois à compter de la dernière en date des notifications ci-dessus.

Dans le délai de trois mois à compter de la notification du projet à la Société :

- La gérance statue sur la demande d'agrément des cessionnaires d'actions des associés commanditaires, après avoir recueilli le consentement unanime de l'ensemble des associés commandités ; En outre, la gérance doit obtenir de chaque cessionnaire la communication d'une attestation mentionnant qu'il n'est pas domicilié dans un pays ou territoire figurant sur la liste des États ou Territoires Non Coopératifs (ETNC) et respecte les règles relatives à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme prévues au chapitre 1er du titre VI du livre V du Code monétaire et financier ;
- L'assemblée des associés se réunit sur convocation de la gérance ou, à défaut, à l'initiative du plus diligent des associés, en vue de statuer sur la demande d'agrément des cessionnaires d'actions des associés commandités, à la majorité requise en matière de décisions extraordinaires. En cas d'agrément, la cession doit être régularisée dans le délai prévu.

En cas de refus d'agrément, chacun des coassociés du cédant est informé qu'il dispose d'une faculté de rachat des droits sociaux objets de la cession projetée.

Lorsque plusieurs associés se portent acquéreurs des actions, chacun est réputé acquéreur, sauf convention contraire entre eux, à proportion du nombre d'actions qu'il détenait au jour de la notification du projet de cession à la Société, sans qu'il soit tenu compte des droits sociaux objets de la cession projetée.

Avec la décision de refus d'agrément, la gérance notifie au cédant la ou les offres de rachat du ou des associés retenue(s) avec indication du nom du ou des associé(s) acquéreur(s) proposés ainsi que le prix offert par chacun d'eux.

En cas d'offre de prix non concordante, une contestation est réputée exister sur le prix offert. Dans ce cas, si le cédant n'accepte pas le prix offert par le ou les associé(s) acquéreur(s), celui-ci est déterminé selon la règle de valorisation des actions visée ci-dessus.

Jusqu'à l'acceptation du prix par les parties, celles-ci peuvent renoncer au rachat. De son côté, le cédant reste libre de renoncer à la cession.

Si aucune offre de rachat par le ou les associé(s) acquéreur(s) portant sur toutes les actions dont la cession est projetée n'est faite au cédant dans un délai de quatre mois, à compter de la dernière des notifications, l'agrément du projet initial de cession est réputé acquis, à moins que les autres associés, à l'unanimité, n'aient décidé, dans le même délai, la dissolution anticipée de la Société, décision que le cédant peut rendre caduque s'il notifie à la Société par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception sa renonciation au projet initial de cession dans le délai d'un mois à compter de l'intervention de la décision de dissolution.

Le prix de rachat est payable comptant lors de la régularisation du rachat.”

## **6.7. Contrats importants**

Il n'a été signé jusqu'à présent aucun contrat important autres que ceux qui entrent dans le cadre normal des affaires.

## **7. DOCUMENTS DISPONIBLES**

Toute demande d'informations peut être transmise à l'attention de :

Mr Vincent Kraus

FEVE - 13 rue des Cordeliers, 33000 Bordeaux

Tél. 06 52 09 55 92

[vincent@feve.co](mailto:vincent@feve.co)

Mr Simon Bestel

FEVE - 13 rue des Cordeliers, 33000 Bordeaux

Tél. 06 50 13 23 58

[simon@feve.co](mailto:simon@feve.co)

Les documents sociaux suivants sont disponibles pendant toute la durée de validité du présent Prospectus sur le site [www.feve.co](http://www.feve.co) ou directement au siège social de la Société LES FEVES 2 :

- acte constitutif et dernière version des statuts à jour de la Société,
- tous rapports, courriers et autres documents, informations financières historiques, évaluation et déclarations établies par un expert à la demande de la Société dont une partie est incluse ou visée dans le présent Prospectus.

## **II. Deuxième Partie : Informations relatives à l'opération (conformément à l'annexe 26 du Règlement Délégué (UE) 2019/980)**

### **1. Objet, personnes responsables, informations provenant de tiers, rapports d'experts et approbation de l'autorité compétente**

#### **1.1. Responsable du Prospectus**

« Fermes En Vie » SAS au capital de 127 132 euros, inscrite au RCS de Bordeaux sous le n° 889 353 223 RCS Bordeaux dont le siège social est 16 place des Quinconces, 33000 Bordeaux.

Agissant en tant que Gérant de la société en commandite par actions à capital variable dénommée « LES FEVES 2 ».

Représenté par son Directeur Général Monsieur Vincent Kraus, né le 10 février 1984 à Bayonne.

#### **1.2. Attestation du responsable du Prospectus**

Cf. Partie 1 du présent Prospectus § 1-2.

#### **1.3. Déclarations ou rapports d'experts**

Cf. Partie 1 du présent Prospectus § 1-3.

#### **1.4. Informations provenant de tiers**

Les informations contenues dans le présent Prospectus et provenant de tiers ont été transmises respectivement par le Cabinet LAWFIELD'S Avocats, en ce qui concerne l'opinion de ce dernier ainsi qu'il est précisé au paragraphe 1.3 de la Partie I.

#### **1.5. Déclaration relative au Prospectus**

Cf. Partie 1 du présent Prospectus § 1.5. Déclaration relative au Prospectus

#### **1.6. Intérêt des personnes physiques et morales participant à l'émission**

Les actionnaires actuels pourront participer à la souscription des actions émises dans les mêmes conditions que tout autre investisseur.

A la connaissance de la Société, aucune personne physique ou morale participant à l'offre n'est en situation de conflit d'intérêt.

#### **1.7. Raisons de l'offre, utilisation du produit et dépenses liées à l'offre**

##### **1.7.1. Raisons de l'offre, produit net estimé et utilisation des fonds**

Raisons de l'offre :

La présente opération a pour objet de collecter des fonds destinés à (i) financer l'acquisition (ou des travaux sur) de foncier agricole (terres et bâtiments) dans le but de permettre à des porteurs de projets agricoles de pouvoir s'installer ou bien pérenniser leur installation dans un cadre agroécologique, (ii) permettre des retraits d'actionnaires conformément aux statuts et (iii) permettre de reconstituer la trésorerie (qui doit rester supérieure à 15% des sommes collectées) en cas d'utilisation de celle-ci pour permettre le retrait de certains actionnaires.

Le développement de la Société justifie une augmentation des souscriptions ce qui nécessite de facto ce Prospectus.

Montant net estimé du produit de l'émission :

Le produit maximal brut de l'émission s'élève à 5 500 000 euros. Le produit maximal net de l'émission est estimé à 5 500 000 euros, étant donné qu'il n'y a pas de frais liés à l'opération. La Société emploiera les fonds collectés dans l'opération à hauteur de 15% (soit 825 000 euros pour une souscription à 100% de l'offre) dans la constitution d'une réserve de trésorerie destinée à organiser la liquidité des actions et placé en produits financiers et à hauteur du solde, soit 85% (soit 4 675 000 euros pour une souscription à 100%), dans des opérations d'acquisition et d'amélioration de foncier agricole (terres et bâtis).

Le foncier à acquérir grâce à cette collecte n'est pas encore défini à ce stade mais de nombreux projets sont en cours d'analyse, d'instruction et de constitution. La quantité de projets financés in fine dépendra de la réussite de l'émission. 6 acquisitions sont déjà prévues et sont en cours de finalisation.

Utilisation des fonds :

La Société envisage de financer environ 4 à 6 projets en 2025 pour un montant d'investissement par la Société de 3M€, ce qui semble réalisable au regard des promesses déjà signées. Les autres projets seront financés en 2026 au fur et à mesure de l'avancement en maturité des projets et de la capacité financière de la Société à les financer.

Les prévisions à plus long terme sont de continuer à collecter et investir en fonction de la collecte puis de gérer les fermes acquises pendant de nombreuses années jusqu'à un potentiel rachat par les agriculteurs.

Le nombre de projets financés en 2026 dépendra de la réussite de la collecte.

Ainsi, si l'émission n'est souscrite que partiellement, l'instruction des dossiers, des acquisitions et des installations sera adaptée et moins de projets que prévu seront financés.

A la connaissance de la Société, aucune personne physique ou morale participant à l'offre n'est en situation de conflit d'intérêt. Par ailleurs, la présente opération ne fait pas l'objet de convention de prise ferme.

### **1.7.2. Financement de la stratégie d'affaires et de l'atteinte des objectifs**

Se reporter ci-dessus à la section 1.7.1 de la Partie 2 du présent Prospectus.

## **1.8 Informations supplémentaires**

### **1.8.1 Conseillers ayant un lien avec l'offre**

A la connaissance de la Société, aucun conseiller n'a de liens avec l'offre.

### **1.8.2 Autres informations contenues dans ce document ayant été vérifiées par les contrôleurs légaux**

Se reporter au paragraphe 5.3.2 de la première partie du présent Prospectus.

## **2. Déclaration sur le fonds de roulement net et déclaration sur le niveau des capitaux propres et de l'endettement**

### **2.1 Déclaration sur le fonds de roulement net**

La Société atteste que, de son point de vue, le fonds de roulement net de la Société avant réalisation de l'augmentation de capital objet de la présente opération, est suffisant au regard des obligations actuelles et des engagements pris pour les 12 prochains mois à compter de la date d'établissement du présent prospectus.

### **2.2 Capitaux propres et endettement**

La Société n'est soumise à aucune obligation d'information financière semestrielle. Aucune variation significative de la situation financière (capitaux propres/endettement) n'est à noter sur la période entre la création et la date du prospectus.

### 3. Facteurs de risques

En complément des facteurs de risques décrits à la section 3 « Facteurs de risques » de la Partie I du Prospectus, l'investisseur est invité à tenir compte des facteurs de risques décrits ci-après avant de procéder à la souscription d'actions.

Ces facteurs de risque sont présentés dans leur ordre d'importance d'après l'évaluation de la Société compte tenu de leur incidence négative sur les valeurs mobilières et de la probabilité de leur survenance.

La description ci-après n'a pas vocation à être exhaustive, d'autres risques et incertitudes non connus de la Société à ce jour ou qu'elle juge aujourd'hui négligeables pourraient également perturber son activité et avoir un effet défavorable sur sa situation financière, ses résultats ou ses perspectives.

Les investisseurs potentiels sont tenus de procéder à une évaluation personnelle et indépendante de l'ensemble des considérations relatives aux actions et de lire également les informations détaillées par ailleurs dans la Partie II du présent Prospectus.

Si l'un de ces risques (ou l'un des risques décrits dans la Partie I) venait à se concrétiser, les activités, la situation financière ou les perspectives de la Société pourraient être significativement affectées. Dans une telle éventualité, la valeur des actions de la Société pourrait baisser, et l'investisseur pourrait perdre tout ou partie des sommes qu'il aurait investies dans les actions. Les facteurs de risques sont classés selon l'impact potentiel pour le souscripteur, du plus élevé au plus faible.

La hiérarchie des risques prend en compte les effets des mesures prises par la Société pour gérer ces risques :

Intitulé du risque	Probabilité du risque	Ampleur du risque	Impact du risque
<b>Risques lors du retrait de l'investisseur de la Société</b>			
Risques de non liquidité des titres	MOYEN	MOYEN	ELEVE
Risques liés à la durée pendant laquelle la responsabilité de l'investisseur peut être engagée à la suite de la souscription	FAIBLE	MOYEN	FAIBLE
Risques liés à la valeur de l'action et à la perte potentielle en capital pour le souscripteur	FAIBLE	MOYEN	FAIBLE
Risques de dilution des actionnaires	MOYEN	MOYEN	FAIBLE

#### 3.1 Risques lors du retrait de l'investisseur de la Société

##### 3.1.1 Risques de non liquidité des titres

Les actions de la Société n'étant pas destinées à être cotées et aucun marché ne devant être organisé à l'initiative de la Société, il existe un risque de non liquidité temporaire des actions souscrites malgré la variabilité du capital en raison de la nécessité :

- (i) d'agréer l'acquéreur en cas de cession des actions à un tiers non actionnaire et
- (ii) de ne pas réduire, en cas de retraits d'actionnaires, de plus de 20% le capital social de la Société d'une année sur l'autre, ce qui pourrait rendre impossible le retrait de certains actionnaires. Les actionnaires peuvent donc se trouver contraints de conserver temporairement leurs actions.

La règle statutaire indique qu'en cas de trop nombreuses demandes de retraits et de trop peu nombreuses nouvelles souscriptions qui amèneraient à une réduction de plus de 20% du capital social, une priorité sera donnée aux plus anciens actionnaires (cf article 14 des statuts).

Pour un retrait demandé lors de l'année N, le remboursement des titres est prévu dans le mois qui suit l'approbation des comptes de l'année N (c'est à dire vers juin de l'année N+1).

La liquidité est en partie couverte par d'éventuelles nouvelles souscriptions, par la réserve de trésorerie (15% du capital social), par les liquidités générées par l'activité (loyers essentiellement), et enfin par d'éventuelles ventes réalisées auprès des agriculteurs (qui bénéficient d'options d'achat sur le foncier loué).

Toutefois, dans le cas où il n'y a plus de nouveaux investisseurs, et que trop de demandes de retraits ont lieu (plusieurs années de suite), il faudra certainement à un moment donné céder du foncier agricole, en premier lieu du foncier libre au moment de la vente (pour éviter une décote) et ensuite du foncier occupé (ce qui peut amener une certaine décote par rapport au prix de marché).

A noter qu'aucun retrait n'a été ni demandé ni réalisé à ce jour.

### **3.1.2 Risques liés à la durée pendant laquelle la responsabilité de l'investisseur peut être engagée à la suite de la souscription**

Compte tenu de la variabilité du capital de la Société, un actionnaire peut demander son retrait à tout moment (sachant qu'il existe une période d'inaliénabilité de 3 ans à compter de la souscription des actions conformément à l'article 14 des statuts de la Société). Mais il existe un risque spécifique en termes de responsabilité pour l'associé retenant qui demeure tenu pendant 5 ans, envers les associés et les tiers, de toutes les obligations existantes au moment de son retrait (art. L. 231-6 Code com.), apprécié à la date de son remboursement et plafonné à son apport.

