feve

INVESTIR POUR LA TRANSITION AGROECOLOGIQUE

Les documents d'information

1. Les conditions de souscription
2. Les Statuts de la SCA
3. Le Prospectus AMF

Conditions de souscription à la SCA LES FEVES

Ce document « Conditions de Souscription » résume les principaux points décrits plus généralement dans les statuts de la SCA LES FEVES ainsi que dans le Prospectus n° 24-439 tous les deux disponibles ici et que nous invitons à lire avant de prendre une décision d'investissement afin de pleinement prendre conscience des risques et avantages potentiels associés à la décision d'investir.
Nous invitons également les investisseurs potentiels à lire la politique de gestion définie par le Gérant de la SCA LES FEVES.

Qu'est-ce qu'une SCA ?

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

- Les commanditaires sont les apporteurs de fonds. Ils permettent de financer les projets de la SCA. Ils sont représentés par un Conseil de Surveillance dont la mission est de contrôler la gestion de la société. Chaque commanditaire est convoqué aux assemblées générales pour voter (approbation des comptes, affectation de résultats...)
- Le commandité (car il n'y en a qu'un au sein de la SCA) est en charge de la direction et de la gérance de la société. C'est le commandité qui choisit le gérant et qui, est tenu indéfiniment des dettes de la société. Le commandité de la SCA est la SAS Fermes En Vie qui est aussi le gérant de la SCA LES FEVES.

Et la SCA LES FEVES en particulier ?

La SCA LES FEVES est agréée ESUS (Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale). Cet agrément est obtenu par des sociétés qui poursuivent une utilité sociale à titre d'objectif principal, prouvent que la recherche d'utilité a un impact sur la rentabilité de l'entreprise, ont une politique de rémunération respectant des limites sur les plus hauts salaires (par exemple, la moyenne des sommes versées au 5 salariés les mieux payés ne doivent pas dépasser le plafond fixé à 7 fois le SMIC).

Le capital social de la SCA est variable. A la création il était de 37 100€ et peut statutairement être augmenté à 200 millions d'euros. L'augmentation du capital prévue dans le cadre du Prospectus est de 15 Millions d'euros. La diminution du capital d'une année sur l'autre est également limitée statutairement puisque le capital ne peut descendre en dessous de 80% du capital de l'exercice précédent.

Qui peut souscrire ?

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

À quoi servent les fonds ?

Avec les fonds levés, la foncière acquiert du foncier agricole (terres, bâtiments d'exploitation et d'habitation). Ces terres sont ensuite mises à disposition sous forme de bail rural environnemental à des porteurs et porteuses de projets.
Les projets financés sont des projets d'acquisition de foncier permettant la mise en place ou la modification de projets agro-écologiques conformes à la charte que nous avons définie.

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

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

La réduction d'impôt, comment ça marche ?

La SCA est agrée ESUS. A ce titre, toute souscription d'action par un particulier peut lui donner droit à une réduction d'impôt dans le cadre de l'article 199 terdecies-0 AA du Code Général des Impôts.
Le décret du 29 juin 2024 fixe également le taux de la réduction d'IR sur les investissements en 2024 et 2025:
https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000049790191

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

Plafonds applicables (pour le souscripteur) :

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

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

Durée de conservation des actions

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

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

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

feve

Conditions de souscription à la SCA LES FEVES

Comment récupérer mon investissement ?

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

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

1. **Retrait**

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

Les demandes de retrait sont à adresser à la SCA par email (investir@feve.co) ou par LRAR.
Les demandes prennent effet à la clôture de l'exercice en cours au jour de la notification et le remboursement se fait dans le mois qui suit la date d'approbation des comptes de l'exercice en cours au jour du retrait sur la base de la valeur définie pour l'action lors de cette même assemblée générale.

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

2. **Cession**

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

Dans les deux cas, la plus value (différence entre montant de cession ou de retrait et prix d'achat des actions) est soumise à l'imposition sur les valeurs mobilières (comme pour la vente d'une action standard).
Les plus-values réalisées à compter du 01/01/2018 sont soumises au prélèvement forfaitaire unique (PFU ou également appelé « flat tax ») dont le taux global est de 30% (12,8% au titre de l'impôt sur le revenu et 17,2% au titre des prélèvements sociaux).

Quels sont les principaux facteurs de risque ?

L'attention du souscripteur est particulièrement attirée sur le Prospectus qui décrit les risques inhérents à la souscription aux actions de la SCA LES FEVES.
Ce documents décrit en particulier les principaux risques suivants :

Risques propres à l'émetteur :

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

Risques propres aux valeurs mobilières :

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

Point récapitulatif sur les différents frais

Frais de souscription et de gestion de la SCA :

- Frais de dossier : 3 % TTC (2,5 % HT) sur le montant collecté couvrant les frais juridiques et financiers liés à la constitution de la SCA, aux augmentations de capital et à la prospection commerciale et la collecte des capitaux.
- La foncière assure elle-même la gestion locative de chacune des SCI : 15% des loyers sont facturés annuellement par la foncière aux SCI pour payer les salaires des équipes de gestion, leurs outils et les travaux.

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

- Commission de montage de projets : 5% HT (commission payée à la SAS Fermes En Vie pour le montage du projet : identification du projet, due diligence sur le foncier, négociations avec les cédants, recherche et validation des porteurs de projets et de leur projet puis mise en place du projet).

Les parts sont-elles soumises à l'IFI ?

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

feve

DocuSign Envelope ID: 8162621A-F580-47EF-A315-21BFFA1EA935

SCA LES FEVES

Société en commandite par actions à capital variable
Siège social : 13, rue Sainte Ursule à TOULOUSE (31000)
901 936 690 R.C.S. TOULOUSE

STATUTS DE SOCIÉTÉ EN COMMANDITE PAR ACTIONS

Mis à jour à l'issue de l'Assemblée générale
Du 21.06.2023

CERTIFIE CONFORME
Le 21/06/2023

DocuSigned by:
Vincent KRAUS-MGAY
9AAEDF5CBDD24C9...

La Gérance

© Statuts rédigés par la LAWFIELDS Avocats, 15 boulevard des Invalides à PARIS (75007) ; Reproduction interdite ; Tous droits réservés

DocuSign Envelope ID: 8162621A-F580-47EF-A315-21BFFA1EA935

TITRE I - CARACTERISTIQUES

ARTICLE 1 . FORME – INTERET SOCIAL

La Société à la forme d'une société en commandite par action est régie par les dispositions du droit commun des sociétés du titre IX du livre III du Code civil et par les présents statuts.

La Société est également régie par :

- Les articles L. 226-1 à L. 226-14 du Code de commerce, relatifs aux sociétés en commandite par actions ;
- Et, dans la même mesure de compatibilité avec les dispositions spécialement édictées pour les commandites par actions, les dispositions consacrées aux sociétés en commandite simple visées aux articles L. 222-1 à L. 222.12 du Code de commerce ;
- Les règles régissant les sociétés anonymes, soit par les articles L. 225-1 à L. 225-270 du Code de commerce (l'exception des articles L. 225-17 à L. 225-93 et du troisième alinéa de l'article L. 236-6), consacrées à la direction et à l'administration de ces sociétés ;
- Les articles L231-1 et suivants du Code de commerce, applicables aux sociétés à capital variable.

ARTICLE 2 . RAISON D'ETRE - OBJET SOCIAL

L'article 1835 du Code civil dispose que les statuts peuvent préciser une raison d'être, constituée des principes dont la Société se dote et pour le respect desquels elle entend affecter des moyens dans la réalisation de son activité.

Raison d'être

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. 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.

© Statuts rédigés par la LAWFIELDS Avocats, 15 boulevard des Invalides à PARIS (75007) ; Reproduction interdite ; Tous droits réservés

DocuSign Envelope ID: 8162621A-F580-47EF-A315-21BFFA1EA935

Par ailleurs, la Société opte par les présents statuts à une politique de rémunération qui respecte les deux conditions suivantes :

- La moyenne des sommes versées, y compris les primes, aux cinq salariés ou dirigeants les mieux payés de la Société ne doit pas excéder un plafond annuel fixé à sept fois le SMIC ;

- Et la rémunération versée au salarié le mieux payé ne doit pas excéder un plafond annuel fixé à dix fois le SMIC.

La Société se donne ainsi les moyens d'être éligible à l'agrément « ESUS », en remplissant les conditions requises pour relever du régime des entreprises de l'économie sociale et solidaire, conformément aux articles 2 et 11 de loi n° 2014-856 du 31 juillet 2014 relative à l'économie sociale et solidaire.

Objet social

La Société a pour objet social la recherche d'utilité sociale, conforme à sa raison d'être, au moyen de :

- L'acquisition, l'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, l'exploitation, la prise à bail, la maîtrise d'ouvrage, la location et la vente de tous biens et droits immobiliers ruraux bâtis ou non bâtis, ainsi que de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question.
- Et plus généralement, toutes opérations industrielles, commerciales ou financières, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou susceptibles d'en faciliter l'extension ou le développement.
- Le tout soit au moyen de ses capitaux propres et apports en compte courant d'associé soit au moyen de capitaux d'emprunt, ainsi que de l'octroi, à titre accessoire et exceptionnel, de toutes garanties à des opérations conformes au présent objet et susceptibles d'en favoriser le développement.

ARTICLE 3 . DENOMINATION

La dénomination sociale est : **LES FEVES**

Dans tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers, la dénomination doit être précédée ou immédiatement suivie des mots « Société en Commandite par Actions » ou des initiales « S.C.A. », ensuite de l'indication du capital social, du siège social, et du numéro d'identification SIREN puis de la mention RCS suivi du nom de la ville du Greffe auprès duquel la Société est immatriculée.

ARTICLE 4 . SIEGE

Le siège social est fixé à : 13, rue Sainte Ursule à TOULOUSE (31000).

Il pourra être transféré en tout autre endroit de la commune ou du département sur simple décision de la gérance, et partout ailleurs en France, en vertu d'une décision ordinaire de la collectivité des associés.

ARTICLE 5 . DUREE

La Société est constituée pour une durée de 99 années

Cette durée court à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, la gérance doit consulter les associés à l'effet de décider si la Société doit être prorogée. A défaut, tout associé peut demander au Président du Tribunal judiciaire, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer cette consultation.

© Statuts rédigés par la LAWFIELDS Avocats, 15 boulevard des Invalides à PARIS (75007) ; Reproduction interdite ; Tous droits réservés

DocuSign Envelope ID: 8162621A-F580-47EF-A315-21BFFA1EA935

TITRE II - APPORTS - CAPITAL SOCIAL

ARTICLE 6 . APPORTS

Apport en numéraire à la constitution

1) Monsieur Marc BATTY a apporté, en qualité d'**associé commanditaire** :

- La somme de DIX MILLE EUROS (10 000,00 EUR).

Laquelle somme a été déposée en totalité le 16.07.2021 au crédit d'un compte ouvert au nom de la Société en formation auprès de la banque CREDIT AGICOLE de AIRE SUR L'ADOUR (40805), suivant l'attestation du dépositaire des fonds du 20.07.2021, ci-annexé.

Cette somme provient de fonds personnels.

2) Madame Amélie de BIGAULT du GRANRUT a apporté, en qualité d'**associé commanditaire** :

- La somme de DIX MILLE EUROS (10 000,00 EUR).

Laquelle somme a été déposée en totalité le 19.07.2021 au crédit d'un compte ouvert au nom de la Société en formation auprès de la banque CREDIT AGICOLE de AIRE SUR L'ADOUR (40805), suivant l'attestation du dépositaire des fonds du 20.07.2021, ci-annexé.

Cette somme provient de fonds personnels.

3) Monsieur Simon BESTEL a apporté, en qualité d'**associé commanditaire** :

- La somme de CINQ MILLE EUROS (5 000,00 EUR).

Laquelle somme a été déposée en totalité le 16.07.2021 au crédit d'un compte ouvert au nom de la Société en formation auprès de la banque CREDIT AGICOLE de AIRE SUR L'ADOUR (40805), suivant l'attestation du dépositaire des fonds du 20.07.2021, ci-annexé.

Cette somme provient de fonds personnels.

4) Monsieur Julien CALMETTE a apporté, en qualité d'**associé commanditaire** :

- La somme de CINQ MILLE EUROS (5 000,00 EUR).

Laquelle somme a été déposée en totalité le 20.07.2021 au crédit d'un compte ouvert au nom de la Société en formation auprès de la banque CREDIT AGICOLE de AIRE SUR L'ADOUR (40805), suivant l'attestation du dépositaire des fonds du 20.07.2021, ci-annexé.

Cette somme provient de fonds personnels.

5) Madame Emeline BENTZ a apporté, en qualité d'**associé commanditaire** :

- La somme de CENT EUROS (100,00 EUR).

© Statuts rédigés par la LAWFIELDS Avocats, 15 boulevard des Invalides à PARIS (75007) ; Reproduction interdite ; Tous droits réservés

DocuSign Envelope ID: 8162621A-F580-47EF-A315-21BFFA1EA935

Laquelle somme a été déposée en totalité le 15.07.2021 au crédit d'un compte ouvert au nom de la Société en formation auprès de la banque CREDIT AGICOLE de AIRE SUR L'ADOUR (40805), suivant l'attestation du dépositaire des fonds du 20.07.2021, ci-annexé.

Cette somme provient de fonds personnels.

6) La SAS FERMES EN VIE a apporté, en qualité d'**associé commanditaire** :

- La somme de DEUX MILLE EUROS (2 000,00 EUR)

Laquelle somme a été déposée en totalité le 15.07.2021 au crédit d'un compte ouvert au nom de la Société en formation auprès de la banque CREDIT AGICOLE de AIRE SUR L'ADOUR (40805), suivant l'attestation du dépositaire des fonds du 20.07.2021, ci-annexé.

Cette somme provient de fonds de cette société

7) La SAS FERMES EN VIE a apporté, en qualité d'**associé commandité** :

- La somme de CINQ MILLE EUROS (5 000,00 EUR)

Laquelle somme a été déposée en totalité le 15.07.2021 au crédit d'un compte ouvert au nom de la Société en formation auprès de la banque CREDIT AGICOLE de AIRE SUR L'ADOUR (40805), suivant l'attestation du dépositaire des fonds du 20.07.2021, ci-annexé.

Cette somme provient de fonds de cette société

Soit un total, à la constitution, d'apports en numéraire des associés commanditaires (6) de TRENTE DEUX MILLE CENT EUROS (32 100 EUR), représentant 86,52 % dans la répartition des bénéfices et dans le boni de liquidation.

Soit un total, à la constitution, d'apports en numéraire des associés commandités (1) de CINQ MILLE EUROS (5 000 EUR), représentant 13,48% dans la répartition des bénéfices et dans le boni de liquidation.

Soit un total, à la constitution, d'apports en numéraire de la collectivité des associés (7) de TRENTE SEPT MILLE CENT EUROS (37 100 EUR).

Libération des apports

Les dispositions applicables à la libération des apports réalisés ci-dessus et aux augmentations de capital qui pourraient être décidées par la suite sont les suivantes :

Apports en numéraire.

Les actions de numéraire doivent par principe être libérées par leurs souscripteurs au moins pour une quote-part prévue par la Loi et, en tout état de cause, la libération du surplus doit intervenir dans un délai de cinq ans à compter la date de souscription.

Toutefois, par exception, la libération du surplus doit intervenir à première demande de la gérance et, au plus tard, quinze jours après réception d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

En tout état de cause, la gérance peut exiger la libération immédiate et totale du montant de la souscription.

© Statuts rédigés par la LAWFIELDS Avocats, 15 boulevard des Invalides à PARIS (75007) ; Reproduction interdite ; Tous droits réservés

DocuSign Envelope ID: 8162621A-F580-47EF-A315-21BFFA1EA935

Les actions détenues par le ou les associés défaillants ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises pour les décisions collectives.

Apports en nature.

Les apports en nature sont soumis aux règles prévues pour les sociétés anonymes et font en principe l'objet d'une vérification par un commissaire aux apports.

Les actions attribuées en rémunération d'apports en nature doivent être immédiatement et intégralement libérées.

Cette libération s'effectue par la mise à la disposition effective du bien apporté.

Apports en industrie.

Les apports en industrie ne peuvent être effectués qu'en représentation d'une qualité d'associé commandité.

L'apport en industrie n'entre pas dans le capital social.

Pour rappel, l'apport en industrie qui ne figure pas dans les statuts est considéré comme inexistant.

Seule une modification des statuts, postérieure à sa constitution, pourrait matérialiser un apport en industrie, lequel n'est entrepris pas au terme des présentes.

Total des apports à de la constitution

La valeur totale des apports est de : TRENTE SEPT MILLE CENT EUROS (37 100,00 EUR).

ARTICLE 7 . CAPITAL SOCIAL A LA CONSTITUTION

Le capital social est fixé à la constitution à la somme de : TRENTE SEPT MILLE CENT EUROS (37 100,00 EUR).

Il est divisé à la constitution en 371 actions, de CENT EUROS (100,00 EUR) chacune, attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

Pour les associés commanditaires :

1/ Monsieur Marc BATTY : 100 actions
Ci.....100 actions
Représentant 26,95 % du capital social à la constitution

2/ Madame Amélie de BIGAULT du GRANRUT : 100 actions
Ci .....100 actions
Représentant 26,95 % du capital social à la constitution

3/ Monsieur Simon BESTEL : 50 actions
Ci.....50 actions
Représentant 13,48 % du capital social à la constitution

4/ Monsieur Julien CALMETTE : 50 actions
Ci.....50 actions
Représentant 13,48 % du capital social à la constitution

5/ Madame Emeline BENTZ : 1 action
Ci.....1 action
Représentant 0,27 % du capital social à la constitution

6/ SAS FERMES EN VIE : 20 actions
Ci .....20 actions
Représentant 5,39 % du capital social à la constitution

© Statuts rédigés par la LAWFIELDS Avocats, 15 boulevard des Invalides à PARIS (75007) ; Reproduction interdite ; Tous droits réservés

DocuSign Envelope ID: 8162621A-F580-47EF-A315-21BFFA1EA935

Représentant ensemble, pour l'ensemble des associés commanditaires, 86,52 % du capital social à la constitution

Pour les associés commandités :

7/ SAS FERMES EN VIE : 50 actions
Ci ..... 50 actions

Représentant 13,48 % du capital social à la constitution

Représentant ensemble, pour l'ensemble des associés commandités, 13,48 % du capital social à la constitution

TOTAL des actions ..... 371 actions

ARTICLE 8 . REPRESENTATION DES ACTIONS

Une action ne peut être représentée par un titre négociable que dans les conditions prévues par la Loi. Au cas particulier, les titres de capital de la Société de sont pas négociables sur un marché financier.

La propriété d'une action résulte des statuts de la Société, des actes qui pourraient les modifier, des émissions d'actions nouvelles, des cessions et mutations des actions qui seraient ultérieurement et régulièrement consenties, agréées, constatées et publiées.

Une copie ou un extrait des statuts à jour, certifiée par la gérance pourra être délivrée à chaque associé sur sa demande et à ses frais.

ARTICLE 9 . VARIABILITE DU CAPITAL

En application des dispositions des articles 1845-1 alinéa 2 du Code civil, L.231-1 à L.231-8 du Code de commerce, le capital social est susceptible d'augmentation au moyen de l'admission de nouveaux associés ou de la souscription d'actions nouvelles par les associés et de diminution par la reprise totale ou partielle des apports en capital des associés.

Le capital est variable dans les limites suivantes :

- DEUX CENT MILLIONS D'EUROS (200 000 000,00 EUR) pour le capital maximum autorisé ;
- TRENTE SEPT MILLE EUROS (37 000,00 EUR) pour le capital minimum autorisé ; outre la seconde limitation prévue à l'article 11 des présents statuts.

Les modalités d'augmentation ou de réduction du capital sont développées ci-après.

ARTICLE 10 . AUGMENTATION DU CAPITAL

Modalités

Le capital peut, en vertu d'une décision de la collectivité des associés prise à la majorité requise en matière d'assemblée générale extraordinaire, être augmenté en une ou plusieurs fois par :

- La création d'actions nouvelles attribuées en représentation d'apports, en numéraire, en nature voire en industrie (i.e. pour tout nouvel associé commandité). Les attributaires, s'ils n'ont pas la qualité d'associés, devront, préalablement, être agréés dans les conditions ci-après indiquées ;
- L'incorporation au capital de tout ou partie des réserves ou des bénéfices par voie d'augmentation de la valeur nominale des actions existantes ou par voie de créations d'actions nouvelles attribuées gratuitement.

© Statuts rédigés par la LAWFIELDS Avocats, 15 boulevard des Invalides à PARIS (75007) ; Reproduction interdite ; Tous droits réservés

DocuSign Envelope ID: 8162621A-F580-47EF-A315-21BFFA1EA935

L'assemblée générale statuant en la forme extraordinaire pourra cependant déléguer à la gérance le pouvoir de présentation à la souscription en numéraire de tous nouveaux associés, d'agréments *ex ante*, pour une période donnée, un montant donné, et aux conditions fixées par elles, notamment en matière de fixation du montant de la prime d'émission afférente et des frais de gestion éventuels.

Droit préférentiel de souscription - suppression

En cas d'augmentation de capital par voie d'apport en numéraire, et par application de l'égalité entre associés, chacun des associés dispose par principe, proportionnellement au nombre d'actions qu'il possède, un droit de préférence à la souscription des actions nouvelles représentatives de l'augmentation de capital.

Cependant, les associés constituants - et tous ceux qui disposeront pour l'avenir de cette qualité - déclarent collectivement vouloir supprimer ledit droit préférentiel de souscription.

Toute décision des associés portant modification de ladite suppression dudit droit préférentiel de souscription ci-dessus instituée devra être prise à la majorité requise pour les assemblées générales extraordinaires.

Pacte d'associés

Il pourra être conclu, en dehors de toute stipulation statutaire, des conventions appelées « pacte d'associés », destinées à régir les relations entre certains ou tous membres de la présente Société. Ces conventions extra-statutaires ne seront par principe pas opposables aux tiers, sauf à avoir fait l'objet d'une publicité dans un journal d'annonce légal et d'un enregistrement auprès du greffe du Tribunal de Commerce.

ARTICLE 11 . REDUCTION DU CAPITAL

Le capital peut être réduit, en vertu d'une décision de la collectivité des associés prise à la majorité requise pour les délibérations de nature extraordinaire, pour quelle que cause et de quelle que manière que ce soit, notamment au moyen d'un remboursement aux associés commanditaires à la suite d'une demande de retrait, d'un rachat d'actions, ou d'une réduction du montant nominal ou du nombre d'actions.

Lorsque la réduction du capital affectera des actions démembrées et aura pour conséquence l'attribution de numéraire en contrepartie de l'annulation des actions concernées, les dispositions de l'article 587 du Code civil s'appliqueront aux sommes attribuées en représentation des actions démembrées annulées, sauf si les parties n'en conviennent autrement.

Par suite, et sauf accord de chaque partie notifié au siège de la Société par écrit ayant date certaine, la gérance sera tenue de remettre le numéraire attribué en représentation des actions démembrées concernées par la réduction de capital, au seul usufruitier qui sera seul habilité à en donner quittance et décharge, et le gérant sera bien et valablement déchargé par la remise des fonds au seul usufruitier.

Pour le cas où l'usufruit serait détenu concurremment par plusieurs personnes, la gérance sera bien et valablement déchargée par la remise des fonds à un seul d'entre eux à moins qu'elle n'ait préalablement reçu par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au siège de la Société un ordre contraire émanant d'un ou plusieurs usufruitiers.

Lorsque la réduction de capital aura pour conséquence l'attribution d'un bien en nature en contrepartie de l'annulation des actions concernées, le bien attribué sera subrogé purement et simplement aux actions annulées, et en cas de démembrement des actions concernées, les droits respectifs de l'usufruitier et du nu-propriétaire seront reportés sur le bien.

© Statuts rédigés par la LAWFIELDS Avocats, 15 boulevard des Invalides à PARIS (75007) ; Reproduction interdite ; Tous droits réservés

DocuSign Envelope ID: 8162621A-F580-47EF-A315-21BFFA1EA935

Limitation de la réduction du capital

Conformément aux dispositions de l'article L 231-5 du Code de Commerce et conformément à la Loi n°2014-856 du 31 juillet 2014 relative à l'économie sociale et solidaire, toute réduction du capital social de la Société non motivée par des pertes ne peut avoir pour conséquence de réduire le capital social de la Société au-dessous duquel le capital ne peut être réduit, c'est-à-dire, en l'espèce, à moins des 4/5ème du capital social constaté lors de la clôture du dernier exercice clos précédant celui au cours duquel la réduction de capital est opérée.

TITRE III . ACTIONS

ARTICLE 12 . FORME DES ACTIONS

Les actions sont nominatives et indivisibles à l'égard de la Société. La Société ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chacune d'elle. Elles sont inscrites en compte, au nom de chaque associé, sur un registre tenu par la Société dans des conditions et modalités fixées par la Loi.

La valeur nominale de l'action est de **10 euros (DIX EUROS).**

L'émission d'actions nouvelles peut donner lieu à l'appel d'une prime d'émission variable, en fonction de l'évolution de la valorisation de la Société.

Toute souscription résulte d'un bulletin de souscription, établi par écrit, signé par le souscripteur, conservé sur un support durable pour la Société et un pour le souscripteur. Il est tenu, au siège de la Société, un registre sur lequel les associés sont inscrits par ordre chronologique d'adhésion, avec indication du nombre d'actions souscrites, le montant de la prime d'émission et de la date de souscription.

Toute souscription d'actions en numéraire est obligatoirement accompagnée du versement du montant de la souscription et de la totalité de la prime d'émission, dans les conditions prévues à l'article 6 des présents statuts.

ARTICLE 13 . DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX ACTIONS

Cas général

Le titre de chaque associé résulte seulement des présents statuts, des actes ultérieurs modifiant ces statuts, des émissions d'actions nouvelles, des cessions et mutations des actions qui seraient ultérieurement et régulièrement consenties, agréées, constatées et publiées.

Les droits et obligations attachés à chaque action la suivent en quelque main qu'elle passe.

La propriété d'une action emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux décisions régulièrement prises par les assemblées générales des associés et par la gérance.

Tout associé a le droit d'être informé sur la marche de la Société et d'obtenir la communication des documents sociaux.

Chaque action donne droit, dans les bénéfices et l'actif social, à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente.

Les associés commandités répondent indéfiniment et solidairement des dettes sociales.

Les associés commanditaires ne sont responsables des pertes qu'à concurrence de leurs apports.

La gérance est tenue de communiquer à tout créancier social qui en fait la demande, le nom et le domicile, réel ou élu, de chacun des associés commandités. Une telle demande est valablement faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à la Société.

© Statuts rédigés par la LAWFIELDS Avocats, 15 boulevard des Invalides à PARIS (75007) ; Reproduction interdite ; Tous droits réservés

DocuSign Envelope ID: 8162621A-F580-47EF-A315-21BFFA1EA935

Indivision

Chaque action est indivisible à l'égard de la Société. Les propriétaires indivis d'actions sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société par l'un d'entre eux ou par un mandataire unique choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande de la partie la plus diligente.

Le droit de vote seul fait l'objet de cette représentation, chacun des associés indivisaires gardant le droit de siéger en assemblée.

Démembrement

Lorsque les actions font l'objet d'un démembrement – usufruit d'une part et nue-propriété d'autre part – le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions suivantes :

I – En matière d'assemblées générales ordinaires :

- L'approbation des comptes.
- L'affectation et la répartition des résultats.
- La nomination, la rémunération, la révocation du ou des gérants.
- La nomination, l'indemnisation, la révocation du ou des membres du Conseil de Surveillance.
- La nomination et la révocation du ou des commissaires aux comptes.

II – En matière d'assemblées générales extraordinaires :

- La définition et l'établissement des règles de calcul du résultat.
- La modification des règles de calcul de la valorisation des actions.
- L'augmentation du capital en vertu d'apports nouveaux et la réduction du capital, non motivée par des pertes ou une fusion.
- Les modifications du pacte social touchant aux droits d'usufruit grevant les actions.
- Les modalités du droit de vote.

Ainsi que pour toutes décisions ayant pour conséquence directe ou indirecte d'augmenter les engagements directs ou indirects d'usufruitiers des actions.

Pour toutes ces décisions, le nu-propriétaire devra être également convoqué.

Le droit de vote appartiendra au nu-propriétaire pour toutes les autres décisions. Pour toutes ces décisions, l'usufruitier devra être également convoqué.

En l'absence de volonté contraire du nu-propriétaire régulièrement signifiée à la Société par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier de justice, l'usufruitier des actions démembrées sera présumé disposer d'un mandat tacite du nu-propriétaire pour, en l'absence de celui-ci, participer aux assemblées générales et voter en ses lieu et place les résolutions proposées et ressortant ordinairement, en application des présents statuts, du droit de vote du nu-propriétaire.

Il est rappelé :

- Qu'en vertu des dispositions de l'article 1844, premier alinéa, du Code civil, tout associé a le droit de participer aux décisions collectives nonobstant toute disposition statutaire contraire.

© Statuts rédigés par la LAWFIELDS Avocats, 15 boulevard des Invalides à PARIS (75007) ; Reproduction interdite ; Tous droits réservés

DocuSign Envelope ID: 8162621A-F580-47EF-A315-21BFFA1EA935

- Que le troisième alinéa de cet article dispose notamment que si une action est grevée d'un usufruit, le nu-propriétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives.

- Que l'exercice du droit de vote de l'usufruitier ne devra ni amener une augmentation des engagements du nu-propriétaire ni s'exercer dans le dessein de favoriser ses intérêts au détriment de ceux des autres associés.

ARTICLE 14 . INALIENABILITE – VALORISATION DES ACTIONS – MUTATION ENTRE VIFS – AGREMENT – RETRAIT D'UN ASSOCIE - NANTISSEMENT ET REALISATION FORCEE

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

Valorisation des actions

La valeur de ses actions en matière de mutations et de retrait est fixée selon la méthode patrimoniale (i.e. la valeur d'une entreprise résulte de la somme algébrique des éléments d'actif et de passifs portés à leurs valeurs de marché) dite de l'ANR (Actif Net Réévalué = Actif Net comptable + plus-values latentes – moins-values latentes) ou, à défaut d'accord des parties sur cette base, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, par un expert nommé par ces dernières et en cas de désaccord entre elles sur cette nomination, par ordonnance du président du tribunal statuant en la forme des référés, sans recours possible.

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.

© Statuts rédigés par la LAWFIELDS Avocats, 15 boulevard des Invalides à PARIS (75007) ; Reproduction interdite ; Tous droits réservés

DocuSign Envelope ID: 8162621A-F580-47EF-A315-21BFFA1EA935

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.

Retrait d'associé

Sans préjudice des droits des tiers, un **associé commanditaire** peut se retirer totalement ou partiellement de la Société, dans les conditions prévues par la

© Statuts rédigés par la LAWFIELDS Avocats, 15 boulevard des Invalides à PARIS (75007) ; Reproduction interdite ; Tous droits réservés

DocuSign Envelope ID: 8162621A-F580-47EF-A315-21BFFA1EA935

Loi et les présents statuts, notamment au regard des dispositions afférentes au capital social minimal et à celles à l'inaliénabilité temporaire.

Un **associé commandité** ne peut se retirer de la Société qu'avec l'accord préalable de la collectivité des associés statuant en la forme extraordinaire et pour encore que ladite demande de retrait n'ait pas pour conséquence que la Société soit dépourvue d'associé commandité.

La demande de retrait est notifiée à la Société par écrit ayant date certaine.

En cas de pluralité de demandes de retrait concomitantes, au cours d'un exercice donné, de nature à ne pas permettre à la Société de faire droit à chacune d'entre elles, celles-ci sont examinées par ordre, en fonction de la date d'ancienneté de souscription, par priorité pour les plus anciennes.

Le retrait prend effet à la clôture de l'exercice en cours au jour de notification de la demande de retrait, le retrayant conservant tous ses droits et obligations d'associé jusqu'au remboursement de ses droits sociaux.

La valeur des droits est fixée à la date d'effet du retrait.

L'associé retrayant de la Société reste tenu des dettes sociales - à concurrence de son apport s'il s'agit d'un associé commanditaire ou indéfiniment et solidairement s'il s'agit d'un associé commandité - devenues exigibles à la date d'effet de son retrait.

Il n'est plus responsable des dettes contractées avant la date d'effet de son retrait mais qui ne sont pas encore exigibles à cette date, sauf si le retrayant a garanti personnellement les engagements de la Société.

A moins qu'il ne demande la reprise en nature du bien qu'il avait apporté à la Société, ce qu'il ne peut faire dans les cas d'admission au redressement et à la liquidation judiciaires et de faillite personnelle, l'associé retrayant a droit au remboursement de la valeur de ses actions fixée selon la méthode patrimoniale visées ci-dessus.. Il y a alors annulation des actions de l'associé qui se retire et réduction corrélative du capital social.

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.

Les frais et honoraires d'expertise sont intégralement à la charge du retrayant.

Le retrayant peut, après son retrait effectif, faire valoir son droit d'information pour les documents relatifs à la période où il était encore associé.

Dans la mesure où le retrayant serait titulaire d'une créance à l'encontre de la Société notamment sous la forme d'un compte courant, la convention qui aura été établie entre les parties devra régler le sort de celle-ci dans l'hypothèse de son départ, à défaut pour les statuts de l'avoir prévu.

Il en serait de même si le retrayant était sous le coup d'un mandat de protection future.

Nantissement – Réalisation forcée

Les actions peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté par acte sous seings privé signifié à la Société ou accepté par elle dans un acte authentique. Le nantissement donne lieu à la publicité requise par les dispositions réglementaires.

Tout associé peut obtenir des autres associés leur consentement à un projet de nantissement dans les mêmes conditions que leur agrément à une cession d'actions.

Le consentement donné au projet emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des actions à la condition que cette réalisation soit notifiée un mois avant la vente à la Société.

Chaque associé peut se substituer au cessionnaire dans un délai de quinze jours à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont, sauf convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de titres financiers qu'ils détenaient lors de la notification de la vente forcée. Si aucun associé n'exerce la faculté de substituer, la Société peut racheter les actions en vue de leur annulation.

© Statuts rédigés par la LAWFIELDS Avocats, 15 boulevard des Invalides à PARIS (75007) ; Reproduction interdite ; Tous droits réservés

DocuSign Envelope ID: 8162621A-F580-47EF-A315-21BFFA1EA935

La réalisation forcée des actions auxquelles le consentement à nantissement n'a pas été donné par application des dispositions susvisées doit être notifiée un mois avant la vente à la Société.

Les associés peuvent, dans ce délai, décider la dissolution anticipée de la Société ou l'acquisition des actions dans les conditions prévues aux articles 1862 et 1863 du Code civil en tenant compte de ce qui est dit ci-dessus.

Si la vente a eu lieu, les associés ou la Société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue ci-dessus. Le non exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

ARTICLE 15 . MUTATION PAR DECES

Tout ayant droit, héritier ou légataire d'un associé, peut devenir lui-même associé sans avoir à obtenir un agrément, quelle que soit la durée de détention des titres de l'associé de cujus.

Cependant, les ayants droit doivent justifier de leurs qualités et demander la reconnaissance de leur qualité d'associé par écrit ayant date certaine, dans un délai de trois mois à compter du décès, ou de la disparition de la personnalité morale de l'associé.

Les ayants droit qui ne revendiquent pas la qualité d'associé n'ont droit qu'à la valeur des actions de leur auteur. Cette valeur doit être payée par les nouveaux titulaires des actions, ou par la Société elle-même, si celle-ci les a rachetées en vue de leur annulation. Dans cette dernière hypothèse, cette valeur est déterminée au jour du décès ou de la disparition de la personnalité morale selon la méthode patrimoniale visée ci-dessus.

Les frais d'expertise sont le cas échéant supportés moitié par la succession ou par les ayants-droit non déjà associés, selon le cas.

TITRE IV - ADMINISTRATION ET CONTROLE DE LA SOCIÉTÉ

ARTICLE 16 . REMUNERATION

La rémunération de la gérance et, le cas échéant, l'indemnisation des membres du Conseil de Surveillance (i.e. jetons de présence), sont fixées dans un procès-verbal de décision de l'assemblée générale ordinaire de la Société - sauf pour la rémunération qui résulte d'un contrat de travail de la gérance - par décision collective prise à la majorité des voix présentes ou représentées, à la condition cependant d'obtenir l'accord unanime des associés commandités.

En tout état de cause, conformément à l'article L. 3332-17-1 du code du travail, la politique de rémunération de la Société doit satisfaire aux deux conditions suivantes :

- La moyenne des sommes versées, y compris les primes, aux cinq salariés ou dirigeants les mieux rémunérés n'excède pas, au titre de l'année pour un emploi à temps complet, un plafond fixé à sept fois la rémunération annuelle perçue par un salarié à temps complet sur la base de la durée légale du travail et du salaire minimum de croissance, ou du salaire minimum de branche si ce dernier est supérieur ;
- Les sommes versées, y compris les primes, au salarié ou dirigeant le mieux rémunéré n'excèdent pas, au titre de l'année pour un emploi à temps complet, un plafond fixé à dix fois la rémunération annuelle mentionnée ci-dessus.

© Statuts rédigés par la LAWFIELDS Avocats, 15 boulevard des Invalides à PARIS (75007) ; Reproduction interdite ; Tous droits réservés

DocuSign Envelope ID: 8162621A-F580-47EF-A315-21BFFA1EA935

CHAPITRE I : GERANCE

ARTICLE 17 . NOMINATION – REVOCATION – DEMISSION – INCAPACITE – DISPARITION – VACANCE – DECES

La Société est administrée par principe par un ou plusieurs gérants pris parmi les associés commandités ou, par exception, et avec l'accord unanime de ces derniers, en dehors d'eux, sans toutefois pouvoir être choisi(s) parmi les associés commanditaires qui n'auraient pas par ailleurs la qualité d'associé commandité. En effet, les associés exclusivement commanditaires sont exclus de la gestion de la société.

Toute personne physique ou morale peut être gérant. S'il s'agit d'une personne physique, elle doit ne pas exercer certaines autres fonctions que la Loi prohibe, ne pas être frappée d'interdictions ni de déchéances. S'il s'agit d'une personne physique, la limite d'âge pour l'exercice des fonctions de gérant est fixée à 75 ans. En cas d'atteinte de cette limite d'âge, il est réputé démissionnaire d'office, à sa date anniversaire considérée.

Les fonctions de gérant sont d'une durée illimitée.

Elles cessent de plein droit par leur dissolution ou liquidation ou règlement judiciaire, s'il s'agit d'une personne morale, ou leur décès, l'application d'une mesure de protection ou d'un mandat de protection future, ou d'une faillite personnelle, s'il s'agit d'une personne physique.

La cessation du mandat social du gérant intervient de plein droit lorsqu'il est placé sous l'un des régimes de protection des personnes dites protégées ou lorsque s'ouvre un mandat de protection future ou, s'il est mis en faillite personnelle, frappé d'une interdiction de gérer, disparaît ou décède. Une assemblée générale devra être convoquée à l'initiative de tout associé.

Tout gérant peut être désigné et révoqué par l'assemblée générale ordinaire des associés, par décision collective prise à la majorité des voix présentes ou représentées, à la condition cependant d'obtenir l'accord unanime des associés commandités.

Un juste motif de révocation peut notamment être tiré d'un événement tel que :

- La résiliation de la convention de prestation de service conclue par la Société avec la société SAS FERMES EN VIE, du fait d'une décision de cette dernière ;
- Toute faute de gestion, notamment en cas de perte ou de non-renouvellement de l'agrément ESUS en raison d'une faute, d'un manquement ou d'inaction de la Gérance, ou en cas de manquements répétés par la Société à ses obligations d'auditer les fermes en rapport avec la charte agroécologique ;
- Le non-respect significatif de la politique d'investissement de la Société.

En outre, le gérant est révocable par le Tribunal de Commerce pour cause légitime, à la demande de tout associé ou de la Société, conformément à l'article L 226-2 du Code de Commerce.

Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages et intérêts.

Le gérant ne peut démissionner que pour des raisons légitimes, sous réserve de notifier sa démission au Président du Conseil de Surveillance, par écrit ayant date certaine, plus de six mois avant la clôture de l'exercice social en cours. Étant ici précisé que sa démission ne prendra effet au plus tôt qu'à la date de clôture de l'exercice en cours. Elle ne nécessite aucune acceptation de la part de la collectivité des associés. En cas de gérant unique, sa démission ne prendra effet qu'à la date de l'assemblée qu'il aura convoquée aux fins de délibérer sur la nomination d'un nouveau gérant.

Si la Société est dépourvue de gérant, tout associé peut réunir les associés en vue de nommer un ou plusieurs gérants. À défaut, et en application de l'article 1846 du Code civil, il peut demander au juge de désigner un mandataire à cet effet.

© Statuts rédigés par la LAWFIELDS Avocats, 15 boulevard des Invalides à PARIS (75007) ; Reproduction interdite ; Tous droits réservés

DocuSign Envelope ID: 8162621A-F580-47EF-A315-21BFFA1EA935

ARTICLE 18 . POUVOIRS – INFORMATION DES ASSOCIES

Pouvoirs

La gérance est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la Société en vue de la réalisation de l'objet social.

Dans les rapports avec les tiers, elle engage la Société par les actes entrant dans l'objet social.

Elle peut donner toutes délégations de pouvoirs à tous tiers pour un ou plusieurs objets déterminés. A cet égard, elle peut notamment se faire accompagner d'un Conseil de Sélection des Investissements, dont la composition et les modalités de fonctionnement sont précisées dans un Règlement Intérieur de fonctionnement dudit Comité, afin de recueillir des avis motivés préalables à ses décisions d'investissements et qui statue conformément à la politique d'investissement de la Société.

Elle peut transférer le siège social en tout endroit du territoire national.

Dans les rapports entre associés, la gérance ne peut pas mettre en œuvre sans autorisation préalable les actes visés à l'article 20 des présents statuts, soumis à une décision prise à la double majorité des membres du Conseil de Surveillance.

Le ou les premiers gérants sont désignés en fin des présentes.

Le ou les gérants, s'il en est désigné plusieurs, pourront agir ensemble ou séparément.

Dans les rapports entre associés, les gérants, ensemble ou séparément, ne peuvent consentir à une fusion avec une autre Société sans y avoir été préalablement autorisés par une décision collective ordinaire des associés prise à la majorité afférente aux décisions ordinaires, et dans la mesure où ils sont compatibles avec l'objet social et l'intérêt de la Société.

La collectivité des associés peut, par décision collective prise à la majorité des voix présentes ou représentées, limiter les pouvoirs de la gérance, à la condition cependant d'obtenir l'accord unanime des associés commandités.

Information des associés et des Parties Prenantes

Les associés et les différentes Parties Prenantes de la Société visées au Chapitre III des présents statuts ont le droit, au moins deux fois par an, d'obtenir communication des livres et documents sociaux et de poser par écrit des questions sur la gestion sociale, auxquelles il doit être répondu également par écrit dans le délai d'un mois.

Les gérants doivent, au moins une fois dans l'année, rendre compte de leur gestion aux associés. Cette reddition de compte doit comporter un rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la Société au cours de l'année ou de l'exercice écoulé comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encourues ou prévues.

Toute infraction pourra être considérée comme un juste motif de révocation.

Règle de niveau minimum de trésorerie

Le Gérant devra veiller à ce que la Société satisfasse en toutes circonstances à un niveau de trésorerie réputé suffisant, à savoir :

Que la trésorerie de la Société doit en permanence être supérieure à 15 % du montant du capital social souscrit constaté lors du dernier exercice clos.

Qu'à cet égard, la notion de « trésorerie » désigne le montant du solde des comptes bancaires et des valeurs mobilières de placement diminué du montant des dettes bancaires à court terme de la Société (incluant les prêts bancaires, les comptes courants d'associés, les facilités de caisses, les découverts, les emprunts obligataires, les obligations, les billets à ordre et tous autres instruments similaires ou lignes de crédit en cours d'utilisation, que ce soit à court terme ou à long terme, avec des organismes financiers – qu'elles portent ou non intérêts – ainsi que, plus généralement, avec les tierces parties, en ce compris les intérêts courus non échus).

© Statuts rédigés par la LAWFIELDS Avocats, 15 boulevard des Invalides à PARIS (75007) ; Reproduction interdite ; Tous droits réservés

DocuSign Envelope ID: 8162621A-F580-47EF-A315-21BFFA1EA935

CHAPITRE II : CONSEIL DE SURVEILLANCE

ARTICLE 19 . NOMINATION – REVOCATION – DEMISSION – INCAPACITE – DISPARITION – VACANCE – DECES

La Société est contrôlée par un Conseil de Surveillance composé d'au moins trois membres et d'au maximum onze membres, pris parmi les associés commanditaires, nommés par l'assemblée générale ordinaire de la Société statuant à la majorité des associés présents ou représentés.

Le Conseil de Surveillance est composé en recherchant une représentation équilibrée des femmes et des hommes.

A peine de nullité de sa nomination, un associé commandité ne peut être membre du Conseil de Surveillance, même si ledit associé dispose par ailleurs de la qualité d'associé commanditaire. Les actionnaires ayant la qualité de commandité ne peuvent participer à la désignation des membres de ce conseil.

Tout associé commanditaire peut être nommé membre du Conseil de Surveillance. S'il s'agit d'une personne physique, elle doit ne pas exercer certaines autres fonctions que la Loi prohibe, ne pas être frappée d'interdictions ni de déchéances. S'il s'agit d'une personne physique, la limite d'âge pour l'exercice des fonctions de membre du Conseil de Surveillance est fixée à 75 ans. En cas d'atteinte de cette limite d'âge, il est réputé démissionnaire d'office, à sa date anniversaire considérée.

Les fonctions de membre du Conseil de Surveillance sont par principe d'une durée limitée à un mandat de quatre ans, sauf le cas d'une décision contraire portant sur une durée plus longue et conditionnée, prise en assemblée générale, pour les seuls Associés commanditaires qualifiés dans ladite décision « d'Investisseur Institutionnel », dont le nombre est limité à trois.

Les Investisseurs Institutionnels répondent en toutes hypothèses aux conditions cumulatives suivantes :

- *Personne morale ayant la qualité d'entreprise d'assurances, réassurances, mutuelles ou organisme de protection sociale, caisses de retraite, entité publique ou parapublique, ou fonds d'investissement ;*
- *Réalisant à titre habituel des opérations d'investissement dans des valeurs mobilières pour compte propre ou pour le compte de tiers ;*
- *Ayant son siège social - ou dont la société de gestion affiliée a le siège social - sur le territoire national français.*

Les mandats sont renouvelables. Pour le surplus non contraire aux présents statuts, les règles applicables en matière de désignation et de durée des mandats sont celles prévues pour les Sociétés anonymes.

Elles cessent de plein droit par leur dissolution ou liquidation ou règlement judiciaire, s'il s'agit d'une personne morale, ou leur décès, l'application d'une mesure de protection ou d'un mandat de protection future, ou d'une faillite personnelle, s'il s'agit d'une personne physique.

La cessation du mandat social de membre du Conseil de Surveillance intervient de plein droit lorsqu'il est placé sous l'un des régimes de protection des personnes dites "protégées" ou lorsque s'ouvre un mandat de protection future, ou s'il est mis en faillite personnelle, frappé d'une interdiction de gérer, disparaît ou décède. Une assemblée générale devra être convoquée à l'initiative de tout associé.

Tout membre du Conseil de Surveillance peut être désigné et révoqué par l'assemblée générale ordinaire des associés, par décision collective prise selon la règle de majorité dite ordinaire.

Tout membre du Conseil de Surveillance peut démissionner librement, même sans motif légitime, sous réserve de notifier sa démission au Président du Conseil de Surveillance, et à chacun des associés commandités, par écrit ayant date certaine. Étant ici précisé que sa démission ne prendra effet au plus tôt qu'à la date de la tenue de l'assemblée générale la plus proche, laquelle aura été convoquée aux fins de délibérer, le cas échéant, sur la nomination d'un nouveau membre du Conseil de Surveillance.

Si la Société venait incidemment à être dépourvue d'au moins trois membres du Conseil de Surveillance, à défaut de convocation d'une assemblée générale soit

© Statuts rédigés par la LAWFIELDS Avocats, 15 boulevard des Invalides à PARIS (75007) ; Reproduction interdite ; Tous droits réservés

DocuSign Envelope ID: 8162621A-F580-47EF-A315-21BFFA1EA935

par le Président du Conseil de Surveillance, soit par la gérance, tout associé pourrait prendre l'initiative de réunir la collectivité des associés pour qu'elle délibère utilement en vue de satisfaire à cette condition.

ARTICLE 20 . POUVOIRS ET MODALITES DE PRISE DE DECISIONS

POUVOIRS

Le Conseil de Surveillance assume le contrôle permanent de la gestion de la Société. Il établit ou fait établir un procès-verbal pour chacune de ses réunions, signé par son Président et l'un de ses membres. Il informe les autres associés. Il dispose, à cet effet, des mêmes pouvoirs que les commissaires aux comptes.

Il élit parmi ses membres, son Président, lequel convoque le Conseil de Surveillance au moins deux fois par an, afin d'entendre la gérance pour rendre compte de sa gestion au cours de la période écoulée.

Il fait à l'assemblée générale ordinaire annuelle un rapport dans lequel il signale, notamment, les irrégularités et inexactitudes relevées dans les comptes annuels et, le cas échéant, les comptes consolidés de l'exercice.

Il est saisi en même temps que les commissaires aux comptes, s'il en existe, des documents mis à la disposition de ceux-ci.

Il peut convoquer l'assemblée générale des actionnaires, notamment pour proposer la révocation de la gérance, dans les conditions prévues par l'article 28 des présents statuts.

Le Conseil de Surveillance délibère annuellement sur la politique de la Société en matière d'égalité professionnelle et salariale sur la base des indicateurs relatifs à l'égalité professionnelle entre et les hommes et les femmes.

Il délibère également annuellement, avant mise en œuvre par la gérance sur :

- La définition ou la modification de la politique d'investissement de la Société ;
- La validation du Règlement Intérieur de fonctionnement du Comité de Sélection des Investissements.
- Les règles applicables en matière de placement de trésorerie ;
- Les modifications éventuelles de la charte agroécologique ;
- La rémunération des salariés dont les la rémunération brute annuelle globale est supérieure à 75 K€, ainsi que des dirigeants et de la Gérance.

Les dispositions des articles L. 225-38 à L. 225-43, L. 22-10-12 et L. 22-10-13 du Code de commerce sont applicables aux conventions intervenant directement ou par personne interposée entre la Société et l'un de ses gérants, l'un des membres de son conseil de surveillance, l'un de ses actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % ou, s'il s'agit d'une société actionnaire, la société la contrôlant au sens de l'article L. 233-3 dudit Code. De même, ces dispositions sont applicables aux conventions auxquelles une de ces personnes est indirectement intéressée.

Elles sont également applicables aux conventions intervenant entre une société et une entreprise si l'un des gérants ou l'un des membres du conseil de surveillance de la société est propriétaire, associé indéfiniment responsable, gérant, administrateur, directeur général, membre du directoire ou membre du conseil de surveillance de l'entreprise.

Une autorisation préalable est donnée par le Conseil de Surveillance pour toute conclusion, modification ou résiliation de toute convention réglementée, et toute convention afférente à son exécution.

Le Conseil de Surveillance établit un rapport sur le gouvernement d'entreprise joint au rapport de gestion de la gérance, qui comporte les informations suivantes :

- La liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chaque mandataire social durant l'exercice ;
- Les conventions intervenues, directement ou par personne interposée, entre, d'une part, l'un des mandataires sociaux ou l'un des actionnaires

© Statuts rédigés par la LAWFIELDS Avocats, 15 boulevard des Invalides à PARIS (75007) ; Reproduction interdite ; Tous droits réservés

DocuSign Envelope ID: 8162621A-F580-47EF-A315-21BFFA1EA935

disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % d'une société et, d'autre part, une autre société contrôlée par la première au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, à l'exception des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales ;

- Un tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'assemblée générale des actionnaires dans le domaine des augmentations de capital et faisant apparaître l'utilisation faite de ces délégations au cours de l'exercice ;

Ce rapport est approuvé par le Conseil de Surveillance et rendu public.

Les commissaires aux comptes, s'il en existe, attestent de l'existence dans ce rapport de gestion des informations requises ci-dessus.

Les membres du Conseil de Surveillance n'encourent aucune responsabilité en raison des actes de gestion accomplis par la gérance et de ses résultats.

Ils peuvent être déclarés civilement responsables des délits commis par les gérants si, en ayant eu connaissance, ils ne les ont pas révélés à l'assemblée générale. Ils sont responsables des fautes personnelles commises dans l'exécution de leur mandat.

MODALITES DE PRISE DE DECISION

Les décisions du Conseil de Surveillance sont prises à la majorité simple (i.e. > 50%) des voix des membres présents ou représentés, sauf pour les décisions suivantes qui nécessitent une double majorité : la majorité simple de l'ensemble des membres présents ou représentés et la majorité simple des membres du Conseil de Surveillance désignés par la Société en qualité d'Investisseur Institutionnel – au nombre maximum de trois – dans l'acte de nomination :

- Définition ou modification de la politique d'investissement de la Société ;
- Validation du Règlement Intérieur de fonctionnement du Comité de Sélection des Investissements ;
- Modification des règles applicables en matière de placement de trésorerie ;
- Modification éventuelle de la charte agroécologique ;
- Modification de la rémunération des salariés dont les la rémunération brute annuelle globale est supérieure à 75 K€, ainsi que des dirigeants et de la Gérance.

CENSEUR AU SEIN DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Censeur est charge du respect de la stricte application des statuts. Il participe aux réunions du Conseil de Surveillance, sans en avoir la qualité de membre, avec voix consultative

Il peut être désigné, tout au plus, au sein de la Société, deux censeurs.

Les fonctions Censeur sont par principe d'une durée illimitée, sauf le cas d'une décision contraire prise en assemblée générale.

Le Censeur est rémunéré, convoqué et révoqué dans les mêmes conditions que les membres du Conseil de Surveillance.

ARTICLE 21 . COMMISSAIRES AUX COMPTES

L'assemblée générale ordinaire peut désigner un ou plusieurs commissaires aux comptes.

Sont tenues de désigner au moins un commissaire aux comptes les sociétés qui dépassent, à la clôture d'un exercice social, les seuils fixés par décret pour deux des trois critères suivants : le total de leur bilan, le montant de leur chiffre d'affaires hors taxes ou le nombre moyen de leurs salariés au cours de l'exercice.

Même si ces seuils ne sont pas atteints, la nomination d'un commissaire aux comptes peut être demandée en justice par un ou plusieurs associés représentant au moins le dixième du capital. Sont également tenues de désigner un commissaire aux

© Statuts rédigés par la LAWFIELDS Avocats, 15 boulevard des Invalides à PARIS (75007) ; Reproduction interdite ; Tous droits réservés

DocuSign Envelope ID: 8162621A-F580-47EF-A315-21BFFA1EA935

comptes, pour un mandat de trois exercices, les sociétés dont un ou plusieurs associés représentant au moins le tiers du capital en font la demande motivée auprès de la société.

CHAPITRE III : DECISIONS COLLECTIVES

INTRODUCTION . GOUVERNANCE DEMOCRATIQUE

La Société répond à un objectif général de gouvernance démocratique, visé à par la Loi n°2014-856 du 31 juillet 2014 relative à l'économie sociale et solidaire, en ce qu'elle institue une règle d'information générale de la marche de l'entreprise et de participation à ses assemblées générales - sans pour autant pouvoir y disposer d'un droit de vote - des différentes Parties Prenantes non nécessairement associées de la Société.

Ainsi, les Parties Prenantes de la Société sont définies, outre la collectivité des associés, comme étant :

- Des représentants – dans la limite de cinq – des salariés élus par eux et entre eux ;
- Tous les associés ou leurs représentants légaux, s'il s'agit d'une personne morale, des associés commandités ;
- Toute autre personne physique ou morale que la collectivité des associés de la Société pourrait décider de qualifier ainsi, au regard de sa contribution matérielle ou immatérielle, à la réalisation de l'objet social de la Société, par voie de décision de l'assemblée générale ordinaire des associés.

Ainsi, les Parties Prenantes seront convoquées aux assemblées générales et disposeront des mêmes droits d'information que les associés de la Société.

Un comité rassemblant les associés, les salariés et toute autre Partie Prenante sera créé avec comme principale attribution de s'assurer que la Société produit ses meilleurs efforts pour poursuivre les objectifs définis au sein de sa raison sociale.

Les attributions exactes, la composition et les modalités de fonctionnement de ce comité sont précisées au sein d'un règlement intérieur arrêté par le Gérant de la Société.

ARTICLE 22 . FORME DES DECISIONS COLLECTIVES

Une décision collective peut prendre la forme d'une assemblée générale, , ou d'un consentement, de tous les associés, exprimé à l'unanimité dans un acte sous seings privé.

Lesdites décisions collectives seront le cas échéant prises en considération des stipulations de tout pacte d'associés qui serait conclu par la communauté des associés, le tout, dans le respect de la Loi.

ARTICLE 23 . CONVOCATION

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance.

Elles peuvent être également convoquées à l'initiative du Conseil de Surveillance, ayant préalablement statué à cet effet, à la majorité de ses membres présents ou représentés.

La tenue d'une assemblée générale peut également être demandée soit par un associé commandité, soit par au moins le quart en nombre et en capital des associés commanditaires.

Les convocations ont lieu quinze jours au moins avant la date prévue pour la réunion de l'assemblée.

Elles sont faites par écrit ayant date certaine.

Les avis de convocation doivent indiquer l'ordre du jour de la réunion.

Le lieu de convocation est soit le siège social soit tout autre lieu indiqué par la gérance.

© Statuts rédigés par la LAWFIELDS Avocats, 15 boulevard des Invalides à PARIS (75007) ; Reproduction interdite ; Tous droits réservés

DocuSign Envelope ID: 8162621A-F580-47EF-A315-21BFFA1EA935

ARTICLE 24 . PROJET DE RESOLUTIONS - COMMUNICATION

Dès la convocation, le texte des résolutions proposées et tous documents nécessaires à l'information des associés et des Parties Prenantes sont tenus à leur disposition au siège social, où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

Les associés et les Parties Prenantes peuvent demander que ces documents leur soient adressés soit par courriel ou par lettre simple, soit à leurs frais par lettre recommandée.

Tout associé et toute Partie Prenante a le droit de prendre par lui-même, au siège social, connaissance de tous les livres et documents sociaux, des contrats, factures, correspondance, procès-verbaux et plus généralement de tout document établi par la Société ou reçu par elle.

Le droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie.

Dans l'exercice de ses droits, l'associé et toute Partie Prenante peut se faire assister, à ses frais, d'un expert choisi parmi les experts agréés par la Cour de Cassation ou les experts près une Cour d'Appel.

ARTICLE 25 . ASSISTANCE ET REPRESENTATION AUX ASSEMBLEES

Tous les associés, quel que soit le nombre d'actions qu'ils possèdent, et toutes les Parties Prenantes ont accès à l'assemblée.

Il sera justifié du droit de participer aux assemblées par l'inscription des titres au nom de l'actionnaire, au jour de l'assemblée générale, dans les comptes de titres nominatifs tenus par la Société.

Ils peuvent se faire représenter aux assemblées générales par un mandataire de leur choix associé ou non.

Chaque membre de l'assemblée dispose d'autant de voix qu'il possède ou représente d'actions.

L'article 1161 du Code civil dispose qu'un représentant ne peut agir pour le compte des deux parties au contrat ni contracter pour son propre compte avec le représenté.

En ces cas, l'acte accompli est nul à moins que la loi ne l'autorise ou que le représentant ne l'ait autorisé ou ratifié.

ARTICLE 26. TENUE DES ASSEMBLEES

L'assemblée est présidée par le gérant ou, le cas échéant, l'un d'entre eux.

À défaut, l'assemblée élit elle-même son président.

En cas de convocation par l'un des associés, l'assemblée est présidée par celui-ci.

En cas de convocation par le Conseil de Surveillance, l'assemblée est présidée par le Président de celui-ci.

Un scrutateur est désigné parmi les associés commandités ou, à défaut de présence ou de représentation à l'assemblée, par au moins deux autres associés.

Le bureau ainsi constitué désigne un secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés.

Il est tenu une feuille de présence.

L'ordre du jour des assemblées est arrêté par l'auteur de la convocation.

L'assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour.

L'ordre du jour ne peut pas être modifié sur une deuxième convocation.

ARTICLE 27 . PROCES-VERBAUX

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial tenu au siège social, dans les conditions prévues par la Loi.

Le procès-verbal de délibération de l'assemblée indique la date et le lieu de réunion, les nom, prénoms et qualité du Président, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, les nom et prénoms des associés qui y ont participé, leurs qualités respectives d'associés commanditaires et commandités, le nombre

© Statuts rédigés par la LAWFIELDS Avocats, 15 boulevard des Invalides à PARIS (75007) ; Reproduction interdite ; Tous droits réservés

DocuSign Envelope ID: 8162621A-F580-47EF-A315-21BFFA1EA935

d'actions détenues par chacun d'eux, les documents et rapports soumis à l'assemblée, le texte des résolutions mises aux voix, un résumé des débats et le résultat des votes. Il est signé par le président de l'assemblée et le ou les scrutateurs.

ARTICLE 28 . ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

Les décisions sont de nature ordinaire lorsqu'elles sortent du champ d'application des décisions de nature extraordinaire.

Ce sont notamment celles concernant :

- La nomination, la révocation, la rémunération et l'encadrement des limitations des pouvoirs d'investissement du ou des gérants ;
- L'autorisation donnée à la gérance d'accomplir des actes, conformes à l'objet social de la Société, qui dépassent ceux prévus par les statuts ;
- La nomination, la révocation et l'indemnisation éventuelle des membres du Conseil de Surveillance ;
- La nomination et la révocation des commissaires aux comptes ;
- L'autorisation préalable et, le cas échéant, l'approbation des conventions relevant du régime des conventions réglementées ;
- L'approbation des comptes de gestion et de liquidation ainsi que des rapports établis par la gérance et les liquidateurs pour la reddition de leurs comptes ;
- La délibération éventuelle sur la continuation de la Société en cas de perte égale à de plus de trois quarts du capital social ;
- L'affectation et la répartition des bénéfices, les modalités de fonctionnement des comptes courants ;

L'assemblée générale est régulièrement constituée, sur première convocation, si **le cinquième** au moins des actions émises par la Société est présent ou représenté.

L'assemblée générale est régulièrement constituée, sur seconde convocation, sans *quorum* particulier.

Les décisions sont prises à la majorité des voix présentes ou représentées, outre, lorsque cela est spécifiquement requis par la Loi et les présents statuts, l'accord de l'ensemble des associés commandités, notamment pour :

- La nomination, la révocation, la rémunération et l'encadrement des limitations des pouvoirs d'investissement du ou des gérants ;
- L'indemnisation éventuelle des membres du Conseil de Surveillance.

ARTICLE 29 . ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

Sont de nature extraordinaire toutes les décisions emportant modification, directe ou indirecte, des statuts ainsi que celles dont les présents statuts exigent qu'elles revêtent une telle nature, ou encore celles qui exigent d'être prises à une condition de majorité autre que celle visée pour les décisions collectives ordinaires.

Pour être régulièrement constituée, l'assemblée générale extraordinaire exigent, sur première convocation, la présence ou la représentation de **le quart** au moins des actions émises par la Société et, sur seconde convocation, **le cinquième** au moins desdites actions.

Sous réserve d'autres conditions prévues par la loi ou les présents statuts, **les résolutions à caractère extraordinaire sont adoptées par la collectivité des associés présents ou représentés, avec le consentement de tous les associés commandités et de la majorité en nombre et en capital des associés commanditaires.**

© Statuts rédigés par la LAWFIELDS Avocats, 15 boulevard des Invalides à PARIS (75007) ; Reproduction interdite ; Tous droits réservés

DocuSign Envelope ID: 8162621A-F580-47EF-A315-21BFFA1EA935

Cependant, l'adoption à l'unanimité est notamment requise en matière de changement de nationalité de la Société, de transformation en une autre forme de Société, de dissolution anticipée, de prorogation, etc.

ARTICLE 30 . DECISIONS CONSTATEES DANS UN ACTE

Les associés peuvent toujours, d'un commun accord et à tout moment, prendre à l'unanimité toutes décisions collectives qui leur paraîtront nécessaires par acte sous seings privé, sans être tenus d'observer les règles prévues pour la réunion des assemblées ordinaires ou extraordinaires.

Les décisions ainsi prises sont mentionnées à leur date dans le registre des délibérations ci-dessus prévu.

TITRE V - COMPTES SOCIAUX

ARTICLE 31 . EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1er janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

ARTICLE 32 . DETERMINATION ET AFFECTATION DU RESULTAT

Limitation de la lucrativité

La Société répond à un objectif général de lucrativité limitée, visée à par la Loi n°2014-856 du 31 juillet 2014 relative à l'économie sociale et solidaire, en ce qu'elle institue les principes de gestion 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.

L'affectation du bénéfice s'opère conformément à l'arrêté du 3 août 2015 pris en application de l'article 1er de la loi n° 2014-856 du 31 juillet 2014 fixant la fraction des bénéfices affectée au report bénéficiaire et aux réserves obligatoires.

De sorte que qu'il soit fait sur le bénéfice de l'exercice, diminué le cas échéant des pertes antérieures, un prélèvement de la moitié au moins, affecté aux réserves obligatoires, légales et statutaires, ou au report bénéficiaire, consacré à l'objectif de maintien et de développement de la Société.

© Statuts rédigés par la LAWFIELDS Avocats, 15 boulevard des Invalides à PARIS (75007) ; Reproduction interdite ; Tous droits réservés

DocuSign Envelope ID: 8162621A-F580-47EF-A315-21BFFA1EA935

Bénéfice distribuable

La gérance établit les comptes pour permettre de dégager le résultat de la période considérée.

Les comptes de l'exercice écoulé sont présentés pour l'approbation aux associés dans le rapport écrit d'ensemble de la gérance sur l'activité sociale pendant l'exercice écoulé, dans les six mois de la date de clôture de la période de référence et au moins une fois par an. L'assemblée générale ordinaire décidera de l'affectation du résultat.

Le bénéfice distribuable de la période de référence est constitué par le bénéfice net de l'exercice le cas échéant diminué des pertes antérieures ; les sommes portées en réserve et au report à nouveau ne sont pas distribuables.

Après approbation du rapport de gestion de la gérance, les associés peuvent décider de porter tout ou partie du bénéfice distribuable à un ou plusieurs comptes de réserves facultatives, générales ou spéciales, dont ils déterminent l'emploi et la destination, ou de les reporter à nouveau ; le surplus du bénéfice distribuable est réparti entre les associés à proportion de leurs droits dans le capital.

Les sommes distribuées sont mises en paiement dans les trois mois.

S'il existe des pertes, les associés peuvent décider leur compensation à due concurrence avec tout ou partie des réserves existantes et du report à nouveau bénéficiaire des exercices antérieurs ; à défaut de cette décision ou en cas d'insuffisance des sommes utilisables pour la compensation, si elle était décidée, les pertes, ou ce qu'il en reste, sont inscrites au bilan, à un compte spécial, en vue de leur imputation sur les bénéfices ultérieurs.

TITRE VI - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 33 . COMPTES COURANTS

Outre leurs apports, les associés auront la faculté, sur la demande ou avec l'accord de la gérance, de verser ou laisser à disposition de la Société, en compte courant, toutes sommes qui seraient jugées utiles pour les besoins de la Société.

Ces sommes seront inscrites au crédit d'un compte ouvert au nom de l'associé.

Les comptes courants d'associés ne peuvent pas être débiteurs, et la Société a la faculté d'en rembourser tout ou partie, après avis donné par écrit un mois à l'avance, sauf stipulation contraire.

Les conditions d'intérêt, de remboursement et de retrait de chacun de ces comptes seront déterminées, soit par décision collective ordinaire du ou des associés, soit par convention intervenue directement entre la gérance et le déposant.

Les intérêts des comptes courants seront perçus au maximum dans la limite des intérêts légaux fiscalement déductibles et portés dans les frais généraux de la Société.

ARTICLE 34 . PROROGATION – DISSOLUTION DE LA SOCIETE

La prorogation de la Société doit être décidée à l'unanimité des associés et ils doivent être consultés un an au moins avant la date d'expiration de la Société. Tout associé peut demander au juge la désignation d'un mandataire pour provoquer la consultation.

Toutefois, à défaut d'obtention de l'unanimité des associés quant à la prorogation de la Société, tous les associés qui se seraient prononcés contre la prorogation s'obligeraient à se retirer de la Société, laquelle procéderait alors au rachat des titres en vue de leur annulation.

La Société prend fin par l'expiration du temps pour lequel elle a été constituée, sauf prorogation éventuelle comme indiqué ci-dessus.

L'assemblée générale extraordinaire peut, à toute époque, prononcer la dissolution anticipée de la Société, à l'unanimité des associés.

© Statuts rédigés par la LAWFIELDS Avocats, 15 boulevard des Invalides à PARIS (75007) ; Reproduction interdite ; Tous droits réservés

DocuSign Envelope ID: 8162621A-F580-47EF-A315-21BFFA1EA935

En revanche, la Société n'est dissoute par aucun événement susceptible d'affecter l'un de ses associés et notamment :

- Le décès, l'incapacité, l'application d'un mandat de protection future, ou la faillite personnelle d'un associé personne physique ;

- La dissolution, le redressement judiciaire, la liquidation judiciaire d'un associé personne morale.

La Société n'est pas non plus dissoute par la révocation d'un gérant, qu'il soit associé ou non.

La mésentente entre les associés se traduisant par une paralysie significative et durable du fonctionnement de la Société constitue un juste motif de dissolution anticipée.

La Société se trouve en liquidation par l'effet et à l'instant de sa dissolution pour quelque cause que ce soit. La personnalité morale de la Société survit néanmoins pour les besoins de cette liquidation et jusqu'à la publication de sa clôture.

L'assemblée nomme un ou plusieurs liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs et la rémunération. La nomination de ce ou ces liquidateurs met fin aux pouvoirs de la gérance.

ARTICLE 35 . LIQUIDATION

L'assemblée générale règle le mode de liquidation. Après extinction du passif, le solde de l'actif est employé d'abord à rembourser aux associés le capital versé sur leurs actions et non amorti.

Le surplus, s'il y a lieu, n'est pas réparti entre les associés au *prorata* du nombre de leurs actions détenues dans le capital social de la Société. En effet, conformément à la Loi n°2014-856 du 31 juillet 2014 relative à l'économie sociale et solidaire (ESS), l'intégralité du boni de liquidation de la société est dévolue par l'assemblée générale à une autre entreprise disposant de l'agrément ESS au jour où la dévolution est opérée.

La clôture de la liquidation est constatée par l'assemblée générale.

ARTICLE 36 . REGISTRE DES BENEFICIAIRES EFFECTIFS

Aux termes des dispositions de l'article L 561-2-2 du Code monétaire et financier et du décret numéro 2017-1094 du 12 juin 2017 ainsi que de l'ordonnance n°2020-115 du 12 février 2020, la Société devra déposer lors de son immatriculation au registre du commerce et des Sociétés les informations relatives aux "bénéficiaires effectifs" ainsi qu'aux modalités de contrôle qu'ils exercent sur la Société.

La définition du "bénéficiaire effectif" est la suivante : il s'agit de toute personne possédant, directement ou indirectement, plus de 25% du capital ou des droits de vote, ou à défaut, la personne exerçant un contrôle sur les organes de direction et de gestion au sein de la Société.

ARTICLE 37 . CONTESTATIONS

Toutes les contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de vie de la Société ou lors de sa liquidation, entre la Société, ses associés, ses dirigeants ou l'un de ses membres, relativement aux affaires sociales ou à l'exécution des dispositions statutaires, seront jugées conformément à la Loi et soumises à la juridiction des Tribunaux compétents dans les conditions de droit commun.

* *

*

© Statuts rédigés par la LAWFIELDS Avocats, 15 boulevard des Invalides à PARIS (75007) ; Reproduction interdite ; Tous droits réservés

FONCIERE LES FEVES

Société en Commandite par Actions au capital variable
13 rue Sainte Ursule
31000 Toulouse
901 936 690 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 15 000 009.19 euros, par émission de 1 483 974 actions nominatives nouvelles, au prix unitaire de 10,108 euros par action, dont une prime d'émission de 0,108 euros.

Le capital de la société LES FEVES (la « **Société** ») étant variable, le montant du capital souscrit pendant la période de souscription du 18/10/2024 au 31/05/2025 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.

AMF | AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

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 18 octobre 2024 et est valide jusqu'au 31 mai 2025, 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 : 24-439
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 et du site de l'AMF www.amf-france.org, ainsi qu'au siège social de la Société

TABLE DES MATIÈRES

PREAMBULE **9**
RESUME DU PROSPECTUS **10**
I. Première partie : Informations relatives à l'Émetteur (Document d'enregistrement conforme à l'annexe 24 du Règlement Délégué UE 2019/980) **16**
1. PERSONNES RESPONSABLES 16
1.1 Responsable du prospectus 16
1.2 Attestation du responsable du prospectus 16
1.3 Renseignement sur les personnes intervenant en qualité d'expert 16
1.4 Responsable de l'information financière - Attestation de l'expert 23
1.5 Attestation AMF 23
2. STRATÉGIE, RÉSULTATS ET ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE 23
2.1 Informations concernant l'émetteur 23
2.1.1 Changement significatif de la situation financière de l'émetteur 24
2.1.2 Financement prévu des activités de l'émetteur 24
2.2 Aperçu des activités 24
2.2.1 Stratégie et objectifs 24
2.2.2 Principales activités 26
2.2.2.1 Natures des opérations 26
2.2.2.2 Nouveau produit et/ou service important lance sur le marché 27
2.2.3 Principaux marchés 27
2.3 Structure organisationnelle 27
2.3.1 Organigramme 27
2.3.2 Filiales et participations : informations concernant d'éventuelles participations croisées 30
2.4 Investissements 31
2.4.1 Investissements réalisés entre la fin de la période couverte par les informations financières historiques et la date du document d'enregistrement 31
2.4.2 Investissements importants en cours 31
2.5 Examen de la situation financière et du résultat 31
2.5.1 Analyse de l'évolution des résultats et de la situation financière 32
2.5.1.1 Analyse financière 32
2.5.1.2 Résultats financiers de chacune des SCI détenues par la Société 34
2.5.1.3 Réévaluation de la part sociale 35
2.5.2 Analyse de l'évolution des capitaux, flux de trésorerie et de la structure de financement de la Société 36
2.5.2.1 Commentaires sur les capitaux de l'émetteur 36
2.5.2.2 Commentaire sur les flux de trésorerie 36
2.5.2.3 Conditions des emprunts et structure de financement de la Société 37
2.6 Informations sur les tendances 37
2.7 Prévisions ou estimations du bénéfice 37
2.7.1 Prévisionnel 37
2.7.2 Révision du prévisionnel 37
2.7.3 Attestation des bases du prévisionnel 37
3. FACTEURS DE RISQUE 37
3.1 Classement des principaux facteurs de risque 37
3.2 Risques liés à l'activité dans le domaine du foncier agricole 38

3.2.1 Risques liés à l'insolvabilité des locataires, à la difficulté de les remplacer et aux difficultés d'éviction....38
3.2.2 Risques liés à la survenance de dommages dans le cadre de la gestion des immeubles d'exploitation et d'habitation.... 39
3.2.3 Risques de variation à la baisse du prix du foncier (et du bâti) agricole.... 39
3.2.4 Risques liés aux évolutions des droits et obligations des bailleurs ruraux....40
3.2.5 Risques liés aux acquisitions de biens immobiliers, aux travaux et aux rénovations....40
3.3 Risques fiscaux liés à la suppression de l'avantage fiscal....41
3.4 Risques liés à l'activité dans le secteur de l'économie sociale et solidaire....41
3.4.1 Risques liés à la situation financière de la société.... 41
3.4.2 Risques liés à la perte des labels et agréments....42
3.4.3 Risques liés au modèle économique de la société....42
3.5 Risques juridiques et réglementaires liés au statut de société en commandite par actions et aux retraits massifs des associés commanditaires....42
3.5.1 Risques de liquidité en cas de retrait massif des Commanditaires.... 42
3.3.2 Risque lié au statut de société en commandite par actions.... 42
4. GOUVERNANCE D'ENTREPRISE....42
4.1 Organes d'administration, de direction et de surveillance, et direction générale....43
4.1.1 Direction, gestion et contrôle de la Société.... 43
4.1.2 Déclarations relatives aux membres des organes d'administration et de direction....46
4.2 Rémunération et avantages....46
4.2.1 Montant des rémunérations versées.... 47
4.2.2 Montant des sommes provisionnées au titre des pensions ou retraites....47
4.3 Participations et stock-options.... 47
5. INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT L'ACTIF ET LE PASSIF, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RESULTATS DE L'EMETTEUR....47
5.1 Informations financières historiques.... 47
5.1.1 États financiers relatives aux exercices 2021-2022 et 2023.... 47
5.1.2 Changement de date de référence comptable.... 47
5.1.3 Normes Comptables....47
5.1.4 Changement de référentiel comptable.... 47
5.1.5 Informations financières auditées....47
5.1.6 Etats financiers consolidés....47
5.1.7 Date des dernières informations financières.... 47
5.2 Informations financières intermédiaires et autres.... 47
5.3 Audit des informations financières annuelles....48
5.3.1 Informations financières annuelles auditées.... 48
5.3.2 Autres informations contenues dans ce document ayant été vérifiées par les contrôleurs légaux....48
5.3.3 Informations financières contenues dans ce document et non tirées des états financiers vérifiés de la Société.... 48
5.4 Indicateurs-clés de performance....48
5.5 Changement significatif dans la situation de l'émetteur....48
5.6 Politique en matière de dividendes....48
5.7 Informations financières pro forma.... 48
6. INFORMATIONS RELATIVES AUX ACTIONNAIRES ET AUX DÉTENTEURS DES VALEURS MOBILIÈRES....48
6.1. Principaux actionnaires....48
6.1.1. Actionnariat....48
6.1.2. Droits de vote.... 49
6.1.3. Contrôle de la détention du capital....49

6.1.4 Accord pouvant entraîner un changement de contrôle....49
6.2. Procédures judiciaires et d'arbitrage....49
6.3 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale.... 49
6.4 Transactions avec des parties liées....49
6.5 Capital Social....50
6.5.1.Montant du capital social et catégories d'actions.... 50
6.5.2. Actions non représentatives du capital....50
6.5.3. Actions détenues par la Société ou par ses filiales.... 50
6.5.4. Valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription.... 50
6.5.5.Conditions régissant les droits d'acquisition ou obligation liée au capital.... 50
6.5.6.Informations sur le capital faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel....50
6.6. Acte constitutif et statuts.... 50
6.6.1. Dispositifs des statuts de la Société ayant pour effet de retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle.... 50
6.7. Contrats importants....51
7. DOCUMENTS DISPONIBLES.... 52
II. Deuxième Partie : Informations relatives à l'opération (conformément à l'annexe 26 du Réglement Délégué (UE) 2019/980).... 53
1. Objet, personnes responsables, informations provenant de tiers, rapports d'experts et approbation de l'autorité compétente.... 53
1.1. Responsable du Prospectus.... 53
1.2. Attestation du responsable du Prospectus.... 53
1.3. Déclarations ou rapports d'experts.... 53
1.4. Informations provenant de tiers.... 53
1.5. Déclaration relative au Prospectus.... 53
1.6. Intérêt des personnes physiques et morales participant à l'émission....53
1.7. Raisons de l'offre, utilisation du produit et dépenses liées à l'offre....53
1.7.1. Raisons de l'offre, produit net estimé et utilisation des fonds....53
1.7.2. Financement de la stratégie d'affaires et de l'atteinte des objectifs.... 54
1.8 Informations supplémentaires....54
1.8.1 Conseillers ayant un lien avec l'offre.... 54
1.8.2 Autres informations contenues dans ce document ayant été vérifiées par les contrôleurs légaux.... 54
2. Déclaration sur le fonds de roulement net et déclaration sur le niveau des capitaux propres et de l'endettement....54
2.1 Déclaration sur le fonds de roulement net.... 54
2.2 Capitaux propres et endettement....54
3. Facteurs de risques....54
Risques liés à la durée pendant laquelle la responsabilité de l'investisseur peut être engagée à la suite de la souscription.... 54
3.1 Risques lors du retrait de l'investisseur de la Société....55
3.1.1 Risques de non liquidité des titres....55
3.1.2 Risques liés à la durée pendant laquelle la responsabilité de l'investisseur peut être engagée à la suite de la souscription.... 55
3.2 Risques liés à la valeur de l'action et à la perte potentielle en capital pour le souscripteur.... 55
3.3 Risques de dilution des actionnaires.... 55
4. Conditions relatives aux valeurs mobilières.... 56
4.1 Informations sur les valeurs mobilières devant être offertes....56
4.1.1 Nature et catégories des valeurs mobilières.... 56
4.1.2 Droit applicable et tribunaux compétents.... 56

4.1.3 Forme et mode d'inscription en compte des actions..... 56
4.1.4 Devise d'émission.....56
4.1.5 Droits attachés aux actions nouvelles..... 56
4.1.6 Autorisations.....57
4.1.6.1. Rappel des principales dispositions statutaires..... 57
4.1.6.2. Décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 28 juin 2024..... 58
4.1.6.3. Décisions du gérant..... 58
4.1.7 Dates prévues des émissions.....58
4.1.8. Restriction à la libre négociabilité des actions nouvelles.....58
4.1.9. Régime fiscal des actions émises..... 59
4.1.9.1. Actionnaires dont la résidence fiscale est située en France.....59
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.....59
4.1.9.1.1.1 Dividendes.....59
4.1.9.1.1.2 Plus-values (article 150-0 A du CGI)..... 60
4.1.9.1.1.3 Impôt sur la fortune immobilière..... 60
4.1.9.1.1.4 Droits de succession et de donation.....60
4.1.9.1.1.5 Droits d'enregistrement..... 60
4.1.9.1.1.5 Réduction d'impôt – Souscription au capital des PME ESUS - régime IR-PME-ESUS..... 60
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)..... 61
4.1.9.1.2. Personnes morales passibles de l'impôt sur les sociétés.....62
4.1.9.1.2.1 Dividendes.....62
4.1.9.1.2.2 Plus-values.....62
4.1.9.1.2. Autres actionnaires..... 62
4.1.9.2. Actionnaires dont la résidence fiscale est située hors de France.....62
4.1.9.2.1.Dividendes..... 62
4.1.9.2.2.Plus-values..... 63
4.1.9.2.3.Impôt sur la fortune immobilière.....63
4.1.9.2.4.Droits de succession et de donation.....63
4.1.9.3. Régime fiscal des frais de souscription..... 63
4.1.10. Identité de l'offreur des valeurs mobilières si différent de l'Emetteur..... 63
4.1.11. Déclarations spécifiques.....63
5. Modalités de l'offre..... 64
5.1 Modalités et conditions de l'offre de valeurs mobilières au public..... 64
5.1.1 Conditions de l'offre.....64
5.1.2 Montant de l'émission.....64
5.1.3 Période de souscription et procédure de souscription.....64
5.1.4 Période de souscription et procédure de souscription.....64
5.1.5 Réduction de l'offre.....64
5.1.6 Montants maximum et minimum d'une souscription.....64
5.1.7 Possibilité de retrait de la demande..... 64
5.1.8 Versement des fonds et modalités de délivrance des actions.....65
5.1.9 Publication des résultats de l'offre.....65
5.1.10 Procédure d'exercice et de négociabilité des droits de souscription.....65
5.2 Plan de distribution et allocations de valeurs mobilières..... 65
5.2.1. Catégorie d'investisseurs potentiels – Pays dans lesquels l'offre sera ouverte – Restrictions applicables à l'Offre..... 65
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....66
5.2.3 Information pré-allocation....66
5.3 Notification aux souscripteurs....66
5.4 Établissement du prix....66
5.4.1 Fixation du prix de souscription des actions....66
5.4.2 Prix maximal - Méthodes de détermination du prix définitif....66
5.4.3 Procédure de publication du prix de l'offre....66
5.5 Placement et prise ferme....66
5.5.1. Coordinateurs de l'ensemble de l'offre....66
5.5.2. Intermédiaires chargés du service financier....66
5.5.3. Garantie....67
5.5.4. Date de signature de prise ferme....67
5.6 Admission à la négociation et modalités de négociation....67
5.7. Détenteurs de valeurs mobilières souhaitant les vendre....67
5.7.1. Nom et adresse des personnes souhaitant vendre....67
5.7.2. Nombre et catégorie des valeurs mobilières offertes....67
5.7.3. Convention de blocage....67
5.8. Dilution....67
5.8.1. Montant et pourcentage de dilution résultant de l'offre....67
5.8.2. Incidence de l'émission sur la situation de l'actionnaire....67

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 : Comptes de la SCA en 2023
Annexe 2 : Comptes de chacune des SCI détenues par la SCA en 2023
- Annexe 2.1 - COMPTES ANNUELS 2023 - Barthouil
- Annexe 2.2 - COMPTES ANNUELS 2023 - Les Bouriettes
- Annexe 2.3 - COMPTES ANNUELS 2023 - Ferme de Cussac
- Annexe 2.4 - COMPTES ANNUELS 2023 - Ferme du Trey
- Annexe 2.5 - COMPTES ANNUELS 2023 - Ferme de Dormeilloux
- Annexe 2.6 - COMPTES ANNUELS 2023 - Sarcelle
- Annexe 2.7 - COMPTES ANNUELS 2023 - Coutemillière
- Annexe 2.8 - COMPTES ANNUELS 2023 - Fontaine du Feu
- Annexe 2.9 - COMPTES ANNUELS 2023 - Reguyon
- Annexe 2.10 - COMPTES ANNUELS 2023 - Domaine de La Modeste
- Annexe 2.11 - COMPTES ANNUELS 2023 - Le Buisson
- Annexe 2.12 - COMPTES ANNUELS 2023 - JDA Terrea
- Annexe 2.13 - COMPTES ANNUELS 2023 - Chemin des noisetiers
- Annexe 2.14 - COMPTES ANNUELS 2023 - Ferme du Manoir d_Anctoville
- Annexe 2.15 - COMPTES ANNUELS 2023 - Obalice

Annexe 3 : Comptes de la SCA en 2022
Annexe 4 : Rapport d'activité de la SCA pour 2023
Annexe 5 : Rapport du Conseil de Surveillance 2023
Annexe 6 : Rapport d'activité 2022
Annexe 7 : Rapport d'impact 2023
Annexe 8 : Rapports d'expertise sur les 3 fermes expertisées en 2023 et 2024
- Annexe 8.1 - Rapport Expertise 2023 - Ferme de Barthouil
- Annexe 8.2 - Rapport Expertise 2024 - Les Bouriettes
- Annexe 8.3 - Rapport Expertise 2024 - Ferme de Cussac

Annexe 9 : Opinion juridique du cabinet Lawfields (Fabrice Tournier)
Annexe 10 : Charte Agroécologique de FEVE
Annexe 11 : Politique d'investissement de la SCA LES FEVES
Annexe 12 : Règlement intérieur du Comité d'Investissement
Annexe 13 : Organigramme de FEVE
Annexe 14 : Bail rural type
Annexe 15 : Statuts de la SCA Les Feves
Annexe 16 : Statuts type d'une SCI détenue par la SCA LES FEVES
Annexe 17 : Rapport sur les conventions réglementées (2023)
Annexe 18 : Modèle de bulletin de souscription

Les annexes ci-dessus sont uniquement en lien hypertexte sauf les annexes 1, 3, 4, 5 et 6 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, les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent prospectus :

- **les comptes annuels relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023 ainsi que ceux de l'exercice clos le 31 décembre 2022 et les rapports d'activité correspondants figurant, aux paragraphes 5.1.1 du prospectus approuvé par l'AMF sous le n° 24-439 en date du 18 octobre 2024 et disponible sur le site Internet de la Société (https://www.feve.co/investir/faq).**

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 (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 18, 26 et 27 du règlement délégué (UE) 2019/980 de la Commission.