### **3.2 Risques liés à la valeur de l'action et à la perte potentielle en capital pour le souscripteur**

Les actions de la Société ne font pas l'objet d'une cotation sur un marché actif. Les transactions qui sont réalisées sur les actions LES FEVES 2, que ce soit lors d'augmentation de capital par offre au public et lors d'opérations de rachat ou de cession pour permettre la sortie de certains actionnaires, sont organisées sur la base d'un prix fixé annuellement par la gérance et validé en AG, sur la base de la valeur des actifs détenus par la Société. Le calcul de cette valorisation a été expliqué en 2.5.1.3 de la Première Partie.

La valeur de l'action depuis la création de la Société n'a pas évolué et est de 1€. Etant précisé que la Société n'a pas encore clôturé son 1er exercice fiscal, aussi, la valeur de son action n'a pas encore fait l'objet d'un calcul de revalorisation. Il est important de noter que la valeur du prix de retrait est égale à tout moment à la valeur de souscription (intégrant les éventuelles revalorisations annuelles) réduite d'un pourcentage de 4% de cette valeur.

L'évolution de cette valeur est corrélée aux loyers payés sur les fermes et à la valeur des actifs détenus. Les loyers, en dehors d'éventuels impayés sont relativement bien connus à l'avance. Pour ce qui concerne la valeur du foncier, il n'est pas possible de savoir ce qu'il en sera. Toutefois et sans préjuger des fluctuations à venir, l'évolution du prix du foncier agricole montre une augmentation régulière et peu volatile depuis plusieurs dizaines d'années sachant que le foncier est également sensiblement moins cher que chez nos voisins européens.

Par ailleurs, il existe un risque inhérent à tout investissement en capital qui peut conduire à des pertes en capital ou à une mauvaise rentabilité en cas d'échec des investissements réalisés par la Société. En conséquence, la Société ne peut écarter les risques de perte en capital ou de mauvaise rentabilité pour l'Investisseur. Il existe donc un risque de non-restitution de leur investissement aux Investisseurs. Ce risque correspond au risque normal supporté par un investisseur en capital.

### **3.3 Risques de dilution des actionnaires**

En raison de l'absence de droit préférentiel de souscription liée à la variabilité du capital et à la réalisation de levées de fonds successives annuelles, le pourcentage de participation dans le capital et les droits de vote d'un souscripteur est amené à diminuer. Le souscripteur sera donc dilué au fur et à mesure de l'évolution de l'actionnariat sauf à souscrire de nouveau aux levées de fonds ultérieures.

## **4. Conditions relatives aux valeurs mobilières**

## **4.1 Informations sur les valeurs mobilières devant être offertes**

### **4.1.1 Nature et catégories des valeurs mobilières**

Les actions nouvelles sont des actions ordinaires de la Société LES FEVES 2 (code ISIN - FR0014013NY0).

Il n'y a pas de catégories d'actions, et il n'est pas envisagé d'en créer. Elles sont, dès leur création et après agrément de la gérance, soumises à toutes les dispositions des statuts de la Société LES FEVES 2.

La Société étant à capital variable, la gérance est autorisée à effectuer des augmentations de capital dont le montant est fixé lors d'Assemblées Générales. Les souscriptions sont réalisées au fur et à mesure de leur accomplissement. Les actions souscrites porteront jouissance à la date de l'agrément par la gérance, laquelle intervient à l'issue de la complétude de la souscription (bulletin, versement, justificatifs d'identité) qui donne lieu dans la foulée à l'envoi de l'attestation de souscription et, le cas échéant, d'un reçu fiscal, au souscripteur. En conséquence, elles seront, à compter de leur émission, immédiatement assimilables aux actions existantes de la Société.

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 26 mars 2025, il a été agréé que la gérance pouvait procéder) une augmentation de capital d'un montant dépassant les 8M€ et pouvant aller jusqu'à un maximum de 16M€ sur une période de 12 mois.

### **4.1.2 Droit applicable et tribunaux compétents**

Les actions nouvelles sont émises dans le cadre de la législation française et les tribunaux compétents en cas de litige sont ceux du siège social de la Société lorsque la Société est défenderesse et sont désignés en fonction de la nature des litiges, sauf disposition contraire du Code de Procédure Civile.

### **4.1.3 Forme et mode d'inscription en compte des actions**

Les actions sont obligatoirement nominatives.

Elles donnent lieu à une inscription en compte individuel selon les modalités prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les souscriptions reçues au cours d'un trimestre civil font l'objet d'une déclaration mentionnée dans un état des souscriptions et des versements établi le dernier jour de ce trimestre.

### **4.1.4 Devise d'émission**

L'émission est réalisée en euro.

### **4.1.5 Droits attachés aux actions nouvelles**

Les actions nouvelles seront, dès leur création, soumises à toutes les stipulations des statuts de la Société. En l'état actuel de la législation française et des statuts de la Société en vigueur à ce jour, les principaux droits attachés aux actions nouvelles sont décrits ci-après :

Droits à dividendes – droit de participation au bénéfice de l'émetteur – droit de participation à tout excédent en cas de liquidation :

Après souscription, libération et agrément de la gérance pour tout nouvel actionnaire conformément aux statuts, chaque action nouvelle donne droit dans l'actif social, dans le boni de liquidation et dans les bénéfices à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente et donne droit au vote et à la représentation dans les assemblées générales, dans les conditions légales fixées par la loi et les statuts.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures ainsi que des sommes à porter en réserve, en application de la loi ou des statuts et en particulier les réserves liées au fait que la Société a un objectif général de lucrativité limitée visée par la loi n°2014-856 du 31 juillet 2014 relative à l'économie sociale et solidaire (cf article 32 des statuts de la Société) dont les principes sont les suivants :

- Consacrer majoritairement les bénéfices à l'objectif de maintien ou de développement de l'activité de l'entreprise ;

- Ne pas distribuer les réserves obligatoires, impartageables ;
- Respecter les règles d'incorporation des réserves légales au capital prévues par la Loi.

Sur ce bénéfice distribuable, il est par ailleurs prélevé une somme égale à 3% du résultat net consolidé de l'exercice écoulé qui est versé au Gérant.

Le solde est réparti entre les propriétaires d'actions au prorata du nombre de leurs actions.

Le bénéfice distribuable est réparti entre les associés commanditaires sur décision de l'assemblée générale et ce dans le cadre de la loi n°2014-856 du 31 juillet 2014 et de l'arrêté du 3 août 2015 relatifs à l'économie sociale et solidaire.

Toutefois, il est important de noter qu'aucun dividende n'a jamais été distribué et qu'il n'est pas prévu de distribuer de dividendes, durant les 5 prochaines années.

Les associés commanditaires ne sont tenus des pertes qu'à hauteur maximum de leurs apports, le surplus incombant aux commandités. A égalité de valeur nominale, toutes les actions d'une même catégorie sont entièrement assimilables entre elles, à la seule exception de leur date de jouissance. La date de jouissance est prévue à la date de l'agrément par la gérance, laquelle intervient à l'issue de la complétude de la souscription (bulletin, versement, justificatifs d'identité). Tout associé commanditaire a droit d'être informé sur la marche de la Société et d'obtenir communication de certains documents sociaux aux époques et dans les conditions prévues par la loi et les règlements. Aucune majorité ne peut imposer une augmentation de ses engagements.

#### Droit de vote :

Chaque action donne droit à une voix. Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité de capital qu'elles représentent. Les droits et obligations attachés à l'action suivent le titre dans quelque main qu'il passe. Les actions sont indivisibles à l'égard de la Société. Les copropriétaires indivis d'actions sont représentés aux assemblées générales par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun de leur choix. Sauf convention contraire notifiée à la Société, le droit de vote attaché à l'action appartient à l'usufruitier dans les assemblées générales ordinaires et au nu-propriétaire dans les assemblées générales extraordinaires et spéciales. Toutefois, le nu-propriétaire a le droit de participer à toutes les assemblées générales.

A noter que les décisions de "nature ordinaire" (tel que défini dans les statuts) sont prises à la majorité des voix présentes ou représentées alors que les décisions de "nature extraordinaire" le sont avec le consentement de la majorité en nombre et en voix des associés commanditaires ainsi qu'avec celui de l'associé commandité.

#### Droit préférentiel de souscription - suppression

Les actionnaires ont accepté collectivement de supprimer ledit droit préférentiel de souscription dans les statuts (article 10).

#### Clauses de rachat :

Les actions sont inaliénables pendant 3 ans.

Passé ce délai, les actions sont négociables sous les conditions suivantes :

1. Rachat par un tiers : les actions peuvent être cédées à un tiers sous réserve de l'agrément préalable de la gérance.
2. Rachat par la Société : les actionnaires peuvent se retirer conformément aux statuts, étant précisé que ce droit d'actionnaire n'est possible que sous réserve que la Société dispose d'une trésorerie suffisante pour honorer l'ensemble des demandes de rachat valablement formulées.

Délais de retrait : Les statuts prévoient que le retrait peut être décidé par un actionnaire au plus tard le 31 décembre de l'année N, par notification à la gérance. Le remboursement a lieu au comptant dans le mois qui suit la date d'approbation des comptes de l'exercice en cours au jour du retrait et, si la fixation de la valeur de remboursement est postérieure à cette approbation, un mois au plus tard après cette fixation, sans qu'il soit dû aucun intérêt en sus.



Fractionnement des retraits : conformément aux statuts (article 11), les demandes de retrait ne peuvent avoir pour effet d'abaisser le capital au-dessous d'une somme correspondant à 80% du capital social souscrit à la clôture du dernier exercice.

Prix de retrait/remboursement des actions : Le prix de retrait est égal à tout moment à la valeur de souscription (intégrant les éventuelles revalorisations futures) de la part réduite de 4%.

La gérance validera également la valeur de remboursement des actions pour les retraits notifiés au cours de l'année. La valeur de remboursement est déterminée par la gérance selon la valeur du patrimoine de la Société. A ce titre, un échantillon de fermes est évalué chaque année par des experts externes et des indices fournis publiquement sont utilisés pour revoir la valeur des actifs non expertisés.

Financement des retraits : La Société finance les retraits grâce à plusieurs mécanismes :

1. L'arrivée de nouveaux actionnaires peut permettre de compenser tout ou partie des retraits d'une année donnée
2. Les loyers payés sur les fermes génèrent également un peu de liquidité (entre 1 et 2% des actifs financés)
3. Les options d'achats données aux agriculteurs permettront également de récupérer des liquidités, préférablement utilisées pour financer de nouveaux projets mais qui pourront aussi être utilisés pour financer les retraits
4. Enfin, la Société s'oblige statutairement à maintenir une trésorerie supérieure à 15% du capital social (article 18 des statuts).

Clauses de conversion :

Les statuts ne prévoient pas de clause de conversion des actions.

#### **4.1.6 Autorisations**

##### *4.1.6.1. Rappel des principales dispositions statutaires*

En application des statuts de la Société et du fait de la variabilité du capital, la gérance est habilitée à augmenter le capital social en une ou plusieurs fois par émission d'actions nouvelles dans la limite d'un capital autorisé de 200 millions d'euros.

Il est précisé que la Société étant à capital variable, les anciens associés commanditaires ne bénéficient pas d'un droit préférentiel de souscription lors de l'émission d'actions nouvelles décidées par la gérance.

##### *4.1.6.2. Décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 26 mars 2025*

L'assemblée générale extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une assemblée générale extraordinaire, a décidé d'autoriser la gérance à solliciter auprès de l'AMF l'obtention d'un agrément et a également décidé d'autoriser une augmentation de capital dans la limite de 20 000 000€ sur 12 mois glissants.

Le texte des deux résolutions en question est ci-après exactement reproduit :

**Troisième résolution** : Autorisation de réaliser une augmentation de capital à hauteur de 16 m€

“ L'assemblée générale,

Décide

De donner mandat au Gérant pour organiser l'augmentation du capital de la SCA dans la limite de 16 M€.

En attendant un potentiel visa AMF, un plafond de 8 M€ par période glissante de 12 mois auprès d'investisseurs non qualifiés restera valable.

L'augmentation de capital s'opérera sans prime d'émission.

Conformément à l'article 10 des statuts, l'assemblée générale donne également tous pouvoirs au Gérant de refuser ou accepter tout nouvel associé.

”

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

**Quatrième résolution :** Autorisation de solliciter l'AMF en vue du lancement d'une offre ouverte au public d'un montant de plus de 8M€

“ L'assemblée générale,

Décide

D'autoriser le Gérant à solliciter l'AMF afin d'obtenir un visa en vue de permettre l'augmentation du plafond de souscription au-delà de 8 M€ par période glissante de 12 mois, sur les augmentations de capital auprès d'investisseurs non qualifiés.”

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

#### **4.1.6.3. Décisions du gérant**

La gérance, la SAS Fermes En Vie, en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par les statuts qui l'habilitent à recevoir de nouvelles souscriptions dans la limite du capital autorisé de 200 millions d'euros, a décidé, en date du 20 novembre 2025, de faire une offre au public des actions de la Société selon les modalités fixées au présent Prospectus.

En vertu de la décision prise par l'assemblée générale extraordinaire en date du 26 mars 2025, la gérance a été autorisée à augmenter le capital de la Société par offre au public jusqu'à concurrence d'une somme de 16 millions d'euros (sur 12 mois), dans le cadre de la variabilité du capital.

Par ailleurs, conformément à l'article L 225-131 du code de commerce, applicable aux SCA sur renvoi de l'article L. 226-1 du même code, qui prévoit qu'une augmentation du capital en numéraire par voie d'offre au public réalisée moins de deux ans après la constitution de la société, doit être précédée d'une vérification de l'actif et du passif, cette vérification a été réalisée par Yohann Sarfati, Commissaire aux Comptes dont le rapport se trouve en annexe 10.