RESUME DU PROSPECTUS

	Section 1 – Introduction
1.1	**Identification des valeurs mobilières offertes**
	Actions ordinaires de même catégorie que les actions existantes de la société (code ISIN : FR001400PVR7)
1.2	**Identification de l'émetteur**
	La Société LES FEVES, sise 13 rue Sainte Ursule, 31 000 Toulouse, 901 936 690 RCS Toulouse Numéro LEI : 969500CSDQL0RRYVFZ08
1.3	**Identité et coordonnées de l'autorité compétente qui a approuvé le Prospectus**
	Autorité des marchés financiers (l' « AMF »), 17 place de la Bourse, 75002 Paris, France
1.4	**Date d'approbation du Prospectus :** L'AMF a approuvé le Prospectus en date du 18 octobre 2024.
1.5	**Avertissements**
	• Ce résumé (le **Résumé**) doit être lu comme une introduction au Prospectus de croissance de l'Union (le **Prospectus**) et toute décision d'investir dans les valeurs mobilières concernées doit être fondée sur un examen par l'investisseur du Prospectus dans son ensemble ; • L'investisseur peut perdre tout ou partie du capital investi ; • 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 ; • 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.
	Section 2 – Informations clés sur l'émetteur
2.1	**Qui est l'émetteur des valeurs mobilières ?**
	• Dénomination sociale : Les FEVES • Numéro RCS : 901 936 690 RCS Toulouse - Numéro LEI : 969500CSDQL0RRYVFZ08 • Forme juridique : Société en Commandite par Actions à capital variable • Droit applicable et Pays d'origine : Droit français - France **Principales activités de la Société :** 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 10) et s'inscrivent dans une volonté de déployer des modèles agroécologiques plus vertueux d'un point de vue social, environnemental et économique. 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**. 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.** Cet achat se fait (en général) via la création de SCI détenues en très grande majorité par la SCA Les FEVES (les agriculteurs participant de manière minoritaire à ces investissements). **Actionnariat de la Société (hors associé commandité) :** Au 18/10/2024, le capital social est de 22 663 646.04 euros réparti entre 1 684 actionnaires (1 341 actions par actionnaire en moyenne)

dont 52 personnes morales (3% en nombre représentant 39% en capital) et 1 632 personnes physiques (97% en nombre représentant 61% en capital). Un actionnaire (Caisse des dépôts et Consignations) détient un peu plus de 10% (et les 5 suivants détiennent chacun moins de 10%) du capital et des droits de vote de la Société et ne sont eux-mêmes liés par aucun lien de dépendance les uns aux autres.

Droits de vote différents : en raison de son statut juridique de société en commandite par actions, la Société regroupe un associé commandité et des associés commanditaires, dont les droits sont différents. Il est à noter
en particulier que les décisions de l'assemblée générale des commanditaires ne peuvent être validées que si elles sont approuvées par l'associé commandité.
Contrôle : il n'existe aucun contrôle de la société par un commanditaire, mais il existe, en revanche, un contrôle par l'associé commandité qui nomme seul le gérant. L'associé commandité est la SAS Fermes En Vie (détentrice de 700 actions c'est à dire environ 0.03% de la Société au 18/10/2024) qui est aussi Gérant de la Société.

Tableau détaillant la détention des plus gros actionnaires à la date du Prospectus

Actionnaires	Pourcentage de détention
Caisse des Dépôts et Consignations	11,0%
FPS Mirova Solidaire	7,9%
Marc Batty	4,4%
Holding groupe Bulteau	2,2%
FCP CM-AM Crédit Mutuel Engagement Solidaire	2,2%
Dynamis Solidaire	2,2%
SAS IM Creation	2,2%

**La Caisse des Dépôts et Consignations, le FCP CM-AM Crédit Mutuel Engagement Solidaire et le FPS Mirova Solidaire sont membres du Conseil de Surveillance. Marc Batty est un des associés fondateurs de la SAS Fermes En Vie*

La Société est gérée et administrée par la SAS Fermes En Vie (RCS Bordeaux 889 353 223), également seule associée commanditée qui est détenue majoritairement par Vincent Kraus-Nigay (31%), Simon Bestel (31%) et Marc Batty (20%).

2.2 Quelles sont les informations financières clés concernant l'émetteur ?

• Les informations financières clés sont extraites des comptes sociaux de Les FEVES établis suivant les règles et principes comptables français.
• LES FEVES ne produit pas d'information financière semestrielle. Aucune variation significative de la situation financière n'est à noter entre le 1er janvier 2024 et la date du Prospectus si ce n'est que l'activité continue à se développer en termes d'investissements réalisés et de collecte (13 nouveaux investissements réalisés pour un montant cumulé de 5M€, portant l'actif immobilisé à 14,7 M€ et 10 M€ collectés depuis le 1er janvier 2024 auprès de particuliers mais également d'investisseurs institutionnels comme la Caisse des Dépôts et Consignations ou le FPS Mirova Solidaire).
• Enfin, le fonds de roulement net est suffisant au regard des obligations de la Société au cours des 12 prochains mois à compter de l'approbation du présent prospectus.
Voici ci-dessous les informations financières clés sur les deux premiers résultats comptables :

Compte de résultats :

	Exercice 2023	Exercice 2021-2022
Total des recettes	148 655 €	80 858€
Résultat d'exploitation	-55 914 €	-5 052€
Résultat net	5 146 €	104€
Croissance des recettes	0,84	NA
Marge bénéficiaire net	3.5%	0.1%
Résultat par part sociale	0.42%	0%
Résultat net des participations (non consolidées comptablement)	29 369 €	5 396€
Réévaluation annuelle des actifs détenus	66 839 €	13 114€
Revalorisation de la part de la foncière	0.83%	0.025%

Bilan:

	Exercice 2023	Exercice 2021-2022
Total de l'actif	14 259 310 €	5 298 188 €
Total des capitaux propres	12 188 546 €	5 266 504 €
Dette financière nette	2 000 000 €	0€
Nombre de fermes sous gestion	14	3
Nombre d'agriculteurs installés	24	4

Etat des flux de trésorerie

	Exercice 2023	Exercice 2021-2022
Trésorerie au 01/01	3 442 278 €	0 €
Flux de trésorerie issus de l'activité	74 080 €	928 €
Flux de trésorerie issus ddu financement	8 916 896 €	5 266 400 €
Flux de trésorerie issus des opérations d'investissement *	-7 897 271 €	-1 825 050 €
Trésorerie nette (actif circulant) au 31/12	4 535 983 €	3 442 278 €

La revalorisation annuelle des parts sociales de la SCA LES FEVES est liée aux résultats comptables mais également à la revalorisation des actifs (foncier agricole) détenus par les SCI dans laquelle Les FEVES a une participation majoritaire.

Les comptes n'ont pas fait l'objet d'une certification par un commissaire aux comptes.

2.3 Quels sont les principaux risques propres à l'émetteur ?

Intitulé du risque	Probabilité du risque	Ampleur du risque	Impact
2.3.1 Risques liés à l'activité dans le domaine du foncier agricole			
2.3.1.1 Risques liés à l'insolvabilité des locataires et aux difficultés d'éviction	ELEVE	MOYEN	ELEVE
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.			
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 règlementations en vigueur et la sélection d'entreprises compétentes et responsables pour éviter les malfaçons. Leur non-suivi exposerait la Société à des recours des tiers, à l'arrêt éventuel des travaux et à une dégradation de son image et de sa réputation. 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 presque 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 45%).			
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	FAIBLE	FAIBLE
	Le modèle économique de la SCA LES FEVES 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 quarantaine 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 progresse rapidement, ce risque devient de plus en plus faible.			
	2.3.4 Risques juridiques et règlementaires 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 ?**
	Nature et catégorie des valeurs mobilières : Actions ordinaires nouvelles de même catégorie que les actions existantes de la Société. Code ISIN : FR001400PVR7 Nombre maximum d'actions à émettre dans le cadre du Prospectus : 1 483 974 Devise : Euro Droits attachés aux valeurs mobilières : 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 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. Rang des valeurs mobilières dans la structure du capital de l'Emetteur en cas d'insolvabilité : sans objet. Éventuelles restrictions au libre transfert des valeurs mobilières : 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. Politique de dividende : le Gérant ne prévoit pas de verser de dividendes annuellement. L'action est en revanche réévaluée une fois par an. *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. 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. 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. En 2024, le capital ne pourrait être inférieur à 9 746 637 euros.			
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. Le capital étant variable, les souscriptions sont enregistrées quel que soit le pourcentage de réussite de l'émission.			
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
	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 (agrément donné par la gérance) 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).			
	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
	Compte tenu de la variabilité du capital de la Société, un actionnaire peut demander son retrait à tout moment. 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.			
	3.4.2 Risques liés à la valeur de l'action et à la perte potentielle en capital pour le souscripteur	MOYEN	FAIBLE	FAIBLE
	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, 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. 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. 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.			
	3.4.3 Risques de dilution des actionnaires	MOYEN	FAIBLE	FAIBLE
	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.			
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 ?**			
	Nombre d'actions nouvelles à émettre : Émission maximale de 1 483 974 actions aux fins de porter le capital social de la Société LES FEVES (hors prime d'émission) de 22 585 840 euros (2 258 584 actions) au 18/10/2024 à 37 425 580 euros (3 742 558 actions). Le capital étant variable, le montant du capital souscrit pendant la période retenue pour la présente offre au public pourra cependant être inférieur au montant de l'émission prévue. Prix unitaire d'émission : 10,108 euros, dont 0,108 euros de prime d'émission, à libérer intégralement à la souscription. Frais de souscription : 3% TTC du prix unitaire d'émission Montant de l'émission : Montant maximum de 14 839 740 euros de capital c'est à dire 15 000 009,19 euros prime d'émission incluse. Ce			

montant s'élève à 15 450 009,47 euros en tenant compte les frais et honoraires de l'opération estimés à 450 000,28 euros (frais de souscription).

Période de souscription : La souscription des actions nouvelles sera ouverte à compter de la publication du Prospectus sur le site www.feve.co et pour une période expirant le 31/05/2025. 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 (www.feve.co) est intervenue.

Garantie : L'émission ne fait l'objet d'aucune garantie de bonne fin. Le capital étant variable, les souscriptions seront enregistrées quel que soit le pourcentage de réussite de l'émission. 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 Agricole pour le recueil des souscriptions versées.

Date de jouissance des actions nouvelles : 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).

Plan de distribution et Schéma de commercialisation : les souscriptions seront reçues à compter du lendemain du visa du présent prospectus et jusqu'au 31/05/2025 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.

Agrément du Gérant : statutairement, toute souscription doit être agréée par le Gérant. Sauf force majeure, celui-ci est donné sous 5 jours ouvrés.

Calendrier indicatif de l'augmentation de capital :

18/10/2024 Visa de l'Autorité des Marchés Financiers

19/10/2024 Mise à disposition du Prospectus et ouverture de la période de souscription le lendemain du visa

21/10/2024 Publication d'un avis financier dans un journal national (délai maximum de 5 jours ouvrés)

31/05/2025 Clôture de la période de souscription

15/06/2025 Publication des résultats de l'offre sur le site internet de la Société LES FEVES (www.feve.co)

Documents accessibles au public **:** sur demande par courrier adressé à : SCA LES FEVES, 13 rue Sainte Ursule, 31 000 TOULOUSE, sur demande par email à investir@feve.co et sur le site Internet www.feve.co

Montant et pourcentage de dilution résultant immédiatement de l'offre : La participation d'un actionnaire ayant 1% du capital au 18/10/2024 et n'acquérant pas d'action nouvelle varie comme suit :

% de réalisation de l'offre	Au 18/10/2024	75% (1 112 981 actions nouvelles)	100% (1 483 974 actions nouvelles)
Nombre d'actions existantes	2 258 584	3 371 565	3 742 558
% de dilution	1%	0.67%	0.60%

4.2 Pourquoi ce Prospectus est-il établi ?

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 15 450 009,47 euros (prime d'émission et frais de transactions inclus). Le produit maximal net de l'émission est estimé à 15 000 009,19 euros, déduction faite des frais et honoraires de l'opération estimés à 450 000.28 euros (3% de frais de souscription sur les sommes collectées). La Société emploiera les fonds collectés dans l'opération **à hauteur de 15% (soit 2 250 001 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 12 750 008 euros pour une souscription à 100%)**, dans des opérations d'acquisition et d'amélioration de foncier agricole (terres et bâtis).

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. 13 acquisitions ont déjà été réalisées depuis le début de l'année et une dizaine sont en cours de finalisation.

Convention de prise ferme: il n'existe pas de convention de prise ferme

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

4.3 Qui est l'offreur de valeurs mobilières (si différent de l'émetteur) ?

Sans objet

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 125 075 Euros
16 place des Quinconces, 33000 Bordeaux
889 353 223 RCS Bordeaux
Gérant et associé commandité de la S.C.A. LES FEVES
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 18 octobre 2024
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 16 mai 2024 (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.

LAWFIELDS

SOCIETE D'AVOCATS
AU BARREAU DE PARIS

Paris, le 16 mai 2024

SCA LES FEVES
Monsieur Vincent KRAUS
13, rue Sainte Ursule
31000 TOULOUSE

PAR COURRIEL :
vincent@feve.co

V/REF : SCA LES FEVES

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 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). À 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 derdecies-0 A du Code Général des Impôts (CGI) [1], 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 augmentions 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 derdecies-0 A ; à l'article 199 derdecies-0 AA du Code Général des Impôts (CGI)[2], s'agissant spécifiquement des entreprises d'utilité sociale au sens des dispositions de l'article L. 3332-17-1 du Code du travail[3] agréée *« entreprise solidaire d'utilité sociale »* (ESUS).

En l'espèce, la SCA LES FEVES a obtenu l'agrément ESUS par voie d'arrêté préfectoral du 04.08.2021, renouvelé par arrêté du 20.07.2023.

---

[1] 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.

[2] https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006069577/LEGISCTA000006191614/#LEGISCTA000006191614

[3] 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 derdecies-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 micro, 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 satisfait à ces deux conditions au 31.12.2023, en ce qu'elle n'emploie que 3 salariés et que sont total de bilan se porte à hauteur de 14,3 millions euros.

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 [4]prévoit les Définitions des « Entreprise en difficulté. »

En l'espèce, la SCA LES FEVES 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[5] 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, lesquels se portent au 31.12.2023 à 12,2 millions d'euros.

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 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.

---

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

[5] chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/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 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 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[6], considérées par la doctrine fiscale[7] comme des activités de gestion par la société de son propre patrimoine immobilier.

De même, la SCA LES FEVES 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 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[8] 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 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 derdecies-0 AA du Code Général des Impôts (CGI)[9] 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, de l'article 1er de la loi n° 2014-856 du 31 juillet 2014[10] 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.

---

[6] https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000033817773

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

[8] https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c1620

[9] https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000041470906

[10] 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 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 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 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 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 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 compte parmi ses effectifs trois salariés à la clôture de l'exercice social au 31.12.2023.

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 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 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 est 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.
Pour l'exercice 2022, nous avons fait le choix de demander une expertise indépendante sur la ferme de Barthouil acquise en début d'année et de ne pas demander d'expertise sur les deux dernières fermes acquises en 2022 car elles avaient été acquises plus tardivement dans l'année.
Pour la ferme de Barthouil, la valorisation a été réalisée par le cabinet Mendiondo dont le rapport d'expertise est en annexe 8.

Pour l'exercice 2023, nous avons fait expertiser deux nouvelles fermes, la ferme de Cussac ainsi que la ferme les Bouriettes, toutes deux acquises également en 2022.

La valorisation a été réalisée par le cabinet Mendiondo pour la ferme de Cussac (rapport d'expertise en annexe 8) et par le cabinet Marie-Hélène Julia pour la ferme Les Bouriettes (rapport d'expertise en annexe 8 également).

Voici un tableau récapitulatif des fermes détenues par la Société et des évaluations externes ayant été réalisées :

Ferme	Année d'acquisition	Année d'évaluation par un expert foncier	Nom de l'expert foncier
Barthouil	2022	2022	Mendiondo
Les Bouriettes	2022	2023	Marie-Helene Julia
Ferme de Cussac	2022	2023	Mendiondo

Cabinet Mendiondo :
Expert foncier et agricole, expert judiciaire près la cour d'appel de Pau, Expert agréé n°EFA4177 du Conseil National de l'Expertise Foncière Agricole et Forestière
1, rue de la Commanderie, 64130 Mauléon-Licharre

Cabinet de Marie-Hélène Julia :
Expert foncier et agricole, Membre de la confédération des Experts fonciers; Expert agréé n°EFA4342 du Conseil National de l'Expertise Foncière Agricole et Forestière
Le Causse, 11190 Sougraigne

Méthodologie utilisée par ces experts pour déterminer la valeur du foncier agricole :
Comme décrit dans leurs différents rapports d'expertise, 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 m²/an, il suffit de le diviser par le prix au m² 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 entrait, 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).

A noter l'absence totale d'intérêts entre les deux experts mentionnés ci-dessus et la Société.

Methode 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 2023 (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 (10€ lors de la création en juillet 2021) a ainsi été réévaluée à 10.025€ lors de l'AG d'approbation des comptes 2021/2022 en juin 2023 puis à 10.108€ en juin 2024.

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

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

J'atteste que les données issues respectivement de l'expertise des cabinets Mendiondo et Marie-Hélène Julia et de l'opinion du cabinet Lawfields Avocats ont été fidèlement reproduites et qu'aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations reproduites inexactes ou trompeuses.

A Bordeaux, le 18 octobre 2024

SAS Fermes En Vie,

Représentée par Vincent Kraus-Nigay

1.5 Attestation AMF

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

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

La SCA LES FEVES est inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Toulouse (France) sous le numéro 901 936 690 RCS Toulouse et est identifiée sous le code LEI (Legal Entity Identifier) 969500CSDQL0RRYVFZ08.

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

Constitution : 21 Juillet 2021
Expiration : 20 Juillet 2120, sauf prorogation

d) Siège social et forme juridique de l'émetteur

Siège social : 13 rue Sainte Ursule, 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

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 fin du dernier exercice, 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 1er janvier au 18 octobre 2024, 1 041 681 parts sociales ont été souscrites pour un montant souscrit de 10 475 100 euros.

Treize acquisitions ont été réalisées et une dizaine sont en cours de finalisation.

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 2023 6.9M€ c'est-à-dire 76% des ressources, mais ce pourcentage a priori passera au dessus des 95% les années suivantes)

- les apports en compte courant d'associé : un apport exceptionnel en 2023 (il n'est pas prévu de nouvel apport par la suite, et cet apport est remboursé au fur et à mesure de la collecte en 2024 - 5% de la collecte est utilisée pour rembourser cet apport)
  -> 2M€ en 2023 c'est à dire 22% en 2023 (mais ce montant sera vraisemblablement nul les années suivantes)

- Les frais de dossiers appliqués aux souscriptions (au maximum 3% TTC des sommes collectées).
  -> en 2023 130 K€ (1.5% des ressources)

- Les revenus des placements financiers ;
  -> en 2023 62 K€ (moins de 1% des ressources)

- Les résultats des SCI qui proviennent des 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) par les SCI détenues majoritairement et gérées par la Société ;
  -> en 2023 29 K€ (moins de 1% des ressources)

- Les frais de gestion desdites SCI (15% des loyers payés par les agriculteurs aux SCI sont reversées à la SCA pour la gestion) ;
  -> en 2023 18 K€ (moins de 1% des ressources)

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 (2.2% en 2023).
Au sein des sommes prévues pour être investies, une partie est conservée temporairement sur des placements court terme. Au 31/12/2023, 2 M€ étaient ainsi placés en court terme, en attente d'être investis (promesses d'acquisition déjà signées ou en cours de signature).

En 2024, l'objectif (cf 2.2.1) est de financer environ 12M€ de projets ce qui signifie que l'objectif est de collecter plus de 17.5M€ sur 2024.

2.2 Aperçu des activités

2.2.1 Stratégie et objectifs

La stratégie de la SCA LES FEVES 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 étant de 70ha à date) pour permettre l'installation de porteurs de projets souhaitant s'installer en respectant une charte agroécologique très exigeante (cf ANNEXE 10 : 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 11 : la politique d'investissement) définit plus précisément le cadre de ces investissements.

Ces investissements se font sans apport bancaire (sauf exception car un investissement a été fait avec un apport bancaire - pour moins de 150 K€) et, en général, via la création d'une SCI par projet. Les agriculteurs qui s'installent participent au financement des acquisitions (à hauteur de 2,5% du financement de la SCI en général, parfois moins) et d'autres investisseurs peuvent participer également (toujours de manière minoritaire) à certains investissements.

L'objectif pour l'année 2024 est de financer entre 20 et 25 projets selon leur taille et la capacité à pouvoir les financer. Cela représente des sommes d'environ 13 M€ d'investissement (hors réserve de 15% à constituer). Si on regarde la période allant d'octobre 2024 à mai 2025, l'objectif de la Société est de collecter autour de 13 M€ et idéalement de s'approcher des 15 M€.

La Société ayant financé 14 projets sur les 2 premiers exercices (3 en 2022 et 11 en 2023), et 13 projets sur l'année en cours, cela représente une augmentation substantielle pour les prochains mois. Sur la fin 2024, déjà 10 acquisitions sont envisagées en plus des 13 déjà réalisées en cours d'année..

En parallèle de ces investissements, il est également prévu de lancer des investissements sur les fermes déjà acquises et en particulier pour valoriser les bâtiments avec des panneaux solaires qui seront installés sur certains des bâtiments.
Des travaux sont également prévus et provisionnés sur certaines fermes acquises (par exemple des travaux d'isolation et de rénovation sur les habitations de la ferme de Cussac ou des travaux de rénovation énergétique sur la ferme d'Anctoville).

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.

Les fermes financées jusqu'à présent sont majoritairement situées dans la moitié Ouest de la France (de la Normandie à l'Occitanie) et nous prévoyons de continuer principalement sur cette moitié Ouest tout en commençant à financer quelques projets dans le reste de la France comme nous avons commencé à le faire fin 2023 avec une première acquisition en région PACA et début 2024 avec une première acquisition dans l'Aube puis en Saône et Loire.

Il est rappelé que chaque acquisition devra 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 quinzaine de projets potentiellement finançables courant 2024 et continuera à se réunir (tous les deux mois environ) pour valider d'autres projets à financer dans l'année.

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 10).

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. Des projets de ce type ont déjà été réalisés en 2022 et 2023 sur certains projets et d'autres sont actuellement à l'étude (cf ANNEXE 4 : rapport d'activité 2023).

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 ;

- La validation du projet par un Comité d'Investissement constitué aujourd'hui de 4 experts de l'agriculture et de l'immobilier rural : 1 agriculteur actif, 1 agriculteur à la retraite, 1 conseiller agricole et 1 fondateur d'agence immobilière spécialisée dans les biens ruraux et agricoles ;
  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 pour chacune des fermes.

Ces différentes activités génèrent des flux entre SCI et la Société ainsi que des rémunérations de Fermes en Vie pour le travail réalisé. 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 : 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 sera facturée pour toute la maîtrise d'ouvrage.

3. Gestion locative : une commission de 15% des loyers payés à chacune des SCI est reversée à la Société pour permettre de payer la gestion locative. Cette gestion locative est réalisée par des salariés de la Société directement.

Au 31 décembre 2023, la Société avait permis l'installation de 14 fermes (3 en 2022 et 11 en 2023) pour l'installation de 23 agriculteurs et agricultrices. Treize fermes supplémentaires ont été ensuite acquises entre le 1er janvier et le 18 octobre et une dizaine supplémentaires sont en cours (promesses signées).
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 14.

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.

Pour financer les 27 projets 14,7 M€ ont été utilisés pour un montant moyen investi par la Société de 545 K€. Sur les 27 projets, les loyers (bruts) représentent environ 441 K€ par an.

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 en 2023 (environ 7 millions d'euros) a permis de financer les fermes acquises en 2023 (avec la collecte de 2022) mais également les premiers projets de 2024. La collecte de 2024 participera au financement des projets du second semestre de 2024 et de l'année 2025.

2.2.2.2 Nouveau produit et/ou service important lance 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.

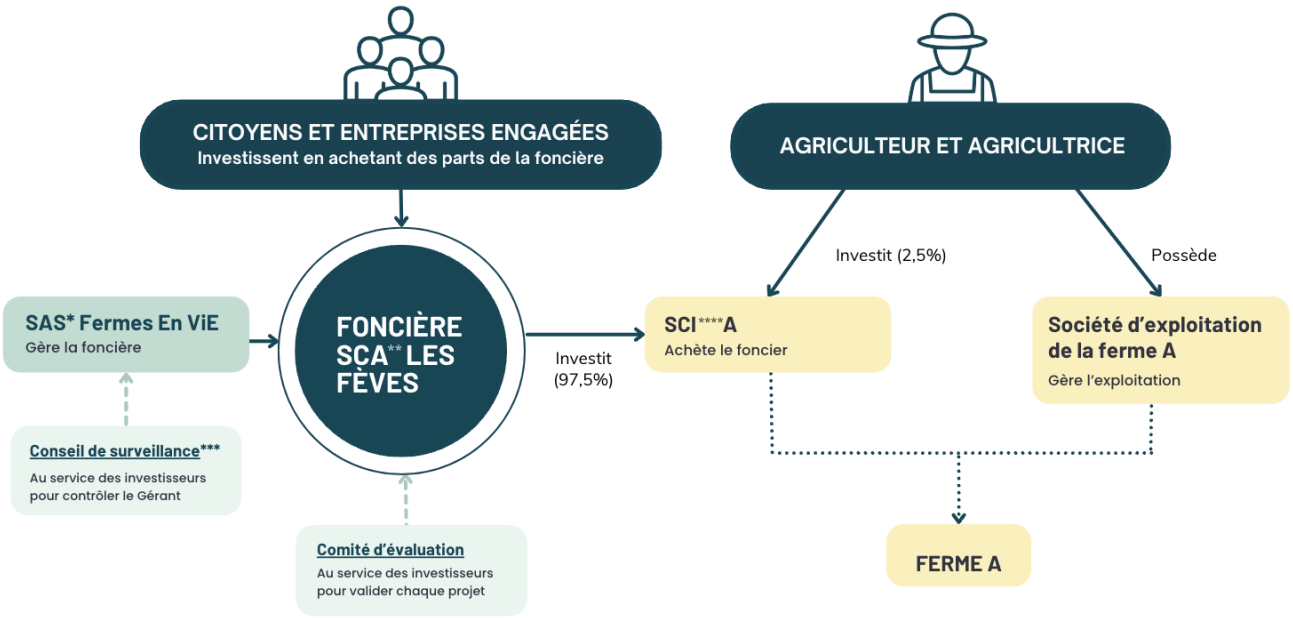
Les agriculteurs ayant besoin de la Société pour s'installer sont essentiellement des agriculteurs qui n'héritent pas des terres de leurs parents et qui n'ont pas assez de fonds pour financer les terres agricoles ou qui préfèrent conserver des charges réduites les premières années (versus un remboursement 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.

2.3 Structure organisationnelle

2.3.1 Organigramme

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

Schéma de fonctionnement



*Société par Actions Simplifiée
**Société en Commandite par Actions
***Représente les investisseurs dans la foncière
****Société civile immobilière

La SAS est gérante mais ne détient qu'une part très minoritaire du capital de la SCA LES FEVES (7000€ sur le capital de plusieurs millions d'euros), le reste du capital étant détenu par la multitude d'actionnaires (cf section 6.1.1).
Pour ce qui est des SCI, la participation exacte de la Société dans chacune des SCI est donnée dans le tableau en 2.3.2.

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.

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 :

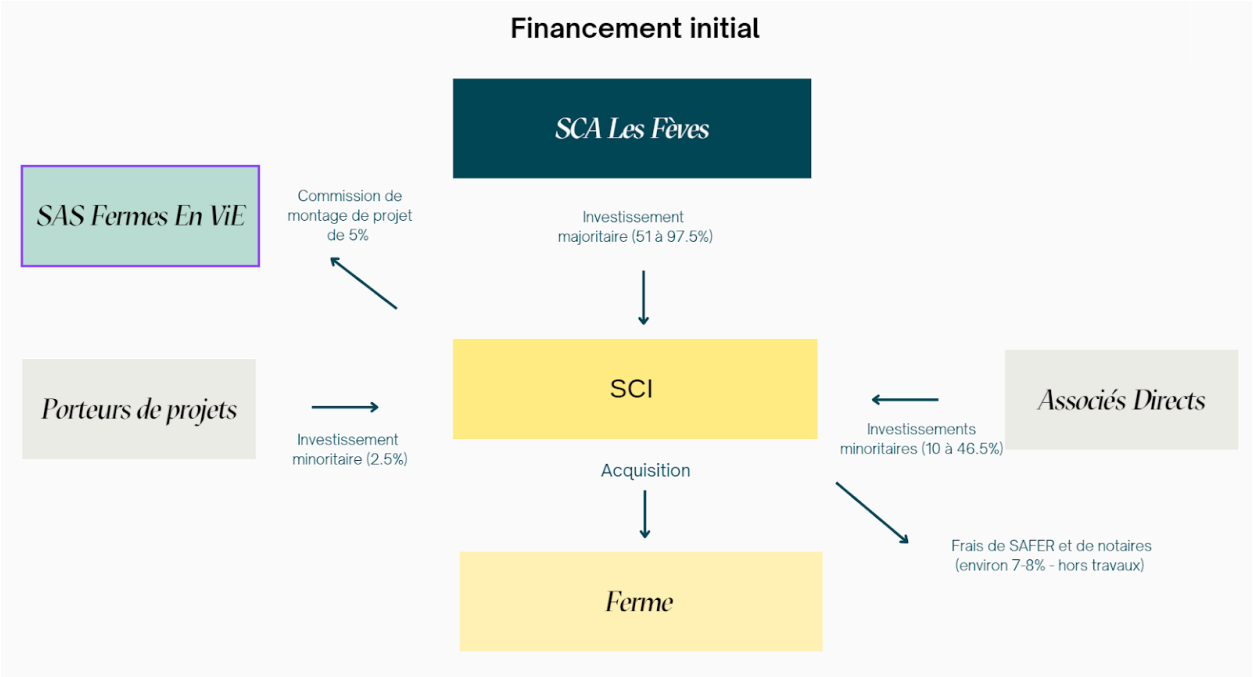
- **Le Conseil de Surveillance** élu par les actionnaires de la Société et qui contrôle le rôle de gérant de Fermes En Vie ; ce Conseil de Surveillance est composé de 4 représentants des citoyens actionnaires (Julien Calmette, Emeline Bentz, Constance Hamelin et Chloé Gerin) et 3 représentants des investisseurs institutionnels (Hugo Ménestret pour la Caisse des Dépôts et Consignations, Philippe Poiré pour le Crédit Mutuel et Emmanuel Gautier pour Mirova) qui sont également actionnaires de la Société.

- 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 4 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 Société Terre de Liens auparavant).

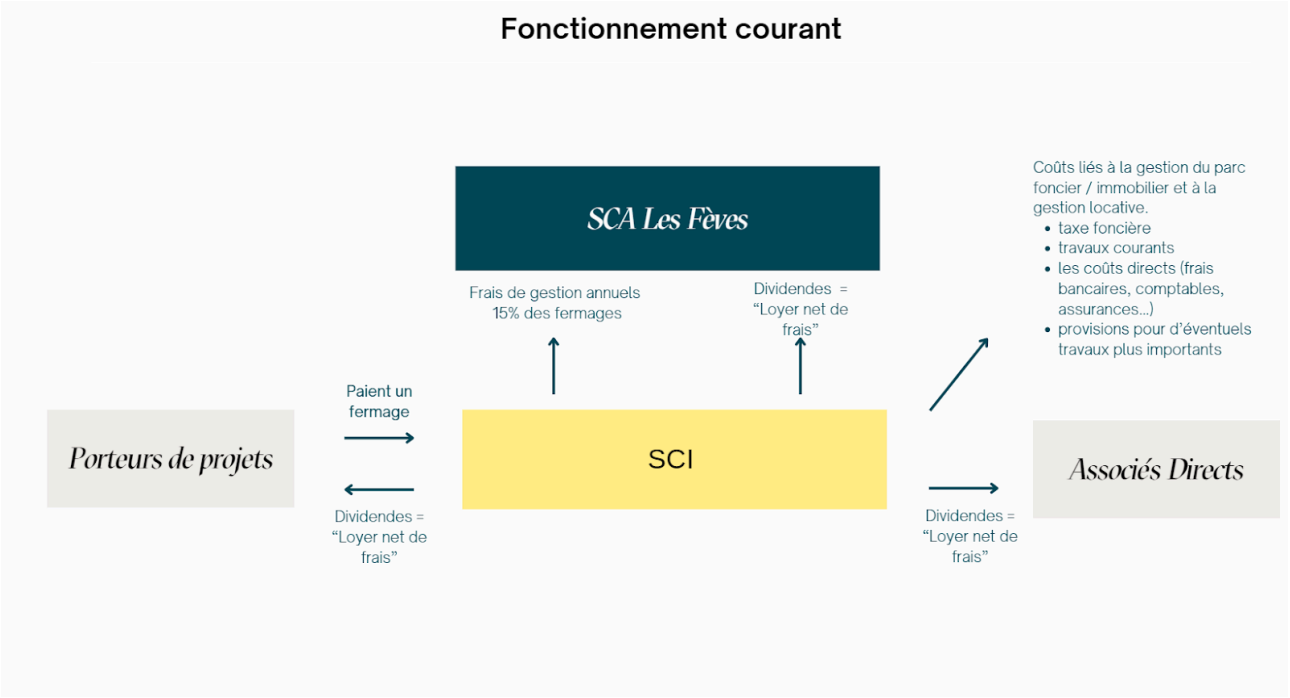
Chaque acquisition est réalisée via l'investissement dans une SCI dans laquelle l'agriculteur qui s'installe sur la ferme acquise participe au financement, en général à hauteur de 2,5% du montant investi. Dans certains cas, des investisseurs tiers peuvent également participer à l'investissement dans une SCI, mais toujours de manière minoritaire, la SCA détenant un minimum de 51% sur tout projet (avec le souci de laisser à la SCA la capacité de prendre les décisions importantes).

La SCI 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 les parts de la SCI détenues par la SCA 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 = 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.

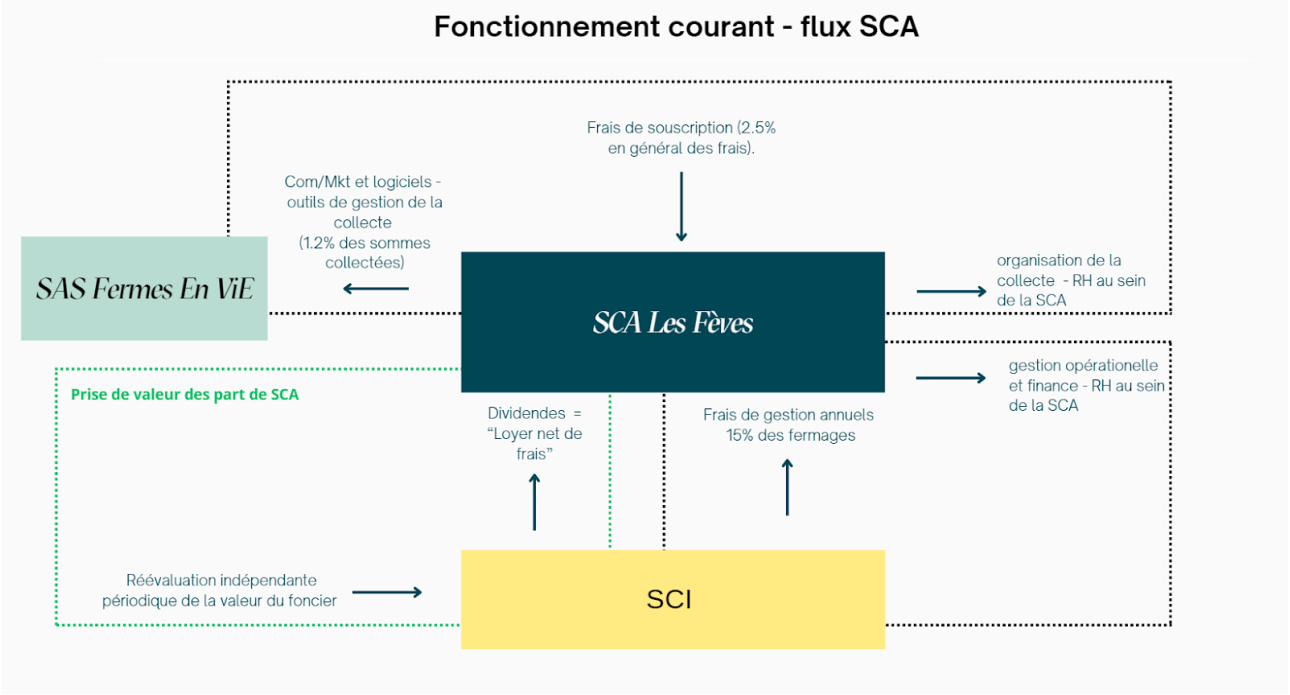
<u>Les flux entre les SCI et la SCA LES FEVES sont schématisés ci-dessous pour l'acquisition :</u>



L'acquisition de chacune des fermes est réalisée par une SCI détenue de manière majoritaire (entre 51 et 97,5% par la SCA), par les porteurs de projets (environ 2,5%) et d'éventuels autres associés investissant en direct dans la SCI.



Ce second schéma décrit les flux au niveau des SCI : les SCI reçoivent des loyers (ou fermages) de la part des porteurs de projets. Des coûts sont ensuite retranchés à ces loyers (taxe, travaux, coûts administratifs, frais de gestion par la SCA et provisions pour d'éventuels travaux plus importants). Les actionnaires de la SCI reçoivent le résidu (appelé "Loyer net" dans les schémas).



Comme décrit sur le troisième schéma ci-dessus, les flux au niveau de la SCA sont dimensionnés de façon à ce que :

- [bloc du haut du schéma] les frais de souscription couvrent (i) d'une part : une rémunération à la SAS Fermes en Vie pour le support communication / marketing et logiciel en lien avec la collecte et (ii) d'autre part : les salaires des personnes qui travaillent sur la collecte au sein de la SCA;
- [bloc du bas à droite] les frais de gestion payés par les SCI à la SCA couvrent les frais de personnels travaillant sur la gestion locative au sein de la SCA ;
- [bloc en vert en bas à gauche] la prise de valeur des parts de la SCA correspond à l'addition de (i) l'ensemble des réévaluation des actifs détenus et (ii) des résultats financiers (loyers nets de frais) provenant de chacune des SCI.

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

La liste des SCI dans lesquelles la SCA Les Feves a une participation est donnée dans le tableau suivant :

Nom de la SCI	Nom de la ferme	Département	Hectares détenus	Capital social	% SCA	% PP	% Tiers
Barthouil	La ferme de Barthouil	64 - Pyrénées Atlantique	27	203 200 €	97,54%	2,46%	
Les Bouriettes	La ferme Les Bourittes	11 - Aude	111	1 050 000 €	99,99%	0,01%	
Ferme de Cussac	La ferme de Cussac	24 - Dordogne	66	490 042 €	97,80%	2,20%	
Ferme du Trey	La ferme du Trey	40 - Landes	188	2 025 450 €	97,50%	2,50%	
Ferme de Dormeilloux	La ferme de Dormeilloux	61 - Orne	53	328 755 €	99,94%	0,06%	
Sarcelle	La ferme de lou Arban	23 - Creuse	166	891 000 €	92,14%	7,86%	
Coutemillière	La ferme de Coutemillière	53 - Mayenne	51	805 200 €	97,62%	2,38%	
Fontaine du Feu	La Ferme de la Fontaine du feu	72 - Sarthe	26	168 500 €	99,94%	0,06%	
Reguyon	La Ferme de Reguyon	44 - Loire Atlantique	86	420 100 €	99,98%	0,02%	
Domaine de la Modeste	La Ferme du Vivant	83 - Var	44	1 390 000 €	60,43%	14,39%	25,18%
Le Buisson	Ferme du Buisson	61 - Orne	86	586 600 €	97,61%	2,39%	
JDA Terrea	La ferme de Pérouti	47 - Lot-et-Garonne	63	371 700 €	97,61%	2,39%	
Chemin des noisetiers	La ferme de la Nouzière	23 - Creuse	98	784 000 €	97,58%	2,42%	
La Ferme du Manoir d'Anctoville	La Ferme de Granville	50 - Manche	46	979 300 €	97,61%	2,39%	
Obalice	La Ferme de l'Aufrairie	35 - Ille-et-Villaine	49	399 000 €	51,00%	2,38%	46,62%
Jannet Avenir	Ferme de Montépreux	51 - Marne	79	1 517 000 €	97,50%	2,50%	
Ferme des Cheminots	Ferme des Cheminots	71 - Saône-et-Loire	48	383 780 €	97,50%	2,50%	
Coet Cuhan	Coet Cuhan	56 - Morbihan	25	176 460 €	61,44%	2,50%	36,06%
Le Moura	Le Moura	32 - Gers	57	282 636 €	99,93%	0,07%	
Le Verdier	Le Verdier	24 - Dordogne	14	177 822 €	97,50%	2,50%	
Ducrose	Ducrose	82 - Tarn	18	188 196 €	97,50%	2,50%	
Chez Georgette	Fabas	31 - Haute Garonne	36	202 925 €	75,33%	2,50%	22,17%
Sauroux	Aiguillon	47 - Lot et Garonne	40	906 545 €	97,68%	2,32%	
Le Mesnil	Le Mesnil-Montaigu	85 - Vendée	48	270 740 €	97,50%	2,50%	

Comme on peut le voir sur ce tableau, des investisseurs tiers ont investi dans certains projets comme ceux de la Modeste et Obalice par exemple. Dans le premier cas, parce que le projet a été mené par différents acteurs locaux ayant participé au projet ainsi qu'à son financement. Dans le second, c'est un investisseur dans la Société qui a souhaité participer de manière plus significative dans une région qui lui est chère (la Bretagne).

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

Les investissements réalisés entre le 1er janvier 2024 et le 18 octobre correspondent à l'acquisition de 13 projets dont 3 consolidations (acquisitions de terres dans le cadre de projets déjà financés) et 10 nouvelles fermes pour un investissement supplémentaire total de 5 M€.

Après 11 fermes financées en 2023, l'objectif est d'en financer entre 20 et 25 en 2024 pour un montant de l'ordre de 13 M€ sur 2024.

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 quinzaine 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 quinzaine ont déjà été validés par le Comité d'Évaluation et les équipes de Fermes En Vie travaillent actuellement sur une centaine de projets (qui ont passé la première étape a minima) dont tous ne verront pas le jour.

Dix promesses d'acquisition ont été signées pour des acquisitions qui devraient voir le jour dans les 3 prochains mois.

En parallèle des projets d'acquisition pour financer de nouvelles fermes et des installations, quelques projets de financement de terres contiguës à des fermes existantes sont envisagés pour consolider et sécuriser l'activité de certains projets. Ces financements devraient représenter quelques centaines de milliers d'euros sur l'année à venir sur la totalité des investissements.

2.5 Examen de la situation financière et du résultat

Le lecteur est invité à lire les informations qui suivent relatives à la situation financière et aux résultats de la Société avec l'ensemble du Prospectus (et plus particulièrement sa première partie : Document d'enregistrement) et notamment :

- Le rapport d'activité établi par le gérant commandité au titre de l'exercice 2023 qui est disponible en annexe du Prospectus (Annexe 4)), ainsi que les rapports du Conseil de surveillance à l'assemblée devant statuer sur les comptes 2023 (Annexe 5).

- Les comptes annuels de la Société au titre des exercices clos les 31 décembre 2023 et 31 décembre 2022 présentés à la section 5.1 de la première partie du présent Prospectus et figurent également en Annexe 1 et Annexe 3. Ils n'ont pas fait 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

Évolution des résultats

En €	2023	2021-2022	Ecart 2022-2023
Production vendue de services	148 649 €	80 858 €	67 791 €
Chiffre d'affaires net	**148 649 €**	**80 858 €**	67 791 €
Autres produits	6 €	0 €	6 €
Total produits d'exploitation	**148 655 €**	**80 858 €**	67 797 €
Charges d'exploitations			
Autres charges et charges externes	97 940 €	41 909 €	56 031 €
Impôts, taxes et versements assimilés	1 776 €	1 183 €	593 €
Salaires et traitements	78 381 €	34 488 €	43 893 €
Charges sociales	26 419 €	8 294 €	18 125 €
Autres charges	53 €	37 €	16 €
Total des charges d'exploitations	**204 569 €**	**85 910 €**	118 659 €
Résultat d'exploitation	**-55 914 €**	**-5 052 €**	-50 862 €
Produits financiers	61 813 €	966 €	60 847 €
Résultat courant avant impôts	**5 899 €**	**-4 086 €**	9 985 €
Produits exceptionnels	4 812 €	5 181 €	-369 €
Résultat avant impôt	**10 711 €**	**1 095 €**	9 616 €
Impôts sur les bénéfices	5 565 €	991 €	4 574 €
Bénéfice net	**5 146 €**	**104 €**	5 042 €

Produits d'exploitation
Les produits d'exploitation ont augmenté entre 2022 et 2023 de 68K€ principalement sous l'effet de deux facteurs, que sont :
- l'augmentation de la collecte et des frais afférents - frais de souscription ;
- l'accroissement des SCI sous gestion (et frais de gestion associés).

L'augmentation des loyers via l'accroissement du nombre de fermes louées a à la fois un impact sur l'augmentation des frais de gestion (15% des loyers) facturés aux SCI et sur les dividendes remontés sur ces SCI (ou sur l'évolution de la valeur de ces SCI dans le calcul de la valeur de la part de la Société).

Charges d'exploitation
Les charges d'exploitation qui correspondent essentiellement à des frais de personnel ainsi qu'aux frais versés à Fermes En Vie pour les prestations liées à la collecte (marketing et services logiciel - système de souscription en ligne et espace personnel en ligne pour chaque investisseur) ont augmenté entre 2022 et 2023 de 118K€ (+62K€ pour la masse salariale, +56K€ pour les autres coûts dont +30K€ sur les prestations sous-traitées à Fermes En Vie). Cette augmentation correspond au développement de l'activité en 2023. Les charges ont augmenté plus vite que les produits d'exploitation tel qu'anticipé car la Société a plusieurs coûts fixes liés au démarrage de l'activité et que la Société a, de manière anticipée, recruté quelques ressources humaines aux fins de lancement de l'activité.

Résultat d'exploitation
Dans ces conditions, le résultat d'exploitation ressort en négatif à -55 K€ contre -5 K€ sur le premier exercice tel que prévu pour les premiers exercices de la Société.

En effet, les coûts fixes liés au démarrage de l'activité ainsi que la faiblesse des revenus (peu de loyers en particulier et donc des frais de gestion faibles) ont eu pour conséquence d'établir une prévision des résultats d'exploitation négatifs sur les 2 premiers exercices. Les résultats du 3e exercice devraient se rapprocher de l'équilibre pour ensuite passer en positif lors du 4e exercice.

Ces résultats d'exploitation négatifs sont compensés par un résultat financier positif lié au placement des liquidités non encore investies (ou conservées en trésorerie disponible) ainsi que par les résultats des SCI sous-jacentes.

Le résultat financier ressort en 2023 à 62K€ versus 1k€ en 2022 grâce à une double augmentation des taux et des liquidités détenues par la SCA.

Résultat net

Après prise en compte de l'IS (y compris l'IS sur les résultats des SCI détenues par la SCA), le résultat net ressort à 5 146 €. Ce résultat est proche de l'équilibre et la réévaluation des parts de la SCA est donc très fortement liée aux résultats financiers positifs des SCI détenues par la SCA ainsi que de l'évolution de la valeur du foncier détenu.

Affectation du résultat

Le résultat est affecté tel qu'il ressort des comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) de l'exercice clos le 31 décembre 2023, soit un bénéfice net de 5 146 € en totalité en report à nouveau (comme en 2022).

Dividendes

Aucune distribution de dividende n'est effectuée par la Société.

Dépenses non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code général des impôts, aucune dépense et charge visée à l'article 39-4 et 39-5 dudit code n'a été comptabilisée.

Evolution de la situation financière

	31/12/2023	31/12/2022		Ecart
Participations	9 722 321 €	1 825 050 €		7 897 271 €
Autres titres immobilisés	1 007 €	30 860 €		-29 853 €
Total actif immobilisé	**9 723 328 €**	**1 855 910 €**		**7 867 418 €**
Autres créances	640 920 €	136 986 €		503 934 €
Disponibilités	3 895 062 €	3 305 292 €		589 770 €
Total actif circulant	**4 535 983 €**	**3 442 278 €**		**1 093 705 €**
Total actif	**14 259 310 €**	**5 298 188 €**		**8 961 122 €**
Capital	12 169 030 €	5 266 400 €		6 902 630 €
Primes d'émission, de fusion, d'apport	14 266 €			14 266 €
Réserve légale	6 €			6 €
Réserves réglementées	21 €			21 €
Report à nouveau	77 €			77 €
Résultats de l'exercice	5 146 €	104 €		5 042 €
Total capitaux propres	**12 188 546 €**	**5 266 504 €**		**6 922 042 €**
Emprunts et dettes financières diverses	2 000 000 €	0 €		2 000 000 €
Dettes iscales & sociales et autres dette	70 765 €	31 684 €		39 081 €
Total dettes	**2 070 765 €**	**31 684 €**		**2 039 081 €**
Total Passif	**14 259 310 €**	**5 298 188 €**		**8 961 122 €**

Evolution de l'actif immobilisé net de 7,9 M€

AU 31/12/2022, le niveau de participations de la Société était de 1.825.050 euros. Ce niveau de participation a très fortement augmenté au cours de l'année 2023. Au 31/12/2023, le niveau de participations de la Société était de 9.722.321 euros, représentatif de l'évolution de son activité correspondant au passage de 3 à 14 fermes financées et détenues par la Société au 31/12/2023.

Evolution de l'actif circulant qui augmente également sensiblement de 1,1 M€

Les autres créances ont augmenté significativement sur l'année (+ 503 K) een lien avec une activité importante au cours du mois de décembre en particulier sur la collecte. Les disponibilités ont également augmenté sensiblement (+452 K) afin de prévoir l'accélération des besoins en financement en lien avec l'accélération des projets à financer.

Fonds propres

La situation financière est caractérisée par un niveau très élevé de capitaux propres, à concurrence de 12 188 546 euros, dans la mesure où il n'y a pas de dette pour le financement des acquisitions.

Emprunts et dettes

Aucun emprunt n'a été réalisé par la SCA depuis l'origine (hors un prêt pour financer une partie de la SCI Ferme de Cussac à hauteur de 147 K€). Il n'est pas prévu de contracter de nouveaux emprunts.

Un apport en compte courant à hauteur de 2 M€ a été réalisé en 2023 par l'un des actionnaires (qui est également fondateur et associé de Fermes En Vie) : Marc Batty.
Cet apport a été réalisé pour faire face à l'accélération de l'activité en 2023 et a permis d'engager des investissements qui n'auraient pas pu être réalisés et auraient nécessité un ralentissement de l'activité. Cela a donc permis d'avancer sur des projets alors même qu'une part importante de la collecte était prévue en fin d'année (les investissements par les citoyens particuliers dans les foncières solidaires se font souvent en fin d'année). Il est d'ores et déjà prévu que ce compte courant soit remboursé au fur et à mesure de la collecte pour la Société, à hauteur de 5% des sommes collectées tous les mois. Une partie de ce compte courant a également été transformé en capital (environ 400 K€) ce qui a également fait diminuer substantiellement la dette de la Société.

En conclusion, la structure du bilan de la Société est saine.

2.5.1.2 Résultats financiers de chacune des SCI détenues par la Société

Voici le détail des résultats pour chacune des SCI détenues par la Société :

Nom SCI	Date d'acquisition	Capital	% de détention par la foncière	Loyers touchés en 2023	Résultat année 2023	Part du résultat revenant à la foncière
BARTHOUIL	17 févr. 22	203 200 €	97,54%	4 739,48 €	2 724,00 €	2 656,99 €
LES BOURIETTES	12 juil. 22	1 050 000 €	99,99%	32 913,25 €	13 284,00 €	13 282,67 €
FERME DE CUSSAC	31 août 22	590 042 €	97,80%	17 187,26 €	-5 521,00 €	-5 399,54 €
FERME DU TREY	28 févr. 23	2 025 450 €	97,50%	42 209,42 €	20 108,00 €	19 605,30 €
FERME DE DORMEILLOUX	31 mars 23	328 755 €	99,94%	6 315,57 €	2 930,00 €	2 928,24 €
SARCELLE	05 juil. 23	891 000 €	92,14%	11 325,78 €	7 320,00 €	6 744,65 €
COUTEMILLIERE	28 juil. 23	805 200 €	97,62%	12 616,75 €	593,00 €	578,89 €
FONTAINE DU FEU	21 août 23	168 500 €	99,94%	1 445,77 €	-102,21 €	-102,15 €
REGUYON	04 oct. 23	420 100 €	99,98%	4 366,99 €	-4 240,00 €	-4 239,15 €
DOMAINE DE LA MODESTE	14 déc. 23	1 390 000 €	60,43%	356,34 €	-2 700,00 €	-1 631,61 €
LE BUISSON	20 déc. 23	586 600 €	97,61%	445,16 €	-105,05 €	-102,54 €
JDA TERREA	22 déc. 23	371 700 €	97,61%	227,31 €	-261,00 €	-254,76 €
CHEMIN DES NOISETIERS	26 déc. 23	784 000 €	97,58%	459,78 €	-4 241,00 €	-4 138,37 €
LA FERME DU MANOIR D'ANCTOVILLE	29 déc. 23	979 300 €	97,61%	105,03 €	-573,00 €	-559,31 €
TOTAL		**10 593 847 €**		**134 714 €**	**29 216 €**	**29 369 €**

Les bilans et comptes de résultats des différentes SCI sont en annexe 2.

Commentaires sur les différents résultats :

<u>1. Les SCI acquises en 2022</u>

a. La ferme de Barthouil et la ferme des Bouriettes finissent une première année entière avec des résultats positifs ;
b. La ferme de Cussac a un bilan de résultats négatif dû à plusieurs éléments :
(i) une location de la maison qui a débuté après les travaux en mars 2023;

(ii) la deuxième petite maison n'est pas encore louée (un maraîcher devait s'y installer mais cela ne s'est pas fait et nous cherchons donc une nouvelle personne)
(iii) des travaux ont été effectués et une partie de la TVA payée n'est pas récupérable et passe en charge sur l'année.

<u>2. Les SCI acquises sur la fin d'année</u> (les 8 dernières) génèrent moins de revenus (en particulier celles acquises en décembre pour lesquelles il y a très peu de revenus). Les coûts inhérents à la première année d'activité dépassent donc parfois les revenus d'où des résultats proches de 0 et même négatifs pour certains : quels sont ces coûts ?

a. les coûts de création de la SCI (environ 500 €)
b. pour celles où il y a des maisons et des loyers sans TVA, des charges dues à de la TVA non récupérable (une part du chiffre d'affaires étant non soumis à la TVA, seul le pourcentage correspondant au prorata du CA soumis à la TVA est récupéré ce qui génère quelques charges sur certaines SCI comme expliqué dans le rapport d'activité 2023 en annexe) (environ 23 k€ sur l'année 2023 sur l'ensemble des SCI);
c. les frais notariés de mise à bail (environ 0,8% de la somme des loyers du bail) qui sont amortis sur les 5 premières années.

<u>3. Les SCI acquises dans les deux premiers trimestres de l'année</u> (Trey, Dormeilloux et Sarcelle) finissent une année significative avec là des résultats financiers positifs malgré les coûts inhérents au démarrage des premières années (détaillés ci-dessus).

Aucun impayé n'est à déplorer à ce stade d'activité.

Au global (sur l'ensemble des SCI) cela représente un résultat positif de 29 369 €. Ce résultat génère un bénéfice taxable au niveau de la SCA et donc explique une part des impôts sur les sociétés payée par la SCA. **Quand on consolide les résultats des SCI et de la SCA, on arrive à un résultat net positif de 34 K€.**

2.5.1.3 Réévaluation de la part sociale

Tel que précisé dans le rapport d'activité de la Société (pages 45 à 48), la part sociale de la Société est réévaluée grâce à 3 effets cumulatifs :

1. le résultat comptable de la Société elle-même ;
2. le résultat comptable de chacune des SCI détenues par la Société (au prorata de la détention par la Société) ;
3. la réévaluation des actifs détenus par chacune des SCI.

On a déjà vu plus haut les résultats comptables de la Société et des SCI.

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 en 2023 (avec un pro rata dans le cas des fermes acquises en cours d'année), taux égal à 3,2% (cf sources SAFER).

Ainsi, pour l'exercice 2022, le choix a été fait de de demander une expertise indépendante sur la ferme de Barthouil acquise en début d'année 2022 et de ne pas demander d'expertise sur les deux dernières fermes acquises plus tardivement dans l'année.
Pour la ferme de Barthouil, la valorisation a été réalisée par le cabinet Mendiondo dont le rapport d'expertise est communiqué en annexe 8.

Pour l'exercice 2023, deux nouvelles fermes ont fait l'objet d'une expertise, la ferme de Cussac ainsi que la ferme les Bouriettes, toutes deux acquises également en 2022.
La valorisation a été réalisée par le cabinet Mendiondo pour la ferme de Cussac (rapport d'expertise en annexe 8) et par le cabinet Marie-Hélène Julia pour la ferme Les Bouriettes (rapport d'expertise en annexe 8 également).

Une fois ces réévaluations réalisées, seulement 50% de l'éventuelle plus-value réalisée depuis l'acquisition a été prise en compte : en effet, les agriculteurs ont une option d'achat leur permettant d'acquérir la ferme s'ils le souhaitent et le peuvent, avec un prix légèrement décoté par rapport au prix de marché (Voir formule de calcul du prix de l'option d'achat plus haut). Ainsi de manière conservatrice, il a été décidé de considérer que tous les agriculteurs pourraient exercer cette option et seuls 50% de la plus-value latente pour la réévaluation des actifs de la Société dans ses comptes ont été pris en compte.

Par ailleurs, dans le cadre de la revalorisation annuelle des actifs, les frais d'acquisition ont été immobilisés et amortis sur 7 ans. Cette durée a été fixée en considération du fait que la Société n'a pas l'objectif ni l'intention de vendre les fermes avant 7 ans, date à laquelle les agriculteurs peuvent commencer à acquérir les fermes (via leur option d'achat). Ainsi, pour éviter de désavantager les investisseurs initiaux versus ceux qui investiraient plus tard, un choix a été fait d'immobiliser les frais d'acquisition et de les amortir sur cette durée de 7 ans. Sans cela, serait alors créée artificiellement une perte de valeur à hauteur de ces coûts d'acquisition dès la première année d'acquisition ce qui n'est pas cohérent au regard des caractéristiques propres à l'investissement. L'investissement dans le foncier est un investissement long terme d'au moins 7 ans.

Sur ces bases a été dressé un tableau récapitulatif du calcul des réévaluations pour chacune des fermes :

Nom SCI	Date d'acquisition	% de détention par la foncière	Actif immobilisé	Valeur actuelle de l'actif immobilisé*	Plus ou moins value latente	50% de la plue value	Plus value déjà prise en compte l'an dernier	Part des 50% de la plus value revenant à la foncière
BARTHOUIL	17 févr. 22	97,54%	195 082 €	234 959 €	39 877 €	19 938 €	7 717 €	11 731 €
LES BOURIETTES	12 juil. 22	99,99%	1 026 631 €	1 099 774 €	73 143 €	36 571 €	0 €	36 568 €
FERME DE CUSSAC	31 août 22	97,80%	605 979 €	608 389 €	2 410 €	1 205 €	0 €	1 179 €
FERME DU TREY	28 févr. 23	97,50%	1 977 780 €	1 996 399 €	18 619 €	9 309 €	0 €	9 077 €
FERME DE DORMEILLOUX	31 mars 23	99,94%	329 372 €	334 719 €	5 347 €	2 674 €	0 €	2 672 €
SARCELLE	05 juil. 23	92,14%	887 243 €	892 390 €	5 147 €	2 574 €	0 €	2 371 €
COUTEMILLIERE	28 juil. 23	97,62%	724 588 €	728 555 €	3 967 €	1 984 €	0 €	1 936 €
FONTAINE DU FEU	21 août 23	99,94%	167 905 €	168 452 €	547 €	274 €	0 €	273 €
REGUYON	04 oct. 23	99,98%	415 574 €	416 384 €	810 €	405 €	0 €	405 €
DOMAINE DE LA MODESTE	14 déc. 23	60,43%	1 367 182 €	1 368 431 €	1 249 €	625 €	0 €	377 €
LE BUISSON	20 déc. 23	97,61%	584 356 €	584 554 €	198 €	99 €	0 €	96 €
JDA TERREA	22 déc. 23	97,61%	367 488 €	367 586 €	98 €	49 €	0 €	48 €
CHEMIN DES NOISETIERS	26 déc. 23	97,58%	695 572 €	695 691 €	119 €	60 €	0 €	58 €
LA FERME DU MANOIR D'ANCTOVILLE	29 déc. 23	97,61%	876 413 €	876 510 €	97 €	49 €	0 €	48 €
TOTAL			**10 221 165 €**	**10 372 794 €**	**151 629 €**	**75 814 €**	**7 717 €**	**66 839 €**

En ajoutant les résultats de la SCA et de chacune des SCI, le tableau récapitulatif du calcul des réévaluations pour chacune des fermes est le suivant :

Nom SCI	Date d'acquisition	Capital	% de détention par la foncière	Capital détenu par la foncière	Résultat 2023 - part foncière	Plus value ferme - part foncière	Résultat + Plus value (part de la foncière)
BARTHOUIL	17 févr. 22	203 200 €	97,54%	198 200 €	2 657 €	11 731 €	14 387,51 €
LES BOURIETTES	12 juil. 22	1 050 000 €	99,99%	1 049 800 €	13 283 €	36 568 €	49 850,35 €
FERME DE CUSSAC	31 août 22	590 042 €	97,80%	577 050 €	-5 400 €	1 179 €	-4 220,84 €
FERME DU TREY	28 févr. 23	2 025 450 €	97,50%	1 974 814 €	19 605 €	9 077 €	28 681,92 €
FERME DE DORMEILLOUX	31 mars 23	328 755 €	99,94%	328 555 €	2 928 €	2 672 €	5 600,30 €
SARCELLE	05 juil. 23	891 000 €	92,14%	821 000 €	6 745 €	2 371 €	9 115,93 €
COUTEMILLIERE	28 juil. 23	805 200 €	97,62%	786 000 €	579 €	1 936 €	2 515,28 €
FONTAINE DU FEU	21 août 23	168 500 €	99,94%	168 400 €	-102 €	273 €	171,19 €
REGUYON	04 oct. 23	420 100 €	99,98%	420 000 €	-4 239 €	405 €	-3 833,99 €
DOMAINE DE LA MODESTE	14 déc. 23	1 390 000 €	60,43%	840 000 €	-1 632 €	377 €	-1 254,22 €
LE BUISSON	20 déc. 23	586 600 €	97,61%	572 600 €	-103 €	96 €	-6,07 €
JDA TERREA	22 déc. 23	371 700 €	97,61%	362 800 €	-255 €	48 €	-206,95 €
CHEMIN DES NOISETIERS	26 déc. 23	784 000 €	97,58%	765 000 €	-4 138 €	58 €	-4 080,22 €
LA FERME DU MANOIR D'ANCTOVILLE	29 déc. 23	979 300 €	97,61%	955 900 €	-559 €	48 €	-511,78 €
TOTAL		**10 593 847 €**		**9 820 119 €**	**29 369 €**	**66 839 €**	**96 208 €**

Résultat net de la SCA	**5 146€**
Total résultat + Plus value latente	**101 354€**

Le capital de la SCA est de 12 188 546 € au 31/12/2023.

Ainsi la réévaluation des actifs représente 0,83% et c'est cette réévaluation qui a été votée lors de l'AG d'approbation des comptes en date du 27 juin 2024 ce qui fait passer la valeur de la part sociale de 10,025€ à 10,108€.
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

Au 31 décembre 2023, les capitaux propres de la Société s'élevaient à 12 188 546 €.

Depuis le 1er janvier 2024, les opérations suivantes sont intervenues sur le capital social :

- Collecte supplémentaire de 1 428 392 €

2.5.2.2 Commentaire sur les flux de trésorerie

Le tableau de flux de trésorerie détaillée de la Société fait ressortir les principaux soldes suivants :

	Exercice 2023	Exercice 2021-2022
Trésorerie au 01/01	3 442 278 €	0 €
Flux de trésorerie issus de l'activité	74 080 €	928 €
Flux de trésorerie issus ddu financement	8 916 896 €	5 266 400 €
Flux de trésorerie issus des opérations d'investissement *	-7 897 271 €	-1 825 050 €
Trésorerie nette (actif circulant) au 31/12	4 535 983 €	3 442 278 €

Le niveau de trésorerie était très important fin 2022 (par rapport aux investissements réalisés à l'époque) car des investissements conséquents étaient prévus début 2023.
Fin 2023, le niveau de trésorerie est plus mesuré comparé au bilan. Il est en partie lié à la réserve de trésorerie de 15% des sommes collectées (1,8 M€) mais également aux besoins en financement pour les acquisitions prévues début 2024.

Les flux de trésorerie issus de l'activité sont relativement mesurés et en lien avec le compte de résultat de la Société, proche de l'équilibre financier.
Les flux de trésorerie issus du financement constituent des apports en fonds propres ainsi que de l'apport en comptes courants de 2 M€ en 2023.

Enfin les flux de trésorerie issus des investissements sont négatifs car ils traduisent un décaissement.
L'évolution de la trésorerie est essentiellement liée au financement obtenu grâce aux augmentations de capital et aux investissements réalisés par la suite.

2.5.2.3 Conditions des emprunts et structure de financement de la Société

Aucun emprunt n'a été réalisé par la Société à l'exception d'un apport en Comptes Courants comme expliqué plus haut.

Cet apport a été rémunéré à hauteur de 1,15% sur la première année. Le taux a été réévalué pour s'aligner sur des taux de marché début 2024 à 3% à partir du 1er mars 2024. Il est remboursé depuis le 1er janvier 2024 à hauteur de 5% des sommes collectées chaque mois en capital souscrit au sein de la Société. Entre le 1er janvier et le 18 octobre 2024, la somme de 402 K€ a été remboursée sur les 2 M€ de comptes courants. Et 400K€ environ ont été transformés en capital, donc le montant restant à rembourser du compte courant est d'environ 1.2M€.

2.6 Informations sur les tendances

(a)Principales tendances depuis la fin du dernier exercice clos le 31 décembre 2023

Comme en 2023, l'effet des taux d'intérêt élevés rend 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.

L'activité de la Société sur 2024 a bien démarré et les projets continuent à se mettre en place à un rythme élevé avec de nombreux projets en cours de finalisation (ie d'acquisition).

Augmentation de capital

Entre le 1er janvier et le 18 octobre 2024, la Société a enregistré une augmentation de capital de 10.5 M€. Les souscripteurs sont des particuliers ou des holdings familiales mais également quelques institutionnels (fonds investissant dans l'Économie Sociale et Solidaire) comme les fonds solidaires de Mirova ou d'Ecofi qui ont investi près de 2M€ et 500K€ ainsi que la Caisse des Dépôts et Consignations qui a investi 2M€ en cours d'année..

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**
Risques liés à l'activité dans le domaine du foncier agricole			
Risque lié à l'insolvabilité des locataires et aux difficultés d'éviction	ELEVE	MOYEN	ELEVE
Risque liés à des dommages sur les biens loués	MOYEN	MOYEN	MOYEN
Risque de variation à la baisse du prix du foncier	FAIBLE	MOYEN	MOYEN
Risques liés aux évolutions des droits et obligations des bailleurs ruraux	FAIBLE	FAIBLE	FAIBLE
Risques liés aux acquisitions de biens immobiliers, aux travaux et aux rénovations	FAIBLE	FAIBLE	FAIBLE
Risque lié à la perte ou à l'absence de l'avantage fiscal	MOYEN	MOYEN	MOYEN
Risques liés à l'activité dans le secteur de l'économie sociale et solidaire			
Risques liés à la situation financière de la société	MOYEN	MOYEN	MOYEN
Risques liés à la perte des labels et agréments	FAIBLE	MOYEN	MOYEN
Risques liés au modèle économique de la société	MOYEN	FAIBLE	FAIBLE
Risques juridiques et réglementaires liés au statut de société en commandite par actions et aux retraits massifs des associés commanditaires			
Risques de liquidité en cas de retrait massif des commanditaires	FAIBLE	MOYEN	MOYEN
Risque lié au statut de société en commandite par actions	FAIBLE	FAIBLE	FAIBLE

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 au sein de chacune des SCI (2,5%) pourra être récupérée par la Société en cas d'impayés (contractualisé dans le pacte d'associés de chaque SCI).

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 encore relativement jeune mais il est à noter qu'aucune éviction n'a été nécessaire et qu'aucun impayé de plus de 3 mois n'est en cours.
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.

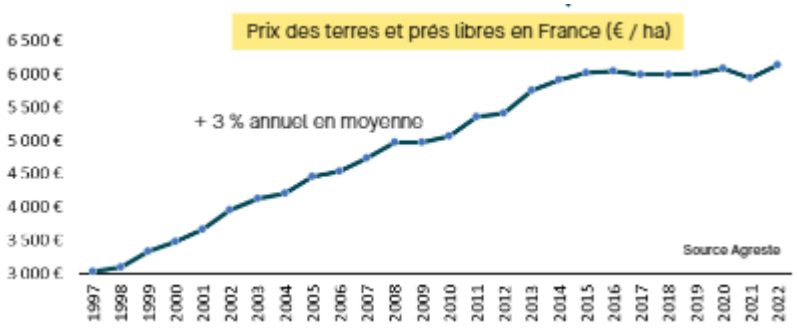
A ce jour aucun dégât n'a été constaté. Le risque est considéré comme moyen.

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

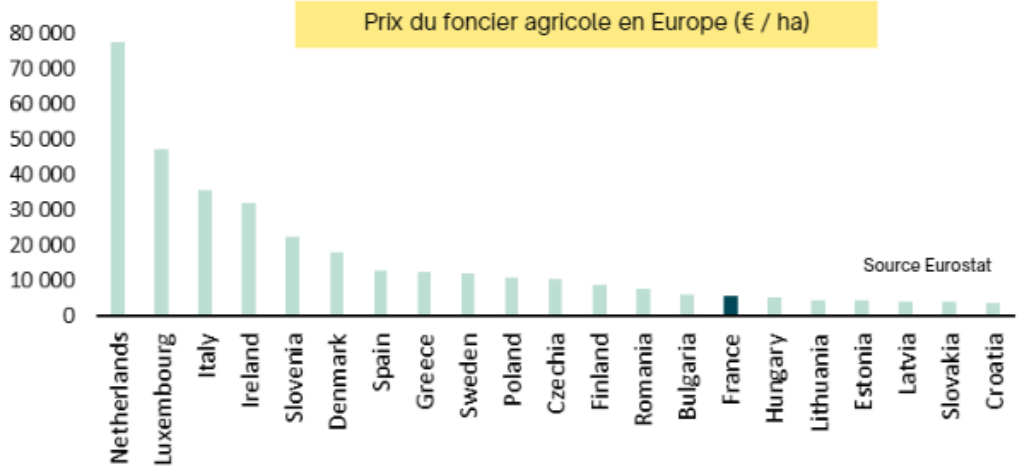
Les investissements sont utilisés pour acquérir du foncier agricole (terre et bâti agricole et habitation).

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

<u>Données sur le prix des terres agricoles:</u>
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).



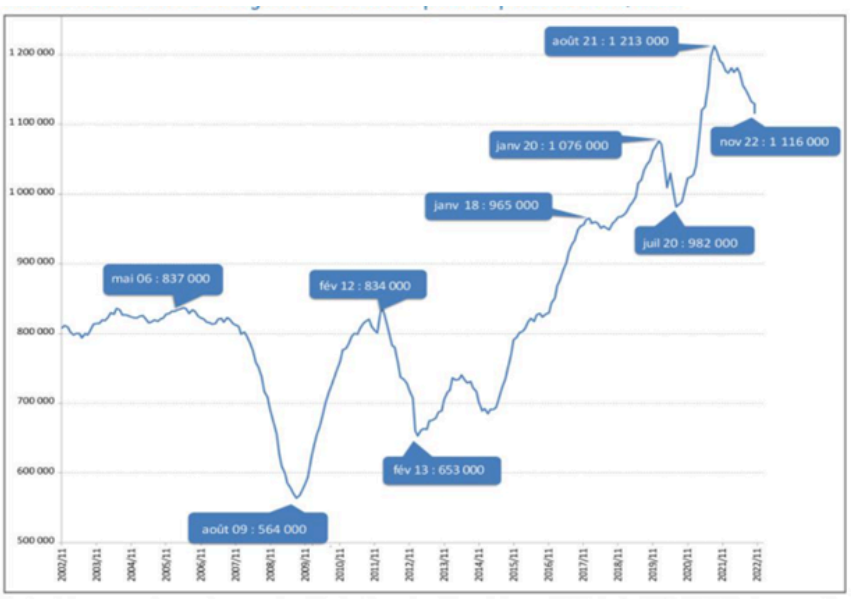
Par ailleurs, le prix des terres agricoles en France (2022) reste peu élevé en comparaison avec les autres pays :



Le prix en France est en effet aux alentours des 6000 € en moyenne alors qu'il est à plusieurs dizaines de milliers d'euros chez certains de nos voisins (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.



Nombre de logements anciens vendus en cumul sur 12 mois - France (hors Mayotte). Source: IGEDD d'après DGFiP (MEDOC) et bases notariales

Enfin, le bâti agricole est lui souvent valorisé à partir de l'usage et de la vétusté de celui-ci : cf lafranceagricole. 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. Des projets sont d'ores et déjà prévus sur plus de 66% des fermes sur lesquelles il y a des bâtiments.
Compte tenu de tous ces éléments, le risque est considéré comme moyen par la Société.

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 règlementations en vigueur et la sélection d'entreprises compétentes et responsables pour éviter les malfaçons. Leur non-suivi exposerait la Société à des recours des tiers, à l'arrêt éventuel des travaux et à une dégradation de son image et de sa réputation mais également à une dévalorisation des biens. Le risque est inhérent à cette activité.
Pour limiter ces risques, les travaux et rénovations sont anticipés préalablement à l'acquisition et les montants provisionnés à ce moment-là. Quand il y a des sujets complexes, des devis sont obtenus avant acquisition pour valider les montants provisionnés. Les

travaux sont ensuite suivis par une équipe dédiée 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.
Enfin, les résultats des premières estimations externes réalisées post acquisition (cf rapport d'activité 2023) prouvent que les premières acquisitions ont été réalisées à un prix au niveau ou en dessous du marché.

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.

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.

Il est toutefois important de noter qu'un nombre substantiel d'investisseurs (particuliers ou personnes morales) investissent dans la Société sans bénéficier de cet avantage fiscal, ce qui montre que celui-ci n'est pas indispensable à la collecte. La quantité d'argent collectée sans bénéfice de l'avantage fiscal est de plus d'environ 45% des sommes totales à date et va être amenée à progresser sensiblement en 2024 du fait de la part plus importante d'investissements institutionnels prévus.

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 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 (important pour environ 55% des souscriptions en montant). En cas de perte d'agrément, il n'y a pas de conséquence directe sur la situation financière de la société mais le risque concerne cependant la capacité de la société à trouver de nouveaux souscripteurs.

L'agrément a été obtenu une première fois en 2021 et a été réitéré pour deux ans en 2023 ce qui permet également de rassurer à court et moyen terme.

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 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 quarantaine 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 progresse rapidement, ce risque devient de plus en plus faible car cette taille limite est en cours d'être atteinte.

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.

3.3.2 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 Réglement 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 5 membres actuellement, présidé par Julien Calmette. Il est composé de 3 membres représentant les investisseurs particuliers et de 2 membres représentant les investisseurs institutionnels (Caisse des Dépôts et Consignations et Crédit Mutuel).

Enfin le Comité d'Investissement est composé de 4 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 3 salariés (1 à temps plein et 2 à temps partiel pour un total de 2.1 ETP).

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 à mission de l'économie sociale et solidaire 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.
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.
Vous trouverez ci-dessous une description des profils de chacun :

Marc Batty : 43 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 : 44 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 : 36 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	Actions Ordinaires	%
Simon Bestel	38 620	30,88%
Marc Batty	24 671	19,72%
Vincent Kraus	38 620	30,88%
Fondateurs	**101 911**	**81,48%**
BUSINESSACCELERATOR SARL (Amélie Faure)	2 469	1,97%
SOCIETE CIVILE ARPEMA (Xavier Lorphelin)	2 469	1,97%
MADE FOR ALL SASU (Thierry Petit)	4 176	3,34%
AFTER NOW SASU (Gilles Moncaubeig)	4 175	3,34%
ALIQUINI SAS (Cyril Vermeulen)	2 469	1,97%
TURENNE INVEST SC (Thierry Fahmy)	2 469	1,97%
Cédric Sellin	1 234	0,99%
FAWKES SARL (Mikaël Aubertin)	1 234	0,99%
Marine Doquet-Chassaing	2 469	1,97%
Investisseurs	**23 164**	**18,52%**
Total	**125 075**	**100,00%**

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 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 4 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 l'AG du 27 juin 2024 de 7 personnes, 4 représentant les citoyens et 3 les institutionnels.
Voici ci dessous un descriptif de ces 7 personnes :

Les 4 premiers étaient déjà au Conseil de Surveillance avant l'AG du 27 juin 2024 :

1. **Julien Calmette (Président du Conseil de Surveillance) :**

Profession : ingénieur et directeur financier dans une société investissant dans les énergies renouvelables
Adresse : 64 rue des Moines 75017 Paris
Mandats en cours :

- Président de la société Kantou.

2. **Emeline Bentz**

Profession : ingénieur agronome et maraîchère
Adresse : 215 Chemin de Mouchac, 33690 Sigalens
Mandats en cours :
- Conseil d'Administration du Centre de Formation Beauséjour à Gironde sur Dropt ;
- Bureau de l'association Place dou Peis à préchac ;
- associée à la SARL LA NOMALI à Castets et Castillon ;
- Conseil de perfectionnement de la MFR de l'Entre deux Mers à la Sauve.

3. **Hugo Ménestret (représentant la Banque des Territoires - Caisse des Dépôts et Consignations) :**

Profession : Chargé d'investissements au sein du pôle transition écologique et sociale des territoires, département cohésion sociale et territoriale, à la Direction de l'Investissement de la Banque des Territoires - CDC
Adresse : CDC - 72 avenue Pierre Mendès France, 75013 Paris
Mandats en cours :
- Comité stratégique de Vesto SAS ;
- Conseil de surveillance de la SCA Foncière Terre de Liens.

4. **Philippe Poiré (représentant le Crédit Mutuel Asset Management) :**

Profession : Responsable RSE et Finance Solidaire au sein de Crédit Mutuel Asset Management
Adresse : 23 rue des Morillons 75015 PARIS
Mandats en cours :
- Conseil Stratégique d'Ecodair ;
- Conseil d'Administration des trois Colonnes (viager solidaire – Lyon) ;
- Conseil d'Administration INCO Investissement.

Les 3 suivants ont été élus le 27 juin 2024 :

5. **Constance Hamelin**

Profession : Directrice Juridique de Caption Market
Adresse : 4 rue neuve de la Chardonnière 75018 Paris
Mandats en cours : Aucun

6. **Chloé Gerin**

Profession : Chargée d'affaires à l'Andra
Adresse : 10 rue Kuss, 75013 Paris
Mandats en cours : Aucun

7. **Emmanuel Gautier (représentant Mirova)**

Profession : Gérant sénior de fonds solidaires
Adresse : 59 avenue Pierre Mendes France, 75013 Paris
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. Vous trouverez le rapport émis sur les comptes de 2023 en annexe 5.