Elle a donc pris les décisions suivantes ci-après exactement reproduites :

« Conformément aux résolutions de l'assemblée générale extraordinaire ci-dessus référencée, la gérance décide la mise en œuvre de l'augmentation de capital autorisée, sous réserve de l'obtention du visa de l'Autorité des Marchés Financiers, dans les conditions suivantes :

- Le montant de l'augmentation de capital s'élève à la somme de maximum 5 500 000 euros par émission de 5 500 000 actions de 1 euros à souscrire en numéraire par versement d'espèces ou par compensation avec une créance liquide et exigible.
- Prix d'émission : 1 euros par action (pas de prime d'émission) à libérer en totalité à la souscription.
- Période de souscription : à compter de la publication du prospectus sur le site de la Société et pour une durée expirant le 15/06/2026

Les actions nouvelles seront émises au fur et à mesure des souscriptions et à compter de la date de la mise en ligne du Prospectus sur le site internet de la Société ([www.feve.co](http://www.feve.co)) jusqu'au 15/06/2026.

#### **4.1.7 Dates prévues des émissions**

Période de souscription : du 21/11/2025 au 15/06/2026, avec faculté de clôturer la souscription en cas de souscription totale avant le terme.

La date des émissions se fera pour chacune des émissions au fur et à mesure des agréments par la gérance tel que décrit au 4.1.1.

#### **4.1.8. Restriction à la libre négociabilité des actions nouvelles**

En vertu de l'article 14 des statuts, la propriété des actions résulte de leur inscription en compte individuel au nom du ou des titulaires sur les registres tenus à cet effet au siège social.

La cession des actions s'opère, à l'égard des tiers et de la Société, par ordre de mouvement de compte à compte signé du cédant ou de son mandataire. Le mouvement est mentionné dans les registres.

La transmission des actions, à titre gratuit, ou suite à un décès, s'opère également au moyen d'un ordre de mouvement de compte à compte mentionné sur le registre des mouvements de titres sur justification de la mutation dans les conditions légales.

Sauf en cas de mutation par décès (et dans la mesure où les ayant droit demandent la reconnaissance de leur qualité d'associé - cf article 15 des statuts), la cession d'actions à un tiers à quelque titre que ce soit est soumise à l'agrément préalable de la gérance.

A cet effet, le cédant doit notifier à la Société une demande d'agrément indiquant l'identité du cessionnaire, le nombre d'actions dont la cession est envisagée et le prix offert ainsi qu'une attestation sur l'honneur du cessionnaire envisagé confirmant que celui-ci, ainsi que tout bénéficiaire économique et/ou actionnaire ultime dudit cessionnaire atteste qu'il n'est pas domicilié dans un pays ou territoire figurant sur la liste des États ou Territoires Non Coopératifs (ETNC) et respecte les règles relatives à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme prévues au chapitre 1er du titre VI du livre V du Code monétaire et financier.

L'agrément résulte soit d'une notification émanant de la gérance, soit du défaut de réponse dans le délai de trois mois à compter de la demande.

En cas de refus d'agrément du cessionnaire proposé et à moins que le cédant décide de renoncer à la cession envisagée, le gérant est tenu, dans le délai de trois mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les actions soit par un associé commanditaire soit par un tiers, soit par la Société en vue d'une réduction de capital, mais en ce cas, avec le consentement du cédant.

Cette acquisition a lieu moyennant un prix, qui à défaut d'accord entre les parties, est déterminé par voie d'expertise dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil et sous réserve du respect des clauses statutaires.

Si à l'expiration du délai de trois mois ci-dessus prévu, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, ce délai peut être prolongé par décision de justice à la demande de la Société.

Les dispositions qui précèdent sont applicables à toutes les cessions à un tiers (en dehors des cas de cessions libres), même aux adjudications publiques en vertu d'une ordonnance de justice ou autrement.

#### **4.1.9. Régime fiscal des actions émises**

L'attention de l'investisseur est attirée sur le fait que le droit fiscal de l'État membre de l'investisseur et celui du pays où l'émetteur a été constitué sont susceptibles d'avoir une incidence sur les revenus tirés des valeurs mobilières offertes.

La présente section constitue une synthèse du régime fiscal applicable.

Les règles dont il est fait mention ci-après sont susceptibles d'être affectées par d'éventuelles modifications législatives ou réglementaires (assorties, le cas échéant, d'un effet rétroactif) ou par un changement de leur interprétation par l'administration fiscale française.

De manière générale, ces informations n'ont pas vocation à constituer une analyse complète de l'ensemble des effets fiscaux susceptibles de s'appliquer aux actionnaires de la Société. Ceux-ci doivent s'assurer auprès de leur conseiller fiscal habituel de la fiscalité s'appliquant à leur cas particulier à raison de l'acquisition, la détention ou la cession des actions de la Société.

Les non-résidents fiscaux français doivent également se conformer à la législation fiscale en vigueur dans leur Etat de résidence, en prenant en compte, le cas échéant, les dispositions de la convention fiscale internationale signée entre la France et cet Etat.

##### **4.1.9.1. Actionnaires dont la résidence fiscale est située en France**

En l'état actuel de la législation française et de la réglementation en vigueur, le régime fiscal décrit ci-après est applicable aux personnes physiques ou morales qui détiendront des actions de la Société.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que les informations contenues dans le présent Prospectus ne constituent qu'un simple résumé du régime fiscal général applicable et que leur situation particulière doit être étudiée avec leur conseil fiscal habituel.

En outre, le régime fiscal décrit ci-après correspond à celui en vigueur à ce jour : ce régime pourrait être modifié par de prochaines évolutions législatives ou réglementaires que les investisseurs devront suivre avec leur conseil fiscal habituel.

Ces informations n'ont pas vocation à constituer une analyse complète de la fiscalité susceptible de s'appliquer aux actionnaires ayant leur résidence fiscale ou leur siège social en France. Ceux-ci doivent s'assurer, auprès de leur conseiller fiscal habituel, de la fiscalité s'appliquant à leur cas particulier.

*4.9.1.1. Personnes physiques détenant les actions dans leur patrimoine privé et ne réalisant pas d'opérations de bourse dans des conditions analogues à celles qui caractérisent une activité exercée par une personne se livrant à titre professionnel à de telles opérations*

Le régime ci-après s'applique aux personnes physiques ne réalisant pas d'opérations de bourse dans des conditions analogues à celles qui caractérisent une activité exercée par une personne se livrant, à titre professionnel, à de telles opérations. Les personnes physiques qui réaliseraient de telles opérations de bourse sont invitées à se rapprocher de leur conseil fiscal pour connaître le régime qui leur est applicable.

**4.1.9.1.1.1 Dividendes**

Traitement des dividendes en matière d'impôt sur le revenu

Les dividendes sont soumis, au titre de l'année de leur perception, à l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire (prélèvement forfaitaire unique ou "PFU") de 12,8% sur leur montant brut (sans abattement) ou, sur option formulée dans le cadre de la déclaration de revenus, au barème progressif de l'impôt sur le revenu après application d'un abattement de 40%.

L'option pour le barème progressif est expresse, irrévocable et globale. Elle s'applique ainsi à l'ensemble des revenus ou gains perçus par tous les membres du foyer fiscal, soumis en principe à une imposition au "prélèvement forfaitaire unique".

Les dividendes supportent un prélèvement forfaitaire obligatoire, non libératoire de l'impôt sur le revenu, opéré à la source par l'établissement payeur au taux de 12,8% de leur montant brut.

Ce prélèvement fait office d'acompte d'impôt sur le revenu et s'impute sur l'impôt calculé soit au taux forfaitaire soit au barème progressif. L'excédent éventuel est restitué au contribuable.

Le contribuable peut cependant demander à être dispensé de ce prélèvement en produisant à l'établissement payeur des revenus (c'est-à-dire, la Société), une attestation sur l'honneur mentionnant que le revenu fiscal de référence du foyer fiscal auquel il appartient, déterminé au titre de l'avant-dernière année précédant celle du paiement des revenus est inférieur à un seuil fixé par la loi à :

- 50 000 € pour un célibataire, veuf ou divorcé,
- 75 000 € pour un couple marié ou lié par un PACS, soumis à une imposition commune.

Cette attestation doit être produite chaque année, au plus tard le 30 novembre de l'année qui précède celle du paiement des revenus.

Les dividendes supportent également les prélèvements sociaux, au taux global de 17,2% applicable depuis le 1er janvier 2020 opérés à la source par l'établissement payeur, à savoir la contribution sociale généralisée (CSG) au taux de 9,2% dont 6,8% sont déductibles des revenus soumis à l'impôt sur le revenu au titre de l'année de son versement uniquement lorsque le contribuable opte pour l'imposition des revenus au barème progressif :

- la contribution pour le remboursement de la dette sociale (CRDS) au taux de 0,5% ;
- le prélèvement de solidarité de 7,5%.

Historiquement, la Société ne procède pas à des distributions de dividende et elle n'a pas prévu d'en distribuer dans les prochaines années.

#### **4.1.9.1.1.2 Plus-values (article 150-0 A du CGI)**

Compte tenu du fait que la Société est soumise à l'impôt sur les sociétés, les plus-values de cession ou de revente d'actions sont soumises à une imposition à un taux forfaitaire (PFU) de 12,8%, ou sur option annuelle globale, au barème progressif de l'impôt sur le revenu, pour leur montant net.

Les plus-values sont également soumises aux prélèvements sociaux suivants, quel que soit le montant des cessions réalisées par le foyer fiscal l'année de la cession :

- la contribution sociale généralisée (CSG) au taux de 9,2% dont 6,8% sont déductibles des revenus soumis à l'impôt sur le revenu au titre de l'année de son versement uniquement lorsque le contribuable opte pour l'imposition des revenus au barème progressif ;
- la contribution pour le remboursement de la dette sociale (CRDS) au taux de 0,5% ;
- le prélèvement de solidarité de 7,5%.

En matière d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux, les moins-values de cession s'imputent sur les plus-values de même nature réalisées au cours de la même année ou des dix années suivantes quel que soit le montant des cessions de valeurs mobilières réalisées par les membres du foyer fiscal l'année où la moins-value a été constatée.

#### **4.1.9.1.1.3 Impôt sur la fortune immobilière**

Régime d'imposition des actions : les actions de la Société souscrites par les personnes physiques dans le cadre de leur patrimoine privé sont exclues du patrimoine imposable (BOI-PAT-IFI-20-20-20-20 n°250).

#### **4.1.9.1.1.4 Droits de succession et de donation**

Les actions de la Société qui viendraient à être transmises par voie de succession ou de donation donneront lieu à application de droits de succession ou de donation.

#### **4.1.9.1.1.5 Droits d'enregistrement**

En cas de cession d'actions entre actionnaires ou au profit de tiers, il est perçu un droit proportionnel de 5% du prix convenu, compte tenu de la prépondérance d'actifs immobiliers dans les comptes de la Société.

En cas de rachat par la Société d'actions, sans acte distinct, aucun droit n'est dû par la Société lors de la constatation faite par l'assemblée générale des rachats d'actions réalisés au cours de l'exercice précédent.

#### **4.1.9.1.1.5 Réduction d'impôt – Souscription au capital des PME ESUS - régime IR-PME-ESUS**

Un seul type d'avantage fiscal est susceptible d'être accordé aux souscripteurs : une réduction d'impôt sur le revenu.

La Société est agréée ESUS (Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale). 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.

La réduction d'impôt sur le revenu est usuellement de 18% dans le cadre de cet article. Mais le projet de loi de finance de 2024 a voté un taux de réduction d'impôt à hauteur de 25% pour les années 2024 et 2025, qui a été validé par l'Union Européenne. Cette décision s'est concrétisée dans le [décret du 29 juin 2024](#) qui fixe donc le taux de la réduction d'IR sur les investissements en 2024 & 2025.

Ce passage de 18 à 25% avait aussi eu lieu les années précédentes mais c'est la première fois que c'est validé pour deux ans.

Il est probable que cette réduction repasse à 18% en 2026 puisque le projet de loi de finance présenté au Parlement en octobre 2025 précise ce retour à 18% (sous réserve de la signature d'ici fin d'année).

Cette réduction est plafonnée de la manière suivante :

Les souscriptions permettront aux investisseurs de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu ("IR") égale à 25% des versements effectués dans la limite annuelle de 50 000 € pour les contribuables célibataires, veufs ou divorcés (soit une économie fiscale maximum de 12 500 € pour les investissements réalisés), ou de 100 000 € pour les contribuables mariés ou liés par un pacs soumis à une imposition commune (soit une économie fiscale maximum de 25 000 €).

La fraction des investissements excédant cette limite est reportée sur les années suivantes (dans la limite de 4 années) pour ouvrir droit à la réduction d'IR (IR-PME-ESUS) dans les mêmes conditions que celles de l'année de souscription (notamment de taux).

Ainsi, par exemple, une souscription de 150.000 euros réalisée par un couple en 2025, serait éligible à une réduction d'impôt à hauteur de 100.000 euros au titre de l'année 2025 et la quote-part excédant cette somme, soit 50.000 euros, ouvrirait droit à une réduction d'impôt applicable au titre de l'année 2026 (ou au titre des années suivantes, jusqu'en 2028).

Cette réduction d'IR sera par ailleurs prise en compte dans le plafonnement global des avantages fiscaux ("niches fiscales"), c'est-à-dire dans la limite de 10.000 € de réduction d'impôt par an et par foyer. En cas de dépassement de cette limite, l'avantage fiscal sera reporté sur l'IR sur les quatre années suivantes, dans les mêmes limites annuelles. Ainsi, toujours sur le même exemple, souscription de 150.000 € réalisée en 2025 donne droit à une réduction à hauteur de 100.000 euros au titre de l'année 2025 au taux de 25%, soit une réduction d'impôt de 25.000 €. Cette réduction d'impôt s'imputera à hauteur de 10.000 € au titre de l'impôt sur les revenus de 2025, 10.000 € au titre de l'impôt sur les revenus de 2026 et 5.000 € au titre de l'impôt sur les revenus de 2027. Cependant, dès lors qu'il s'agit d'une réduction d'impôt, cet avantage fiscal ne peut en aucun cas excéder le montant de l'impôt dû, avant réduction d'impôt, au titre de l'année de souscription. Ainsi, sur le même exemple, une souscription de 150.000 € réalisée en 2025 par un couple donne droit à une réduction d'impôt de 25.000 € au titre de cette année (après application du plafond annuel de souscription), si, et seulement si, l'impôt dû par le foyer est supérieur à cette somme. Dans le cas contraire (impôt dû, avant réduction d'impôt, au titre des revenus 2025 inférieur à 25.000 €), la fraction de la réduction d'impôt excédant l'impôt dû en 2025 ne sera pas reportable sur les années suivantes et est définitivement perdue.

En application de l'article 38 de la Loi de Finances pour 2022 (LOI n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 de finances pour 2022 publiée au JO du 31 décembre 2021), lors de la cession des titres par le souscripteur, le prix d'acquisition des titres à retenir pour le calcul de la plus-value réalisée n'est plus réduit du montant de la réduction d'impôt effectivement obtenue.

Exemple : pour une souscription d'un montant de 10 000 € réalisée en 2025, la réduction d'IR serait de 2 500 €. Le prix de revient pris en compte pour le calcul de la plus-value serait de 10 000 € et non de 7 500 € (prix de souscription - avantage fiscal). En conséquence, en cas de cession ultérieure des titres (au-delà de la période de conservation fiscale des titres, soit à compter du 1er janvier 2032) pour une valeur de 12 000 €, la plus-value imposable serait alors 2 000 € (12 000 € - 10 000 €). L'avantage fiscal de 2 500 € n'est donc plus pris en compte dans le cadre de la plus-value et n'est donc plus imposé à ce titre.

Le bénéfice du dispositif IR-PME-ESUS n'est pas cumulable avec certaines déductions ou réductions d'impôt sur le revenu : absence de possibilité de déduire les intérêts d'emprunt prévue au titre de cette souscription lorsque le contribuable exerce son activité dans la société, impossibilité de bénéficier pour le même versement des réductions d'impôt prévues au titre des investissements outre-mer.

Par ailleurs, les valeurs mobilières ne pourront figurer ni dans un plan d'épargne retraite, ni dans un plan d'épargne salariale, ni dans un PEA, ni dans un compte PME innovation.

L'avantage fiscal (réduction IR-PME-ESUS) sera, en outre, soumis à la condition que les souscripteurs indiquent à l'émetteur (au travers du bulletin de souscription) le montant de la souscription pour laquelle ils souhaitent bénéficier d'une réduction d'IR.

Cet avantage fiscal sera également subordonné à la conservation des actions souscrites jusqu'au 31 décembre de la 5ème année suivant celle de la souscription (en cas de cession d'actions) et jusqu'au 31 décembre de la 7ème année suivant celle de la souscription en cas de remboursement d'apports (cas de rachat d'actions par la société).

Afin de bénéficier de la réduction d'impôt, le souscripteur devra être en mesure de produire à l'Administration fiscale, sur sa demande, les documents lui permettant d'attester de la réalité de sa souscription. Dès lors, le souscripteur devra conserver l'état individuel qui lui sera transmis par la Société. La réduction d'impôt s'appliquera en une seule fois l'année qui suit le versement.

#### **4.1.9.1.1.6 Régime spécial des PEA (exclusif de la réduction d'impôt pour souscriptions au capital de PME ou de foncières solidaires)**

Les actions de la Société peuvent être souscrites dans le cadre d'un PEA. Il existe deux types de plans : le PEA "classique", dont le plafond des versements est fixé à 150 000 € (300 000 € pour un couple) et le PEA "PME-ETI", dont le plafond des versements est fixé à 225 000 € (450 000 € pour un couple).

Toutefois, la somme des versements effectués par une même personne physique sur les deux plans, PEA de droit commun et PEA "PME ETI", ne peut excéder 225 000 €. Chaque contribuable (ou conjoint ou partenaire de PACS) peut détenir, à la fois, un PEA "classique" et un PEA "PME-ETI" (mais ne peut en revanche être titulaire que d'un plan de chaque type). Le PEA "PME-ETI", qui est destiné à financer les PME et les entreprises de taille intermédiaire (ETI), fonctionne de la même manière et bénéficie des mêmes avantages fiscaux que le PEA "classique".

Sous certaines conditions, le PEA ouvre droit :

- pendant la durée du PEA, à une exonération d'impôt sur le revenu (mais pas des prélèvements sociaux) à raison des produits nets et des plus-values nettes générés par les placements effectués dans le cadre du PEA, à condition, notamment, que ces produits et plus-values soient maintenus dans le PEA, et
- au moment de la clôture du PEA ou lors d'un retrait partiel (s'ils interviennent plus de cinq ans après la date d'ouverture du PEA), à une exonération d'impôt sur le revenu à raison du gain net réalisé à cette occasion ; ce gain reste néanmoins soumis aux prélèvements sociaux, au taux en vigueur à la date de réalisation du gain.

Les produits des placements effectués en actions non cotées ne bénéficient toutefois de l'exonération d'impôt sur le revenu que dans la limite de 10% du montant de ces placements. Seuls sont concernés par ce plafonnement les produits proprement dits, à l'exclusion des plus-values de cessions de titres non cotés.

Depuis le 1er janvier 2019, le gain net réalisé depuis l'ouverture du plan est soumis en cas de retrait ou rachat sur PEA avant l'expiration de la cinquième année du plan à une imposition à taux forfaitaire (PFU) de 12,8% ou sur option annuelle au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Les moins-values subies dans le cadre d'un PEA ne sont imputables que sur des plus-values réalisées dans le même cadre ; il est précisé que les pertes éventuellement constatées, lors de la clôture anticipée du PEA avant l'expiration de la cinquième année lorsque la valeur liquidative du plan est inférieure au montant des versements effectués sur le plan depuis son ouverture, sont imputables sur les plus-values de cession de valeurs mobilières de même nature réalisées hors d'un PEA au cours de la même année ou des dix années suivantes.

#### **4.1.9.1.2. Personnes morales passibles de l'impôt sur les sociétés**

##### **4.1.9.1.2.1 Dividendes**

Les dividendes perçus par des sociétés détenant moins de 5% du capital de la société sont assujettis à l'impôt sur les sociétés (IS) au taux de 15% ou 25% en fonction du montant du bénéfice imposable et du chiffre d'affaires de la société qui perçoit les dividendes.

Les sociétés détenant au moins 5% du capital de la Société peuvent bénéficier du régime des sociétés mères (exonération des dividendes sous réserve de la taxation à l'IS au taux de 15% ou 25% d'une quote-part de frais et charges, fixée forfaitairement à 5% de la distribution). Cette exonération ne revêt un caractère définitif que lorsque les titres sont conservés pendant un délai de deux ans.

#### **4.1.9.1.2.2 Plus-values**

La Société est une société à prépondérance immobilière compte tenu de la composition de ses actifs.

Les plus-values provenant de la cession des titres de la Société concourent à la formation du résultat imposable au taux de droit commun de l'impôt sur les sociétés quelle que soit la durée et la quote-part de détention des titres de la société, sachant que le taux de droit commun est actuellement égal à 25%, ainsi que, le cas échéant, de la contribution sociale de 3,3% (article 235 ter ZC du Code général des impôts) assise sur l'impôt sur les sociétés après application d'un abattement qui ne peut excéder 763.000 euros par période de douze mois.

Cependant, en application de l'article 219 I-b du Code général des impôts, les personnes morales dont le chiffre d'affaires hors taxes est inférieur à 10.000.000 euros et dont le capital social, entièrement libéré, est détenu de manière continue pendant la durée de l'exercice ou de la période d'imposition considérée, pour au moins 75% par des personnes physiques ou par une société satisfaisant elle-même à l'ensemble de ces conditions, bénéficient d'une réduction du taux de l'impôt sur les sociétés qui est fixé, dans la limite de 42.500 euros du bénéfice imposable par période de douze mois, à 15%.

Ces entreprises dont le chiffre d'affaires est inférieur à 7 630 000 euros sont, en outre, exonérées de la contribution sociale de 3,3% mentionnée ci-avant (article 235 ter ZC du Code général des impôts).

#### **4.1.9.1.2. Autres actionnaires**

Les actionnaires de la Société soumis à un régime d'imposition autre que ceux visés ci-avant, notamment les contribuables dont les opérations portant sur des valeurs mobilières dépassent la simple gestion de portefeuille ou qui ont inscrit leurs titres à l'actif de leur bilan commercial, devront s'informer du régime fiscal s'appliquant à leur cas particulier auprès de leur conseil fiscal habituel.

#### **4.1.9.2. Actionnaires dont la résidence fiscale est située hors de France**

##### **4.1.9.2.1.Dividendes**

(i) Personnes physiques : Les dividendes font l'objet d'une retenue à la source de 12,8 %, portée à 75% pour les dividendes payées dans un Etat ou un territoire non coopératif. Toutefois, des conventions internationales peuvent limiter ou supprimer ces retenues à la source.

Pour rappel, la Société ne procède pas à des distributions de dividendes.

(ii) Personnes morales : Les dividendes font l'objet d'une retenue à la source de 25%, portée à 75% pour les dividendes payées dans un Etat ou un territoire non coopératif. Toutefois, des conventions internationales peuvent limiter ou supprimer ces prélèvements à la source. Les sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés et détenant au moins 5% du capital dans la Société peuvent, sous certaines conditions, bénéficier du régime des sociétés mères (IS assis sur 5% de la distribution).

Pour rappel, la Société n'a pas vocation à distribuer des dividendes à ses actionnaires

##### **4.1.9.2.2.Plus-values**

(i) Personnes physiques : La Société est une société à prépondérance immobilière. En effet, l'article 22 de la Loi de Finances pour 2022 qui permet à la Société de ne pas être considérée comme une société à prépondérance immobilière comme précisé à l'article 4.9.1.1 (e) ci-dessus, concerne uniquement les droits d'enregistrement et non les autres sources d'imposition.

Les plus-values occasionnelles réalisées par les non-résidents fiscaux français sur des titres de sociétés à prépondérance immobilière non cotées sont imposables en France et supportent un prélèvement spécifique de 25% (réduit à 19% pour les personnes physiques résidentes, à la date de la cession d'un Etat de l'Espace Economique Européen -Union Européenne, Islande, Norvège et Liechtenstein).

Si les titres sont détenus depuis plus de 5 ans, les plus-values bénéficient d'un abattement de 6 % par an au-delà de la 5ème et jusqu'à la 21ème année, et de 4% pour la 22ème année de détention.



La plus-value peut aussi être soumise à la surtaxe applicable aux plus-values excédant 50 000 euros. Les prélèvements sociaux de 17,2% sont aussi applicables aux non-résidents. Toutefois, ceux-ci peuvent être exonérés de CSG et de CRDS s'ils justifient qu'ils relèvent d'un régime de sécurité sociale au sein de l'Espace Economique Européen et qu'ils ne sont pas à la charge d'un régime obligatoire de sécurité sociale français.

L'imposition en France des non-résidents dans les cas visés ci-dessus peut être limitée voire supprimée par la convention fiscale internationale conclue entre la France et l'Etat de résidence du cédant.

(ii) Personnes morales : Les plus-values sont imposables en France dans les mêmes conditions que pour les personnes physiques telles qu'exposées ci-dessus. Toutefois, le taux du prélèvement spécifique est de 19 % pour les personnes morales établies dans l'Espace Économique Européen et de 25% pour les autres. L'assiette de la plus-value répond à des règles particulières qui diffèrent selon que la personne morale est établie dans l'Espace Économique Européen ou ailleurs.

Pour plus d'informations, les souscripteurs doivent se rapprocher de leur conseil fiscal habituel.

#### **4.1.9.2.3. Impôt sur la fortune immobilière**

Les personnes physiques n'ayant pas leur domicile fiscal en France au sens de l'article 4 B du code général des impôts, sont exonérées d'impôt sur la fortune immobilière en France à raison de la quote-part immobilière des actions de la Société qu'elles ont souscrites, en application de l'instruction fiscale BOI-PAT-IFI-20-20-20-20 n°250.

#### **4.1.9.2.4. Droits de succession et de donation**

Sous réserve des dispositions des conventions fiscales internationales, les actions de sociétés françaises transmises par voie de succession ou de donation sont susceptibles d'être soumises aux droits de succession ou de donation en France.

Les actionnaires étrangers détenant des actions de la Société par voie de succession ou de donation sont invités à se rapprocher de leur conseil fiscal habituel afin de déterminer si, au regard de leur situation particulière, ils sont soumis aux droits de succession ou de donation en France et s'ils pourraient obtenir une exonération de ces droits ou un crédit d'impôt en vertu d'une des conventions fiscales conclues avec la France.

#### **4.1.10. Identité de l'offreur des valeurs mobilières si différent de l'Émetteur**

Non applicable.

#### **4.1.11. Déclarations spécifiques**

Existence d'une législation ou réglementation nationale en matière d'acquisitions applicable à l'émetteur et possibilité de mesures empêchant cette acquisition : non applicable.

Description sommaire des droits et obligations des actionnaires en cas d'offre publique d'achat obligatoire et/ou des règles relatives au retrait obligatoire ou au rachat obligatoire applicables aux valeurs mobilières : non applicable.

Offres publiques d'achat lancées par des tiers sur le capital de l'émetteur durant le dernier exercice et l'exercice en cours – prix ou conditions d'échange et résultat de ces offres : non applicable.

## **5. Modalités de l'offre**

### **5.1 Modalités et conditions de l'offre de valeurs mobilières au public**

#### **5.1.1 Conditions de l'offre**

Émission maximale de 5 500 000 actions d'une valeur nominale de 1 euro, entièrement libérées aux fins de porter le capital social de la SCA Les FEVES de 5 283 326 à 10 783 326 euros, soit 5.4% du capital maximum

autorisé. En outre, il est également précisé que la prise en compte des souscriptions est conditionnée à l'agrément de la gérance conformément aux statuts.

### **5.1.2 Montant de l'émission**

Le montant total de l'émission, s'élève à 5 500 000 euros. En cas d'insuffisance de la demande, l'augmentation de capital envisagée pourrait être limitée aux souscriptions reçues dès lors que celles-ci atteindraient 75% du montant de l'émission initialement prévue c'est-à-dire 4 125 000 euros. Néanmoins, si le montant des ordres de souscription n'atteignait pas un minimum de 75% de l'augmentation de capital envisagée, l'opération serait annulée et les ordres de souscription reçus dans le cadre de l'opération seraient caducs. L'émission a pour objectif de pouvoir suivre les objectifs d'investissements dans du foncier agricole de la Société et de faire face aux demandes de souscriptions. Aucun frais ne sera facturé aux souscripteurs.