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 12. En cas d'absence de consensus, il est nécessaire d'obtenir une majorité avec plus de ⅔ d'avis positifs pour pouvoir valider un investissement.

Ce Comité est actuellement composé de 4 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).

Fin 2023 Fabien Perrot (agriculteur installé en polyculture élevage dans l'Eure et ancien directeur d'exploitation de la Bergerie Nationale de Rambouillet) a demandé à quitter le Comité par manque de temps disponible et a été remplacé début 2024 (validation par le Conseil de Surveillance en avril 2024) par Luc Lemaire.

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. 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 (Philippe Poiré, Hugo Menestret, Julien Calmette) et/ou agricoles (Emeline Bentz) et ou gestion/montages de projets complexes (Julien Calmette). Les membres qui devraient être validés lors de la prochaine AG apporteront également des compétences juridiques certaines.
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 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 perçoit une rémunération validée chaque année en AG. Il s'agit du maximum entre le montant de 3 000€ et 3% du résultat net consolidé (SCA et SCI).
Sur le premier exercice long (18 mois entre juillet 2021 et décembre 2022), la SAS a touché 4500€ et elle a touché 3000€ pour l'exercice 2023.

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.
Les dirigeants et représentants du Gérant Commandité sont eux aussi associés commanditaires de la SCA LES FEVES.

Voici les quantités d'actions détenues par chacun des membres du Conseil de Surveillance - ces actions représentent en tout, 21% de l'actionnariat total au 18/10/2024 :

- Julien Calmette : 500 actions
- Emeline Bentz : 10 actions
- Hugo Menestret, au titre de la CdC : 247 579 actions
- Philippe Poiré, au titre du fonds Engagement Solidaire de CM AM : 49 815 actions
- Emmanuel Gautier, au titre du fonds FPS Mirova Solidaire : 177 456 actions.

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

- Marc Batty : 98 800 actions
- Simon Bestel : 500 actions
- Vincent Kraus : 63 actions

Ces actions représentent en tout au 18/10/2024 4,4% 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 FINANCIÈRE ET LES RESULTATS DE L'EMETTEUR

5.1 Informations financières historiques

5.1.1 États financiers relatives aux exercices 2021-2022 et 2023

Les comptes annuels des exercices clos les 31/12/2022 et 31/12/2023 figurent en annexe 1 et 3. La méthode comptable et les notes se trouvent dans les annexes desdits comptes et leur lecture peut être augmentée du rapport d'activité (annexe 4 pour 2023 et annexe 6 pour 2022).

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

La SCA LES FEVES n'établit pas d'états financiers annuels consolidés.

5.1.7 Date des dernières informations financières

Le dernier exercice clos est en date du 31 décembre 2023, soit moins de 12 mois avant la date du présent document

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 ont été décrits dans ce document. En dehors des indicateurs financiers décrits très largement plus haut (évolution du capital, investissements réalisés, chiffre d'affaire), les indicateurs clés sont :

- le nombre de projets financés : 3 en 2022 et 11 en 2023 ;
- le nombre d'agriculteurs et d'agricultrices installés sur les fermes financées : 4 en 2022 et 20 en 2023 ;
- le nombre d'hectares convertis à l'agroécologie grâce à la Société : 204 en 2022 et 902 en 2023.

5.5 Changement significatif dans la situation de l'émetteur

Depuis la fin du dernier exercice, il ne s'est produit aucun événement susceptible de modifier la situation financière ou commerciale de la Société LES FEVES.

Des investissements ont été réalisés dans le cours normal de l'activité de la Société entre le 1er janvier et le 18 octobre 2024 à hauteur de 5M€ pour le financement de 13 projets (10 nouvelles fermes et 3 consolidations de projets existants).
Dans le même temps, une somme de 10.5M€ a été collectée auprès de 564 investisseurs entre le 1er janvier et le 18 octobre 2024.

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

Il n'y a pas eu de modifications significatives des valeurs brutes pouvant influer sur l'actif, le passif et les résultats de la Société LES FEVES nécessitant la production d'informations financières pro forma.

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

6.1. Principaux actionnaires

6.1.1. Actionnariat

Les actionnaires de la Société (1 684 au 18/10/2024) sont à 97% des citoyens et citoyennes de tous horizons géographiques et sociaux.
Au 18/10/2024, 52 personnes morales représentent 3% du nombre de souscripteurs et détiennent 39% du capital (8.9 M€).
La majorité de ces personnes morales sont des holdings familiales ou personnelles donc peuvent être assimilées aux autres citoyens.
Quatre investisseurs institutionnels ont fait leur apparition dont deux en 2023 puis deux autres en 2024:

- la Banque des Territoires (branche de la Caisse des Dépôts et Consignations) pour 500K€ en 2023 puis 2M€ en 2024;
- le fonds Engagement Solidaire de Crédit Mutuel Asset Management pour 500K€ en 2023;
- les fonds Mirova Solidaire et Maif Solidaire gérés par Mirova pour 2M€ en 2024 ;
- le fonds Dynamis Solidaire géré par Ecofi pour 500K€ en 2024.

Ces 4 investisseurs représentent un peu plus de 24% des investissements.
Au 18/10/2024, le nombre moyen d'actions détenu par les actionnaires est de 1 341. Ce nombre est de 840 actions par actionnaire personne physique.
De nombreux actionnaires ont souscrit plusieurs fois. 45% des actionnaires ayant investi pour la première fois en 2022 ont ainsi réinvesti en 2023.

Tableau détaillant la détention des actionnaires principaux (au dessus de 2%)

Actionnaires	Pourcentage de détention
Caisse des Dépôts et Consignations	11,0%
FPS Mirova Solidaire	7,9%
Marc Batty	4,4%
Holding groupe Bulteau	2,2%
FCP CM-AM Crédit Mutuel Engagement Solidaire	2,2%
Dynamis Solidaire	2,2%
SAS IM Creation	2,2%

Dans les autres actionnaires figurent en particulier les membres du Conseil de Surveillance comme décrit plus haut.

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, 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.

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 :

- l'identification, le sourcing et le montage des projets financés par la SCA LES FEVES ;

- les moyens techniques et marketing pour aider à la collecte des fonds ;
- le suivi des travaux réalisés par la SCA LES FEVES.

Il existe également une convention d'apports en comptes courants entre la Société et Marc Batty qui a été conclue en 2023 pour un montant de 2 000 000 Euros et dont le capital est remboursé au fur et à mesure des nouveaux investissements (à hauteur de 5% des sommes collectées).

Les deux conventions sont mentionnées dans le rapport annuel sur les conventions réglementées (cf annexe 17).

6.5 Capital Social

6.5.1.Montant du capital social et catégories d'actions

Capital social :
Le capital au 31/12/2023 est de 12 169 030 euros (hors prime d'émission), entièrement libéré et réparti entre 1240 actionnaires. Il est composé de 1 216 903 actions d'une valeur nominale de 10 euros (hors prime d'émission). Il a été porté à 22 663 646.04 euros au 18/10/2024, entièrement libéré, divisé en 2 258 584 actions de 10 euros (hors prime d'émission) et réparti entre 1 684 actionnaires.
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.

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 15. 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 en 2023 et 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

Mr Simon Bestel

FEVE - 13 rue des Cordeliers, 33000 Bordeaux

Tél. 06 50 13 23 58

simon@feve.co

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

- 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 Réglement 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 125 075 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».
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 Lawfields Avocats, en ce qui concerne l'opinion de ce dernier et par les cabinets Mendiondo et Marie-Hélène Julia en ce qui concerne les expertises immobilières 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 § 1.4. 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 15 450 009,47 euros (prime d'émission et frais de transactions inclus). Le produit maximal net de l'émission est estimé à 15 000 009,19 euros, déduction faite des frais et honoraires de l'opération estimés à 450 000.28 euros (3% de frais de souscription sur les sommes collectées). La Société emploiera les fonds collectés dans l'opération **à hauteur de 15% (soit 2 250 001 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 12 750 008 euros pour une souscription à 100%)**, dans des opérations d'acquisition et d'amélioration de foncier agricole (terres et bâtis).

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. 13 acquisitions ont déjà été réalisées depuis le début de l'année et 10 sont en cours de finalisation.

Utilisation des fonds :

La Société envisage de financer environ 20 à 25 projets en 2024 pour un montant d'investissement par la Société de 13M€, ce qui semble réalisable au regard des projets déjà financés depuis le début de l'année et des projets à l'étude. En effet, 13 projets ont déjà été financés en 2024 (pour un montant de 5M€) et une dizaine sont en cours de concrétisation.

Les prévisions à plus long terme sont de continuer à augmenter le nombre de projets chaque année ainsi que le montant investi, avec un objectif de 40 à 50 projets pour un investissement de la Société de 20 à 25M€ en 2025.

Le nombre de projets financés fin 2024 et en 2025 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 le 1er janvier 2024 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**
Risques llors du retrait de l'investisseur de la Société			
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	FAIBLE	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. 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.

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, 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 est la suivante :

- de Juillet 2021 à juin 2023 : 10€
- de juin 2023 à juin 2024 : 10.025€
- à partir de juin 2024 : 10.108€.

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 (code ISIN - FR001400PVR7).

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.

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 Mixte du 28 juin 2024, il a été agréé que la gérance pouvait procéder) une augmentation de capital d'un montant maximum de 30M€ 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. En 2024, le capital ne pourrait être inférieur à 9 746 637 euros.

Prix de retrait/remboursement des actions : Le prix de retrait est égal au prix de la part (valeur nominale et prime d'émission) mais la période d'inaliénabilité n'étant passée pour aucun actionnaire à ce jour, il n'est pas prévu de retrait en 2024. Les premiers retraits pourraient être demandés courant 2024 pour un retrait effectif en 2025.
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 financés 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 28 juin 2024

L'assemblée générale mixte, 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 30 000 000€ sur 12 mois glissants.

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

Douzième résolution :
DÉLÉGATION DE COMPÉTENCE AU GÉRANT À L'EFFET DE PROCÉDER À UNE AUGMENTATION DU CAPITAL SOCIAL

"L'Assemblée générale,
Statuant conformément aux dispositions des articles L225-129-2 du Code de commerce et L226-1 du Code de commerce, décide de déléguer sa compétence au Gérant pour procéder à une augmentation du capital de la Société, dans la limite de 30 M€, dont un maximum de 8 M€ par période glissante de 12 mois, auprès d'investisseurs non qualifiés, tant que l'agrément de l'AMF n'aura pas été obtenu pour dépasser ce seuil. Cette augmentation de capital s'opérera avec une prime d'émission de 0,108 € par action, outre des éventuels frais de souscription, à la diligence du Gérant, dans la limite de 3,5% du montant nominal souscrit."
Cette résolution est adoptée à la majorité de 1 061 827 voix sur 1 073 222.

Treizième 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,
Autorise le Gérant à solliciter auprès de l'AMF l'obtention d'un ou de plusieurs agréments en vue de proposer une offre ouverte au public d'un montant supérieur à 8 M€ par période glissante de 12 mois, pour les souscriptions au capital d'investisseurs non qualifiés."

Cette résolution est adoptée à la majorité de 1 028 703 voix sur 1 045 602.

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 18 octobre 2024, 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 28 juin 2024, la gérance a été autorisée à augmenter le capital de la Société par offre au public jusqu'à concurrence d'une somme de 30 millions d'euros (sur 12 mois), prime d'émission incluse, dans le cadre de la variabilité du capital.
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 15 000 009,19 euros par émission de 1 483 974 actions de 10.108 euros (prime d'émission comprise) à souscrire en numéraire par versement d'espèces ou par compensation avec une créance liquide et exigible.
- Prix d'émission : 10.108 euros par action de 10 euros assortie d'une prime de 0.108 euros 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 31/05/2025.»
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) jusqu'au 31/05/2025.

4.1.7 Dates prévues des émissions

Période de souscription : du 18 octobre 2024 inclus au 31 mai 2025 inclus, 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 au 31 décembre 2023.
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.

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 2024, serait éligible à une réduction d'impôt à hauteur de 100.000 euros au titre de l'année 2024 et la quote-part excédant cette somme, soit 50.000 euros, ouvrirait droit à une réduction d'impôt applicable au titre de l'année 2025 (ou au titre des années suivantes, jusqu'en 2027).

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 2024 donne droit à une réduction à hauteur de 100.000 euros au titre de l'année 2023 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 2024, 10.000 € au titre de l'impôt sur les revenus de 2025 et 5.000 € au titre de l'impôt sur les revenus de 2026. 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 2024 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 2024 inférieur à 25.000 €), la fraction de la réduction d'impôt excédant l'impôt dû en 2023 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 2024, 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 2030) 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.

4.1.9.3. Régime fiscal des frais de souscription

Des frais de souscription sont facturés aux souscripteurs (3% TTC du montant souscrit).
Aucun autre frais ne sera facturé aux souscripteurs.
Actionnaires personnes physiques :
Les frais de dossier acquittés viennent en augmentation du prix de revient des actions pour le calcul du revenu ou de la plus-value ultérieure éventuelle.
Actionnaires personnes morales :
passibles de l'IS Les frais de dossier peuvent être au choix du contribuable soit déduits en charges au titre de l'exercice de la souscription, soit immobilisés en complément du prix de souscription.

4.1.10. Identité de l'offreur des valeurs mobilières si différent de l'Emetteur

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 1 483 974 actions d'une valeur nominale de 10 euros avec une prime d'émission de 0,108 euros par action, entièrement libérées aux fins de porter le capital social de la SCA Les FEVES de 22 663 646,04 à 37 663 655,23 euros, soit 19% 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, avec prime d'émission, s'élève à 15 000 009,19 euros maximum. Il est en augmentation par rapport aux années passées pour permettre à la Société de poursuivre l'augmentation des investissements dans du foncier agricole et de faire face aux demandes de souscriptions. En outre, à ce montant s'ajoutent les frais de souscription fixées à 3% TTC du montant collecté. Aucun autre frais ne sera facturé aux souscripteurs. La Société étant à capital variable, le montant souscrit pendant la période d'offre au public pourra être inférieur au montant de l'émission prévu.

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 et pour une période expirant le 31/05/2025.

La souscription s'effectue moyennant signature d'un Bulletin de Souscription sur le site Internet 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 est intervenue.

La communication de l'Emetteur est axée sur une information sur le site 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 :
18/10/2024 Visa de l'Autorité des Marchés Financiers
19/10/2024 Mise à disposition du Prospectus gratuitement au siège de la Société LES FEVES (Emetteur) et publication en ligne sur le site www.feve.co
Ouverture de la période de souscription
21/10/2024 Publication d'un avis financier dans un journal
31/05/2025 Clôture de la période de souscription
15/06/2025 Publication des résultats de l'offre sur le site internet 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 15 000 009.19 euros maximum (prime d'émission incluse), 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), soit envoyés directement à la Société LES FEVES, 13 rue Sainte Ursule, 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)

8) Ventilation capital / frais de dossier et saisie comptable par la Société.

L'attestation de versement des fonds sera délivrée par la Société LES FEVES, 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 assure elle-même la gestion des titres (tous au nominatif) par une équipe dédie, 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 au plus tard le 15/06/2025.

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 31/05/2025, par la Société LES FEVES, 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 15 000 009,19 euros maximum (prime d'émission incluse), 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 l'AGE 2023 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 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 10.108 euros par action correspondant à la valeur nominale de 10 euros augmentée d'une prime d'émission de 0.108 euros décidée par la gérance à compter du 29 juin 2024 et pour toute la période de souscription de la présente offre au public.

Cette valeur est appuyée sur des analyses de la valeur de l'action, s'appuyant à la fois sur des expertises réalisées à la demande de la gérance sur un échantillon du patrimoine de la Société et sur des indices de revalorisation du foncier agricole pour le patrimoine non expertisé (cf chapitre 2.5.1.3 de la partie I du présent Prospectus).
La valeur a donc été augmentée de 0.83€, passant de 10.025 à 10.108 euros suite à l'AGE du 28 juin 2024.

Par ailleurs, il sera réglé par les souscripteurs concomitamment au prix de la souscription des frais de dossiers fixés à 3% des montants collectés TTC par souscripteur (frais non plafonnés). La Société ne facture pas de frais de sortie aux souscripteurs.

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, avec prime d'émission, 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, 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 Agricole pour le recueil et le blocage des souscriptions versées.

Les fonds versés à l'appui des souscriptions seront déposés et bloqués auprès du Crédit Agricole d'Aquitaine, Espace Grandes Entreprises Agricoles, 1017, Rte de Pau-Le Mas, CS60169, 40805 Aire sur l'Adour cedex.

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. Le capital étant variable, les souscriptions sont enregistrées quel que soit le pourcentage de réussite de l'émission.

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 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 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 :

	31/12/2022	31/12/2023	18/10/2024	Après 75% de l'émission	Après 100% de l'émission
Capitaux propres	5 266 504 €	12 188 546 €	22 663 646,04 €	33 913 652,93 €	37 663 655,23 €
Nombre d'actions	526 640	1 216 903	2 258 584	3 371 565	3 742 558
K/action	10,000 €	10,016 €	10,034 €	10,059 €	10,064 €

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

La participation d'un actionnaire ayant 1% du capital au 15/09/2024 et n'acquérant pas d'action nouvelle varie en fonction du nombre de titres émis comme suit :

	Au 18/10/2024	Après 75% de l'émission	Après 100% de l'émission
Nombre d'actions existantes	2 258 584	3 371 565	3 742 558
% de dilution pour un actionnaire détenant 1% au 18/10/2024	1%	0,67%	0,60%

Il en est de même pour ses droits de vote :

	Au 18/10/2024	Après 75% de l'émission	Après 100% de l'émission
% de droit de vote pour un actionnaire détenant 1% du capital au 18/10/2024	1%	0,67%	0,60%

ANNEXES

ANNEXE 1
-
Comptes de la SCA en 2023

Société LES FEVES

13 Rue Sainte Ursule

31000 TOULOUSE

COMPTES ANNUELS AU 31/12/2023

Société LES FEVES

13 Rue Sainte Ursule

31000 TOULOUSE

COMPTES ANNUELS au 31/12/2023

	Pages
- Attestation des comptes	*1*
- Bilan actif-passif	*2 et 3*
- Compte de résultat	*4 et 5*
- Détail bilan	*6 à 8*
- Détail Compte de résultat	*9 et 10*
- Soldes intermédiaires de gestion	*11*
- Détail Soldes intermédiaires de gestion	*12 et 13*
- Liasse 2065	*14 et 15*
- Liasses 2050 à 2059-G	*16 à 35*

CULTURE COMPTABLE
11 rue Alix d'Unienville

33100 BORDEAUX
05 56 78 00 00

ATTESTATION DE PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS

En notre qualité d'expert-comptable, nous avons effectué une mission de présentation des comptes annuels de l'entreprise

Société LES FEVES
13 Rue Sainte Ursule
31000 TOULOUSE

relatifs à l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023.

Nos diligences ont été réalisées conformément à la norme professionnelle de l'Ordre des experts-comptables applicable à la mission de présentation des comptes qui ne constitue ni un audit ni un examen limité.

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'éléments remettant en cause la cohérence et la vraisemblance des comptes annuels pris dans leur ensemble tels qu'ils sont joints à la présente attestation.

Les comptes annuels ci-joints se caractérisent par les données suivantes :

- Total du bilan,	14 259 310 Euros
- Chiffre d'affaires HT,	148 649 Euros
- Résultat net comptable,	5 146 Euros

Fait à BORDEAUX
Le 15/05/2024

Stéphane GROS
Expert-Comptable

CULTURE COMPTABLE
11 rue Alix d'Unienville

33100 BORDEAUX

BILAN ACTIF

	ACTIF	Exercice N 31/12/2023 12			Exercice N-1 31/12/2022 18
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net
	Capital souscrit non appelé (I)				
ACTIF IMMOBILISÉ	Immobilisations incorporelles				
	Frais d'établissement				
	Frais de développement				
	Concessions, brevets et droits similaires				
	Fonds commercial (1)				
	Autres immobilisations incorporelles				
	Avances et acomptes				
	Immobilisations corporelles				
	Terrains				
	Constructions				
	Installations techniques, matériel et outillage				
	Autres immobilisations corporelles				
	Immobilisations en cours				
	Avances et acomptes				
	Immobilisations financières (2)				
	Participations mises en équivalence				
	Autres participations	9 722 321		9 722 321	1 825 050
	Créances rattachées à des participations				
	Autres titres immobilisés	1 007		1 007	
	Prêts				
	Autres immobilisations financières				30 860
	Total II	9 723 328		9 723 328	1 855 910
ACTIF CIRCULANT	Stocks et en cours				
	Matières premières, approvisionnements				
	En-cours de production de biens				
	En-cours de production de services				
	Produits intermédiaires et finis				
	Marchandises				
	Avances et acomptes versés sur commandes				300
	Créances (3)				
	Clients et comptes rattachés	3 472		3 472	40
	Autres créances	507 238		507 238	18 964
	Capital souscrit - appelé, non versé	130 006		130 006	117 500
	Valeurs mobilières de placement				
	Disponibilités	3 895 062		3 895 062	3 305 292
	Charges constatées d'avance (3)	204		204	182
	Total III	4 535 983		4 535 983	3 442 278
Comptes de Régularisation	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)				
	Primes de remboursement des obligations (V)				
	Ecarts de conversion actif (VI)				
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI)	14 259 310		14 259 310	5 298 188

(1) Dont droit au bail
(2) Dont à moins d'un an
(3) Dont à plus d'un an

BILAN PASSIF

	PASSIF	Exercice N 31/12/2023 12	Exercice N-1 31/12/2022 18
CAPITAUX PROPRES	Capital (Dont versé : 12 039 097)	12 169 030	5 266 400
	Primes d'émission, de fusion, d'apport	14 266	
	Ecarts de réévaluation		
	Réserves		
	Réserve légale	6	
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées	21	
	Autres réserves		
	Report à nouveau	77	
	Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	5 146	104
	Subventions d'investissement		
	Provisions réglementées		
	Total I	12 188 546	5 266 504
AUTRES FONDS PROPRES	Produit des émissions de titres participatifs		
	Avances conditionnées		
	Total II		
PROVISIONS	Provisions pour risques		
	Provisions pour charges		
	Total III		
DETTES (1)	Dettes financières		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts auprès d'établissements de crédit		
	Concours bancaires courants		
	Emprunts et dettes financières diverses	2 000 000	
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	Dettes d'exploitation		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	36 387	13 330
	Dettes fiscales et sociales	29 736	8 815
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
	Autres dettes	4 642	9 540
Comptes de Régularisation	Produits constatés d'avance (1)		
	Total IV	2 070 765	31 684
	Ecarts de conversion passif (V)		
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)	14 259 310	5 298 188
	(1) Dont à moins d'un an	2 070 765	31 684

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2023 12			Exercice N-1 31/12/2022 18	Ecart N / N-1	
	France	Exportation	Total		Euros	%
Produits d'exploitation (1)						
Ventes de marchandises						
Production vendue de biens						
Production vendue de services	148 649		148 649	80 858	67 792	83. 84
Chiffre d'affaires NET	148 649		148 649	80 858	67 792	83. 84
Production stockée						
Production immobilisée						
Subventions d'exploitation						
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges						
Autres produits			6	1	6	NS
Total des Produits d'exploitation (I)			148 655	80 858	67 797	83. 85
Charges d'exploitation (2)						
Achats de marchandises						
Variation de stock (marchandises)						
Achats de matières premières et autres approvisionnements						
Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements)						
Autres achats et charges externes *			97 940	41 909	56 031	133. 70
Impôts, taxes et versements assimilés			1 776	1 183	594	50. 23
Salaires et traitements			78 381	34 488	43 893	127. 27
Charges sociales			26 419	8 294	18 125	218. 53
Dotations aux amortissements et dépréciations						
Sur immobilisations : dotations aux amortissements						
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations						
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations						
Dotations aux provisions						
Autres charges			53	37	16	42. 24
Total des Charges d'exploitation (II)			204 569	85 910	118 659	138. 12
1 - Résultat d'exploitation (I-II)			- 55 914	- 5 052	- 50 862	NS
Quotes-parts de Résultat sur opération faites en commun						
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)						
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)						

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs

(2) Dont charges afferentes à des exercices antérieurs

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2023 12	Exercice N-1 31/12/2022 18	Ecart N / N-1 Euros	Ecart N / N-1 %
Produits financiers				
Produits financiers de participations (3)				
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)				
Autres intérêts et produits assimilés (3)	61 813	966	60 847	NS
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total V	61 813	966	60 847	NS
Charges financieres				
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions				
Intérêts et charges assimilées (4)				
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total VI				
2. Résultat financier (V-VI)	61 813	966	60 847	NS
3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	5 899	- 4 086	9 985	244. 36
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	4 812	5 300	- 488	- 9. 21
Produits exceptionnels sur opérations en capital				
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges				
Total VII	4 812	5 300	- 488	- 9. 21
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		119	- 119	- 100. 00
Charges exceptionnelles sur opérations en capital				
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions				
Total VIII		119	- 119	- 100. 00
4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)	4 812	5 181	- 369	- 7. 12
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)				
Impôts sur les bénéfices (X)	5 565	991	4 574	461. 55
Total des produits (I+III+V+VII)	215 280	87 124	128 156	147. 10
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	210 134	87 020	123 114	141. 48
5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)	5 146	104	5 042	NS

* Y compris : Redevance de crédit bail mobilier
: Redevance de crédit bail immobilier
(3) Dont produits concernant les entreprises liées
(4) Dont intérêts concernant les entreprises liées

DETAIL BILAN ACTIF

ACTIF	Exercice N 31/12/2023 12	Exercice N-1 31/12/2022 18
AUTRES PARTICIPATIONS	9 722 321. 00	1 825 050. 00
TITRES DE PARTICIPATION BARTHO	198 200. 00	198 200. 00
TITRES DE PARTICIPATION BOURIE	1 049 800. 00	1 049 800. 00
TITRES DE PARTICIPATION CUSSAC	479 252. 00	577 050. 00
TITRES DE PARTICIP. FERME TREY	1 974 814. 00	
TITRES DE PARTICIP. DORMEILLOU	328 555. 00	
TITRES DE PARTICIP. SARCELLE	821 000. 00	
TITRES DE PARTICIP. REGUYON	420 000. 00	
TITRES DE PARTICIP. COUTEMILLI	786 000. 00	
TITRES DE PARTICIP. FONTAINE D	168 400. 00	
TITRES DE PARTICIP. JDA TERREA	362 800. 00	
TITRES DE PARTICIP. LE BUISSON	572 600. 00	
TITRES DE PARTICIP. CHEMIN NOI	765 000. 00	
TITRES DE PARTICIP. MANOIR ANC	955 900. 00	
TITRES DE PARTICIP. LA MODESTE	840 000. 00	
AUTRES TITRES IMMOBILISES	1 006. 50	
TITRES IMMOBILISES	1 006. 50	
AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES		30 860. 00
DEPOTS DE GARANTIE VERSES		30 860. 00
Total II	9 723 327. 50	1 855 910. 00
AVANCES ET ACOMPTES VERSES SUR COMMANDES		300. 00
FOURNISSEURS DEBITEURS		300. 00
CLIENTS ET COMPTES RATTACHES	3 471. 86	40. 00
CLIENTS	3 185. 01	
CLIENTS FACTURES A ETABLIR	286. 85	40. 00
AUTRES CREANCES	507 237. 90	18 963. 78
PERSONNEL REMUNERATION DUES	355. 45	
TVA DEDUCTIBLE ABS	6 329. 45	2 058. 64
PRODUITS A RECEVOIR		695. 45
COMPTE BARTHOUIL		679. 51
COMPTE LES BOURIETTES	1 590. 00	14 313. 38
COMPTE FERME DE CUSSAC		666. 80
COMPTE FERME DE DORMEILLOUX	8 300. 00	
COMPTE SARCELLE	22 000. 00	
COMPTE REGUYON	11 800. 00	
COMPTE FONTAINE AU FEU	3 410. 00	
COMPTE JDA TERREA	7 000. 00	
COMPTE LE BUISSON	11 000. 00	
COMPTE DOMAINE DE LA MODESTE	132 000. 00	
ASSOCIES CAPITAL A REMBOURSER	97 798. 00	
BONBONNIERE	1 605. 00	
HIGAS	550. 00	550. 00
SCI OBALICE	203 500. 00	
CAPITAL SOUSCRIT - APPELE, NON VERSE	130 006. 36	117 500. 00
APPORTEURS - CAPITAL NON VERSE	130 006. 36	117 500. 00

DETAIL BILAN ACTIF

ACTIF	Exercice N 31/12/2023 12	Exercice N-1 31/12/2022 18
DISPONIBILITES	3 895 062. 47	3 305 291. 99
CREDIT AGRICOLE	324 589. 57	366 834. 93
CREDIT AGRICOLE 2	106 049. 03	1 038 252. 08
CREDIT AGRICOLE COMPTE EPARGNE	1 685 943. 75	
CREDIT COOPERATIF	100 966. 50	
DEPOT A TERME 500 K€ 25/10/22		500 000. 00
DEPOT A TERME 1400 K€ 05/12/22		1 400 000. 00
DEPOT A TERME CORPORATE	750 000. 00	
COMPTE A TERME 340K CRD COOP	340 000. 00	
COMPTE A TERME 340K CRD COOP	340 000. 00	
COMPTE A TERME XX	200 000. 00	
STRIPE	24 548. 25	204. 98
INTERETS COURUS A RECEVOIR	22 965. 37	
CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	204. 00	182. 40
CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	204. 00	182. 40
Total III	4 535 982. 59	3 442 278. 17
TOTAL GÉNÉRAL	14 259 310. 09	5 298 188. 17

DETAIL BILAN PASSIF

PASSIF		Exercice N 31/12/2023 12	Exercice N-1 31/12/2022 18
CAPITAL		12 169 030. 00	5 266 400. 00
	CAPITAL SOUSCRIT, NON VERSE	129 933. 00	117 500. 00
	CAPITAL SOUSCRIT, APPELE VERSE	12 039 097. 00	5 148 900. 00
PRIMES D'EMISSION, DE FUSION, D'APPORT		14 265. 88	
	PRIMES D'EMISSION	14 265. 88	
RESERVE LEGALE		6. 00	
	RESERVE LEGALE	6. 00	
RESERVES REGLEMENTEES		21. 00	
	RESERVE OBLIGATOIRE (FD DEV)	21. 00	
REPORT A NOUVEAU		76. 69	
	REPORT A NOUVEAU CREDITEUR	76. 69	
RESULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice ou perte)		5 145. 96	103. 69
Total I		12 188 545. 53	5 266 503. 69
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES DIVERSES		2 000 000. 00	
	C/C MARC BATTY	2 000 000. 00	
DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES		36 386. 68	13 329. 84
	FOURNISSEURS	36 386. 68	13 329. 84
DETTES FISCALES ET SOCIALES		29 736. 30	8 814. 64
	DETTES PROV POUR CONGES PAYES	3 139. 44	357. 24
	U.R.S.S.A.F.	3 851. 25	1 322. 28
	KLESIA	2 661. 22	763. 75
	MUTUELLE ALAN	307. 10	
	TICKETS RESTAURANTS	266. 00	
	CHARGES SOCIALES SUR PROV CP	1 255. 77	142. 90
	ORGANISMES SOCIAUX A PAYER	309. 71	147. 52
	PRELEVEMENT A LA SOURCE	355. 45	
	ETAT - IMPOTS SUR LES SOCIETES	5 565. 00	991. 00
	TVA A DECAISSER	10 204. 00	4 418. 00
	TVA COLLECTEE 20%	530. 83	665. 28
	TVA A REGULARISER	1 242. 73	
	TVA FACTURES A ETABLIR	47. 80	6. 67
AUTRES DETTES		4 641. 58	9 540. 00
	CLIENTS		40. 00
	BONS CADEAUX	4 641. 58	9 500. 00
Total IV		2 070 764. 56	31 684. 48
TOTAL GÉNÉRAL		14 259 310. 09	5 298 188. 17

DETAIL COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2023 12	Exercice N-1 31/12/2022 18	Ecart N / N-1 Euros	%
PRODUCTION VENDUE DE SERVICES	148 649. 20	80 857. 51	67 791. 69	83. 84
FRAIS DE SOUSCRIPTION 20%	129 994. 67	75 151. 60	54 843. 07	72. 98
PRESTATIONS DE SERVICES 20%	210. 67	325. 00	- 114. 33	- 35. 18
GESTION DES SCI 20%	18 429. 86	3 391. 41	15 038. 45	443. 43
SOUSCRIPTION CADEAUX STRIPE 20	14. 00	1 039. 50	- 1 025. 50	- 98. 65
MISE EN PLACE BONS CADEAUX		950. 00	- 950. 00	NS
Chiffre d'affaires NET	148 649. 20	80 857. 51	67 791. 69	83. 84
AUTRES PRODUITS	6. 25	0. 55	5. 70	NS
PRODUITS DE GESTION COURANTE.	6. 25	0. 55	5. 70	NS
Total des Produits d'exploitation	148 655. 45	80 858. 06	67 797. 39	83. 85
AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES	97 940. 00	41 909. 08	56 030. 92	133. 70
ACHATS PRESTATIONS	68 465. 31	37 501. 20	30 964. 11	82. 57
FOURNITURES ENTRETIEN ET PETIT	58. 73		58. 73	
LOCATIONS IMMOBILIERES	386. 40	182. 40	204. 00	111. 84
LOCATION MOBILIERES	977. 00	735. 00	242. 00	32. 93
LOCATION MOBIL. - VOTE ELECTR.	1 088. 00		1 088. 00	
COMMISSIONS SUR VENTES	62. 50		62. 50	
HONORAIRES COMPTABLES	2 448. 00	2 388. 00	60. 00	2. 51
HONORAIRES JURIDIQUES	6 932. 75	400. 00	6 532. 75	NS
HONORAIRES DIVERS	2 115. 00		2 115. 00	
FRAIS D'ACTES ET DE CONTENTIEU	2. 81		2. 81	
FOIRES ET EXPOSITIONS	134. 00		134. 00	
DONS	1 000. 00		1 000. 00	
VOYAGES ET DEPLACEMENTS	2 709. 15	152. 01	2 557. 14	NS
INDEMNITES KILOMETRIQUES	522. 33		522. 33	
NOTES DE FRAIS		161. 54	- 161. 54	NS
FRAIS D'ENTREPRISE	645. 16		645. 16	
MISSIONS	961. 51		961. 51	
HOTELS	492. 88		492. 88	
FRAIS BANCAIRES	856. 87	207. 05	649. 82	313. 85
FRAIS BANCAIRES CREDIT COOP	27. 00		27. 00	
FRAIS STRIPE	521. 60	181. 88	339. 72	186. 78
COTISATIONS DIVERSES	33. 00		33. 00	
MANAGEMENT FEES	7 500. 00		7 500. 00	
IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES	1 776. 47	1 182. 51	593. 96	50. 23
TAXE D'APPRENTISSAGE	512. 60	232. 05	280. 55	120. 90
FORMATIONS PROF CONTINUE	508. 87	230. 46	278. 41	120. 81
CFE	755. 00	720. 00	35. 00	4. 86
SALAIRES ET TRAITEMENTS	78 380. 99	34 487. 50	43 893. 49	127. 27
REMUNERATION DU PERSONNEL	75 338. 79	34 130. 26	41 208. 53	120. 74
VARIATION PROVISION CP	2 782. 20	357. 24	2 424. 96	678. 80
INDEMNITES ET AVANTAGES DIVERS	260. 00		260. 00	
CHARGES SOCIALES	26 418. 99	8 293. 95	18 125. 04	218. 53
COTISATIONS URSSAF	19 391. 52	6 660. 20	12 731. 32	191. 16
VARIATIONS CHARGES/CP	1 112. 87	142. 90	969. 97	678. 78
COTISATIONS AGIRC-ARRCO	4 542. 72	1 490. 85	3 051. 87	204. 71
COTISATIONS PREVOYANCE	280. 14		280. 14	
COTISATIONS MUTUELLE	571. 74		571. 74	

DETAIL COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2023 12	Exercice N-1 31/12/2022 18	Ecart N / N-1 Euros	%
TITRES RESTAURANTS	520. 00		520. 00	
AUTRES CHARGES	52. 90	37. 19	15. 71	42. 24
CHARGES ET GESTIONS COURANTS	52. 90	37. 19	15. 71	42. 24
Total des Charges d'exploitation	204 569. 35	85 910. 23	118 659. 12	138. 12
Résultat d'exploitation	- 55 913. 90	- 5 052. 17	- 50 861. 73	NS
AUTRES INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES	61 812. 86	965. 86	60 847. 00	NS
PRODUITS FINANCIERS	61 812. 86	965. 86	60 847. 00	NS
Total des Produits financiers	61 812. 86	965. 86	60 847. 00	NS
Résultat financier	61 812. 86	965. 86	60 847. 00	NS
Résultat courant avant impôts	5 898. 96	- 4 086. 31	9 985. 27	244. 36
PRODUITS EXCEPTIONNELS SUR OPERATIONS DE GESTION	4 812. 00	5 300. 00	- 488. 00	- 9. 21
AUTRES PROD EXCEPT SUR OP GEST	4 812. 00	5 300. 00	- 488. 00	- 9. 21
Total des Produits exceptionnels	4 812. 00	5 300. 00	- 488. 00	- 9. 21
CHARGES EXCEPTIONNELLES SUR OPERATIONS DE GESTION		119. 00	- 119. 00	- 100. 00
PENALITES, AMENDES FISC ET PEN		119. 00	- 119. 00	NS
Total des Charges exceptionnelles		119. 00	- 119. 00	- 100. 00
Résultat exceptionnel	4 812. 00	5 181. 00	- 369. 00	- 7. 12
IMPOTS SUR LES BENEFICES	5 565. 00	991. 00	4 574. 00	461. 55
IMPOTS SUR LES SOCIETES	5 565. 00	991. 00	4 574. 00	461. 55
Total des produits	215 280. 31	87 123. 92	128 156. 39	147. 10
Total des charges	210 134. 35	87 020. 23	123 114. 12	141. 48
Bénéfice ou perte (Produits - Charges)	5 145. 96	103. 69	5 042. 27	NS

SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

	Exercice N 31/12/2023 12	% CA	Exercice N-1 31/12/2022 18	% CA	Ecart N / N-1 Euros	%
Ventes marchandises + Production	148 649	100. 00	80 858	100. 00	67 792	83. 84
+ Ventes de marchandises						
- Coût d'achat des marchandises vendues						
Marge commerciale						
+ Production vendue	148 649	100. 00	80 858	100. 00	67 792	83. 84
+ Production stockée ou déstockage						
+ Production immobilisée						
Production de l'exercice	148 649	100. 00	80 858	100. 00	67 792	83. 84
- Matières premières, approvisionnements consommés						
- Sous traitance directe	68 465	46. 06	37 501	46. 38	30 964	82. 57
Marge brute de production	80 184	53. 94	43 356	53. 62	36 828	84. 94
Marge brute globale	80 184	53. 94	43 356	53. 62	36 828	84. 94
- Autres achats + charges externes	29 475	19. 83	4 408	5. 45	25 067	568. 68
Valeur ajoutée	50 709	34. 11	38 948	48. 17	11 761	30. 20
+ Subventions d'exploitation						
- Impôts, taxes et versements assimilés	1 776	1. 20	1 183	1. 46	594	50. 23
- Salaires du personnel	78 381	52. 73	34 488	42. 65	43 893	127. 27
- Charges sociales du personnel	26 419	17. 77	8 294	10. 26	18 125	218. 53
Excédent brut d'exploitation	- 55 867	- 37. 58	- 5 016	- 6. 20	- 50 852	NS
+ Autres produits de gestion courante	6		1		6	NS
- Autres charges de gestion courante	53	0. 04	37	0. 05	16	42. 24
+ Reprises amortissements provisions, transferts de charges						
- Dotations aux amortissements						
- Dotations aux provisions						
Résultat d'exploitation	- 55 914	- 37. 61	- 5 052	- 6. 25	- 50 862	NS
+ Quotes parts de résultat sur opérations en commun						
+ Produits financiers	61 813	41. 58	966	1. 19	60 847	NS
- Charges financières						
Résultat courant	5 899	3. 97	- 4 086	- 5. 05	9 985	244. 36
+ Produits exceptionnels	4 812	3. 24	5 300	6. 55	- 488	- 9. 21
- Charges exceptionnelles			119	0. 15	- 119	- 100. 00
Résultat exceptionnel	4 812	3. 24	5 181	6. 41	- 369	- 7. 12
- Impôt sur les bénéfices	5 565	3. 74	991	1. 23	4 574	461. 55
- Participation des salariés						
Résultat NET	5 146	3. 46	104	0. 13	5 042	NS