### **5.1.3 Période de souscription et procédure de souscription**

La souscription des actions nouvelles sera ouverte à compter de la publication du Prospectus visé par l'AMF sur le site internet de la Société LES FEVES 2 et pour une période expirant le 15/06/2026.

La souscription s'effectue moyennant signature d'un Bulletin de Souscription sur le site Internet [www.feve.co](http://www.feve.co). L'émission est ouverte dès que la publication d'un avis financier dans un journal de large diffusion et sur le site internet de la Société LES FEVES 2 est intervenue.

La communication de l'Emetteur est axée sur une information sur le site [www.feve.co](http://www.feve.co), les réseaux sociaux (essentiellement linkedin et instagram) et appuyée également par des articles de presse dans la presse nationale ou locale et professionnelle. Le bouche à oreille est également important avec une incitation donnée via un système de parrainage.

Calendrier indicatif de l'augmentation de capital :

20/11/2025 Visa de l'Autorité des Marchés Financiers

21/11/2025 Mise à disposition du Prospectus et ouverture de la période de souscription le lendemain du visa

24/11/2025 Publication d'un avis financier dans un journal

15/06/2026 Clôture de la période de souscription

30/06/2026 Publication des résultats de l'offre sur le site internet [www.feve.co](http://www.feve.co)

### **5.1.4 Période de souscription et procédure de souscription**

L'offre est irrévocable.

### **5.1.5 Réduction de l'offre**

Les souscriptions seront reçues dans l'ordre chronologique de leur réception. La Société étant à capital variable, les souscriptions reçues seront limitées au montant de l'émission, soit 5 500 000 euros maximum, par clôture anticipée de la souscription à l'initiative de la gérance. La dernière souscription sera servie à concurrence du capital restant à souscrire. En cas de sursouscription, la Société contacte les souscripteurs concernés et procède au remboursement du surplus versé (par virement ou renvoi des chèques envoyés).

### **5.1.6 Montants maximum et minimum d'une souscription**

Le montant minimal a été fixé à 500€ pour toute souscription d'un nouvel actionnaire, mais un actionnaire existant a le droit de souscrire à nouveau pour un montant inférieur.

Il n'y a pas de montant maximal de souscription en montant. Toutefois, le montant maximum de détention de capital a été fixé à 20% du montant du capital social de la Société à la date de souscription ce qui limite de facto les montants de souscription.

### **5.1.7 Possibilité de retrait de la demande**

Les ordres de souscription sont irrévocables

### **5.1.8 Versement des fonds et modalités de délivrance des actions**

Les fonds versés à l'appui des souscriptions libérées seront soit virés ou prélevés en ligne (souscription en ligne via [www.feve.co](http://www.feve.co)), soit envoyés directement à la Société LES FEVES 2, 8 place Roger Salengro, 31 000 Toulouse.

La procédure de traitement des souscriptions est la suivante pour une durée estimée à 3 jours à compter de la réception du paiement (virement, prélèvement ou chèques) et bulletins :

- 1) Réception du paiement et des bulletins de souscription par la Société,
- 2) Saisies diverses liées à la gestion du capital et au suivi des mouvements d'actions (nouvelles souscriptions, cessions, transferts, dons, remboursements, nantissements...),
- 3) Vérification du non-dépassement du capital autorisé
- 4) Vérification du versement réalisé par virement ou prélèvement ou dépôt du chèque sur le compte bancaire
- 5) Agrément par le gérant de la souscription
- 6) Validation de la souscription et transfert du montant sur le compte définitif de la Société,
- 7) Envoi de l'attestation de souscription et, le cas échéant, d'un reçu fiscal, au souscripteur (par mail et mise à disposition sur un espace personnel dédié sur [www.feve.co](http://www.feve.co))
- 8) Saisie comptable par la Société.

L'attestation de versement des fonds sera délivrée par la Société LES FEVES 2, au fur et à mesure des bulletins de capital souscrits et libérés, au plus tard dans les huit jours de la fin du trimestre civil de souscription.

Après validation de la souscription par le Gérant, la base de données de la Société est mise à jour automatiquement.

Il est précisé qu'en pratique et à ce jour, aucune demande d'agrément n'a fait l'objet d'un refus de la part de la gérance. Toutefois, en cas de refus de la gérance, la Société procèdera au remboursement pur et simple des souscriptions versées.

Il est rappelé que la Société LES FEVES 2 assure elle-même la gestion des titres (tous au nominatif) par une équipe dédiée, avec des outils logiciel internes utilisant le CRM Hubspot en particulier.

La base de données est régulièrement sauvegardée à différents endroits.

Pour toutes les souscriptions supérieures à 10 000 €, les souscripteurs personnes physiques fournissent une copie d'une pièce d'identité et un justificatif de domicile, les personnes morales un extrait du K-Bis. En cas de fonds venant de l'étranger, une vigilance supplémentaire est faite sur la banque d'émission du paiement.

### **5.1.9 Publication des résultats de l'offre**

Les résultats de l'offre seront publiés sur le site internet de la Société LES FEVES 2 au plus tard le 30/06/2026.

### **5.1.10 Procédure d'exercice et de négociabilité des droits de souscription**

Non applicable

## **5.2 Plan de distribution et allocations de valeurs mobilières**

### **5.2.1. Catégorie d'investisseurs potentiels – Pays dans lesquels l'offre sera ouverte – Restrictions applicables à l'Offre**

Les souscriptions seront reçues pendant la période de souscription laquelle sera ouverte à compter de la publication du Prospectus visé par l'AMF sur le site internet de la Société et pour une période expirant le

15/06/2026, par la Société LES FEVES 2, qui mettra à la disposition des souscripteurs des bulletins de souscription et procédera à l'inscription en compte de celles-ci.

Comme indiqué au paragraphe 5.1.5, les souscriptions seront reçues dans l'ordre chronologique de leur réception. La Société étant à capital variable, les souscriptions reçues seront limitées au montant de l'émission, soit 5 500 000 euros maximum, par clôture anticipée de la souscription à l'initiative de la gérance. La dernière souscription sera servie à concurrence du capital restant à souscrire.

Les actions émises sont offertes à toutes catégories d'investisseurs, sans limitation autre que l'agrément de la gérance et vise en particulier le public des citoyens français sensibilisés au développement de l'agroécologie et plus généralement à la défense de l'environnement, à l'agriculture biologique, et les partenaires de l'économie solidaire ou de l'épargne salariale (fonds qui investissent dans l'Economie Sociale et Solidaire).

Il est précisé que la gérance a fixé un montant maximum d'investissement par entité à 20% du capital social à la date de la souscription. La gérance a aussi prévu de limiter son agrément aux investisseurs européens ou habitant en Europe.

Il n'existe pas de droit préférentiel de souscription dans les sociétés à capital variable.

La communication de l'Emetteur est axée sur son site internet, les réseaux sociaux ainsi qu'un communiqué de presse initial, appuyé par des articles de presse dans la presse nationale ou locale et professionnelle.

D'une manière générale, la communication aux actionnaires se réalise annuellement via les documents transmis aux actionnaires pour l'Assemblée Générale ou accessibles sur leur espace membre depuis notre site internet : comptes annuels, rapport de gérance (présentant notamment la liste des acquisitions réalisées durant l'exercice), rapports du conseil de surveillance etc.

En outre, les acquisitions réalisées sont également présentées sur le site internet de la Société : [www.feve.co](http://www.feve.co) avec le détail de toutes les acquisitions et leur localisation.

### **5.2.2. Intentions d'achat des principaux actionnaires de la Société ou des membres de ses organes d'administration, de direction ou de surveillance**

Les actionnaires actuels pourront participer à la souscription des actions émises dans les mêmes conditions que tout autre investisseur à condition que le montant cumulé de la participation d'un actionnaire actuel ne dépasse pas 20% du capital social à la date de la souscription.

La Société ne dispose d'aucune information relative à l'intention des actionnaires actuels ou des membres de ses organes d'administration, de direction ou de surveillance de souscrire à l'émission.

### **5.2.3 Information pré-allocation**

Non applicable

## **5.3 Notification aux souscripteurs**

Les investisseurs ayant passé des ordres de souscription seront informés de leurs allocations par la délivrance d'une attestation de souscription par la Société, après agrément de la gérance.

## **5.4 Établissement du prix**

### **5.4.1 Fixation du prix de souscription des actions**

Le prix de souscription est de 1 euros par action correspondant à la valeur nominale pour toute la période de souscription de la présente offre au public.

La Société ne facture pas de frais aux souscripteurs.

Le prix de retrait est égal à tout moment au prix de souscription (intégrant les éventuelles revalorisations annuelles) réduit de 4%.

#### **5.4.2 Prix maximal - Méthodes de détermination du prix définitif**

Non applicable.

#### **5.4.3 Procédure de publication du prix de l'offre**

Le prix de l'offre est fixé dans le cadre du présent Prospectus.

### **5.5 Placement et prise ferme**

#### **5.5.1. Coordinateurs de l'ensemble de l'offre**

Le coordinateur de l'ensemble de l'offre est l'associé commandité SAS Fermes En Vie, représenté par son Directeur Général, M. Vincent Kraus-Nigay.

Les souscriptions seront reçues pendant la période de souscription par la Société LES FEVES 2, qui mettra à la disposition des souscripteurs des bulletins de souscription et procédera à l'inscription en compte de celles-ci.

Les modalités d'enregistrement des souscriptions et de délivrance des reçus seront traitées par la Société..

#### **5.5.2. Intermédiaires chargés du service financier**

La Société n'a pas recours aux services d'un prestataire de services d'investissement (PSI). Elle utilise néanmoins les services du Crédit Coopératif pour le recueil et le blocage des souscriptions versées.

Les fonds versés à l'appui des souscriptions seront déposés et bloqués auprès du Crédit Coopératif, CENTRE D'AFFAIRES de bordeaux GARONNE, 51 quai de Paludate, 338000 Bordeaux.

#### **5.5.3. Garantie**

L'émission ne fait l'objet d'aucune garantie de bonne fin, au sens des dispositions de l'article L. 225-145 du Code de commerce.

#### **5.5.4. Date de signature de prise ferme**

Non applicable.

### **5.6 Admission à la négociation et modalités de négociation**

Les actions nouvelles ne feront l'objet d'aucune demande d'admission à la cote. Les souscriptions seront délivrées dans l'ordre de réception des bulletins de souscription.

Places de cotation

Les actions de la Société LES FEVES 2 ne sont cotées ou admises sur aucun marché. Tous les actionnaires peuvent néanmoins se retirer de la Société soit en cédant leurs actions, soit en exerçant leur droit de retrait.

### **5.7. Détenteurs de valeurs mobilières souhaitant les vendre**

Aucun détenteur d'actions de la Société LES FEVES 2 n'a manifesté son intention de vendre ses titres à ce jour.

#### **5.7.1. Nom et adresse des personnes souhaitant vendre**

Non applicable.

#### **5.7.2. Nombre et catégorie des valeurs mobilières offertes**

Non applicable.

#### **5.7.3. Convention de blocage**

Non applicable.

## 5.8. Dilution

### 5.8.1. Montant et pourcentage de dilution résultant de l'offre

Le pourcentage de dilution résultant immédiatement de l'offre en termes de capitaux propres, varie en fonction des titres émis comme suit :

	19/11/2025	Après 75% de l'émission	Après 100% de l'émission
Capitaux Propres	5 283 326 €	9 408 326 €	10 783 326 €
Nombre d'actions	5 283 326 €	9 408 326 €	10 783 326 €
K/action	1 €	1 €	1 €

### 5.8.2. Incidence de l'émission sur la situation de l'actionnaire

La participation d'un actionnaire ayant 1% du capital au 20/11/2025 et n'acquérant pas d'action nouvelle varie en fonction du nombre de titres émis comme suit :

	19/11/2025	Après 75% de l'émission	Après 100% de l'émission
Nombre d'actions existantes	5 283 326 €	9 408 326 €	10 783 326 €
% de dilution pour un actionnaire détenant 1% au 14/11/2025	1%	0,56%	0,49%

Il en est de même pour ses droits de vote :

	19/11/2025	Après 75% de l'émission	Après 100% de l'émission
% de droits de vote pour un actionnaire détenant 1% au 14/11/2025	1%	0,56%	0,49%

## ANNEXES

### Annexe 1 : Opinion juridique du cabinet Lawfields



SOCIETE D'AVOCATS  
AU BARREAU DE PARIS

Paris, le 20 octobre 2025

**SCA LES FEVES 2**

Monsieur Vincent KRAUS  
13, rue Sainte Ursule  
31000 TOULOUSE

**PAR COURRIEL :**

vincent@feve.co

**V/REF :** SCA LES FEVES 2  
RCS TOULOUSE 941 627 259

**OBJET :** SCA LES FEVES – 20210114  
CONSULTATION

Cher Monsieur,

Dans le prolongement de nos échanges, vous avez sollicité mon concours en vue d'obtenir une opinion juridique relative à la conformité de la société la SCEA LES FEVES 2 au dispositif fiscal de l'article 199 terdecies-0 AA du code général des impôts, dans le cadre d'une demande d'agrément du prospectus simplifié de ladite Société, conformément à l'article 15 du Règlement (UE) 2017/1129 relatif au « Prospectus de croissance de l'Union », auprès de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).

Le règlement (UE) 2017/1129 (i.e. règlement relatif aux prospectus), complété par les règlements délégués (UE) 2019/979, (UE) 2019/980 et (UE) 2021/528, vise à « aider » les entreprises à accéder aux différents types de financement dans l'Union européenne (UE). A ces fins, il « simplifie et rationalise » les règles et procédures pour l'élaboration, l'approbation et la diffusion du prospectus qu'elles publient en cas d'offre au public de valeurs mobilières ou d'admission de valeurs mobilières à la négociation sur un marché réglementé.

En droit interne, le dispositif fiscal visé à l'article 199 terdecies-0 A du Code Général des Impôts (CGI) <sup>1</sup>, prévoit une réduction d'impôt sur le revenu pour les contribuables particuliers domiciliés fiscalement en France, sous conditions, à l'occasion de leurs souscriptions en numéraire et de leur participation aux augmentations de capital de certaines sociétés.