DETAIL SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

	Exercice N 31/12/2023 12	% CA	Exercice N-1 31/12/2022 18	% CA	Ecart N / N-1 Euros	%
VENTES DE MARCHANDISES + PRODUCTION	148 649. 20	100. 00	80 857. 51	100. 00	67 791. 69	83. 84
PRODUCTION VENDUE	148 649. 20	100. 00	80 857. 51	100. 00	67 791. 69	83. 84
FRAIS DE SOUSCRIPTION 20%	129 994. 67	87. 45	75 151. 60	92. 94	54 843. 07	72. 98
PRESTATIONS DE SERVICES 20%	210. 67	0. 14	325. 00	0. 40	- 114. 33	- 35. 18
GESTION DES SCI 20%	18 429. 86	12. 40	3 391. 41	4. 19	15 038. 45	443. 43
SOUSCRIPTION CADEAUX STRIPE 20	14. 00	0. 01	1 039. 50	1. 29	- 1 025. 50	- 98. 65
MISE EN PLACE BONS CADEAUX			950. 00	1. 17	- 950. 00	NS
PRODUCTION DE L'EXERCICE	148 649. 20	100. 00	80 857. 51	100. 00	67 791. 69	83. 84
SOUS TRAITANCE DIRECTE	68 465. 31	46. 06	37 501. 20	46. 38	30 964. 11	82. 57
ACHATS PRESTATIONS	68 465. 31	46. 06	37 501. 20	46. 38	30 964. 11	82. 57
MARGE BRUTE DE PRODUCTION	80 183. 89	53. 94	43 356. 31	53. 62	36 827. 58	84. 94
MARGE BRUTE GLOBALE	80 183. 89	53. 94	43 356. 31	53. 62	36 827. 58	84. 94
AUTRES ACHATS + CHARGES EXTERNES	29 474. 69	19. 83	4 407. 88	5. 45	25 066. 81	568. 68
FOURNITURES ENTRETIEN ET PETIT	58. 73	0. 04			58. 73	
LOCATIONS IMMOBILIERES	386. 40	0. 26	182. 40	0. 23	204. 00	111. 84
LOCATION MOBILIERES	977. 00	0. 66	735. 00	0. 91	242. 00	32. 93
LOCATION MOBIL. - VOTE ELECTR.	1 088. 00	0. 73			1 088. 00	
COMMISSIONS SUR VENTES	62. 50	0. 04			62. 50	
HONORAIRES COMPTABLES	2 448. 00	1. 65	2 388. 00	2. 95	60. 00	2. 51
HONORAIRES JURIDIQUES	6 932. 75	4. 66	400. 00	0. 49	6 532. 75	NS
HONORAIRES DIVERS	2 115. 00	1. 42			2 115. 00	
FRAIS D'ACTES ET DE CONTENTIEU	2. 81	0. 00			2. 81	
FOIRES ET EXPOSITIONS	134. 00	0. 09			134. 00	
DONS	1 000. 00	0. 67			1 000. 00	
VOYAGES ET DEPLACEMENTS	2 709. 15	1. 82	152. 01	0. 19	2 557. 14	NS
INDEMNITES KILOMETRIQUES	522. 33	0. 35			522. 33	
NOTES DE FRAIS			161. 54	0. 20	- 161. 54	NS
FRAIS D'ENTREPRISE	645. 16	0. 43			645. 16	
MISSIONS	961. 51	0. 65			961. 51	
HOTELS	492. 88	0. 33			492. 88	
FRAIS BANCAIRES	856. 87	0. 58	207. 05	0. 26	649. 82	313. 85
FRAIS BANCAIRES CREDIT COOP	27. 00	0. 02			27. 00	
FRAIS STRIPE	521. 60	0. 35	181. 88	0. 22	339. 72	186. 78
COTISATIONS DIVERSES	33. 00	0. 02			33. 00	
MANAGEMENT FEES	7 500. 00	5. 05			7 500. 00	
VALEUR AJOUTEE	50 709. 20	34. 11	38 948. 43	48. 17	11 760. 77	30. 20
IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES	1 776. 47	1. 20	1 182. 51	1. 46	593. 96	50. 23
TAXE D'APPRENTISSAGE	512. 60	0. 34	232. 05	0. 29	280. 55	120. 90
FORMATIONS PROF CONTINUE	508. 87	0. 34	230. 46	0. 29	278. 41	120. 81
CFE	755. 00	0. 51	720. 00	0. 89	35. 00	4. 86
SALAIRES DU PERSONNEL	78 380. 99	52. 73	34 487. 50	42. 65	43 893. 49	127. 27
REMUNERATION DU PERSONNEL	75 338. 79	50. 68	34 130. 26	42. 21	41 208. 53	120. 74
VARIATION PROVISION CP	2 782. 20	1. 87	357. 24	0. 44	2 424. 96	678. 80
INDEMNITES ET AVANTAGES DIVERS	260. 00	0. 17			260. 00	

DETAIL SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

	Exercice N 31/12/2023 12	% CA	Exercice N-1 31/12/2022 18	% CA	Ecart N / N-1 Euros	Ecart N / N-1 %
CHARGES SOCIALES DU PERSONNEL	26 418. 99	17. 77	8 293. 95	10. 26	18 125. 04	218. 53
COTISATIONS URSSAF	19 391. 52	13. 05	6 660. 20	8. 24	12 731. 32	191. 16
VARIATIONS CHARGES/CP	1 112. 87	0. 75	142. 90	0. 18	969. 97	678. 78
COTISATIONS AGIRC-ARRCO	4 542. 72	3. 06	1 490. 85	1. 84	3 051. 87	204. 71
COTISATIONS PREVOYANCE	280. 14	0. 19			280. 14	
COTISATIONS MUTUELLE	571. 74	0. 38			571. 74	
TITRES RESTAURANTS	520. 00	0. 35			520. 00	
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION	- 55 867. 25	- 37. 58	- 5 015. 53	- 6. 20	- 50 851. 72	NS
AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	6. 25		0. 55		5. 70	NS
PRODUITS DE GESTION COURANTE.	6. 25	0. 00	0. 55	0. 00	5. 70	NS
AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE	52. 90	0. 04	37. 19	0. 05	15. 71	42. 24
CHARGES ET GESTIONS COURANTS	52. 90	0. 04	37. 19	0. 05	15. 71	42. 24
RESULTAT D'EXPLOITATION	- 55 913. 90	- 37. 61	- 5 052. 17	- 6. 25	- 50 861. 73	NS
PRODUITS FINANCIERS	61 812. 86	41. 58	965. 86	1. 19	60 847. 00	NS
PRODUITS FINANCIERS	61 812. 86	41. 58	965. 86	1. 19	60 847. 00	NS
RESULTAT COURANT	5 898. 96	3. 97	- 4 086. 31	- 5. 05	9 985. 27	244. 36
PRODUITS EXCEPTIONNELS	4 812. 00	3. 24	5 300. 00	6. 55	- 488. 00	- 9. 21
AUTRES PROD EXCEPT SUR OP GEST	4 812. 00	3. 24	5 300. 00	6. 55	- 488. 00	- 9. 21
CHARGES EXCEPTIONNELLES			119. 00	0. 15	- 119. 00	- 100. 00
PENALITES, AMENDES FISC ET PEN			119. 00	0. 15	- 119. 00	NS
RESULTAT EXCEPTIONNEL	4 812. 00	3. 24	5 181. 00	6. 41	- 369. 00	- 7. 12
IMPOT SUR LES BENEFICES	5 565. 00	3. 74	991. 00	1. 23	4 574. 00	461. 55
IMPOTS SUR LES SOCIETES	5 565. 00	3. 74	991. 00	1. 23	4 574. 00	461. 55
RESULTAT NET	5 145. 96	3. 46	103. 69	0. 13	5 042. 27	NS

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

Exercice ouvert le	01012023	et clos le	31122023	Régime simplifié d'imposition	
Déclaration souscrite pour le résultat d'ensemble du groupe				Régime réel normal	X
Si PME innovantes, cocher la case ci-contre					

Si option pour le régime optionnel de taxation au tonnage, art. 209-0 B (entreprises de transport maritime), cocher la case ☐

A IDENTIFICATION DE L'ENTREPRISE

Désignation de la société:	Adresse du siège social:
Société LES FEVES	13 Rue Sainte Ursule 31000 TOULOUSE
SIRET 9 0 1 9 3 6 6 9 0 0 0 0 1 4	
Adresse du principal établissement:	Ancienne adresse en cas de changement:

REGIME FISCAL DES GROUPES

Les entreprises placées sous le régime des groupes de sociétés doivent déposer cette déclaration en deux exemplaires (art 223 A à U du CGI)

Date d'entrée dans le groupe de la société déclarante

Pour les sociétes filiales, désignation, adresse du lieu d'imposition et n° identification de la société mère:

SIRET

B ACTIVITE

Activités exercées | Si vous avez changé d'activité, cochez la case ☐

C RECAPITULATION DES ELEMENTS D'IMPOSITION (cf. notice de la déclaration n°2065)

1 Résultat fiscal — Bénéfice imposable au taux normal: 0 — Déficit

Bénéfice imposable à 15%: 41 097 — Résultat net de cession, de concession ou de sous-concession des brevets et droits de propriété industrielle assimilés imposable au taux de 10 %

2 Plus-values

PV à long terme imposables à 15% — PV à long terme imposables à 19%

Autres PV imposables à 19% — PV à long terme imposables à 0% — PV exonérées (art. 238 quindecies)

3 Abattements sur le bénéfice et exonérations

Entreprises nouvelles, art 44 sexies ☐	Jeunes entreprises innovantes, art. 44 sexies-0 A ☐	Zone de restructurationde la défense art. 44 terdecies ☐
Reprise d'entreprise en difficulté art 44 septies ☐	Zone franche d'activité, art. 44 quaterdecies ☐	Zone de revitalisation rurale, art. 44 quindecies ☐
Bassins urbains à dynamiser(BUD), art.44 sexdecies ☐	Zones franches urbaines - Territoire entrepreneur, art 44 octies A ☐	Bassins d'emploi à redynamiser, art.44 duodecies ☐
Société d'investissement immobilier cotée ☐	Zone de développement prioritaire, art. 44 septdecies ☐	Autres dispositifs ☐
	Bénéfice ou déficit exonéré (indiquer + ou - selon le cas)	Plus-values exonérées relevant du taux de 15 %

4 Option pour le crédit d'impôt outre-mer : dans le secteur productif, art. 244 quater W ☐

D IMPUTATIONS (cf. notice de la déclaration n°2065)

1. Au titre des revenus mobiliers de source française ou étrangère, ayant donné lieu à la délivrance d'un certificat de crédit d'impôt
2. Au titre des revenus auxquels est attaché, en vertu d'une convention fiscale conclue avec un Etat étranger, un territoire ou une collectivité territoriale d'Outre-Mer, un crédit d'impôt représentatif de l'impôt de cet Etat, territoire ou collectivité.

E CONTRIBUTION ANNUELLE SUR LES REVENUS LOCATIFS (cf. notice de la déclaration n° 2065)

Recettes nettes soumises à la contribution 2,50%

F CONTRIBUTION TEMPORAIRE DE SOLIDARITE (cf. notice de la déclaration n° 2065-SD)

Assiette de la contribution temporaire de solidarité au taux de 33%

H COMPTABILITÉ INFORMATISÉE

L'entreprise dispose-t-elle d'une comptabilité informatisée ? OUI X NON ☐ — Si oui, indication du logiciel utilisé: CEGID

Vous devez obligatoirement souscrire le formulaire n° 2065-SD par voie dématérialisée. Le non respect de cette obligation est sanctionné par l'application de la majoration de 0,2 % prévue par l'article 1738 du CGI. Vous trouverez toutes les informations utiles pour télédéclarer sur le site www.impots.gouv.fr. Les notices des liasses fiscales sont désormais uniquement accessibles sur le site www.impots.gouv.fr.

Nom et adresse du professionnel de l'expertise comptable:	Nom et adresse du conseil:
CULTURE COMPTABLE 11 rue Alix d'Unienville 33100 BORDEAUX *Tél:* 05 56 78 00 00	*Tél:*
OGA/OMGA ☐ Viseur conventionné ☐ (Cocher la case correspondante)	Identité du déclarant:
Nom et adresse du CGA/OMGA ou du viseur conventionné:	Date: 03/04/2024 Lieu TOULOUSE
	Qualité et nom du signataire: Gérant
N° d'agrément du CGA/OMGA/viseur conventionné	Signature FERMES EN VIE - KRAUS VINCENT

Examen de conformité fiscale (ECF) ☐

IMPOT SUR LES SOCIETES

N° 2065 bis
2024

ANNEXE À LA DECLARATION N° 2065

I REPARTITION DES PRODUITS DES ACTIONS ET PARTS SOCIALES, AINSI QUE DES REVENUS ASSIMILES DISTRIBUES

Montant global brut des distributions (1)	payées par la société elle-même	a		payées par un établissement chargé du service des titres	b	
Montant des distributions correspondant à des rémunérations ou avantages dont la société ne désigne pas le (les) bénéficiaire(s) (2)					c	
Montant des prêts, avances ou acomptes consentis aux associés, actionnaires et porteurs de parts, soit directement, soit par personnes interposées					d	
Montant des distributions autres que celles visées en (a), (b), (c) et (d) ci-dessus (3)					e	
					f	
					g	
					h	
Montant des revenus distribués éligibles à l'abattement de 40 % prévu au 2° du 3 de l'article 158 du CGI (4)					i	
Montant des revenus distribués non éligibles à l'abattement de 40 % prévu au 2° du 3 de l'article 158 du CGI					j	
Montant des revenus répartis (5)				Total (a à h)		

J REMUNERATIONS NETTES VERSEES AUX MEMBRES DE CERTAINES SOCIETES

Nom, prénoms, domicile et qualité (art. 48-3 à 6 ann. III au CGI) * SARL, tous les associés ; * SCA, associés gérants ; * SNC ou SCS, associés en nom ou commandités ; * SEP et sté de copropriétaires de navires, associés, gérants ou coparticipants 1	Pour les S.A.R.L.		Sommes versées, au cours de la période retenue pour l'assiette de l'impôt sur les sociétés, à chaque associé, gérant ou non, désigné col. 1 à titre de traitements, émoluments, indemnités, remboursements forfaitaires de frais ou autres rémunérations de ses fonctions dans la société.				
			Montant des sommes versées :				
	Nombre de parts sociales appartenant à chaque associé en toute propriété ou en usufruit 2	Année au cours de laquelle le versement à été effectué. 3	à titre de traitements émoluments et indemnités proprement dits. 4	à titre de frais de représentation, de mission et de déplacement.		à titre de frais professionnels autres que ceux visés dans les	
				Indemnités forfaitaires. 5	Rembour-sements. 6	Indemnités forfaitaires. 7	Rembour-sements. 8

K DIVERS

* NOM ET ADRESSE DU PROPRIETAIRE DU FONDS (en cas de gérance libre)

* ADRESSES DES AUTRES ETABLISSEMENTS (si ce cadre est insuffisant, joindre un état du même modèle)

L CADRE NE CONCERNANT QUE LES ENTREPRISES PLACEES SOUS LE REGIME SIMPLIFIE D'IMPOSITION

REMUNERATIONS

Montant brut des salaires, abstraction faite des sommes comprises dans les DADS et versées aux apprentis sous contrat et aux handicapés (a)	
Rétrocessions d'honoraires, de commissions et de courtages (b)	

MOINS-VALUES A LONG TERME IMPOSÉES À	0 %	15 %	19 %
MVLT restant à reporter à l'ouverture de l'exercice			
MVLT imputée sur les PVLT de l'exercice			
MVLT réalisée au cours de l'exercice			
MVLT restant à reporter			

M CADRE NE CONCERNANT QUE LES ORGANISMES BENEFICIAIRES DE DONS

Montant cumulé des dons et versements mentionnés sur les reçus, attestations ou tous autres documents et perçus au titre de l'exercice	
Nombre de reçus, attestations ou tous autres documents délivrés au titre de l'exercice	

Cegid Quadra

1

BILAN - ACTIF

Désignation de l'entreprise : Société LES FEVES
Durée de l'exercice exprimée en nombre de mois* 12
Adresse de l'entreprise 13 Rue Sainte Ursule 31000 TOULOUSE
Durée de l'exercice précédent* 18

Numéro SIRET* 9 0 1 9 3 6 6 9 0 0 0 0 1 4

Néant ☐ *

EXEMPLAIRE A CONSERVER PAR LE DECLARANT

			Exercice N clos le, 31 12 2023			N-1 31 12 2022
			Brut 1	Amortissements, provisions 2	Net 3	Net 4
	Capital souscrit non appelé (I)	AA				
ACTIF IMMOBILISÉ* – IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	Frais d'établissement *	AB		AC		
	Frais de développement *	CX		CQ		
	Concessions, brevets et droits similaires	AF		AG		
	Fonds commercial (1)	AH		AI		
	Autres immobilisations incorporelles	AJ		AK		
	Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles	AL		AM		
ACTIF IMMOBILISÉ* – IMMOBILISATIONS CORPORELLES	Terrains	AN		AO		
	Constructions	AP		AQ		
	Installations techniques, matériel et outillage industriels	AR		AS		
	Autres immobilisations corporelles	AT		AU		
	Immobilisations en cours	AV		AW		
	Avances et acomptes	AX		AY		
ACTIF IMMOBILISÉ* – IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (2)	Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence	CS		CT		
	Autres participations	CU	9 722 321	CV	9 722 321	1 825 050
	Créances rattachées à des participations	BB		BC		
	Autres titres immobilisés	BD	1 007	BE	1 007	
	Prêts	BF		BG		
	Autres immobilisations financières*	BH		BI		30 860
	TOTAL (II)	BJ	9 723 328	BK	9 723 328	1 855 910
ACTIF CIRCULANT – STOCKS*	Matières premières, approvisionnements	BL		BM		
	En cours de production de biens	BN		BO		
	En cours de production de services	BP		BQ		
	Produits intermédiaires et finis	BR		BS		
	Marchandises	BT		BU		
ACTIF CIRCULANT – CRÉANCES	Avances et acomptes versés sur commandes	BV		BW		300
	Clients et comptes rattachés (3)*	BX	3 472	BY	3 472	40
	Autres créances (3)	BZ	507 238	CA	507 238	18 964
	Capital souscrit et appelé, non versé	CB	130 006	CC	130 006	117 500
ACTIF CIRCULANT – DIVERS	Valeurs mobilières de placement (dont actions propres : .....)	CD		CE		
	Disponibilités	CF	3 895 062	CG	3 895 062	3 305 292
Comptes de régularisation	Charges constatées d'avance (3)*	CH	204	CI	204	182
	TOTAL (III)	CJ	4 535 983	CK	4 535 983	3 442 278
	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)	CW				
	Primes de remboursement des obligations (V)	CM				
	Ecarts de conversion actif* (VI)	CN				
	TOTAL GÉNÉRAL (I à VI)	CO	14 259 310	1A	14 259 310	5 298 188

Renvois : (1) Dont droit au bail | (2) Part à moins d'un an des immobilisations financières nettes : CP | (3) Part à plus d'un an : CR

Clause de réserve de propriété :* Immobilisations : Stocks : Créances :

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

En Euros.

Cegid Quadra

2

BILAN - PASSIF avant répartition

Désignation de l'entreprise : Société LES FEVES

Néant ☐ *

EXEMPLAIRE A CONSERVER PAR LE DECLARANT

			Exercice N	Exercice N-1
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel (1)* (Dont versé : 12 039 097)	DA	12 169 030	5 266 400
	Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	DB	14 266	
	Ecart de réévaluation (2)* (dont écart d'équivalence EK)	DC		
	Réserve légale (3)	DD	6	
	Réserves statutaires ou contractuelles	DE		
	Réserves réglementées (3)* (Dont réserve spéciale des provisions pour fluctuation des cours B1)	DF	21	
	Autres réserves (Dont réserve relative à l'achat d'oeuvres originales d'artistes vivants* EJ)	DG		
	Report à nouveau	DH	77	
	RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	DI	5 146	104
	Subventions d'investissement	DJ		
	Provisions réglementées *	DK		
	TOTAL (I)	DL	12 188 546	5 266 504
Autres fonds propres	Produit des émissions de titres participatifs	DM		
	Avances conditionnées	DN		
	TOTAL (II)	DO		
Provisions pour risques et charges	Provisions pour risques	DP		
	Provisions pour charges	DQ		
	TOTAL (III)	DR		
DETTES (4)	Emprunts obligataires convertibles	DS		
	Autres emprunts obligataires	DT		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)	DU		
	Emprunts et dettes financières divers (Dont emprunts participatifs EI)	DV	2 000 000	
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	DW		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	DX	36 387	13 330
	Dettes fiscales et sociales	DY	29 736	8 815
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	DZ		
	Autres dettes	EA	4 642	9 540
Compte régul.	Produits constatés d'avance (4)	EB		
	TOTAL (IV)	EC	2 070 765	31 684
	Ecarts de conversion passif * (V)	ED		
	TOTAL GÉNÉRAL (I à V)	EE	14 259 310	5 298 188
RENVOIS (1)	Ecart de réévaluation incorporé au capital	1B		
(2) Dont	Réserve spéciale de réévaluation (1959)	1C		
	Ecart de réévaluation libre	1D		
	Réserve de réévaluation (1976)	1E		
(3)	Dont réserve spéciale des plus-values à long terme *	EF		
(4)	Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an	EG	2 070 765	31 684
(5)	Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP	EH		

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

Cegid Quadra

En Euros.

3 COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (En liste)

Désignation de l'entreprise : Société LES FEVES

Néant ☐ *

		Exercice N						Exercice (N-1)
		France		Exportations et livraisons intracommunautaires		Total		
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises*	FA		FB		FC		
	Production vendue – biens*	FD		FE		FF		
	Production vendue – services*	FG	148 649	FH		FI	148 649	80 858
	Chiffres d'affaires nets*	FJ	148 649	FK		FL	148 649	80 858
	Production stockée*					FM		
	Production immobilisée*					FN		
	Subventions d'exploitation					FO		
	Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges* (9)					FP		
	Autres produits (1) (11)					FQ	6	1
	Total des produits d'exploitation (2) (I)					FR	148 655	80 858
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises (y compris droits de douane)*					FS		
	Variation de stock (marchandises)*					FT		
	Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)*					FU		
	Variation de stock (matières premières et approvisionnements)*					FV		
	Autres achats et charges externes (3) (6 bis) *					FW	97 940	41 909
	Impôts, taxes et versements assimilés*					FX	1 776	1 183
	Salaires et traitements*					FY	78 381	34 488
	Charges sociales (10)					FZ	26 419	8 294
	DOTATIONS D'EXPLOITATION – Sur immo. – dotations aux amortissements*	dont fonds de commerce	HS			GA		
	DOTATIONS D'EXPLOITATION – Sur immo. – dotations aux provisions					GB		
	DOTATIONS D'EXPLOITATION – Sur actif circulant : dotations aux provisions*					GC		
	DOTATIONS D'EXPLOITATION – Pour risques et charges : dotations aux provisions					GD		
	Autres charges (12)					GE	53	37
	Total des charges d'exploitation (4) (II)					GF	204 569	85 910
1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)						GG	(55 914)	(5 052)
opérations en commun	Bénéfice attribué ou perte transférée* **(III)**					GH		
	Perte supportée ou bénéfice transféré* **(IV)**					GI		
PRODUITS FINANCIERS	Produits financiers de participations (5)					GJ		
	Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)					GK		
	Autres intérêts et produits assimilés (5)					GL	61 813	966
	Reprises sur provisions et transferts de charges					GM		
	Différences positives de change					GN		
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement					GO		
	Total des produits financiers (V)					GP	61 813	966
CHARGES FINANCIERES	Dotations financières aux amortissements et provisions*					GQ		
	Intérêts et charges assimilées (6)					GR		
	Différences négatives de change					GS		
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement					GT		
	Total des charges financières (VI)					GU		
2 - RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)						GV	61 813	966
3 - RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)						GW	5 899	(4 086)

EXEMPLAIRE A CONSERVER PAR LE DECLARANT

Cegid Quadra

4 COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (Suite)

Désignation de l'entreprise : Société LES FEVES

Néant ☐ *

			Exercice N	Exercice N-1
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Produits exceptionnels sur opérations de gestion	HA	4 812	5 300
	Produits exceptionnels sur opérations en capital *	HB		
	Reprises sur provisions et transferts de charges	HC		
	Total des produits exceptionnels (7) (VII)	HD	4 812	5 300
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (6 bis)	HE		119
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital *	HF		
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	HG		
	Total des charges exceptionnelles (7) (VIII)	HH		119
4 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)		HI	4 812	5 181
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	**(IX)**	HJ		
Impôts sur les bénéfices *	**(X)**	HK	5 565	991
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)		HL	215 280	87 124
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)		HM	210 134	87 020
5 - BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits - total des charges)		HN	5 146	104

RENVOIS

(1)	Dont produits nets partiels sur opérations à long terme	HO		
(2) Dont	produits de locations immobilières	HY		
	produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)	1G		
(3) Dont	- Crédit bail mobilier *	HP		
	- Crédit bail immobilier	HQ		
(4)	Dont charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)	1H		
(5)	Dont produits concernant les entreprises liées	1J		
(6)	Dont intérêts concernant les entreprises liées	1K		
(6bis)	Dont dons faits aux organismes d'intérêt général (art. 238 bis du C.G.I.)	HX		
(6ter)	Dont amortissement des souscriptions dans des PME innovantes (art. 217 octies)	RC		
	Dont amortissement exceptionnel de 25% des constructions nouvelles (art. 39 quinquies D)	RD		
(9)	Dont transferts de charges	A1		
(10)	Dont cotisations personnelles de l'exploitant (13) (dont montant des cotisations sociales obligatoires hors CSG/CRDS) A5	A2		
(11)	Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (produits)	A3		
(12)	Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (charges)	A4		
(13)	Dont primes et cotisations complémentaires personnelles : facultatives A6 / obligatoires A9			
	Dont cotisations facultatives aux nouveaux plans d'épargne retraite A8 / dont cotisations Madelin A7			

(7) Détail des produits et charges exceptionnels (Si le nombre de lignes est insuffisant, reproduire le cadre (7) et le joindre en annexe)	Exercice N Charges exceptionnelles	Exercice N Produits exceptionnels
Bons cadeaux périmés		4 812

(8) Détail des produits et charges sur exercices antérieurs :	Exercice N Charges antérieures	Exercice N Produits antérieurs

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

EXEMPLAIRE A CONSERVER PAR LE DECLARANT

Cegid Quadra

Désignation de l'entreprise : Société LES FEVES

Néant ☐ *

CADRE A IMMOBILISATIONS		Valeur brute des immobilisations au début de l'exercice (1)		Augmentations: Consécutives à une réévaluation pratiquée au cours de l'exercice ou résultant d'une mise en équivalence (2)		Augmentations: Acquisitions, créations, apports et virements de poste à poste (3)	
INCORP.	Frais d'établissement et de développement TOTAL I	CZ		D8		D9	
INCORP.	Autres postes d'immobilisations incorporelles TOTAL II	KD		KE		KF	
CORPORELLES	Terrains	KG		KH		KI	
CORPORELLES	Constructions: Sur sol propre [Dont Composants L9]	KJ		KK		KL	
CORPORELLES	Constructions: Sur sol d'autrui [Dont Composants M1]	KM		KN		KO	
CORPORELLES	Constructions: Installations générales, agencements et aménagements des constructions * [Dont Composants M2]	KP		KQ		KR	
CORPORELLES	Installations techniques, matériel et outillage industriels [Dont Composants M3]	KS		KT		KU	
CORPORELLES	Autres immobilisations corporelles: Installations générales, agencements aménagements divers *	KV		KW		KX	
CORPORELLES	Autres immobilisations corporelles: Matériel de transport *	KY		KZ		LA	
CORPORELLES	Autres immobilisations corporelles: Matériel de bureau et mobilier informatique	LB		LC		LD	
CORPORELLES	Autres immobilisations corporelles: Emballages récupérables et divers *	LE		LF		LG	
CORPORELLES	Immobilisations corporelles en cours	LH		LI		LJ	
CORPORELLES	Avances et acomptes	LK		LL		LM	
CORPORELLES	TOTAL III	LN		LO		LP	
FINANCIÈRES	Participations évaluées par mise en équivalence	8G		8M		8T	
FINANCIÈRES	Autres participations	8U	1 825 050	8V		8W	7 897 271
FINANCIÈRES	Autres titres immobilisés	1P		1R		1S	1 007
FINANCIÈRES	Prêts et autres immobilisations financières	1T		1U		1V	
FINANCIÈRES	TOTAL IV	LQ	1 825 050	LR		LS	7 898 278
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)		ØG	1 825 050	ØH		ØJ	7 898 278

CADRE B IMMOBILISATIONS		Diminutions: par virement de poste à poste (1)		Diminutions: par cessions à des tiers ou mises hors service ou résultant d'une mise en équivalence (2)		Valeur brute des immobilisations à la fin de l'exercice (3)		Réévaluation légale * ou évaluation par mise en équivalence: Valeur d'origine des immobilisations en fin d'exercice (4)	
INCORP.	Frais d'établissement et de développement TOTAL I	IN		CØ		DØ		D7	
INCORP.	Autres postes d'immobilisations incorporelles TOTAL II	IO		LV		LW		1X	
CORPORELLES	Terrains	IP		LX		LY		LZ	
CORPORELLES	Constructions: Sur sol propre	IQ		MA		MB		MC	
CORPORELLES	Constructions: Sur sol d'autrui	IR		MD		ME		MF	
CORPORELLES	Constructions: Inst. gales, agencts et am. des constructions	IS		MG		MH		MI	
CORPORELLES	Installations techniques, matériel et outillage industriels	IT		MJ		MK		ML	
CORPORELLES	Autres immobilisations corporelles: Inst. gales, agencts, aménagements divers	IU		MM		MN		MO	
CORPORELLES	Autres immobilisations corporelles: Matériel de transport	IV		MP		MQ		MR	
CORPORELLES	Autres immobilisations corporelles: Matériel de bureau et informatique, mobilier	IW		MS		MT		MU	
CORPORELLES	Autres immobilisations corporelles: Emballages récupérables et divers *	IX		MV		MW		MX	
CORPORELLES	Immobilisations corporelles en cours	MY		MZ		NA		NB	
CORPORELLES	Avances et acomptes	NC		ND		NE		NF	
CORPORELLES	TOTAL III	IY		NG		NH		NI	
FINANCIÈRES	Participations évaluées par mise en équivalence	IZ		ØU		M7		ØW	
FINANCIÈRES	Autres participations	IØ		ØX		ØY	9 722 321	ØZ	9 722 321
FINANCIÈRES	Autres titres immobilisés	I1		2B		2C	1 007	2D	1 007
FINANCIÈRES	Prêts et autres immobilisations financières	I2		2E		2F		2G	
FINANCIÈRES	TOTAL IV	I3		NJ		NK	9 723 328	2H	9 723 328
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)		I4		ØK		ØL	9 723 328	ØM	9 723 328

(Ne pas reporter le montant des centimes)*

EXEMPLAIRE A CONSERVER PAR LE DECLARANT

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

En Euros.

Cegid Quadra

6 AMORTISSEMENTS

Désignation de l'entreprise : Société LES FEVES

Néant [X] *

CADRE A SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE DES AMORTISSEMENTS TECHNIQUES (OU VENANT EN DIMINUTION DE L'ACTIF)*

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES		Montant des amortissements au début de l'exercice		Augmentations : dotations de l'exercice		Diminutions : amortissements afférents aux éléments sortis de l'actif et reprises		Montant des amortissements à la fin de l'exercice	
Frais d'établissement et de développement		CY		EL		EM		EN	
Fonds commercial		RE		RF		RI		RJ	
Autres immobilisations incorporelles		PE		PF		PG		PH	
TOTAL I		RK		RM		RN		RO	
Terrains		PI		PJ		PK		PL	
Constructions	Sur sol propre	PM		PN		PO		PQ	
	Sur sol d'autrui	PR		PS		PT		PU	
	Inst. générales, agencements et aménagements des constructions	PV		PW		PX		PY	
Installations techniques, matériel et outillage industriels		PZ		QA		QB		QC	
Autres immobilisations corporelles	Inst. générales, agencements, aménagements divers	QD		QE		QF		QG	
	Matériel de transport	QH		QI		QJ		QK	
	Matériel de bureau et informatique, mobilier	QL		QM		QN		QO	
	Emballages récupérables et divers	QP		QR		QS		QT	
TOTAL II		QU		QV		QW		QX	
TOTAL GÉNÉRAL (I+II)		QN		QP		QQ		QR	

CADRE B VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES

Immobilisations amortissables	DOTATIONS						REPRISES						Mouvement net des amortissements à la fin de l'exercice	
	Colonne 1 Différentiel de durée et autres		Colonne 2 Mode dégressif		Colonne 3 Amortissement fiscal exceptionnel		Colonne 4 Différentiel de durée et autres		Colonne 5 Mode dégressif		Colonne 6 Amortissement fiscal exceptionnel			
Frais d'établissements	M9		N1		N2		N3		N4		N5		N6	
Fonds commercial	RP		RQ		RR		RS		RT		RU		RV	
Autres immob. incorporelles	N7		N8		P6		P7		P8		P9		Q1	
TOTAL I	RW		RX		RY		RZ		SB		SC		SD	
Terrains	Q2		Q3		Q4		Q5		Q6		Q7		Q8	
Constructions – Sur sol propre	Q9		R1		R2		R3		R4		R5		R6	
Constructions – Sur sol d'autrui	R7		R8		R9		S1		S2		S3		S4	
Constructions – Inst.gales,agenc et am.des const.	S5		S6		S7		S8		S9		T1		T2	
Inst. techniques mat. et outillage	T3		T4		T5		T6		T7		T8		T9	
Autres immobilisations corporelles – Inst.gales,agenc am. divers	U1		U2		U3		U4		U5		U6		U7	
Autres immobilisations corporelles – Matériel de transport	U8		U9		V1		V2		V3		V4		V5	
Autres immobilisations corporelles – Mat. bureau et inform. mobilier	V6		V7		V8		V9		W1		W2		W3	
Autres immobilisations corporelles – Emballages récup.et divers	W4		W5		W6		W7		W8		W9		X1	
TOTAL II	X2		X3		X4		X5		X6		X7		X8	
Frais d'acquisition de titres de participations TOTAL III	NL						NM						NO	
Total général (I+II+III)	NP		NQ		NR		NS		NT		NU		NV	
Total général non ventilé (NP + NQ + NR)	NW		Total général non ventilé (NS + NT + NU)	NY			Total général non ventilé (NW - NY)	NZ						

CADRE C

MOUVEMENTS DE L'EXERCICE AFFECTANT LES CHARGES RÉPARTIES SUR PLUSIEURS EXERCICES*	Montant net au début de l'exercice	Augmentations	Dotations de l'exercice aux amortissements		Montant net à la fin de l'exercice	
Frais d'émission d'emprunt à étaler			Z9		Z8	
Primes de remboursement des obligations			SP		SR	

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

En Euros.

EXEMPLAIRE A CONSERVER PAR LE DECLARANT

Cegid Quadra

7 PROVISIONS INSCRITES AU BILAN

Désignation de l'entreprise : Société LES FEVES

Néant [X] *

	Nature des provisions		Montant au début de l'exercice 1		AUGMENTATIONS : Dotations de l'exercice 2		DIMINUTIONS : Reprises de l'exercice 3		Montant à la fin de l'exercice 4	
Provisions réglementées	Provisions pour reconstitution des gisements miniers et pétroliers *	3T		TA		TB		TC		
	Provisions pour investissement (art. 237 bis A-II)*	3U		TD		TE		TF		
	Provisions pour hausse des prix (1)*	3V		TG		TH		TI		
	Amortissements dérogatoires	3X		TM		TN		TO		
	Dont majorations exceptionnelles de 30 %	D3		D4		D5		D6		
	Provisions pour prêts d'installation (art. 39 quinquies H du CGI)	IJ		IK		IL		IM		
	Autres provisions réglementées (1)	3Y		TP		TQ		TR		
	TOTAL I	3Z		TS		TT		TU		
Provisions pour risques et charges	Provisions pour litiges	4A		4B		4C		4D		
	Provisions pour garanties données aux clients	4E		4F		4G		4H		
	Provisions pour pertes sur marchés à terme	4J		4K		4L		4M		
	Provisions pour amendes et pénalités	4N		4P		4R		4S		
	Provisions pour pertes de change	4T		4U		4V		4W		
	Provisions pour pensions et obligations similaires	4X		4Y		4Z		5A		
	Provisions pour impôts (1)	5B		5C		5D		5E		
	Provisions pour renouvellement des immobilisations *	5F		5H		5J		5K		
	Provisions pour gros entretien et grandes révisions	EO		EP		EQ		ER		
	Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés à payer *	5R		5S		5T		5U		
	Autres provisions pour risques et charges (1)	5V		5W		5X		5Y		
	TOTAL II	5Z		TV		TW		TX		
Provisions pour dépréciation	sur immobilisations - incorporelles	6A		6B		6C		6D		
	sur immobilisations - corporelles	6E		6F		6G		6H		
	sur immobilisations - titres mis en équivalence	O2		Ø3		Ø4		Ø5		
	sur immobilisations - titres de participation	9U		9V		9W		9X		
	sur immobilisations - autres immobilisations financières(1)*	Ø6		Ø7		Ø8		Ø9		
	Sur stocks et en cours	6N		6P		6R		6S		
	Sur comptes clients	6T		6U		6V		6W		
	Autres provisions pour dépréciation (1) *	6X		6Y		6Z		7A		
	TOTAL III	7B		TY		TZ		UA		
	TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III)	7C		UB		UC		UD		
	Dont dotations et reprises - d'exploitation			UE		UF				
	Dont dotations et reprises - financières			UG		UH				
	Dont dotations et reprises - exceptionnelles			UJ		UK				

Titres mis en équivalence : montant de la dépréciation à la clôture de l'exercice calculé selon les règles prévues à l'article 39-1-5e du C.G.I. 10

(1) à détailler sur feuillet séparé selon l'année de constitution de la provision ou selon l'objet de la provision.

NOTA : Les charges à payer ne doivent pas être mentionnées sur ce tableau mais être ventilées sur l'état détaillé des charges à payer dont la production est prévue par l'article 38 II de l'annexe III au C.G.I.

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n°2032

Cegid Quadra

8 ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES CRÉANCES ET DES DETTES A LA CLOTURE DE L'EXERCICE *

Désignation de l'entreprise : Société LES FEVES

Néant ☐ *

CADRE A	ÉTAT DES CRÉANCES		Montant brut 1		A 1 an au plus 2		A plus d'un an 3
DE L'ACTIF IMMOBILISÉ	Créances rattachées à des participations	UL		UM		UN	
	Prêts (1) (2)	UP		UR		US	
	Autres immobilisations financières	UT		UV		UW	
DE L'ACTIF CIRCULANT	Clients douteux ou litigieux	VA					
	Autres créances clients	UX	3 472		3 472		
	Créance représentative de titres prêtés ou remis en garantie * (Provision pour dépréciation antérieurement constituée * UO)	Z1					
	Personnel et comptes rattachés	UY	355		355		
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	UZ					
	Etat et autres collectivités publiques — Impôts sur les bénéfices	VM					
	Etat et autres collectivités publiques — Taxe sur la valeur ajoutée	VB	6 329		6 329		
	Etat et autres collectivités publiques — Autres impôts, taxes et versements assimilés	VN					
	Etat et autres collectivités publiques — Divers	VP					
	Groupe et associés (2)	VC	424 904		424 904		
	Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)	VR	205 655		205 655		
	Charges constatées d'avance	VS	204		204		
	TOTAUX	VT	640 920	VU	640 920	VV	
RENVOIS (1)	Montant des - Prêts accordés en cours d'exercice	VD					
	Montant des - Remboursements obtenus en cours d'exercice	VE					
(2)	Prêts et avances consentis aux associés (personnes physiques)	VF					

CADRE B	ÉTAT DES DETTES		Montant brut 1	A 1 an au plus 2	A plus d'1 an et 5 ans au plus 3	A plus de 5 ans 4
Emprunts obligataires convertibles (1)		7Y				
Autres emprunts obligataires (1)		7Z				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1)	à 1 an maximum à l'origine	VG				
	à plus de 1 an à l'origine	VH				
Emprunts et dettes financières divers (1) (2)		8A				
Fournisseurs et comptes rattachés		8B	36 387	36 387		
Personnel et comptes rattachés		8C	3 139	3 139		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		8D	8 651	8 651		
Etat et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices	8E	5 565	5 565		
	Taxe sur la valeur ajoutée	VW	12 025	12 025		
	Obligations cautionnées	VX				
	Autres impôts, taxes et assimilés	VQ	355	355		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		8J				
Groupe et associés (2)		VI	2 000 000	2 000 000		
Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)		8K	4 642	4 642		
Dette représentative de titres empruntés ou remis en garantie *		Z2				
Produits constatés d'avance		8L				
TOTAUX		VY	2 070 765	VZ 2 070 765		
RENVOIS (1)	Emprunts souscrits en cours d'exercice	VJ		(2) Montant des divers emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques	VL	
	Emprunts remboursés en cours d'exercice	VK		* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032		

EXEMPLAIRE A CONSERVER PAR LE DECLARANT

Cegid Quadra

En Euros.