Le bénéfice de l'avantage fiscal est subordonné au respect, par la société bénéficiaire de la souscription, des conditions visées au C l'article 199 terdecies-0 A ; à l'article 199 terdecies-0 AA du Code Général des Impôts (CGI)<sup>2</sup>, s'agissant spécifiquement des entreprises d'utilité sociale au sens des dispositions de l'article L. 3332-17-1 du Code du travail<sup>3</sup> agréée « *entreprise solidaire d'utilité sociale* » (ESUS).

En l'espèce, la SCA LES FEVES 2 a obtenu l'agrément ESUS par voie d'arrêté préfectoral du 07.05.2025.

<sup>1</sup> [https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\\_lc/LEGIARTI000048844140#:~:text=VIII-,%2DLes%20contribuables%20domicili%C3%A9s%20fiscalement%20en%20France%20peuvent%20b%C3%A9n%C3%A9ficier%20d'une,mentionn%C3%A9s%20%C3%A0%20l'article%20L.](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000048844140#:~:text=VIII-,%2DLes%20contribuables%20domicili%C3%A9s%20fiscalement%20en%20France%20peuvent%20b%C3%A9n%C3%A9ficier%20d'une,mentionn%C3%A9s%20%C3%A0%20l'article%20L.)

<sup>2</sup> [https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section\\_lc/LEGITEXT000006069577/LEGISCTA000006191614/#LEGISCTA000006191614](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006069577/LEGISCTA000006191614/#LEGISCTA000006191614)

<sup>3</sup> [https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\\_lc/LEGIARTI000048598324](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000048598324)





Nous examinerons la conformité de la Société aux dispositions susvisées ; la satisfaction des conditions reposant sur les souscripteurs personnes n'étant quant à elle pas requise.

Le bénéfice de l'avantage fiscal prévu au A de de l'article 199 terdecies-0 A du CGI est subordonné au respect, par la société bénéficiaire de la souscription, des conditions suivantes visées au C dudit article :

**1° Elle est une petite ou moyenne entreprise au sens de l'annexe I du règlement (UE) n° 651/2014 de la Commission du 17 juin 2014 précité ;**

L'article 2 de ladite annexe prévoit les Effectif et seuils financiers définissant les catégories d'entreprises :

*« 1. La catégorie des micros, petites et moyennes entreprises (PME) est constituée des entreprises qui occupent moins de 250 personnes et dont le chiffre d'affaires annuel n'excède pas 50 millions EUR ou dont le total du bilan annuel n'excède pas 43 millions EUR. »*

En l'espèce, la SCA LES FEVES 2 satisfait à ces deux conditions, en ce qu'elle n'emploiera que deux (2) salariés d'ici le 31.12.2025 ; et que son chiffre d'affaires et total de bilan, quoiqu'il s'agisse de son 1<sup>er</sup> exercice social non encore clos, seront bien inférieurs aux limites susvisées.

**2° Elle n'est pas qualifiable d'entreprise en difficulté au sens du 18 de l'article 2 du même règlement ;**

Le 18 de l'article 2 dudit règlement <sup>4</sup>prévoit les Définitions des « Entreprise en difficulté. »

En l'espèce, la SCA LES FEVES 2 ne satisfait à aucune de ces cinq conditions prévues par le texte, précision faite que, s'agissant spécifiquement du b), une société en commandite par actions n'est pas considérée comme « une société dont certains associés au moins ont une responsabilité illimitée pour les dettes de la société », dans la mesure où l'annexe II pour la France de la directive 2013/34/UE<sup>5</sup> ne reconnaît cette qualité qu'aux seules sociétés en nom collectif et sociétés en commandite simple.

En tout état de cause, ladite Société n'a pas constaté la perte de la moitié de ses fonds propres, selon la situation comptable intermédiaire, ex ante de la clôture du premier exercice à intervenir au 31.12.2025.

**3° Elle exerce une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale, à l'exclusion des activités procurant des revenus garantis en raison de l'existence d'un tarif réglementé de rachat de la production ou bénéficiant d'un contrat offrant un complément de rémunération défini à l'article L. 314-18 du code de l'énergie, des activités financières, des activités de gestion de son propre patrimoine mobilier et des activités de construction d'immeubles en vue de leur vente ou de leur location et des activités immobilières. Pour l'application du premier alinéa du présent 3°, l'activité de courtage et l'activité de change sont considérées comme des activités financières ;**

En l'espèce, la SCA LES FEVES 2 exerce une activité commerciale ; et n'exerce pas une activité procurant des revenus garantis ou bénéficiant d'un contrat susvisé, ni des activités de construction d'immeubles en vue de leur vente ou de leur location.

<sup>4</sup> [chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/PDF/?uri=CELEX:32014R0651](https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/PDF/?uri=CELEX:32014R0651)

<sup>5</sup> [chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:L:2013:182:0019:0076:FR:PDF](https://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:L:2013:182:0019:0076:FR:PDF)





En effet, conformément à son objet social et à sa raison d'être, la SCEA LES FEVES 2 exerce une activité d'apports de capitaux – en capital et en compte courant d'associé – par voie de création de sociétés de portage idoines, à prépondérance immobilière (i.e. société civile immobilière, fiscalement, transparente), d'acquisition et de location de terres agricoles, en vue de permettre aux agriculteurs concernés d'opter à terme pour leur rachat.

En l'espèce, la SCA LES FEVES 2 n'exerce en effet pas des activités de location d'immeubles meublés ou équipés mentionnées aux 5° et 5° bis de l'article 35 du CGI<sup>6</sup>, considérées par la doctrine fiscale<sup>7</sup> comme des activités de gestion par la société de son propre patrimoine immobilier.

De même, la SCA LES FEVES 2 ne peut être considérée comme exerçant une activité de gestion de patrimoine de son patrimoine mobilier (i.e. gestion de portefeuille de valeurs mobilières au sens de la doctrine fiscale précitée).

En revanche, la SCA LES FEVES 2 peut être considérée :

(i) soit comme exerçant indirectement une activité immobilière, en ce qu'elle opère par voie de création de sociétés de portage idoines, à prépondérance immobilière (i.e. société civile immobilière, fiscalement, transparente), d'acquisition et de location de terres agricoles ;

(ii) Soit comme une activité financière ; bien qu'il ne s'agisse pas d'une société financière au sens de de l'INSEE<sup>8</sup> qui définit les sociétés financières comme « *l'ensemble des sociétés et quasi-sociétés dont la fonction principale consiste à fournir des services d'intermédiation financière (banque et assurance) et/ou à exercer des activités financières auxiliaires (auxiliaires financiers).* » En effet, l'actif social de la SCEA LES FEVES 2 est constitué de manière prépondérante par des titres de participations détenus directement dans des sociétés de portage idoines, à prépondérance immobilière et fiscalement transparente, d'acquisition et de location de terres agricoles.

En tout état de cause, l'article 199 terdecies-0 AA 1° du Code Général des Impôts (CGI)<sup>9</sup> précise à cet égard, s'agissant spécifiquement des entreprises d'utilité sociale mentionnées à l'article L. 3332-17-1 du code du travail précité, c'est-à-dire celles qui relèvent, à l'instar de la SCA LES FEVES 2, de l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 2014-856 du 31 juillet 2014<sup>10</sup> relative à l'économie sociale et solidaire ;

Que les exclusions prévues au 3° du C du I de l'article 199 terdecies-0 A, relatives à l'exercice d'une part à l'activité financière et d'autre part à certaines formes d'activité immobilière ne sont pas applicables aux entreprises solidaires.

En effet, sur ce dernier point, les exclusions relatives à l'exercice d'une activité immobilière ne sont pas applicables aux entreprises solidaires exercent une activité de gestion immobilière à vocation sociale.

<sup>6</sup> [https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\\_lc/LEGIARTI000033817773](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000033817773)

<sup>7</sup> <https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/12039-PGP.html/identifiant%3DBOI-RPPM-PVBMI-30-10-60-20-20221207>

<sup>8</sup> <https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c1620>

<sup>9</sup> [https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\\_lc/LEGIARTI000041470906](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000041470906)

<sup>10</sup> [https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\\_lc/LEGIARTI000048598324](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000048598324)



Si la notion de gestion immobilière à vocation sociale n'est pas définie par la Loi, force est de constater que l'activité consistant à acquérir des terres agricoles en vue de les donner à bail avec option d'achat à de jeunes agriculteurs qui ne disposent pas des fonds propres ou des capacités d'emprunt pour les acquérir en vue de leur exploitation, dans le secteur sinistré de l'agriculture, ne peut raisonnablement pas être considérée comme autre chose qu'une vocation sociale.

**4° Elle remplit au moins l'une des conditions suivantes au moment de l'investissement initial :**

**a) Elle n'exerce son activité sur aucun marché ;**

**b) Elle exerce son activité sur un marché, quel qu'il soit, depuis moins de dix ans après son enregistrement ou moins de sept ans après sa première vente commerciale. Le seuil de chiffre d'affaires qui caractérise la première vente commerciale au sens du présent b ainsi que ses modalités de détermination sont fixés par décret ;**

**c) Elle a besoin d'un investissement initial qui, sur la base d'un plan d'entreprise établi en vue d'une nouvelle activité économique, est supérieur à 50 % de son chiffre d'affaires annuel moyen des cinq années précédentes ;**

En l'espèce, la SCA LES FEVES 2 n'exerce son activité sur aucun marché.

**5° Ses actifs ne sont pas constitués de façon prépondérante de métaux précieux, d'œuvres d'art, d'objets de collection, d'antiquités, de chevaux de course ou de concours ou, sauf si l'objet même de son activité consiste en leur consommation ou en leur vente au détail, de vins ou d'alcools ;**

En l'espèce, les actifs de la SCA LES FEVES 2 sont constitués de valeurs mobilières de placement, quasi-exclusivement de liquidités, et essentiellement de titres de participations détenus dans des sociétés de portage idoines, à prépondérance immobilière, d'acquisition et de location de terres agricoles.

**6° Elle a son siège de direction effective dans un Etat membre de l'Union européenne ou dans un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales ;**

En l'espèce, la direction effective et le siège de la SCA LES FEVES 2 sont situés en France.

**7° Ses titres ne sont pas admis aux négociations sur un marché réglementé ou un système multilatéral de négociation français ou étranger au sens des articles L. 421-1 ou L. 424-1 du code monétaire et financier, sauf si ce marché est un système multilatéral de négociation où la majorité des instruments admis à la négociation sont émis par des petites ou moyennes entreprises au sens de l'annexe I au règlement (UE) n° 651/2014 de la Commission du 17 juin 2014 précité ;**

En l'espèce, les titres sociaux émis par la SCA LES FEVES 2 ne sont admis sur aucun marché réglementé.

**8° Elle est soumise à l'impôt sur les bénéfices dans les conditions de droit commun ou y serait soumise dans les mêmes conditions si son activité était exercée en France ;**

En l'espèce, la SCA LES FEVES 2 est soumise à l'impôt sur le bénéfice des sociétés, dans les conditions de droit commun.



**9° Elle compte au moins deux salariés à la clôture de l'exercice qui suit la souscription ayant ouvert droit à la présente réduction, ou un salarié si elle est soumise à l'obligation de s'inscrire à la chambre des métiers et de l'artisanat ;**

En l'espèce, la SCA LES FEVES 2 projette de recruter deux salariés, au cours de l'exercice 2026 et en tout état de cause avant le 31.12.2026.

**10° Le montant total des versements qu'elle a reçus au titre des souscriptions mentionnées au présent I et au VI et des aides dont elle a bénéficié au titre du financement des risques sous la forme d'investissement en fonds propres ou quasi-fonds propres, de prêts, de garanties ou d'une combinaison de ces instruments n'excède pas 15 millions d'euros.**

En l'espèce, le montant total des versements que la SCA LES FEVES 2 a reçus au titre des souscriptions de particuliers à son capital social n'excède pas 15 millions d'euros.

Sur la base de tout ce qui précède et en l'état des informations qui ont été portées à notre connaissance, nous pouvons raisonnablement conclure à la conformité de la SCA LES FEVES 2 au dispositif fiscal de l'article 199 terdecies-0 AA du code général des impôts.

Enfin, il est précisé que les éléments d'analyse présentés ci-dessous ne sauraient constituer une position intangible et incontestable et qu'ils doivent par conséquent être utilisés avec discernement. Cependant, ils correspondent à une position qui pourrait le cas échéant être défendue par nos soins, y compris judiciairement.

Nous nous tenons naturellement à votre disposition pour tout complément d'analyse éventuel.

Dans cette attente, je vous prie de me croire, cher Monsieur, votre bien dévoué,

Fabrice TOURNIER-COURTES  
*Avocat associé*

**YOHANN SARFATI**  
EXPERT-COMPTABLE – COMMISSAIRE AUX COMPTES  
3, Rue Richer – 75009 PARIS

---

## **SCA LES FEVES 2**

Société en Commandite par Actions à Capital variable

8 Place Roger Salengro, 31000 TOULOUSE

RCS : 941 627 259

**Rapport sur la vérification de l'actif et du passif prévue à l'article L. 225-131 du  
code de commerce dans le cadre de l'augmentation du capital proposée à la  
Décision collective des associés**

**YOHANN SARFATI**  
COMMISSAIRE AUX COMPTES inscrit à la Compagnie régionale des Commissaires aux comptes de Paris sous le numéro 1100 088 863  
3, rue Richer 75009 PARIS  
Tel : 01.47.38.79.56 Mob : 06.16.01.85.17

## **SCA LES FEVES 2**

### **RAPPORT DU COMMISSAIRE CHARGÉ DE LA VÉRIFICATION DE L'ACTIF ET DU PASSIF**

**Articles L.225-131, L.225-8 à L.225-10 et L.226-1 du Code de commerce**

Aux associés,

En exécution de la mission prévue par l'article L. 225-131 du code de commerce qui m'a été confiée par son gérant la SAS Fermes En Vie, elle-même représentée par son Directeur Général, Monsieur Vincent KRAUS-NIGAY, dûment habilité, en date du 14/11/2025.

J'ai établi le présent rapport sur la vérification de l'actif et du passif de la SCA LES FEVES 2, tels qu'ils résultent de l'état comptable au 30/09/2025 joints au présent rapport.

Cette mission s'inscrit dans le cadre d'augmentations du capital intervenu depuis le procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire des associés DU 26 MARS 2025, autorisant le Gérant à procéder à des augmentations de capital d'un montant maximum de 16 millions d'euros, dont un plafond temporaire de 8 millions d'euros par période glissante de 12 mois en l'attente d'un éventuel visa de l'AMF. Elle a également donné mandat au Gérant pour solliciter ce visa afin de permettre un dépassement de ce seuil dans le cadre d'investissements par des investisseurs non qualifiés.

L'état de l'actif et du passif de la Société arrêté au 30 septembre 2025, ont été établis par la Direction. Il m'appartient, sur la base de mes travaux, d'exprimer une conclusion sur la conformité de cet actif et de ce passif aux règles de comptabilisation et d'évaluation résultant des principes comptables français.

J'ai mis en œuvre les diligences que j'ai estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicable à cette mission. Ces diligences ont pour objet d'apprécier si l'actif et le passif de la Société, tels qu'ils figurent dans l'état établi au 30/09/2025, sont déterminés conformément aux règles de comptabilisation et d'évaluation des principes comptables français, et s'ils font l'objet, dans les notes annexes, d'une information appropriée compte tenu du contexte dans lequel **l'augmentation de capital envisagée a été autorisée par l'Assemblée extraordinaire des associés en date du 26 mars 2025.**

Une telle vérification s'analyse comme le contrôle des éléments constitutifs du patrimoine de la Société, en termes d'existence, d'appartenance et d'évaluation. Elle consiste également à apprécier l'incidence éventuelle, sur l'actif et le passif, des événements survenus entre la date d'arrêté de la situation au 30 septembre 2025 et la date du présent rapport.

Je n'ai pas d'observation à formuler sur la conformité, au regard des règles de comptabilisation et d'évaluation des principes comptables français, de l'état de l'actif et du passif de la Société.

Fait à Paris, le 18 novembre 2025



**Yohann SARFATI**  
Commissaire aux Comptes



Tableau de correspondance – Annexes 24 et 26 du Règlement Délégué (UE) 2019/980

**Prospectus concerné :** SCA Les Fèves 2 – Prospectus de croissance de l'Union 2025

**Version :** Complète (Annexes 24 + 26)

Référence Règlement (Annexe)	Intitulé officiel du point selon le Règlement Délégué (UE) 2019/980	Référence dans le Prospectus Les Fèves 2
<b>ANNEXE 24 – Document d'enregistre ment de l'émetteur</b>		
1.	Personnes responsables	cf. 1.1 à 1.5
1.1	Noms et fonctions des personnes responsables du document d'enregistrement.	cf. 1.1
1.2	Attestation du responsable du document d'enregistrement indiquant que, à sa connaissance, les informations contenues dans le document sont conformes à la réalité et ne comportent pas d'omissions de nature à en altérer la portée.	cf. 1.2
1.3	Informations relatives à tout expert ayant établi un rapport ou donné un avis inséré dans le document d'enregistrement, y compris sa qualification, son adresse, les détails du rapport ou de l'avis, ainsi qu'une déclaration selon laquelle l'expert a donné son consentement à l'inclusion de ce rapport ou avis dans le document.	cf. 1.3
1.4	Déclaration du responsable du document d'enregistrement attestant que les données issues de l'opinion de l'expert ont été fidèlement reproduites.	cf. 1.4
1.5	Attestation d'approbation du document par l'autorité compétente.	cf. 1.5
2.	Stratégie, résultats et environnement économique	cf. 2.1 à 2.7
2.1	Informations concernant l'émetteur (raison sociale, siège, numéro RCS, date de constitution, durée de vie, site internet, etc.)	cf. 2.1
2.2	Aperçu des activités principales, y compris les principaux produits, services et marchés.	cf. 2.2

Référence Règlement (Annexe)	Intitulé officiel du point selon le Règlement Délégué (UE) 2019/980	Référence dans le Prospectus Les Fèves 2
2.3	Structure organisationnelle de l'émetteur et, le cas échéant, du groupe auquel il appartient.	cf. 2.3
2.4	Informations sur les investissements réalisés, en cours et futurs significatifs.	cf. 2.4
2.5	Examen de la situation financière et du résultat.	cf. 2.5
2.6	Informations sur les tendances récentes, y compris tout événement significatif postérieur à la date des dernières informations financières publiées.	cf. 2.6
2.7	Prévisions ou estimations de bénéfice, si disponibles.	cf. 2.7
3.	Facteurs de risque	cf. 3.1 à 3.5
3.1	Description des risques significatifs propres à l'émetteur et à son secteur d'activité.	cf. 3.2 à 3.5
3.2	Classement des risques par importance.	cf. 3.1
4.	Gouvernance d'entreprise	cf. 4.1 à 4.3
4.1	Composition et fonctionnement des organes d'administration, de direction et de surveillance, et de la direction générale.	cf. 4.1
4.2	Rémunération et avantages versés aux dirigeants.	cf. 4.2
4.3	Participations et stock-options détenues par les dirigeants.	cf. 4.3
5.	Informations financières concernant l'actif et le passif, la situation financière et les résultats de l'émetteur	cf. 5.1 à 5.7
5.1	Informations financières historiques.	cf. 5.1
5.2	Informations financières intermédiaires et autres.	cf. 5.2
5.3	Informations relatives à l'audit des comptes annuels.	cf. 5.3
5.4	Indicateurs-clés de performance.	cf. 5.4
5.5	Changement significatif dans la situation de l'émetteur depuis la dernière période de reporting.	cf. 5.5
5.6	Politique en matière de dividendes.	cf. 5.6
5.7	Informations financières pro forma, si pertinentes.	cf. 5.7
6.	Informations relatives aux actionnaires et détenteurs de valeurs mobilières	cf. 6.1 à 6.7



Référence Règlement (Annexe)	Intitulé officiel du point selon le Règlement Délégué (UE) 2019/980	Référence dans le Prospectus Les Fèves 2
6.1	Principaux actionnaires.	cf. 6.1
6.2	Procédures judiciaires et d'arbitrage en cours susceptibles d'avoir un impact significatif.	cf. 6.2
6.3	Conflits d'intérêts au niveau des organes dirigeants.	cf. 6.3
6.4	Transactions avec des parties liées.	cf. 6.4
6.5	Capital social.	cf. 6.5
6.6	Acte constitutif et statuts.	cf. 6.6
6.7	Contrats importants conclus par l'émetteur.	cf. 6.7
7.	Documents disponibles	cf. 7
<b>ANNEXE 26 – Note relative aux valeurs mobilières</b>		
1.	Objet, personnes responsables, informations provenant de tiers, rapports d'experts et approbation de l'autorité compétente	cf. II.1.1 à II.1.8
1.1	Nom et fonction des personnes responsables de la note relative aux valeurs mobilières.	cf. II.1.1
1.2	Attestation du responsable de la note relative aux valeurs mobilières.	cf. II.1.2
1.3	Déclarations ou rapports d'experts inclus dans la note relative aux valeurs mobilières.	cf. II.1.3
1.4	Informations provenant de tiers.	cf. II.1.4
1.5	Déclaration relative à l'approbation de la note par l'autorité compétente.	cf. II.1.5
1.6	Intérêts des personnes physiques et morales participant à l'émission.	cf. II.1.6
1.7	Raisons de l'offre, utilisation du produit et dépenses liées à l'offre.	cf. II.1.7
1.8	Informations supplémentaires.	cf. II.1.8
2.	Déclaration sur le fonds de roulement net et déclaration sur le niveau des capitaux propres et de l'endettement	cf. II.2.1 à II.2.2
2.1	Déclaration sur le fonds de roulement net.	cf. II.2.1
2.2	Capitaux propres et endettement.	cf. II.2.2

Référence Règlement (Annexe)	Intitulé officiel du point selon le Règlement Délégué (UE) 2019/980	Référence dans le Prospectus Les Fèves 2
3.	Facteurs de risques relatifs aux valeurs mobilières offertes.	cf. II.3.1 à II.3.3
4.	Conditions relatives aux valeurs mobilières offertes.	cf. II.4.1
5.	Modalités de l'offre	cf. II.5.1 à II.5.8
5.1	Modalités et conditions de l'offre au public.	cf. II.5.1
5.2	Plan de distribution et allocations de valeurs mobilières.	cf. II.5.2
5.3	Notification aux souscripteurs.	cf. II.5.3
5.4	Établissement du prix.	cf. II.5.4
5.5	Placement et prise ferme.	cf. II.5.5
5.6	Admission à la négociation et modalités de négociation.	cf. II.5.6
5.7	Détenteurs de valeurs mobilières souhaitant les vendre.	cf. II.5.7
5.8	Dilution.	cf. II.5.8
6.	Informations complémentaires sur les valeurs mobilières offertes.	Néant
7.	Informations sur l'offreur (si différent de l'émetteur).	Sans objet
8.	Informations sur les frais liés à l'émission.	Néant

## **Situation comptable 30/09/2025**

Exercice du 04/03/2025 au 30/09/2025

---

### **LES FEVES 2**

8 PLACE ROGER SALENGRO  
31000 TOULOUSE

SIREN : 941.627.259

Forme juridique : Société en commandite par actions

N° TVA : FR65941627259

### **CULTURE COMPTABLE**

SIREN : 822343018

CHATEAU SEGUIN 42 CHE D'ORNON, 33610 CANEJAN

## Sommaire

<b>Bilan</b>	<b>3</b>
Bilan actif	4
Bilan passif	5
<b>Compte de résultat</b>	<b>6</b>
Compte de résultat	7
<b>Détails des comptes</b>	<b>9</b>
Bilan actif détaillé	10
Bilan passif détaillé	12
Compte de résultat détaillé	13
<b>Dossier de gestion</b>	<b>15</b>
Soldes intermédiaires de gestion	16
Soldes intermédiaires de gestion détaillés	17

# Bilan

---

## Bilan actif

Postes	Brut 4 Mars - 30 Sept. 2025	Amort. & dépréc.	Net 4 Mars - 30 Sept. 2025
Capital souscrit non appelé (I)			
Frais d'établissement (II)			
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>			
Frais de recherche et de développement			
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, droits et valeurs similaires			
Fonds commercial			
Autres immobilisations incorporelles			
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes			
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>			
Terrains			
Constructions			
Installations techniques, matériels et outillage industriels			
Autres immobilisations corporelles			
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes			
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>			
Participations			
Créances rattachées à des participations			
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille			
Autres titres immobilisés	152,50		152,50
Prêts			
Autres immobilisations financières			
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (III)</b>	<b>152,50</b>		<b>152,50</b>
<b>STOCKS ET EN-COURS</b>			
Matières premières et autres approvisionnements			
En-cours de production (biens et services)			
Produits finis			
Marchandises			
Avances et acomptes versés sur commandes			
<b>CRÉANCES</b>			
Créances clients et comptes rattachés	4 091,00		4 091,00
Autres créances	99 387,45		99 387,45
Charges constatées d'avance			
Capital souscrit - appelé, non versé			
<b>VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT</b>			
Actions propres			
Autres titres	3 373 570,76		3 373 570,76
Instruments financiers à terme et jetons détenus			
Disponibilités	109 558,21		109 558,21
<b>TOTAL ACTIF CIRCULANT (IV)</b>	<b>3 586 607,42</b>		<b>3 586 607,42</b>
Frais d'émission des emprunts (V)			
Primes de remboursement des obligations (VI)			
Primes de remboursement des emprunts (VII)			
Écarts de conversion et diff. d'évaluation - Actif (VIII)			
<b>TOTAL ACTIF (I + II + III + IV + V + VI + VII + VIII)</b>	<b>3 586 759,92</b>		<b>3 586 759,92</b>

## Bilan passif

Postes	Net 4 Mars - 30 Sept. 2025
Capital	3 700 001,00
Primes d'émission, de fusion, d'apport	
Écarts de réévaluation	
Écarts d'équivalence	
Réserve légale	
Réserves statutaires ou contractuelles	
Réserves réglementées	
Autres réserves	
Report à nouveau	
Résultat de l'exercice	- 149 307,64
Subventions d'investissement	
Provisions réglementées	
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)</b>	<b>3 550 693,36</b>
Produit des émissions de titres participatifs	
Avances conditionnées	
<b>TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (I BIS)</b>	
Provisions pour risques	
Provisions pour charges	
<b>TOTAL PROVISIONS (II)</b>	
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières diverses	
Instruments financiers à terme	
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	21 732,34
Dettes fiscales et sociales	1 016,40
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes	13 317,82
Produits constatés d'avance	
<b>TOTAL DETTES (III)</b>	<b>36 066,56</b>
Écarts de conversion et diff. d'évaluation - Passif (IV)	
<b>TOTAL PASSIF (I + I BIS + II + III + IV)</b>	<b>3 586 759,92</b>

# Compte de résultat

---



## Compte de résultat

Postes	4 Mars - 30 Sept. 2025
Vente de marchandises	
Production vendue de biens	
Production vendue de services	
<b>MONTANT NET DU CHIFFRE D'AFFAIRES</b>	
Production stockée	
Production immobilisée	
Subventions	
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	
Autres produits	5,17
<b>TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (I)</b>	<b>5,17</b>
Achats de marchandises	
Variation de stocks	
Achats de matières premières et autres approvisionnements	
Variation de stocks	
Autres achats et charges externes	150 232,18
Impôts, taxes, et versements assimilés	33,08
Salaires	2 441,88
Cotisations sociales	1 120,16
Dotations aux amortissements et aux provisions	
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations	
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations	
Dotations aux provisions	
Valeurs comptables des immobilisations incorp. et corp. cédées	
Autres charges	0,92
<b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (II)</b>	<b>153 828,22</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)</b>	<b>-153 823,05</b>
<b>BÉNÉFICE ATTRIBUÉ OU PERTE TRANSFÉRÉE (III)</b>	
<b>PERTE SUPPORTÉE OU BÉNÉFICE TRANSFÉRÉ (IV)</b>	
De participations	
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	
Autres intérêts et produits assimilés	4 515,41
Reprises sur dépréciations et provisions	
Différences positives de change	
Produits des cessions d'immobilisations financières	
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie	
<b>TOTAL PRODUITS FINANCIERS (V)</b>	<b>4 515,41</b>
Dotations aux amortissements et aux provisions	