9 DÉTERMINATION DU RÉSULTAT FISCAL

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

Désignation de l'entreprise : Société LES FEVES — Néant ☐ *

Exercice N, clos le : 3 1 1 2 2 0 2 3

I. RÉINTEGRATIONS

	BÉNÉFICE COMPTABLE DE L'EXERCICE						WA	5 146
Charges non admises en déduction du résulat fiscal	Rémunération du travail de l'exploitant (entreprises IR) ou des associés de sociétés						WB	
	Avantages personnels non déductibles * (sauf amortissements à porter ligne ci-dessous)	WD		Amortissements excédentaires (art, 39-4 du CGI) et autres amortissements non déductibles	WE		XE	
	Autres charges et dépenses somptuaires (art. 39-4 du C.G.I)	WF		Taxe sur les véhicules des sociétés (entreprise à l'IS)	WG			
	Fraction des loyers à réintégrer dans le cadre d'un crédit bail immobilier et de levée d'option	RA		(Part des loyers dispensée de réintégration (art. 239 sexies D)	RB	)		
	Provisions et charges à payer non déductibles (cf. tableau 2058-B, cadre III)	WI		Charges à payer liées à des états et territoires non coopératifs non déductibles (cf. 2067-BIS)	XX		XW	
	Amendes et pénalités	WJ		Charges financières (art. 39-1-3° et 212 bis)	XZ			
	Réintégrations prévues à l'article 155 du CGI*						XY	
	Impôt sur les sociétés (cf. page 9 de la notice 2032)						I7	6 165
Quote-part	Bénéfices réalisés par une société de personnes ou un G.I.E.	WL		Résultats bénéficiaires visés à l'article 209 B du CGI	L7		K7	
Régimes d'imposition particuliers et impositions différées	Moins-values nettes à long terme	- imposées au taux de 15 % ou de 19 % (12.8 % pour les entreprises à l'IR)					I8	
		- imposées au taux de 0 %					ZN	
	Fraction imposable des plus-values réalisées au cours d'exercices antérieurs *	- Plus-values nettes à court terme					WN	
		- Plus-values soumises au régime des fusions					WO	
	Ecarts de valeurs liquidatives sur OPC * (entreprises à l'IS)						XR	
Réintégrations diverses à détailler sur feuillet séparé	DONT *	Intérêts excédentaires (art. 39-1-3e et 212 du C.G.I.)	SU	Zones d'entreprises * (activité exonérée)	SW		WQ	46 796
				Quote-part de 12 % des plus-values à taux zéro	M8			
	Réintégration des charges affectées aux activités éligibles au régime de taxation au tonnage						Y1	
	Résultat fiscal afférent à l'activité relevant du régime optionnel de taxation au tonnage						Y3	
						TOTAL I	WR	58 107

II. DÉDUCTIONS

	PERTE COMPTABLE DE L'EXERCICE						WS	
	Quote-part dans les pertes subies par une société de personnes ou un G.I.E *						WT	
	Prov. et charges à payer non déduc., antér. taxées et réinté. ds les résultats comptables de l'exerc. (cf. tableau 2058-B, cadre III)						WU	
Régimes d'imposition particuliers et impositions différées	Plus-values nettes à long terme	- imposées au taux de 15 % (12.8 % pour les entreprises soumises à l'IR)					WV	
		- imposées aux taux de 0 % (8% pour les exercices ouverts avant le 01 01 2007)					WH	
		- imposées aux taux de 19 %					WP	
		- imputées sur les moins-values nettes à long terme antérieures					WW	
		- imputées sur les déficits antérieurs					XB	
	Autres plus-values imposées au taux de 19 %						I6	
	Fraction des plus-values nettes à court terme de l'exercice dont l'imposition est différée*						WZ	
	Régime des sociétés mères et des filiales * Produit net des actions et parts d'intérêts :	(Quote-part de frais et charges restant imposable à déduire des produits nets de participations	2A			)	XA	
	Produits de participations inéligibles au régime des sociétés mères déductibles à hauteur de 99 % (art. 223 B du CGI)						ZX	
Mesures d'incitation	Déduction autorisée au titre des investissements réalisés dans les collectivités d'Outre-mer*.						ZY	
	Majoration d'amortissement *						XD	
	Abattement sur le bénéfice et exonérations *	Entreprises nouvelles (reprise d'entreprises en difficultés 44 septies)	K9	Entreprises nouvelles 44 sexies	L2	Jeunes entreprises innovantes (art. 44 sexies A)	L5	XF
				Sociétés d'investissements immobiliers cotées (art. 208C)	K3	Zone de restructuration de la défense (art.44 terdecies)	PA	
		Zone franche urbaine - TE (art. 44 octies A)	ØV	Bassin d'emploi à redynamiser (art. 44 duodéciès)	1F	Z. franche d'activité NG (art. 44 quaterdecies)	XC	
		Bassin urbain à dynamiser (art 44 sexdecies)	PP	Zone de développement prioritaire (art. 44 Septdecies)	PB	Z. de revitalisation rurale (art. 44 quindecies)	PC	
	Ecarts de valeurs liquidatives sur OPC * (entreprises à l'IS)						XS	
	Déductions diverses à détailler sur feuillet séparé (EXT 2)	Dont déduction exceptionnelle (art.39 decies)	X9			Créance dégagée par le report en arrière du déficit	ZI	) XG 17 010
	Déduction des produits affectées aux activités éligibles au régime de la taxation au tonnage						Y2	
						TOTAL II	XH	17 010

III. RÉSULTAT FISCAL

Résultat fiscal avant imputation des déficits reportables	bénéfice (I moins II)	XI	41 097
	déficit (II moins I)	XJ	
Déficit de l'exercice reporté en arrière (entreprises à l'IS)*		ZL	
Déficits antérieurs imputés sur les résultats de l'exercice (entreprises à l'IS)*		XL	
RÉSULTAT FISCAL BÉNÉFICE (ligne XN) ou DÉFICIT reportable en avant (ligne XO)		XN	41 097
		XO	

En Euros .

Cegid Quadra

Désignation de l'entreprise : Société LES FEVES 31/12/2023

Détail des réintégrations diverses		
SCI BARTOUIL		2 657
SCI LES BOURIETTES		13 282
SCI COUTEMILIERE		578
FERME DE DORMEILLOUX		2 929
FERME DU TREY		19 605
SCI SARCELLE		6 745
DONS		1 000
Total des réintégrations diverses	**WQ**	46 796
Détail des déductions diverses		
SCI LE BUISSON		86
SCI DOMAINE DE LA MODESTE		1 632
SCI REGUYON		4 239
SCI JDA TERREA		255
SCI FERME DU MANOIR D'ANCTOVILLE		559
SCI CHEMIN DES NOISETIERS		4 138
FERME DE CUSSAC		5 399
SCI FONTAINE DU FEU		102
CI DONS		600
Total des déductions diverses	**XG**	17 010

10 DÉFICITS INDEMNITÉS POUR CONGÉS A PAYER ET PROVISIONS NON DÉDUCTIBLES

Désignation de l'entreprise : Société LES FEVES

Néant ☐ *

I. SUIVI DES DÉFICITS

Déficits restant à reporter au titre de l'exercice précédent (1)	K4	
Déficits transférés de plein droit (art. 209-II-2 du CGI)	K4bis	
Nombre d'opérations sur l'exercice	K4ter	
Déficits imputés (total des lignes XB et XL du tableau 2058-A)	K5	
Déficits reportables (différence K4 + K4bis - K5)	K6	
Déficits de l'exercice (Tableau 2058A, ligne XO)	YJ	
Total des déficits restant à reporter (somme K6 + YJ)	YK	

II. INDEMNITÉS POUR CONGÉS A PAYER, CHARGES SOCIALES ET FISCALES CORRESPONDANTES

Montant déductible correspondant aux droits acquis par les salariés pour les entreprises placées sous le régime de l'article 39-1. 1e bis Al. 1er du CGI, dotations de l'exercice	ZT	4 395

III. PROVISIONS ET CHARGES A PAYER, NON DÉDUCTIBLES POUR L'ASSIETTE DE L'IMPÔT

(à détailler, sur feuillet séparé)	Dotations de l'exercice		Reprises sur l'exercice	
Indemnités pour congés à payer, charges sociales et fiscales correspondantes non déductibles pour les entreprises placées sous le régime de l'article 39-1. 1e bis Al. 2 du CGI *	ZV		ZW	
Provisions pour risques et charges *				
	8X		8Y	
	8Z		9A	
	9B		9C	
Provisions pour dépréciation *				
	9D		9E	
	9F		9G	
	9H		9J	
Charges à payer				
	9K		9L	
	9M		9N	
	9P		9R	
	9S		9T	
TOTAUX (YN = ZV à 9S) et (YO = ZW à 9T)	YN		YO	
à reporter au tableau 2058-A :		↓ ligne WI		↓ ligne WU

CONSÉQUENCES DE LA MÉTHODE PAR COMPOSANTS (art. 237*septies* du CGI)

Montant de la réintégration ou de la déduction	Montant au début de l'exercice	Imputations	Montant net à la fin de l'exercice
	L1		

(1) Cette case correspond au montant porté sur la ligne YK du tableau 2058 B déposé au titre de l'exercice précédent.

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

Cegid Quadra

11 TABLEAU D'AFFECTATION DU RÉSULTAT ET RENSEIGNEMENTS DIVERS

Désignation de l'entreprise : Société LES FEVES

Néant ☐ *

ORIGINES			AFFECTATIONS			
Report à nouveau figurant au bilan de l'exercice antérieur à celui pour lequel la déclaration est établie	ØC		Affectations aux réserves	- Réserves légales	ZB	6
				- Autres réserves	ZD	21
Résultat de l'exercice précédant celui pour lequel la déclaration est établie	ØD	104	Dividendes		ZE	
			Autres répartitions		ZF	
Prélèvements sur les réserves	ØE		Report à nouveau		ZG	77
TOTAL I	ØF	104	(NB : le total I doit nécessairement être égal au total II) TOTAL II		ZH	104

RENSEIGNEMENTS DIVERS

				Exercice N :	Exercice N-1 :
ENGAGEMENTS	- Engagements de crédit-bail mobilier (précisez le prix de revient des biens pris en crédit-bail J7)	YQ			
	- Engagements de crédit-bail immobilier	YR			
	- Effets portés à l'escompte et non échus	YS			
DÉTAIL DES POSTES – AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES	- Sous-traitance	YT		68 465	37 501
	- Locations, charges locatives et de copropriété (dont montant des loyers des biens pris en location pour une durée > 6 mois J8)	XQ		2 451	917
	- Personnel extérieur à l'entreprise	YU			
	- Rémunérations d'intermédiaires et honoraires (hors rétrocessions)	SS		11 499	2 788
	- Rétrocessions d'honoraires, commissions et courtages	YV		63	
	- Autres comptes (dont cotisations versées aux organisations syndicales et professionnelles ES)	ST		15 462	702
	Total du poste correspondant à la ligne FW du tableau n° 2052	ZJ		97 940	41 909
IMPÔTS ET TAXES	- Taxe professionnelle *, CFE, CVAE	YW		755	720
	- Autres impôts, taxes et versements assimilés ZS)	9Z		1 021	463
	Total du compte correspondant à la ligne FX du tableau n° 2052	YX		1 776	1 183
TVA	- Montant de la T.V.A. collectée (dont taxe intérieure sur les produits pétroliers	YY		29 682	16 165
	- Montant de la T.V.A. déductible comptabilisée au cours de l'exercice au titre des biens et services ne constituant pas des immobilisations	YZ		12 053	8 277
DIVERS	- Montant brut des salaires (cf. dernière déclaration annuelle souscrite au titre des salaires DADS de 2023)*	ØB		75 539	
	- Montant de la plus-value constatée en franchise d'impôt lors de la première option pour le régime simplifié d'imposition *	ØS			
	- Taux d'intérêt le plus élevé servi aux associés à raison des sommes mises à la disposition de la société *	ZK		%	%
	- Numéro de centre de gestion agréé * XP			- Filiales et participations : (Liste au 2059-G prévu par art.38 II de l'ann. III au C.G.I) Si oui cocher 1 Sinon 0	ZR 0
	- Aides perçues ayant donné droit à la réduction d'impôt prévue au 4 de l'article 238 bis du CGI pour l'entreprise donatrice	RG			
	- Montant de l'investissement reçu qui a donné lieu à amortissement exceptionnel chez l'entreprise investisseur dans le cadre de l'article 217 octies du CGI	RH			

RÉGIME DE GROUPE*

Société : résultat comme si elle n'avait jamais été membre du groupe.	JA		Plus-values à 15 %	JK		Plus-values à 0 %	JL
			Plus-values à 19 %	JM		Imputations	JC
Groupe : résultat d'ensemble.	JD		Plus-values à 15 %	JN		Plus-values à 0 %	JO
			Plus-values à 19 %	JP		Imputations	JF
Si vous relevez du régime de groupe : indiquer 1 si société mère, 2 si société filiale	JH		N° SIRET de la société mère du groupe	JJ			

(1) Ce cadre est destiné à faire apparaître l'origine et le montant des sommes distribuées ou mises en réserve au cours de l'exercice dont les résultats font l'objet de la déclaration. Il ne concerne donc pas, en principe, les résultats de cet exercice mais ceux des exercices antérieurs, qu'ils aient ou non déjà fait l'objet d'une précédente affectation.

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032 (et dans la notice 2058-NOT pour le régime de groupe).

EXEMPLAIRE A CONSERVER PAR LE DECLARANT

Cegid Quadra

12 DÉTERMINATION DES PLUS ET MOINS-VALUES

Désignation de l'entreprise : Société LES FEVES

Néant [X] *

A - DÉTERMINATION DE LA VALEUR RÉSIDUELLE

		Nature et date d'acquisition des éléments cédés* (1)	Valeur d'origine * (2)	Valeur nette réévaluée * (3)	Amortissements pratiqués en franchise d'impôt (4)	Autres amortissements * (5)	Valeur résiduelle (6)
I - Immobilisations *	1						
	2						
	3						
	4						
	5						
	6						
	7						
	8						
	9						
	10						
	11						
	12						

B - PLUS-VALUES, MOINS-VALUES

			Prix de vente (7)	Montant global de la plus-value ou de la moins-value (8)	Qualification fiscale des plus et moins-values réalisées * Court terme (9)	Long terme (10) 19 %	Long terme (10) 15 % ou 12.8 %	Long terme (10) 0 %	Plus-values taxables à 19 % (1) (11)
I - Immobilisations *	1								
	2								
	3								
	4								
	5								
	6								
	7								
	8								
	9								
	10								
	11								
	12								
II - Autres éléments	13	Fraction résiduelle de la provision spéciale de réévaluation afférente aux éléments cédés			+				
	14	Amortissements irrégulièrement différés se rapportant aux éléments cédés			+				
	15	Amortissements afférents aux éléments cédés mais exclus des charges déductibles par une disposition légale			+				
	16	Amortissements non pratiqués en comptabilité et correspondant à la déduction fiscale pour investissement, définie par les lois de 1966, 1968 et 1975, effectivement utilisée			+				
	17	Provisions pour dépréciation des titres relevant du régime des plus ou moins-values à long terme devenues sans objet au cours de l'exercice							
	18	Dotations de l'exercice aux comptes de provisions pour dépréciation des titres relevant du régime des plus ou moins-values à long terme							
	19	Divers (détail à donner sur une note annexe)*							
		CADRE A : plus ou moins-value nette à court terme (total algébrique des lignes 1 à 19 de la colonne (9))							
		CADRE B : plus ou moins-value nette à long terme (total algébrique des lignes 1 à 19 de la colonne (10))			(A)	(B) (ventilation par taux)			(C)
		CADRE C : autres plus-value taxable à 19 % (11)							

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

(1) Ces plus-values sont imposables au taux de 19 % en application des articles 238 bis JA, 208 C et 210 E du CGI.

EXEMPLAIRE A CONSERVER PAR LE DECLARANT

Cegid Quadra

13 AFFECTATION DES PLUS-VALUES A COURT TERME ET DES PLUS-VALUES DE FUSION OU D'APPORT

Désignation de l'entreprise : Société LES FEVES

Néant [X] *

A ELÉMENTS ASSUJETTIS AU RÉGIME FISCAL DES PLUS-VALUES A COURT TERME

(à l'exclusion des plus-values de fusion dont l'imposition est prise en charge par les sociétés absorbantes) (cf. cadre B)

Origine		Montant net des plus-values réalisées*	Montant antérieurement réintégré	Montant compris dans le résultat de l'exercice	Montant restant à réintégrer
Plus-values réalisées au cours de l'exercice	Imposition répartie				
	sur 3 ans (entreprises à l'IR)				
	sur 10 ans				
	sur une durée différente (art.39 quaterdecies 1 ter et 1 quater CGI)				
	TOTAL 1				

		Montant net des plus-values réalisées à l'origine	Montant antérieurement réintégré	Montant rapporté au résultat de l'exercice	Montant restant à réintégrer
Plus-values réalisées au cours des exercices antérieurs	Imposition répartie				
	sur 3 ans au titre de N-1				
	sur 3 ans au titre de N-2				
	Sur 10 ans ou sur une durée différente (art. 39 quaterdecies 1ter et 1 quater du CGI) (à préciser) au titre de : N-1				
	N-2				
	N-3				
	N-4				
	N-5				
	N-6				
	N-7				
	N-8				
	N-9				
	TOTAL 2				

B PLUS-VALUES RÉINTÉGRÉES DANS LES RÉSULTATS DES SOCIÉTÉS BÉNÉFICIAIRES DES APPORTS

Cette rubrique ne comprend pas les plus-values afférentes aux biens non amortissables ou taxées lors des opérations de fusion ou d'apport.

☐ Plus-values de fusion, d'apport partiel ou de scission (personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés seulement)

☐ Plus-values d'apport à une société d'une activité professionnelle exercée à titre individuel (toutes sociétés)

Origine des plus-values et date des fusions ou des apports	Montant net des plus-values réalisées à l'origine	Montant antérieurement réintégré	Montant rapporté au résultat de l'exercice	Montant restant à réintégrer
TOTAL				

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

EXEMPLAIRE A CONSERVER PAR LE DECLARANT

Cegid Quadra

14 SUIVI DES MOINS-VALUES A LONG TERME

Désignation de l'entreprise : Société LES FEVES

Néant [X] *

❶ Entreprises soumises à l'impôt sur les sociétés
❷ Entreprises soumises à l'impôt sur le revenu

Rappel de la plus ou moins-value de l'exercice relevant du taux de 15% ❶ ou 12.8 % ❷.	
Gains nets retirés de la cession de titres de sociétés à prépondérance immobilières non cotées exclus du régime du long terme (art. 219 I a sexies-0 bis du CGI) ❶*	
Gains nets retirés de la cession de certains titres dont le prix de revient est supérieur à 22,8 M€ (art. 219 I a sexies-0 du CGI) ❶ *	

I - SUIVI DES MOINS-VALUES DES ENTREPRISES SOUMISES À L'IMPÔT SUR LE REVENU

Origine ①		Moins-values à 12.8 % ②	Imputations sur les plus-values à long terme de l'exercice imposables à 12.8 % ③	Solde des moins-values à 12.8 % ④
Moins-values nettes	N			
Moins-values nettes à long terme subies au cours des dix exercices antérieurs (montants restant à déduire à la clôture du dernier exercice)	N-1			
	N-2			
	N-3			
	N-4			
	N-5			
	N-6			
	N-7			
	N-8			
	N-9			
	N-10			

II - SUIVI DES MOINS-VALUES À LONG TERME DES ENTREPRISES SOUMISES À L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS *

Origine ①		Moins-values À 19 % ou 15 % ②	Moins-values À 19% ou 15 % imputables sur le résultat de l'exercice ③	Imputations sur les plus-values à long terme À 15 % ou 19 % ④	Imputations sur le résultat de l'exercice ⑤	Solde des moins-values à reporter col. 7 = 2+3+4-5-6 ⑥
Moins-values nettes	N					
Moins-values nettes à long terme subies au cours des dix exercices antérieurs (montants restant à déduire à la clôture du dernier exercice)	N-1					
	N-2					
	N-3					
	N-4					
	N-5					
	N-6					
	N-7					
	N-8					
	N-9					
	N-10					

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

EXEMPLAIRE A CONSERVER PAR LE DECLARANT

Cegid Quadra

15

RÉSERVE SPÉCIALE DES PLUS VALUES A LONG TERME
RÉSERVE SPÉCIALE DES PROVISIONS POUR FLUCTUATION DES COURS

(personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés seulement)*

Désignation de l'entreprise : Société LES FEVES

Néant [X] *

I SITUATION DU COMPTE AFFECTÉ A L'ENREGISTREMENT DE LA RÉSERVE SPÉCIALE POUR L'EXERCICE N

		Sous-comptes de la réserve spéciale des plus-values à long terme				
		taxées à 10 %	**taxées à 15 %**	**taxées à 18 %**	**taxées à 19 %**	**taxées à 25 %**
Montant de la réserve spéciale à la clôture de l'exercice précédent (N-1)	1					
Réserves figurant au bilan des sociétés absorbées au cours de l'exercice	2					
TOTAL (lignes 1 et 2)	3					
Prélèvements opérés - donnant lieu à complément d'impôt sur les sociétés	4					
Prélèvements opérés - ne donnant pas lieu à complément d'impôt sur les sociétés	5					
TOTAL (lignes 4 et 5)	6					
Montant de la réserve spéciale à la clôture de l'exercice (ligne 3 - ligne 6)	7					

II RÉSERVE SPÉCIALE DES PROVISIONS POUR FLUCTUATION DES COURS * (5e, 6e, 7e alinéas de l'art. 39-1-5e du CGI)

montant de la réserve à l'ouverture de l'exercice ①	**réserve figurant au bilan des sociétés absorbées au cours de l'année** ②	**montants prélevés sur la réserve**		**montant de la réserve à la clôture de l'exercice** ⑤
		donnant lieu à complément d'impôt ③	**ne donnant pas lieu à complément d'impôt** ④	

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

EXEMPLAIRE A CONSERVER PAR LE DECLARANT

Cegid Quadra

16

DETERMINATION DES EFFECTIFS ET DE LA VALEUR AJOUTEE

Désignation de l'entreprise : Société LES FEVES		Néant	X*
Exercice ouvert le : 01/01/2023 et clos le : 31/12/2023	Durée en nombre de mois	1	2

DECLARATION DES EFFECTIFS		
Effectif moyen du personnel * :	YP	
dont apprentis	YF	
dont handicapés	YG	
Effectifs affectés à l'activité artisanale	RL	
CALCUL DE LA VALEUR AJOUTEE		
I- Chiffre d'affaires de référence CVAE		
Ventes de produits fabriqués, prestations de services et marchandises	OA	
Redevances pour concessions, brevets, licences et assimilées	OK	
Plus-values de cession d'immobilisations corporelles ou incorporelles si rattachées à une activité normale et courante	OL	
Refacturations de frais inscrites au compte de transfert de charges	OT	
TOTAL 1	OX	
II- Autres produits à retenir pour le calcul de la valeur ajoutée		
Autres produits de gestion courante (hors quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun)	OH	
Production immobilisée à hauteur des seules charges déductibles ayant concouru à sa formation	OE	
Subventions d'exploitation reçues	OF	
Variation positive des stocks	OD	
Transferts de charges déductibles de la valeur ajoutée	OI	
Rentrées sur créances amorties lorsqu'elles se rapportent au résultat d'exploitation	XT	
TOTAL 2	OM	
III- Charges à retenir pour le calcul de la valeur ajoutée (1)		
Achats	ON	
Variation négative des stocks	OQ	
Services extérieurs, à l'exception des loyers et des redevances	OR	
Loyers et redevances, à l'exception de ceux afférents à des immobilisations corporelles mises à disposition dans le cadre d'une convention de location-gérance ou de crédit-bail ou encore d'une convention de location de plus de 6 mois	OS	
Taxes déductibles de la valeur ajoutée	OZ	
Autres charges de gestion courante (hors quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun)	OW	
Charges déductibles de la valeur ajoutée afférente à la production immobilisée déclarée	OU	
Fraction déductible de la valeur ajoutée des dotations aux amortissements afférentes à des immobilisations corporelles mises à disposition dans le cadre d'une convention de location-gérance ou de crédit-bail ou encore d'une convention de location de plus de 6 mois	O9	
Moins-values de cession d'immobilisations corporelles ou incorporelles si rattachées à une activité normale et courante	OY	
TOTAL 3	OJ	
IV- Valeur ajoutée produite		
Calcul de la valeur ajoutée (total 1 + total 2 - total 3)	OG	
V- Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises		
Valeur ajoutée assujettie à la CVAE (à reporter sur les formulaires n°s 1330-CVAE pour les multi-établissements et sur les formulaires n°s 1329-AC et 1329-DEF. Si la VA calculée est négative, il convient de reporter un montant égal à 0 au cadre C des formulaire n°s 1329-AC et 1329-DEF).	SA	

Cadre réservé au mono-établissement au sens de la CVAE

Les entreprises effectuant uniquement des opérations à caractères agricoles n'entrant pas dans le champ de la CVAE ne doivent pas compléter ce cadre.
Si vous êtes assujettis à la CVAE et un mono-établissement au sens de la CVAE, veuillez compléter le cadre ci-dessous et la case SA, vous serez alors dispensé du dépôt du formulaire n° 1330 CVAE

Mono établissement au sens de la CVAE, cocher la case	EV				
Chiffre d'affaires de référence CVAE (report de la ligne OX, le cas échéant ajusté à 12 mois)	GX		Effectifs au sens de la CVAE *	EY	
Chiffre d'affaires du groupe économique (art. 223 A du CGI)				HX	
Période de référence	GY			GZ	
Date de cessation				HR	

(1) Attention, il ne doit pas être tenu compte dans les lignes 121 à 148 des charges déductibles de la valeur ajoutée, afférente à la production immobilisée déclarée ligne 143, portées en ligne 128.

* Des explications concernant ces cases sont données dans la notice n° 1330-CVAE-SD § Répartition des salariés et dans la notice n° 2033-NOT-SD § Cotisation foncière des entreprises : qualification des effectifs.

Cegid Quadra

17 COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

(liste des personnes ou groupements de personnes de droit ou de fait détenant directement au moins 10 % du capital de la société)

N° de dépôt

1/1 (1)

Néant [X] *

EXERCICE CLOS LE 3 1 1 2 2 0 2 3 N° SIRET 9 0 1 9 3 6 6 9 0 0 0 0 1 4

DÉNOMINATION DE L'ENTREPRISE Société LES FEVES

ADRESSE (voie) 13 Rue Sainte Ursule

CODE POSTAL 31000 VILLE TOULOUSE

Nombre total d'associés ou actionnaires personnes morales de l'entreprise	P1		Nombre total de parts ou d'actions correspondantes	P3	
Nombre total d'associés ou actionnaires personnes physiques de l'entreprise	P2		Nombre total de parts ou d'actions correspondantes	P4	

EXEMPLAIRE A CONSERVER PAR LE DECLARANT

I - CAPITAL DÉTENU PAR LES PERSONNES MORALES :

Forme juridique | Dénomination
N° SIREN (si société établie en France) | % de détention | Nb de parts ou actions
Adresse : N° | Voie
Code postal | Commune | Pays

Forme juridique | Dénomination
N° SIREN (si société établie en France) | % de détention | Nb de parts ou actions
Adresse : N° | Voie
Code postal | Commune | Pays

Forme juridique | Dénomination
N° SIREN (si société établie en France) | % de détention | Nb de parts ou actions
Adresse : N° | Voie
Code postal | Commune | Pays

Forme juridique | Dénomination
N° SIREN (si société établie en France) | % de détention | Nb de parts ou actions
Adresse : N° | Voie
Code postal | Commune | Pays

II - CAPITAL DÉTENU PAR LES PERSONNES PHYSIQUES :

Titre (2) | Nom de famille | Prénom(s)
Nom d'usage | % de détention | Nb de parts ou actions
Naissance : Date | N° Département | Commune | Pays
Adresse : N° | Voie
Code postal | Commune | Pays

Titre (2) | Nom de famille | Prénom(s)
Nom d'usage | % de détention | Nb de parts ou actions
Naissance : Date | N° Département | Commune | Pays
Adresse : N° | Voie
Code postal | Commune | Pays

(1) Lorsque le nombre d'associés excède le nombre de lignes de l'imprimé, utiliser un ou plusieurs tableaux supplémentaires. Dans ce cas, il convient de numéroter chaque tableau en haut et à gauche de la case prévue à cet effet et de porter le nombre total de tableaux souscrits en bas à droite de cette même case.
(2) Indiquer : M pour Monsieur, MME pour Madame, MLE pour Mademoiselle.
* Des explications concernant cette rubrique figurent dans la notice n° 2032.

Cegid Quadra

18

FILIALES ET PARTICIPATIONS

N° de dépôt

(liste des personnes ou groupements de personnes de droit ou de fait dont la société détient directement au moins 10 % du capital)

1/2 (1)

Néant ☐ *

EXERCICE CLOS LE 3 1 1 2 2 0 2 3 — N° SIRET 9 0 1 9 3 6 6 9 0 0 0 0 1 4

DÉNOMINATION DE L'ENTREPRISE Société LES FEVES

ADRESSE (voie) 13 Rue Sainte Ursule

CODE POSTAL 31000 — VILLE TOULOUSE

NOMBRE TOTAL DE FILIALES DÉTENUES PAR L'ENTREPRISE	P5	15

EXEMPLAIRE A CONSERVER PAR LE DECLARANT

Forme juridique SCI — Dénomination REGUYON
N° SIREN (si société établie en France) 9 7 7 6 1 4 0 6 4 — % de détention 99.98
Adresse : N° 13 — Voie Avenue Léo Lagrange
Code postal 33110 — Commune LE BOUSCAT — Pays France

Forme juridique SCI — Dénomination LES BOURIETTES
N° SIREN (si société établie en France) 9 1 3 7 3 0 8 7 5 — % de détention 99.98
Adresse : N° 6 — Voie Cours de la Marne
Code postal 33000 — Commune BORDEAUX — Pays France

Forme juridique SCI — Dénomination SCI FONTAINE DU FEU
N° SIREN (si société établie en France) 9 7 8 5 2 7 4 1 4 — % de détention 99.94
Adresse : N° 13 — Voie Avenue Léo Lagrange
Code postal 33110 — Commune LE BOUSCAT — Pays France

Forme juridique SCI — Dénomination FERME DE DORMEILLOUX
N° SIREN (si société établie en France) 9 4 9 2 7 0 5 2 4 — % de détention 99.94
Adresse : N° 6 — Voie Cours de la Marne
Code postal 33000 — Commune BORDEAUX — Pays France

Forme juridique SCI — Dénomination FERME DE CUSSAC
N° SIREN (si société établie en France) 9 1 7 8 6 6 3 3 7 — % de détention 97.80
Adresse : N° 6 — Voie Cours de la Marne
Code postal 33000 — Commune BORDEAUX — Pays France

Forme juridique SCI — Dénomination SCI COUTEMILLIERE
N° SIREN (si société établie en France) 9 7 7 9 1 6 3 8 6 — % de détention 97.62
Adresse : N° 13 — Voie Avenue Leo Lagrange
Code postal 33110 — Commune LE BOUSCAT — Pays France

Forme juridique SCI — Dénomination SCI FERME DU MANOIR D'ANCTOVILLE
N° SIREN (si société établie en France) 9 8 2 6 9 3 6 3 2 — % de détention 97.61
Adresse : N° 13 — Voie Avenue Léo Lagrange
Code postal 33110 — Commune LE BOUSCAT — Pays France

Forme juridique SCI — Dénomination SCI JDA TERREA
N° SIREN (si société établie en France) 9 8 2 1 6 2 2 6 5 — % de détention 97.61
Adresse : N° 13 — Voie Avenue Léo Lagrange
Code postal 33110 — Commune LE BOUSCAT — Pays France

(1) Lorsque le nombre de filiales excède le nombre de lignes de l'imprimé, utiliser un ou plusieurs tableaux supplémentaires. Dans ce cas, il convient de numéroter chaque tableau en haut et à gauche de la case prévue à cet effet et de porter le nombre total de tableaux souscrits en bas à droite de cette même case.
* Des explications concernant cette rubrique figurent dans la notice n° 2032.

Cegid Quadra

18 FILIALES ET PARTICIPATIONS

N° de dépôt

(liste des personnes ou groupements de personnes de droit ou de fait dont la société détient directement au moins 10 % du capital)

2/2 (1)

Néant ☐ *

EXERCICE CLOS LE 31122023 N° SIRET 90193669000014

DÉNOMINATION DE L'ENTREPRISE Société LES FEVES

ADRESSE (voie) 13 Rue Sainte Ursule

CODE POSTAL 31000 VILLE TOULOUSE

NOMBRE TOTAL DE FILIALES DÉTENUES PAR L'ENTREPRISE	P5	15

EXEMPLAIRE A CONSERVER PAR LE DECLARANT

Forme juridique	Dénomination	N° SIREN (si société établie en France)	% de détention	Adresse : N°	Voie	Code postal	Commune	Pays
SCI	SCI LE BUISSON	982202160	97.61	13	Avenue Léo Lagrange	33110	LE BOUSCAT	France
SCI	SCI CHEMIN DES NOISETIERS	982153280	97.58	13	Avenue Léo Lagrange	33110	LE BOUSCAT	France
SCI	SCI BARTHOUIL	909719221	97.54	6	Cours de la Marne	33000	BORDEAUX	France
SCI	FERME DU TREY	948509138	97.50	6	Cours de la Marne	33000	BORDEAUX	France
SCI	SCI SARCELLE	953851771	92.14	13	Avenue Léo Lagrange	33110	LE BOUSCAT	France
SCI	SCI DOMAINE DE LA MODESTE	981311970	60.43	13	Avenue Léo Lagrange	33110	LE BOUSCAT	France
SCI	OBALICE	982162505	51.00	13	avenue Léo Lagrange	33110	LE BOUSCAT	France

(1) Lorsque le nombre de filiales excède le nombre de lignes de l'imprimé, utiliser un ou plusieurs tableaux supplémentaires. Dans ce cas, il convient de numéroter chaque tableau en haut et à gauche de la case prévue à cet effet et de porter le nombre total de tableaux souscrits en bas à droite de cette même case.
* Des explications concernant cette rubrique figurent dans la notice n° 2032.

Cegid Quadra

ANNEXE 3
-
Comptes de la SCA en 2022

Société LES FEVES

13 Rue Sainte Ursule

31000 TOULOUSE

COMPTES ANNUELS AU 31/12/2022

Société LES FEVES

13 Rue Sainte Ursule

31000 TOULOUSE

COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2022

	Pages
- Attestation des comptes	*1*
- Bilan actif-passif	*2 et 3*
- Compte de résultat	*4 et 5*
- Détail des comptes bilan actif passif	*6 et 7*
- Détail Compte de résultat	*8 et 9*
- Annexe	*10 et 11*
- Liasse 2065	*12 et 13*
- Liasses 2050 à 2059-G	*14 à 32*
- Soldes intermédiaires de gestion	*33*
- Détail Soldes intermédiaires de gestion	*34 et 35*

CULTURE COMPTABLE

42 CHEMIN D'ORNON

CHATEAU SEGUIN

33610 CANEJAN

05 56 78 00 00

ATTESTATION DE PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS

En notre qualité d'expert-comptable, nous avons effectué une mission de présentation des comptes annuels de l'entreprise

Société LES FEVES
13 Rue Sainte Ursule
31000 TOULOUSE

relatifs à l'exercice du 21/07/2021 au 31/12/2022.

Nos diligences ont été réalisées conformément à la norme professionnelle de l'Ordre des experts-comptables applicable à la mission de présentation des comptes qui ne constitue ni un audit ni un examen limité.

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'éléments remettant en cause la cohérence et la vraisemblance des comptes annuels pris dans leur ensemble tels qu'ils sont joints à la présente attestation.

Les comptes annuels ci-joints se caractérisent par les données suivantes :

- Total du bilan,	5 298 188 Euros
- Chiffre d'affaires HT,	80 858 Euros
- Résultat net comptable,	104 Euros

Fait à CANEJAN
Le 12/04/2023

Stéphane GROS
Expert-Comptable

CULTURE COMPTABLE
42 CHEMIN D'ORNON
CHATEAU SEGUIN
33610 CANEJAN

BILAN ACTIF

	ACTIF	31/12/2022 18 mois		
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net
	Capital souscrit non appelé (I)			
ACTIF IMMOBILISÉ	**Immobilisations incorporelles**			
	Frais d'établissement			
	Frais de développement			
	Concessions, brevets et droits similaires			
	Fonds commercial (1)			
	Autres immobilisations incorporelles			
	Avances et acomptes			
	Immobilisations corporelles			
	Terrains			
	Constructions			
	Installations techniques, matériel et outillage			
	Autres immobilisations corporelles			
	Immobilisations en cours			
	Avances et acomptes			
	Immobilisations financières (2)			
	Participations mises en équivalence			
	Autres participations	1 825 050		1 825 050
	Créances rattachées à des participations			
	Autres titres immobilisés			
	Prêts			
	Autres immobilisations financières	30 860		30 860
	Total II	1 855 910		1 855 910
ACTIF CIRCULANT	**Stocks et en cours**			
	Matières premières, approvisionnements			
	En-cours de production de biens			
	En-cours de production de services			
	Produits intermédiaires et finis			
	Marchandises			
	Avances et acomptes versés sur commandes	300		300
	Créances (3)			
	Clients et comptes rattachés	40		40
	Autres créances	18 964		18 964
	Capital souscrit - appelé, non versé	117 500		117 500
	Valeurs mobilières de placement			
	Disponibilités	3 305 292		3 305 292
Comptes de Régularisation	Charges constatées d'avance (3)	182		182
	Total III	3 442 278		3 442 278
	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)			
	Primes de remboursement des obligations (V)			
	Ecarts de conversion actif (VI)			
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI)	5 298 188		5 298 188

(1) Dont droit au bail
(2) Dont à moins d'un an
(3) Dont à plus d'un an

BILAN PASSIF

	PASSIF	31/12/2022 18 mois
CAPITAUX PROPRES	Capital (Dont versé : 5 148 900)	5 266 400
	Primes d'émission, de fusion, d'apport	
	Ecarts de réévaluation	
	Réserves	
	Réserve légale	
	Réserves statutaires ou contractuelles	
	Réserves réglementées	
	Autres réserves	
	Report à nouveau	
	Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	104
	Subventions d'investissement	
	Provisions réglementées	
	Total I	5 266 504
AUTRES FONDS PROPRES	Produit des émissions de titres participatifs	
	Avances conditionnées	
	Total II	
PROVISIONS	Provisions pour risques	
	Provisions pour charges	
	Total III	
DETTES (1)	Dettes financières	
	Emprunts obligataires convertibles	
	Autres emprunts obligataires	
	Emprunts auprès d'établissements de crédit	
	Concours bancaires courants	
	Emprunts et dettes financières diverses	
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	
	Dettes d'exploitation	
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	13 330
	Dettes fiscales et sociales	8 815
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
	Autres dettes	9 540
Comptes de Régularisation	Produits constatés d'avance (1)	
	Total IV	31 684
	Ecarts de conversion passif (V)	
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)	5 298 188

(1) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an 31 684

COMPTE DE RESULTAT

	31/12/2022 18 mois		
	France	Exportation	Total
Produits d'exploitation (1)			
Ventes de marchandises			
Production vendue de biens			
Production vendue de services	80 858		80 858
Chiffre d'affaires NET	80 858		80 858
Production stockée			
Production immobilisée			
Subventions d'exploitation			
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			
Autres produits			1
Total des Produits d'exploitation (I)			80 858
Charges d'exploitation (2)			
Achats de marchandises			
Variation de stock (marchandises)			
Achats de matières premières et autres approvisionnements			
Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements)			
Autres achats et charges externes *			41 909
Impôts, taxes et versements assimilés			1 183
Salaires et traitements			34 488
Charges sociales			8 294
Dotations aux amortissements et dépréciations			
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations			
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			
Dotations aux provisions			
Autres charges			37
Total des Charges d'exploitation (II)			85 910
1 - Résultat d'exploitation (I-II)			- 5 052
Quotes-parts de Résultat sur opération faites en commun			
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)			
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs
(2) Dont charges afferentes à des exercices antérieurs

COMPTE DE RESULTAT

	31/12/2022 18 mois
Produits financiers	
Produits financiers de participations (3)	
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)	
Autres intérêts et produits assimilés (3)	9 6 6
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges	
Différences positives de change	
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	
Total V	9 6 6
Charges financieres	
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	
Intérêts et charges assimilées (4)	
Différences négatives de change	
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	
Total VI	
2. Résultat financier (V-VI)	9 6 6
3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	- 4 0 8 6
Produits exceptionnels	
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	5 3 0 0
Produits exceptionnels sur opérations en capital	
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges	
Total VII	5 3 0 0
Charges exceptionnelles	
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	1 1 9
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	
Total VIII	1 1 9
4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)	5 1 8 1
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)	
Impôts sur les bénéfices (X)	9 9 1
Total des produits (I+III+V+VII)	8 7 1 2 4
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	8 7 0 2 0
5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)	1 0 4

* Y compris : Redevance de crédit bail mobilier
: Redevance de crédit bail immobilier
(3) Dont produits concernant les entreprises liées
(4) Dont intérêts concernant les entreprises liées

DETAIL BILAN ACTIF

ACTIF		Exercice N 31/12/2022 18mois	% Bilan
AUTRES PARTICIPATIONS		1 825 050.00	34.45
26101000	TITRES DE PARTICIPATION BARTHO	198 200.00	3.74
26102000	TITRES DE PARTICIPATION BOURIE	1 049 800.00	19.81
26103000	TITRES DE PARTICIPATION CUSSAC	577 050.00	10.89
AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES		30 860.00	0.58
27510000	DEPOTS DE GARANTIE VERSES	30 860.00	0.58
Total II		1 855 910.00	35.03
AVANCES ET ACOMPTES VERSES SUR COMMANDES		300.00	0.01
40910000	FOURNISSEURS DEBITEURS	300.00	0.01
CLIENTS ET COMPTES RATTACHES		40.00	
41810000	CLIENTS FACTURES A ETABLIR	40.00	0.00
AUTRES CREANCES		18 963.78	0.36
44560000	TVA DEDUCTIBLE ABS	2 058.64	0.04
44870000	PRODUITS A RECEVOIR	695.45	0.01
45101000	COMPTE SCI BARTHOUIL	679.51	0.01
45102000	COMPTE SCI LES BOURIETTES	14 313.38	0.27
45103000	COMPTE SCI FERME DE CUSSAC	666.80	0.01
46701000	HIGAS	550.00	0.01
CAPITAL SOUSCRIT - APPELE, NON VERSE		117 500.00	2.22
45620000	APPORTEURS - CAPITAL NON VERSE	117 500.00	2.22
DISPONIBILITES		3 305 291.99	62.39
51200000	CREDIT AGRICOLE	366 834.93	6.92
51210000	CREDIT AGRICOLE 2	1 038 252.08	19.60
51220100	DEPOT A TERME 500 K€ 25/10/22	500 000.00	9.44
51220200	DEPOT A TERME 1400 K€ 05/12/22	1 400 000.00	26.42
51230000	STRIPE	204.98	0.00
CHARGES CONSTATEES D'AVANCE		182.40	
48600000	CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	182.40	0.00
Total III		3 442 278.17	64.97
TOTAL GENERAL		5 298 188.17	100.00

DETAIL BILAN PASSIF

PASSIF		Exercice N 31/12/2022 18mois	% Bilan
CAPITAL		5 266 400.00	99.40
10120000	CAPITAL SOUSCRIT, NON VERSE	117 500.00	2.22
10130000	CAPITAL SOUSCRIT, APPELE VERSE	5 148 900.00	97.18
RESULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice ou perte)		103.69	
Total I		5 266 503.69	99.40
DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES		13 329.84	0.25
40100000	FOURNISSEURS	13 329.84	0.25
DETTES FISCALES ET SOCIALES		8 814.64	0.17
42820000	DETTES PROV POUR CONGES PAYES	357.24	0.01
43100000	U.R.S.S.A.F.	1 322.28	0.02
43700000	KLESIA	763.75	0.01
43820000	CHARGES SOCIALES SUR PROV CP	142.90	0.00
43860000	ORGANISMES SOCIAUX A PAYER	147.52	0.00
44400000	ETAT - IMPOTS SUR LES SOCIETES	991.00	0.02
44551000	TVA A DECAISSER	4 418.00	0.08
44572000	TVA COLLECTEE 20%	665.28	0.01
44587000	TVA FACTURES A ETABLIR	6.67	0.00
AUTRES DETTES		9 540.00	0.18
41100000	CLIENTS AL	40.00	0.00
46730000	BONS CADEAUX	9 500.00	0.18
Total IV		31 684.48	0.60
TOTAL GENERAL		5 298 188.17	100.00

DETAIL COMPTE DE RESULTAT

		Exercice N 31/12/2022 18mois	% C.A.
PRODUCTION VENDUE DE SERVICES		80 857.51	100.00
70602000	FRAIS DE SOUSCRIPTION 20%	75 151.60	92.94
70604000	PRESTATIONS DE SERVICES 20%	325.00	0.40
70610000	GESTION DES SCI 20%	3 391.41	4.19
70620000	SOUSCRIPTION CADEAUX STRIPE 20	1 039.50	1.29
70621000	MISE EN PLACE BONS CADEAUX	950.00	1.17
Chiffre d'affaires NET		80 857.51	100.00
AUTRES PRODUITS		0.55	
75800000	PRODUITS DE GESTION COURANTE.	0.55	0.00
Total des Produits d'exploitation		80 858.06	100.00
AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES		41 909.08	51.83
60400000	ACHATS PRESTATIONS	37 501.20	46.38
61320000	LOCATIONS IMMOBILIERES	182.40	0.23
61350000	LOCATION MOBILIERES	735.00	0.91
62262000	HONORAIRES COMPTABLES	2 388.00	2.95
62263000	HONORAIRES JURIDIQUES	400.00	0.49
62510000	VOYAGES ET DEPLACEMENTS	152.01	0.19
62520000	NOTES DE FRAIS	161.54	0.20
62700000	FRAIS BANCAIRES	207.05	0.26
62720000	FRAIS STRIPE	181.88	0.22
IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES		1 182.51	1.46
63120000	TAXE D'APPRENTISSAGE	232.05	0.29
63330000	FORMATIONS PROF CONTINUE	230.46	0.29
63511000	CFE	720.00	0.89
SALAIRES ET TRAITEMENTS		34 487.50	42.65
64100000	REMUNERATION DU PERSONNEL	34 130.26	42.21
64120000	VARIATION PROVISION CP	357.24	0.44
CHARGES SOCIALES		8 293.95	10.26
64510000	COTISATIONS URSSAF	6 660.20	8.24
64520000	VARIATIONS CHARGES/CP	142.90	0.18
64582000	COTISATIONS AGIRC-ARRCO	1 490.85	1.84
AUTRES CHARGES		37.19	0.05
65800000	CHARGES ET GESTIONS COURANTS	37.19	0.05
Total des Charges d'exploitation		85 910.23	106.25
Résultat d'exploitation		- 5 052.17	- 6.25
AUTRES INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES		965.86	1.19
76800000	PRODUITS FINANCIERS	965.86	1.19
Total des Produits financiers		965.86	1.19
Résultat financier		965.86	1.19

DETAIL COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2022 18mois	% C.A.
Résultat courant avant impôts	- 4 086.31	- 5.05
PRODUITS EXCEPTIONNELS SUR OPERATIONS DE GESTION	5 300.00	6.55
77180000 AUTRES PROD EXCEPT SUR OP GEST	5 300.00	6.55
Total des Produits exceptionnels	5 300.00	6.55
CHARGES EXCEPTIONNELLES SUR OPERATIONS DE GESTION	119.00	0.15
67120000 PENALITES, AMENDES FISC ET PEN	119.00	0.15
Total des Charges exceptionnelles	119.00	0.15
Résultat exceptionnel	5 181.00	6.41
IMPOTS SUR LES BENEFICES	991.00	1.23
69500000 IMPOTS SUR LES SOCIETES	991.00	1.23
Total des produits	87 123.92	107.75
Total des charges	87 020.23	107.62
Bénéfice ou perte (Produits - Charges)	103.69	0.13

ANNEXE

Exercice du 21/07/2021 au 31/12/2022

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

Le premier exercice de la SCA LES FEVES a permis la création de 3 premières SCI : les SCI BARTHOUIL, LES BOURIETTES et FERME DE CUSSAC.