Postes	4 Mars - 30 Sept. 2025
Intérêts et charges assimilées	
Différences négatives de change	
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées	
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie	
<b>TOTAL CHARGES FINANCIÈRES (VI)</b>	
<b>RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)</b>	<b>4 515,41</b>
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)</b>	<b>-149 307,64</b>
Produits exceptionnels (VII)	
Charges exceptionnelles (VIII)	
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)</b>	
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)	
Impôts sur les bénéfices (X)	
<b>TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)</b>	<b>4 520,58</b>
<b>TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)</b>	<b>153 828,22</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>-149 307,64</b>

# Détails des comptes

---

## Bilan actif détaillé

Postes	Brut 4 Mars - 30 Sept. 2025	Amort. & dépréc.	Net 4 Mars - 30 Sept. 2025
Capital souscrit non appelé (I)			
Frais d'établissement (II)			
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>			
Frais de recherche et de développement			
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, droits et valeurs similaires			
Fonds commercial			
Autres immobilisations incorporelles			
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes			
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>			
Terrains			
Constructions			
Installations techniques, matériels et outillage industriels			
Autres immobilisations corporelles			
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes			
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>			
Participations			
Créances rattachées à des participations			
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille			
Autres titres immobilisés	152,50		152,50
TITRES IMMOBILISÉS AUTRES QUE LES TITRES IMMOBILISÉS DE L'ACTIVITÉ DE PORTEF...	152,50		152,50
Prêts			
Autres immobilisations financières			
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (III)</b>	<b>152,50</b>		<b>152,50</b>
<b>STOCKS ET EN-COURS</b>			
Matières premières et autres approvisionnements			
En-cours de production (biens et services)			
Produits finis			
Marchandises			
Avances et acomptes versés sur commandes			
<b>CRÉANCES</b>			
Créances clients et comptes rattachés	4 091,00		4 091,00
CLIENTS	4 091,00		4 091,00
Autres créances	99 387,45		99 387,45
TVA SUR AUTRES BIENS ET SERVICES	83,25		83,25
CRÉDIT DE TVA À REPORTER	29 619,00		29 619,00
TAXES SUR LE CHIFFRE D'AFFAIRES SUR FACTURES NON PARVENUES	245,20		245,20
DIVERS COMPTES DÉBITEURS ET PRODUITS À RECEVOIR (ANCIENNEMENT AUTRES CO...	69 440,00		69 440,00
Charges constatées d'avance			
Capital souscrit - appelé, non versé			
<b>VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT</b>			
Actions propres			
Autres titres	3 373 570,76		3 373 570,76
OBLIGATIONS	500 000,00		500 000,00
ECOFI FR0000293698	1 233 571,02		1 233 571,02
OSTRUM FR0011375989	1 639 999,74		1 639 999,74

Postes	Brut 4 Mars - 30 Sept. 2025	Amort. & Net 4 Mars - 30 dépréc. Sept. 2025
Instruments financiers à terme et jetons détenus		
Disponibilités	109 558,21	109 558,21
CRÉDIT COOPÉRATIF - COMPTE COURANT	102 558,21	102 558,21
CRÉDIT COOPÉRATIF - DEPOT CAPITAL INVESTISSEURS	7 000,00	7 000,00
<b>TOTAL ACTIF CIRCULANT (IV)</b>	<b>3 586 607,42</b>	<b>3 586 607,42</b>
Frais d'émission des emprunts (V)		
Primes de remboursement des obligations (VI)		
Primes de remboursement des emprunts (VII)		
Écarts de conversion et diff. d'évaluation - Actif (VIII)		
<b>TOTAL ACTIF (I + II + III + IV + V + VI + VII + VIII)</b>	<b>3 586 759,92</b>	<b>3 586 759,92</b>

## Bilan passif détaillé

Postes	Net 4 Mars - 30 Sept. 2025
Capital	3 700 001,00
<i>CAPITAL SOUSCRIT - APPELÉ, VERSÉ</i>	3 700 001,00
Primes d'émission, de fusion, d'apport	
Écarts de réévaluation	
Écarts d'équivalence	
Réserve légale	
Réserves statutaires ou contractuelles	
Réserves réglementées	
Autres réserves	
Report à nouveau	
Résultat de l'exercice	- 149 307,64
Subventions d'investissement	
Provisions réglementées	
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)</b>	<b>3 550 693,36</b>
Produit des émissions de titres participatifs	
Avances conditionnées	
<b>TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (I BIS)</b>	
Provisions pour risques	
Provisions pour charges	
<b>TOTAL PROVISIONS (II)</b>	
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières diverses	
Instruments financiers à terme	
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	21 732,34
<i>FOURNISSEURS</i>	20 261,14
<i>FOURNISSEURS - FACTURES NON PARVENUES</i>	1 471,20
Dettes fiscales et sociales	1 016,40
<i>SÉCURITÉ SOCIALE</i>	274,08
<i>CAISSE DE RETRAITE AGIRC-ARRCO - CHARGES PATRONALES</i>	61,54
<i>TITRES-RESTAURANT - CHARGES SALARIALES</i>	630,00
<i>AUTRES CHARGES À PAYER</i>	5,24
<i>PRÉLÈVEMENTS À LA SOURCE (IMPÔT SUR LE REVENU)</i>	45,54
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes	13 317,82
<i>COMPTES FERMES EN VIE</i>	150,00
<i>APPORTEURS - CAPITAL APPELÉ, NON VERSÉ</i>	13 167,82
Produits constatés d'avance	
<b>TOTAL DETTES (III)</b>	<b>36 066,56</b>
Écarts de conversion et diff. d'évaluation - Passif (IV)	
<b>TOTAL PASSIF (I + I BIS + II + III + IV)</b>	<b>3 586 759,92</b>

## Compte de résultat détaillé

Postes	4 Mars - 30 Sept. 2025
Vente de marchandises	
Production vendue de biens	
Production vendue de services	
<b>MONTANT NET DU CHIFFRE D'AFFAIRES</b>	
Production stockée	
Production immobilisée	
Subventions	
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	
Autres produits	5,17
INDEMNITÉS ET AUTRES PRODUITS (ANCIENNEMENT PRODUITS DIVERS DE GESTION COURANTE)	5,17
<b>TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (I)</b>	<b>5,17</b>
Achats de marchandises	
Variation de stocks	
Achats de matières premières et autres approvisionnements	
Variation de stocks	
Autres achats et charges externes	150 232,18
ACHATS D'ÉTUDES ET PRESTATIONS DE SERVICES	147 374,58
LOCATIONS IMMOBILIÈRES	25,00
PAYFIT	192,00
HONORAIRES COMPTABLES	1 853,00
FRAIS D'ACTES ET DE CONTENTIEUX	532,65
FRAIS BANCAIRE CREDIT COOPERATIF	193,75
FRAIS SUR TITRES (ACHAT, VENTE, GARDE)	61,20
Impôts, taxes, et versements assimilés	33,08
CONTRIBUTION UNIQUE DES EMPLOYEURS À LA FORMATION PROFESSIONNELLE - TAXE D'APPRENTISSAGE	33,08
Salaires	2 441,88
SALAIRES, APPOINTEMENTS	2 441,88
Cotisations sociales	1 120,16
COTISATIONS À L'URSSAF	657,52
COTISATIONS AGIRC-ARRCO	147,64
TICKETS RESTAURANTS	315,00
Dotations aux amortissements et aux provisions	
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations	
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations	
Dotations aux provisions	
Valeurs comptables des immobilisations incorp. et corp. cédées	
Autres charges	0,92
PÉNALITÉS ET AUTRES CHARGES (ANCIENNEMENT CHARGES DIVERSES DE GESTION COURANTE)	0,92
<b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (II)</b>	<b>153 828,22</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)</b>	<b>-153 823,05</b>
<b>BÉNÉFICE ATTRIBUÉ OU PERTE TRANSFÉRÉE (III)</b>	

Postes	4 Mars - 30 Sept. 2025
<b>PERTE SUPPORTÉE OU BÉNÉFICE TRANSFÉRÉ (IV)</b>	
De participations	
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	
Autres intérêts et produits assimilés	4 515,41
<i>PRODUITS FINANCIERS - PV OPCVM</i>	4 515,41
Reprises sur dépréciations et provisions	
Différences positives de change	
Produits des cessions d'immobilisations financières	
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie	
<b>TOTAL PRODUITS FINANCIERS (V)</b>	<b>4 515,41</b>
Dotations aux amortissements et aux provisions	
Intérêts et charges assimilées	
Différences négatives de change	
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées	
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie	
<b>TOTAL CHARGES FINANCIÈRES (VI)</b>	
<b>RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)</b>	<b>4 515,41</b>
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)</b>	<b>-149 307,64</b>
Produits exceptionnels (VII)	
Charges exceptionnelles (VIII)	
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)</b>	
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)	
Impôts sur les bénéfices (X)	
<b>TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)</b>	<b>4 520,58</b>
<b>TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)</b>	<b>153 828,22</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>-149 307,64</b>



# Dossier de gestion

---

## Soldes intermédiaires de gestion

Postes	4 Mars - 30 Sept. 2025	Rép. (%)
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>		<b>100,00</b>
<b>VENTES DE MARCHANDISES</b>		
+ Ventes de marchandises		
- Coûts d'achat des marchandises vendues		
<b>MARGE COMMERCIALE</b>		
<b>PRODUCTION</b>		
+ Production vendue		
+ Production stockée ou destockage		
+ Production immobilisée		
<b>PRODUCTION DE L'EXERCICE</b>		
- MP, approvisionnements consommés		
- Sous traitance directe	147 375	
<b>MARGE BRUTE DE PRODUCTION</b>	<b>- 147 375</b>	
<b>MARGE TOTALE</b>	<b>- 147 375</b>	
- Autres achats		
- Charges externes	2 858	
<b>VALEUR AJOUTÉE</b>	<b>- 150 232</b>	
+ Subventions d'exploitation		
- Impôts, taxes, et versements assimilés	33	
- Salaires et traitements	3 562	
<b>EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION</b>	<b>- 153 827</b>	
+ Autres produits de gestion courante	5	
+ Reprises amortissements, provisions, transferts de charges		
- Dotations aux amortissements et aux provisions		
- Autres charges de gestion courante	1	
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>- 153 823</b>	
+ QP de résultat positif sur opérations en commun		
+ Produits financiers	4 515	
- QP de résultat négatif sur opérations en commun		
- Charges financières		
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS</b>	<b>- 149 308</b>	
+ Produits exceptionnels		
- Charges exceptionnelles		
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>		
- Participation des salariés		
- Impôts sur les bénéfices		
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>- 149 308</b>	

## Soldes intermédiaires de gestion détaillés

Postes	4 Mars - 30 Sept. 2025	Rép. (%)
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>		<b>100,00</b>
<b>VENTES DE MARCHANDISES</b>		
+ Ventes de marchandises		
- Coûts d'achat des marchandises vendues		
<b>MARGE COMMERCIALE</b>		
<b>PRODUCTION</b>		
+ Production vendue		
+ Production stockée ou destockage		
+ Production immobilisée		
<b>PRODUCTION DE L'EXERCICE</b>		
- MP, approvisionnements consommés		
- Sous traitance directe	147 375	
60400 - ACHATS D'ÉTUDES ET PRESTATIONS DE SERVICES	147 375	
<b>MARGE BRUTE DE PRODUCTION</b>	<b>- 147 375</b>	
<b>MARGE TOTALE</b>	<b>- 147 375</b>	
- Autres achats		
- Charges externes	2 858	
61320 - LOCATIONS IMMOBILIÈRES	25	
61350 - PAYFIT	192	
62260 - HONORAIRES COMPTABLES	1 853	
62270 - FRAIS D'ACTES ET DE CONTENTIEUX	533	
62702 - FRAIS BANCAIRE CREDIT COOPERATIF	194	
62710 - FRAIS SUR TITRES (ACHAT, VENTE, GARDE)	61	
<b>VALEUR AJOUTÉE</b>	<b>- 150 232</b>	
+ Subventions d'exploitation		
- Impôts, taxes, et versements assimilés	33	
63331 - CONTRIBUTION UNIQUE DES EMPLOYEURS À LA FORMATION PROFESSIONNELLE - TAXE D'APPRENTISSAGE	33	
- Salaires et traitements	3 562	
64110 - SALAIRES, APPOINTEMENTS	2 442	
64510 - COTISATIONS À L'URSSAF	658	
64582 - COTISATIONS AGIRC-ARRCO	148	
64760 - TICKETS RESTAURANTS	315	
<b>EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION</b>	<b>- 153 827</b>	
+ Autres produits de gestion courante	5	
75800 - INDEMNITÉS ET AUTRES PRODUITS (ANCIENNEMENT PRODUITS DIVERS DE GESTION COURANTE)	5	
+ Reprises amortissements, provisions, transferts de charges		
- Dotations aux amortissements et aux provisions		
- Autres charges de gestion courante	1	
65800 - PÉNALITÉS ET AUTRES CHARGES (ANCIENNEMENT CHARGES DIVERSES DE GESTION COURANTE)	1	
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>- 153 823</b>	
+ QP de résultat positif sur opérations en commun		
+ Produits financiers	4 515	
76820 - PRODUITS FINANCIERS - PV OPCVM	4 515	
- QP de résultat négatif sur opérations en commun		
- Charges financières		
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS</b>	<b>- 149 308</b>	

Postes	4 Mars - 30 Sept. 2025	Rép. (%)
+ Produits exceptionnels		
- Charges exceptionnelles		
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>		
- Participation des salariés		
- Impôts sur les bénéfices		
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>- 149 308</b>	

**CULTURE COMPTABLE**

SIREN : 822343018

CHATEAU SEGUIN 42 CHE D'ORNON, 33610 CANEJAN