- REGLES ET METHODES COMPTABLES -

(PCG Art. 831-1/1)

Principes et conventions générales

Les comptes de l'exercice clos ont été élaborés et présentés conformément aux règles comptables dans le respect des principes prévus par les articles 121-1 à 121-5 et suivants du Plan Comptable Général.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base : continuité de l'exploitation, permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, indépendance des exercices, conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les conventions comptables ont été appliquées en conformité avec les dispositions du code de commerce, du décret comptable du 29/11/83 ainsi que du règlement ANC 2014-03 et des règlements ANC 2018-07 relatifs à la réécriture du plan comptable général applicable à la clôture de l'exercice.

- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN -

Titres immobilisés

(PCG Art. 831-2/20 et 832-7)

Les titres de participation, ainsi que les autres titres immobilisés, ont été évalués au prix pour lequel ils ont été acquis, à l'exclusion des frais engagés pour leur acquisition.

La valorisation du terrain de la SCI BARTHOUIL de 210 000 € pour une valeur nette comptable de 194 176 € conduit à une plus-value latente de 15 824 €, dont 7 717 € reviendraient à la SCA LES FEVES. En prenant également en compte les résultats 2022 des 3 SCI, les titres de participation présentent une plus-value latente globale de 13 114 €.

ANNEXE

Exercice du 21/07/2021 au 31/12/2022

- ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS -

Liste des filiales et participations

(Code du Commerce Art. L 233-15; PCG Art. 832-6, 833-6 et 841-6)

Filiales et participations	Capitaux propres	Quote part du capital détenue en pourcentage	Résultat du dernier exercice clos
A. Renseignements détaillés sur les filiales et participations			
- Filiales (+50% du capital détenu)			
- LES BOURIETTES	1 054 878	99.98	4 878
- FERME DE CUSSAC	589 277	97.80	-765
- SCI BARTHOUIL	204 499	97.54	1 299
B. Renseignements globaux sur les autres filiales et participations			

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

Exercice ouvert le	21072021	et clos le	31122022	Régime simplifié d'imposition	
Déclaration souscrite pour le résultat d'ensemble du groupe				Régime réel normal	X
Si PME innovantes, cocher la case ci-contre					

Si option pour le régime optionnel de taxation au tonnage, art. 209-0 B (entreprises de transport maritime), cocher la case ☐

A IDENTIFICATION DE L'ENTREPRISE

Désignation de la société:	Adresse du siège social:
Société LES FEVES	13 Rue Sainte Ursule 31000 TOULOUSE
SIRET 9 0 1 9 3 6 6 9 0 0 0 0 1 4	
Adresse du principal établissement:	Ancienne adresse en cas de changement:

REGIME FISCAL DES GROUPES

Les entreprises placées sous le régime des groupes de sociétés doivent déposer cette déclaration en deux exemplaires (art 223 A à U du CGI)

Date d'entrée dans le groupe de la société déclarante

Pour les sociétes filiales, désignation, adresse du lieu d'imposition et n° identification de la société mère:

SIRET

B ACTIVITE

Activités exercées | Si vous avez changé d'activité, cochez la case ☐

C RECAPITULATION DES ELEMENTS D'IMPOSITION (cf. notice de la déclaration n°2065)

1 Résultat fiscal — Bénéfice imposable au taux normal: 0 — Déficit

Bénéfice imposable à 15%: 6 610 — Résultat net de cession, de concession ou de sous-concession des brevets et droits de propriété industrielle assimilés imposable au taux de 10 %

2 Plus-values
PV à long terme imposables à 15% — PV à long terme imposables à 19%
Autres PV imposables à 19% — PV à long terme imposables à 0% — PV exonérées (art. 238 quindecies)

3 Abattements et exonérations notamment en faveur des entreprises nouvelles ou implantées en zones d'entreprises ou zones franches

- Entreprises nouvelles, art 44 sexies ☐
- Jeunes entreprises innovantes, art. 44 sexies-0 A ☐
- Entreprises nouvelles, art 44 septies ☐
- Zone franche d'activité, art. 44 quaterdecies ☐
- Zone de restructurationde la défense art. 44 terdecies ☐
- Bassins urbains à dynamiser(BUD), art.44 sexdecies ☐
- Zones franches urbaines - Territoire entrepreneur, art 44 octies A ☐
- Autres dispositifs ☐
- Société d'investissement immobilier cotée ☐
- Zone de développement prioritaire, art. 44 septdecies ☐

Bénéfice ou déficit exonéré (indiquer + ou - selon le cas) — Plus-values exonérées relevant du taux de 15 %

4 Option pour le crédit d'impôt outre-mer : dans le secteur productif, art. 244 quater W ☐

D IMPUTATIONS (cf. notice de la déclaration n°2065)

1. Au titre des revenus mobiliers de source française ou étrangère, ayant donné lieu à la délivrance d'un certificat de crédit d'impôt
2. Au titre des revenus auxquels est attaché, en vertu d'une convention fiscale conclue avec un Etat étranger, un territoire ou une collectivité territoriale d'Outre-Mer, un crédit d'impôt représentatif de l'impôt de cet Etat, territoire ou collectivité.

E CONTRIBUTION ANNUELLE SUR LES REVENUS LOCATIFS (cf. notice de la déclaration n° 2065)

Recettes nettes soumises à la contribution 2,50%

F CONTRIBUTION TEMPORAIRE DE SOLIDARITE (cf. notice de la déclaration n° 2065-SD)

Assiette de la contribution temporaire de solidarité au taux de 33%

G ENTREPRISES SOUMISES OU DÉSIGNEES AU DÉPOT DE LA DÉCLARATION PAYS PAR PAYS CbC/DAC4 (cf. notice de la déclaration n° 2065-SD)

1-Si vous êtes l'entreprise, tête de groupe, soumise au dépôt de la déclaration n° 2258-SD (art. 223 quinquies C-I-1), cocher la case ci-contre ☐

2-Si vous êtes la société tête de groupe et que vous avez désigné une autre entité du groupe pour souscrire la déclaration n° 2258-SD, indiquer le nom, adresse et numéro d'identification fiscale de l'entité désignée — Nom — NIF

3-Si vous êtes l'entreprise désignée au dépôt de la déclaration n° 2258-SD par la société tête de groupe (art. 223 quinquies C-I-2), cocher la case ci-contre ☐

Dans ce cas, veuillez indiquer le nom, adresse et numéro d'identification fiscale de la société tête de groupe — Nom — NIF

H COMPTABILITÉ INFORMATISÉE

L'entreprise dispose-t-elle d'une comptabilité informatisée ? OUI X NON ☐ — Si oui, indication du logiciel utilisé: CEGID

Vous devez obligatoirement souscrire le formulaire n° 2065-SD par voie dématérialisée. Le non respect de cette obligation est sanctionné par l'application de la majoration de 0,2 % prévue par l'article 1738 du CGI. Vous trouverez toutes les informations utiles pour télédéclarer sur le site www.impots.gouv.fr. Les notices des liasses fiscales sont désormais uniquement accessibles sur le site www.impots.gouv.fr.

Nom et adresse du professionnel de l'expertise comptable:	Nom et adresse du conseil:
CULTURE COMPTABLE 42 CHEMIN D'ORNON CHATEAU SEGUIN 33610 CANEJAN *Tél:* 05 56 78 00 00	*Tél:*

OGA/OMGA ☐ Viseur conventionné ☐ (Cocher la case correspondante)

Nom et adresse du CGA/OMGA ou du viseur conventionné:

N° d'agrément du CGA/OMGA/viseur conventionné

Identité du déclarant:
Date: 12/04/2023 Lieu: TOULOUSE
Qualité et nom du signataire: FERMES EN VIE - KRAUS VINCENT
Signature: GERANT

Examen de conformité fiscale (ECF) ☐

IMPOT SUR LES SOCIETES

N° 2065 bis
2023

ANNEXE À LA DECLARATION N° 2065

I REPARTITION DES PRODUITS DES ACTIONS ET PARTS SOCIALES, AINSI QUE DES REVENUS ASSIMILES DISTRIBUES

Montant global brut des distributions (1)	payées par la société elle-même	a		payées par un établissement chargé du service des titres	b	
Montant des distributions correspondant à des rémunérations ou avantages dont la société ne désigne pas le (les) bénéficiaire(s) (2)					c	
Montant des prêts, avances ou acomptes consentis aux associés, actionnaires et porteurs de parts, soit directement, soit par personnes interposées					d	
Montant des distributions autres que celles visées en (a), (b), (c) et (d) ci-dessus (3)					e	
					f	
					g	
					h	
Montant des revenus distribués éligibles à l'abattement de 40 % prévu au 2° du 3 de l'article 158 du CGI (4)					i	
Montant des revenus distribués non éligibles à l'abattement de 40 % prévu au 2° du 3 de l'article 158 du CGI					j	
Montant des revenus répartis (5)				Total (a à h)		

J REMUNERATIONS NETTES VERSEES AUX MEMBRES DE CERTAINES SOCIETES

Nom, prénoms, domicile et qualité (art. 48-3 à 6 ann. III au CGI) * SARL, tous les associés ; * SCA, associés gérants ; * SNC ou SCS, associés en nom ou commandités ; * SEP et sté de copropriétaires de navires, associés, gérants ou coparticipants 1	Pour les S.A.R.L.		Sommes versées, au cours de la période retenue pour l'assiette de l'impôt sur les sociétés, à chaque associé, gérant ou non, désigné col. 1 à titre de traitements, émoluments, indemnités, remboursements forfaitaires de frais ou autres rémunérations de ses fonctions dans la société.				
			Montant des sommes versées :				
	Nombre de parts sociales appartenant à chaque associé en toute propriété ou en usufruit 2	Année au cours de laquelle le versement à été effectué. 3	à titre de traitements émoluments et indemnités proprement dits. 4	à titre de frais de représentation, de mission et de déplacement.		à titre de frais professionnels autres que ceux visés dans les	
				Indemnités forfaitaires. 5	Rembour-sements. 6	Indemnités forfaitaires. 7	Rembour-sements. 8

K DIVERS

* NOM ET ADRESSE DU PROPRIETAIRE DU FONDS (en cas de gérance libre)

* ADRESSES DES AUTRES ETABLISSEMENTS (si ce cadre est insuffisant, joindre un état du même modèle)

L CADRE NE CONCERNANT QUE LES ENTREPRISES PLACEES SOUS LE REGIME SIMPLIFIE D'IMPOSITION

REMUNERATIONS

Montant brut des salaires, abstraction faite des sommes comprises dans les DADS et versées aux apprentis sous contrat et aux handicapés (a)	
Rétrocessions d'honoraires, de commissions et de courtages (b)	

MOINS-VALUES A LONG TERME IMPOSÉES À	0 %	15 %	19 %
MVLT restant à reporter à l'ouverture de l'exercice			
MVLT imputée sur les PVLT de l'exercice			
MVLT réalisée au cours de l'exercice			
MVLT restant à reporter			

M CADRE NE CONCERNANT QUE LES ORGANISMES BENEFICIAIRES DE DONS

Montant cumulé des dons et versements mentionnés sur les reçus, attestations ou tous autres documents et perçus au titre de l'exercice	
Nombre de reçus, attestations ou tous autres documents délivrés au titre de l'exercice	

Cegid Quadra

BILAN - ACTIF

Désignation de l'entreprise : Société LES FEVES

Durée de l'exercice exprimée en nombre de mois* 18

Adresse de l'entreprise 13 Rue Sainte Ursule 31000 TOULOUSE

Durée de l'exercice précédent* 12

Numéro SIRET* 90193669000014

Néant ☐ *

Exercice N clos le, 31122022 — N-1 00000

			Brut 1	Amortissements, provisions 2	Net 3	Net 4
	Capital souscrit non appelé (I)	AA				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	Frais d'établissement *	AB		AC		
	Frais de développement *	CX		CQ		
	Concessions, brevets et droits similaires	AF		AG		
	Fonds commercial (1)	AH		AI		
	Autres immobilisations incorporelles	AJ		AK		
	Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles	AL		AM		
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	Terrains	AN		AO		
	Constructions	AP		AQ		
	Installations techniques, matériel et outillage industriels	AR		AS		
	Autres immobilisations corporelles	AT		AU		
	Immobilisations en cours	AV		AW		
	Avances et acomptes	AX		AY		
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (2)	Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence	CS		CT		
	Autres participations	CU	1 825 050	CV	1 825 050	
	Créances rattachées à des participations	BB		BC		
	Autres titres immobilisés	BD		BE		
	Prêts	BF		BG		
	Autres immobilisations financières*	BH	30 860	BI	30 860	
	TOTAL (II)	BJ	1 855 910	BK	1 855 910	
STOCKS *	Matières premières, approvisionnements	BL		BM		
	En cours de production de biens	BN		BO		
	En cours de production de services	BP		BQ		
	Produits intermédiaires et finis	BR		BS		
	Marchandises	BT		BU		
CRÉANCES	Avances et acomptes versés sur commandes	BV	300	BW	300	
	Clients et comptes rattachés (3)*	BX	40	BY	40	
	Autres créances (3)	BZ	18 964	CA	18 964	
	Capital souscrit et appelé, non versé	CB	117 500	CC	117 500	
DIVERS	Valeurs mobilières de placement (dont actions propres : .....)	CD		CE		
	Disponibilités	CF	3 305 292	CG	3 305 292	
Comptes de régularisation	Charges constatées d'avance (3)*	CH	182	CI	182	
	TOTAL (III)	CJ	3 442 278	CK	3 442 278	
	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)	CW				
	Primes de remboursement des obligations (V)	CM				
	Ecarts de conversion actif* (VI)	CN				
	TOTAL GÉNÉRAL (I à VI)	CO	5 298 188	1A	5 298 188	

Renvois : (1) Dont droit au bail | (2) Part à moins d'un an des immobilisations financières nettes : CP | (3) Part à plus d'un an : CR

Clause de réserve de propriété :* Immobilisations : Stocks : Créances :

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

En Euros.

EXEMPLAIRE A CONSERVER PAR LE DECLARANT

ACTIF IMMOBILISÉ * — ACTIF CIRCULANT

Cegid Quadra

Formulaire obligatoire (article 53 A du Code général des Impôts)

2

BILAN - PASSIF avant répartition

Désignation de l'entreprise : Société LES FEVES

Néant ☐ *

EXEMPLAIRE A CONSERVER PAR LE DECLARANT

			Exercice N	Exercice N-1
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel (1)* (Dont versé : .....5 148 900.....)	DA	5 266 400	
	Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	DB		
	Ecart de réévaluation (2)* (dont écart d'équivalence EK)	DC		
	Réserve légale (3)	DD		
	Réserves statutaires ou contractuelles	DE		
	Réserves réglementées (3)* (Dont réserve spéciale des provisions pour fluctuation des cours B1)	DF		
	Autres réserves (Dont réserve relative à l'achat d'oeuvres originales d'artistes vivants* EJ)	DG		
	Report à nouveau	DH		
	RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	DI	104	
	Subventions d'investissement	DJ		
	Provisions réglementées *	DK		
	TOTAL (I)	DL	5 266 504	
Autres fonds propres	Produit des émissions de titres participatifs	DM		
	Avances conditionnées	DN		
	TOTAL (II)	DO		
Provisions pour risques et charges	Provisions pour risques	DP		
	Provisions pour charges	DQ		
	TOTAL (III)	DR		
DETTES (4)	Emprunts obligataires convertibles	DS		
	Autres emprunts obligataires	DT		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)	DU		
	Emprunts et dettes financières divers (Dont emprunts participatifs EI)	DV		
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	DW		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	DX	13 330	
	Dettes fiscales et sociales	DY	8 815	
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	DZ		
	Autres dettes	EA	9 540	
Compte régul.	Produits constatés d'avance (4)	EB		
	TOTAL (IV)	EC	31 684	
	Ecarts de conversion passif * (V)	ED		
	TOTAL GÉNÉRAL (I à V)	EE	5 298 188	
RENVOIS (1)	Ecart de réévaluation incorporé au capital	1B		
(2) Dont	Réserve spéciale de réévaluation (1959)	1C		
	Ecart de réévaluation libre	1D		
	Réserve de réévaluation (1976)	1E		
(3)	Dont réserve spéciale des plus-values à long terme *	EF		
(4)	Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an	EG	31 684	
(5)	Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP	EH		

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

Cegid Quadra

En Euros.

3 COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (En liste)

Désignation de l'entreprise : Société LES FEVES

Néant ☐ *

		Exercice N						Exercice (N-1)
			France		Exportations et livraisons intracommunautaires		Total	
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises*	FA		FB		FC		
	Production vendue – biens*	FD		FE		FF		
	Production vendue – services*	FG	80 858	FH		FI	80 858	
	Chiffres d'affaires nets*	FJ	80 858	FK		FL	80 858	
	Production stockée*					FM		
	Production immobilisée*					FN		
	Subventions d'exploitation					FO		
	Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges* (9)					FP		
	Autres produits (1) (11)					FQ	1	
	Total des produits d'exploitation (2) (I)					FR	80 858	
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises (y compris droits de douane)*					FS		
	Variation de stock (marchandises)*					FT		
	Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)*					FU		
	Variation de stock (matières premières et approvisionnements)*					FV		
	Autres achats et charges externes (3) (6 bis) *					FW	41 909	
	Impôts, taxes et versements assimilés*					FX	1 183	
	Salaires et traitements*					FY	34 488	
	Charges sociales (10)					FZ	8 294	
	DOTATIONS D'EXPLOITATION – Sur immobilisations – dotations aux amortissements*					GA		
	DOTATIONS D'EXPLOITATION – Sur immobilisations – dotations aux provisions					GB		
	DOTATIONS D'EXPLOITATION – Sur actif circulant : dotations aux provisions*					GC		
	DOTATIONS D'EXPLOITATION – Pour risques et charges : dotations aux provisions					GD		
	Autres charges (12)					GE	37	
	Total des charges d'exploitation (4) (II)					GF	85 910	
1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)						GG	(5 052)	
opérations en commun	Bénéfice attribué ou perte transférée* **(III)**					GH		
	Perte supportée ou bénéfice transféré* **(IV)**					GI		
PRODUITS FINANCIERS	Produits financiers de participations (5)					GJ		
	Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)					GK		
	Autres intérêts et produits assimilés (5)					GL	966	
	Reprises sur provisions et transferts de charges					GM		
	Différences positives de change					GN		
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement					GO		
	Total des produits financiers (V)					GP	966	
CHARGES FINANCIERES	Dotations financières aux amortissements et provisions*					GQ		
	Intérêts et charges assimilées (6)					GR		
	Différences négatives de change					GS		
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement					GT		
	Total des charges financières (VI)					GU		
2 - RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)						GV	966	
3 - RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)						GW	(4 086)	

EXEMPLAIRE A CONSERVER PAR LE DECLARANT

Formulaire obligatoire (article 53 A du Code Général des Impôts)

4 COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (Suite)

Désignation de l'entreprise : Société LES FEVES

Néant ☐ *

			Exercice N	Exercice N-1
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Produits exceptionnels sur opérations de gestion	HA	5 300	
	Produits exceptionnels sur opérations en capital *	HB		
	Reprises sur provisions et transferts de charges	HC		
	Total des produits exceptionnels (7) (VII)	HD	5 300	
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (6 bis)	HE	119	
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital *	HF		
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	HG		
	Total des charges exceptionnelles (7) (VIII)	HH	119	
4 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)		HI	5 181	
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	**(IX)**	HJ		
Impôts sur les bénéfices *	**(X)**	HK	991	
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)		HL	87 124	
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)		HM	87 020	
5 - BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits - total des charges)		HN	104	

EXEMPLAIRE A CONSERVER PAR LE DECLARANT

RENVOIS				
(1)	Dont produits nets partiels sur opérations à long terme	HO		
(2) Dont	produits de locations immobilières	HY		
	produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)	1G		
(3) Dont	- Crédit bail mobilier *	HP		
	- Crédit bail immobilier	HQ		
(4)	Dont charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)	1H		
(5)	Dont produits concernant les entreprises liées	1J		
(6)	Dont intérêts concernant les entreprises liées	1K		
(6bis)	Dont dons faits aux organismes d'intérêt général (art. 238 bis du C.G.I.)	HX		
(6ter)	Dont amortissement des souscriptions dans des PME innovantes (art. 217 octies)	RC		
	Dont amortissement exceptionnel de 25% des constructions nouvelles (art. 39 quinquies D)	RD		
(9)	Dont transferts de charges	A1		
(10)	Dont cotisations personnelles de l'exploitant (13) (dont montant des cotisations sociales obligatoires hors CSG/CRDS) A5	A2		
(11)	Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (produits)	A3		
(12)	Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (charges)	A4		
(13)	Dont primes et cotisations complémentaires personnelles : facultatives A6 / obligatoires A9			
	Dont cotisations facultatives aux nouveaux plans d'épargne retraite A8 / dont cotisations Madelin A7			

(7) Détail des produits et charges exceptionnels (Si le nombre de lignes est insuffisant, reproduire le cadre (7) et le joindre en annexe)	Exercice N Charges exceptionnelles	Exercice N Produits exceptionnels
Bons cadeaux périmés		5 300
Régularisations diverses	119	

(8) Détail des produits et charges sur exercices antérieurs :	Exercice N Charges antérieures	Exercice N Produits antérieurs

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

Cegid Quadra

Désignation de l'entreprise : Société LES FEVES

Néant ☐ *

EXEMPLAIRE A CONSERVER PAR LE DECLARANT

(Ne pas reporter le montant des centimes)*

CADRE A IMMOBILISATIONS		Valeur brute des immobilisations au début de l'exercice 1		Augmentations: Consécutives à une réévaluation pratiquée au cours de l'exercice ou résultant d'une mise en équivalence 2		Augmentations: Acquisitions, créations, apports et virements de poste à poste 3	
INCORP.	Frais d'établissement et de développement TOTAL I	CZ		D8		D9	
INCORP.	Autres postes d'immobilisations incorporelles TOTAL II	KD		KE		KF	
CORPORELLES	Terrains	KG		KH		KI	
CORPORELLES – Constructions	Sur sol propre [Dont Composants L9]	KJ		KK		KL	
CORPORELLES – Constructions	Sur sol d'autrui [Dont Composants M1]	KM		KN		KO	
CORPORELLES – Constructions	Installations générales, agencements et aménagements des constructions * [Dont Composants M2]	KP		KQ		KR	
CORPORELLES	Installations techniques, matériel et outillage industriels [Dont Composants M3]	KS		KT		KU	
CORPORELLES – Autres immobilisations corporelles	Installations générales, agencements aménagements divers *	KV		KW		KX	
CORPORELLES – Autres immobilisations corporelles	Matériel de transport *	KY		KZ		LA	
CORPORELLES – Autres immobilisations corporelles	Matériel de bureau et mobilier informatique	LB		LC		LD	
CORPORELLES – Autres immobilisations corporelles	Emballages récupérables et divers *	LE		LF		LG	
CORPORELLES	Immobilisations corporelles en cours	LH		LI		LJ	
CORPORELLES	Avances et acomptes	LK		LL		LM	
CORPORELLES	TOTAL III	LN		LO		LP	
FINANCIÈRES	Participations évaluées par mise en équivalence	8G		8M		8T	
FINANCIÈRES	Autres participations	8U		8V		8W	1 825 050
FINANCIÈRES	Autres titres immobilisés	1P		1R		1S	
FINANCIÈRES	Prêts et autres immobilisations financières	1T		1U		1V	30 860
FINANCIÈRES	TOTAL IV	LQ		LR		LS	1 855 910
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)		ØG		ØH		ØJ	1 855 910

CADRE B IMMOBILISATIONS		Diminutions: par virement de poste à poste 1		Diminutions: par cessions à des tiers ou mises hors service ou résultant d'une mise en équivalence 2		Valeur brute des immobilisations à la fin de l'exercice 3		Réévaluation légale * ou évaluation par mise en équivalence: Valeur d'origine des immobilisations en fin d'exercice 4	
INCORP.	Frais d'établissement et de développement TOTAL I	IN		CØ		DØ		D7	
INCORP.	Autres postes d'immobilisations incorporelles TOTAL II	IO		LV		LW		1X	
CORPORELLES	Terrains	IP		LX		LY		LZ	
CORPORELLES – Constructions	Sur sol propre	IQ		MA		MB		MC	
CORPORELLES – Constructions	Sur sol d'autrui	IR		MD		ME		MF	
CORPORELLES – Constructions	Inst. gales, agencts et am. des constructions	IS		MG		MH		MI	
CORPORELLES	Installations techniques, matériel et outillage industriels	IT		MJ		MK		ML	
CORPORELLES – Autres immobilisations corporelles	Inst. gales, agencts, aménagements divers	IU		MM		MN		MO	
CORPORELLES – Autres immobilisations corporelles	Matériel de transport	IV		MP		MQ		MR	
CORPORELLES – Autres immobilisations corporelles	Matériel de bureau et informatique, mobilier	IW		MS		MT		MU	
CORPORELLES – Autres immobilisations corporelles	Emballages récupérables et divers *	IX		MV		MW		MX	
CORPORELLES	Immobilisations corporelles en cours	MY		MZ		NA		NB	
CORPORELLES	Avances et acomptes	NC		ND		NE		NF	
CORPORELLES	TOTAL III	IY		NG		NH		NI	
FINANCIÈRES	Participations évaluées par mise en équivalence	IZ		ØU		M7		ØW	
FINANCIÈRES	Autres participations	IØ		ØX		ØY	1 825 050	ØZ	1 825 050
FINANCIÈRES	Autres titres immobilisés	I1		2B		2C		2D	
FINANCIÈRES	Prêts et autres immobilisations financières	I2		2E		2F	30 860	2G	30 860
FINANCIÈRES	TOTAL IV	I3		NJ		NK	1 855 910	2H	1 855 910
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)		I4		ØK		ØL	1 855 910	ØM	1 855 910

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

En Euros.

Cegid Quadra

6 AMORTISSEMENTS

Désignation de l'entreprise : Société LES FEVES

Néant [X] *

CADRE A SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE DES AMORTISSEMENTS TECHNIQUES (OU VENANT EN DIMINUTION DE L'ACTIF)*

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES		Montant des amortissements au début de l'exercice		Augmentations : dotations de l'exercice		Diminutions : amortissements afférents aux éléments sortis de l'actif et reprises		Montant des amortissements à la fin de l'exercice	
Frais d'établissement et de développement		CY		EL		EM		EN	
Fonds commercial		RE		RF		RI		RJ	
Autres immobilisations incorporelles		PE		PF		PG		PH	
TOTAL I		RK		RM		RN		RO	
Terrains		PI		PJ		PK		PL	
Constructions	Sur sol propre	PM		PN		PO		PQ	
	Sur sol d'autrui	PR		PS		PT		PU	
	Inst. générales, agencements et aménagements des constructions	PV		PW		PX		PY	
Installations techniques, matériel et outillage industriels		PZ		QA		QB		QC	
Autres immobilisations corporelles	Inst. générales, agencements, aménagements divers	QD		QE		QF		QG	
	Matériel de transport	QH		QI		QJ		QK	
	Matériel de bureau et informatique, mobilier	QL		QM		QN		QO	
	Emballages récupérables et divers	QP		QR		QS		QT	
TOTAL II		QU		QV		QW		QX	
TOTAL GÉNÉRAL (I+II)		QN		QP		QQ		QR	

CADRE B VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES

Immobilisations amortissables	DOTATIONS						REPRISES						Mouvement net des amortissements à la fin de l'exercice	
	Colonne 1 Différentiel de durée et autres		Colonne 2 Mode dégressif		Colonne 3 Amortissement fiscal exceptionnel		Colonne 4 Différentiel de durée et autres		Colonne 5 Mode dégressif		Colonne 6 Amortissement fiscal exceptionnel			
Frais d'établissements	M9		N1		N2		N3		N4		N5		N6	
Fonds commercial	RP		RQ		RR		RS		RT		RU		RV	
Autres immob. incorporelles	N7		N8		P6		P7		P8		P9		Q1	
TOTAL I	RW		RX		RY		RZ		SB		SC		SD	
Terrains	Q2		Q3		Q4		Q5		Q6		Q7		Q8	
Constructions – Sur sol propre	Q9		R1		R2		R3		R4		R5		R6	
Constructions – Sur sol d'autrui	R7		R8		R9		S1		S2		S3		S4	
Constructions – Inst.gales,agenc et am.des const.	S5		S6		S7		S8		S9		T1		T2	
Inst. techniques mat. et outillage	T3		T4		T5		T6		T7		T8		T9	
Autres immobilisations corporelles – Inst.gales,agenc am. divers	U1		U2		U3		U4		U5		U6		U7	
Autres immobilisations corporelles – Matériel de transport	U8		U9		V1		V2		V3		V4		V5	
Autres immobilisations corporelles – Mat. bureau et inform. mobilier	V6		V7		V8		V9		W1		W2		W3	
Autres immobilisations corporelles – Emballages récup.et divers	W4		W5		W6		W7		W8		W9		X1	
TOTAL II	X2		X3		X4		X5		X6		X7		X8	
Frais d'acquisition de titres de participations TOTAL III	NL						NM						NO	
Total général (I+II+III)	NP		NQ		NR		NS		NT		NU		NV	
Total général non ventilé (NP + NQ + NR)	NW		Total général non ventilé (NS + NT + NU)	NY			Total général non ventilé (NW - NY)	NZ						

CADRE C

MOUVEMENTS DE L'EXERCICE AFFECTANT LES CHARGES RÉPARTIES SUR PLUSIEURS EXERCICES*	Montant net au début de l'exercice	Augmentations	Dotations de l'exercice aux amortissements		Montant net à la fin de l'exercice	
Frais d'émission d'emprunt à étaler			Z9		Z8	
Primes de remboursement des obligations			SP		SR	

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

En Euros.

EXEMPLAIRE A CONSERVER PAR LE DECLARANT

Cegid Quadra

Formulaire obligatoire (article 53 A du Code Général des Impôts)

7 PROVISIONS INSCRITES AU BILAN

Désignation de l'entreprise : Société LES FEVES

Néant [X] *

	Nature des provisions		Montant au début de l'exercice 1		AUGMENTATIONS : Dotations de l'exercice 2		DIMINUTIONS : Reprises de l'exercice 3		Montant à la fin de l'exercice 4
Provisions réglementées	Provisions pour reconstitution des gisements miniers et pétroliers *	3T		TA		TB		TC	
	Provisions pour investissement (art. 237 bis A-II)*	3U		TD		TE		TF	
	Provisions pour hausse des prix (1)*	3V		TG		TH		TI	
	Amortissements dérogatoires	3X		TM		TN		TO	
	Dont majorations exceptionnelles de 30 %	D3		D4		D5		D6	
	Provisions pour prêts d'installation (art. 39 quinquies H du CGI)	IJ		IK		IL		IM	
	Autres provisions réglementées (1)	3Y		TP		TQ		TR	
	TOTAL I	3Z		TS		TT		TU	
Provisions pour risques et charges	Provisions pour litiges	4A		4B		4C		4D	
	Provisions pour garanties données aux clients	4E		4F		4G		4H	
	Provisions pour pertes sur marchés à terme	4J		4K		4L		4M	
	Provisions pour amendes et pénalités	4N		4P		4R		4S	
	Provisions pour pertes de change	4T		4U		4V		4W	
	Provisions pour pensions et obligations similaires	4X		4Y		4Z		5A	
	Provisions pour impôts (1)	5B		5C		5D		5E	
	Provisions pour renouvellement des immobilisations *	5F		5H		5J		5K	
	Provisions pour gros entretien et grandes révisions	EO		EP		EQ		ER	
	Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés à payer *	5R		5S		5T		5U	
	Autres provisions pour risques et charges (1)	5V		5W		5X		5Y	
	TOTAL II	5Z		TV		TW		TX	
Provisions pour dépréciation	sur immobilisations - incorporelles	6A		6B		6C		6D	
	sur immobilisations - corporelles	6E		6F		6G		6H	
	sur immobilisations - titres mis en équivalence	O2		Ø3		Ø4		Ø5	
	sur immobilisations - titres de participation	9U		9V		9W		9X	
	sur immobilisations - autres immobilisations financières(1)*	Ø6		Ø7		Ø8		Ø9	
	Sur stocks et en cours	6N		6P		6R		6S	
	Sur comptes clients	6T		6U		6V		6W	
	Autres provisions pour dépréciation (1) *	6X		6Y		6Z		7A	
	TOTAL III	7B		TY		TZ		UA	
	TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III)	7C		UB		UC		UD	
	Dont dotations et reprises - d'exploitation			UE		UF			
	Dont dotations et reprises - financières			UG		UH			
	Dont dotations et reprises - exceptionnelles			UJ		UK			

Titres mis en équivalence : montant de la dépréciation à la clôture de l'exercice calculé selon les règles prévues à l'article 39-1-5e du C.G.I.	10	

(1) à détailler sur feuillet séparé selon l'année de constitution de la provision ou selon l'objet de la provision.

NOTA : Les charges à payer ne doivent pas être mentionnées sur ce tableau mais être ventilées sur l'état détaillé des charges à payer dont la production est prévue par l'article 38 II de l'annexe III au C.G.I.

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n°2032

Cegid Quadra

Formulaire obligatoire (article 53 A du Code Général des Impôts)

8 ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES CRÉANCES ET DES DETTES A LA CLOTURE DE L'EXERCICE *

Désignation de l'entreprise : Société LES FEVES

Néant ☐ *

CADRE A	ÉTAT DES CRÉANCES		Montant brut 1		A 1 an au plus 2		A plus d'un an 3
DE L'ACTIF IMMOBILISÉ	Créances rattachées à des participations	UL		UM		UN	
	Prêts (1) (2)	UP		UR		US	
	Autres immobilisations financières	UT	30 860	UV		UW	30 860
DE L'ACTIF CIRCULANT	Clients douteux ou litigieux	VA					
	Autres créances clients	UX	40		40		
	Créance représentative de titres prêtés ou remis en garantie * (Provision pour dépréciation antérieurement constituée * UO)	Z1					
	Personnel et comptes rattachés	UY					
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	UZ					
	Etat et autres collectivités publiques – Impôts sur les bénéfices	VM					
	Etat et autres collectivités publiques – Taxe sur la valeur ajoutée	VB	2 059		2 059		
	Etat et autres collectivités publiques – Autres impôts, taxes et versements assimilés	VN					
	Etat et autres collectivités publiques – Divers	VP	695		695		
	Groupe et associés (2)	VC	133 160		133 160		
	Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)	VR	550		550		
	Charges constatées d'avance	VS	182		182		
	TOTAUX	VT	167 546	VU	136 686	VV	30 860
RENVOIS (1)	Montant des - Prêts accordés en cours d'exercice	VD					
	Montant des - Remboursements obtenus en cours d'exercice	VE					
(2)	Prêts et avances consentis aux associés (personnes physiques)	VF					

CADRE B	ÉTAT DES DETTES		Montant brut 1	A 1 an au plus 2	A plus d'1 an et 5 ans au plus 3	A plus de 5 ans 4
Emprunts obligataires convertibles (1)		7Y				
Autres emprunts obligataires (1)		7Z				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1)	à 1 an maximum à l'origine	VG				
	à plus de 1 an à l'origine	VH				
Emprunts et dettes financières divers (1) (2)		8A				
Fournisseurs et comptes rattachés		8B	13 330	13 330		
Personnel et comptes rattachés		8C	357	357		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		8D	2 376	2 376		
Etat et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices	8E	991	991		
	Taxe sur la valeur ajoutée	VW	5 090	5 090		
	Obligations cautionnées	VX				
	Autres impôts, taxes et assimilés	VQ				
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		8J				
Groupe et associés (2)		VI				
Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)		8K	9 540	9 540		
Dette représentative de titres empruntés ou remis en garantie *		Z2				
Produits constatés d'avance		8L				
TOTAUX		VY	31 684	VZ 31 684		
RENVOIS (1)	Emprunts souscrits en cours d'exercice	VJ		(2) Montant des divers emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques	VL	
	Emprunts remboursés en cours d'exercice	VK		* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032		

EXEMPLAIRE A CONSERVER PAR LE DECLARANT

Cegid Quadra

9 DÉTERMINATION DU RÉSULTAT FISCAL

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

Désignation de l'entreprise : Société LES FEVES — Néant ☐ *

Exercice N, clos le : 3 1 1 2 2 0 2 2

I. RÉINTEGRATIONS

	BÉNÉFICE COMPTABLE DE L'EXERCICE						WA	104
Charges non admises en déduction du résulat fiscal	Rémunération du travail de l'exploitant (entreprises IR) ou des associés de sociétés						WB	
	Avantages personnels non déductibles * (sauf amortissements à porter ligne ci-dessous)	WD		Amortissements excédentaires (art, 39-4 du CGI) et autres amortissements non déductibles	WE		XE	
	Autres charges et dépenses somptuaires (art. 39-4 du C.G.I)	WF		Taxe sur les véhicules des sociétés (entreprise à l'IS)	WG			
	Fraction des loyers à réintégrer dans le cadre d'un crédit bail immobilier et de levée d'option	RA		(Part des loyers dispensée de réintégration (art. 239 sexies D)	RB	)		
	Provisions et charges à payer non déductibles (cf. tableau 2058-B, cadre III)	WI		Charges à payer liées à des états et territoires non coopératifs non déductibles (cf. 2067-BIS)	XX		XW	119
	Amendes et pénalités	WJ	119	Charges financières (art. 39-1-3° et 212 bis)	XZ			
	Réintégrations prévues à l'article 155 du CGI*						XY	
	Impôt sur les sociétés (cf. page 9 de la notice 2032)						I7	991
Quote-part	Bénéfices réalisés par une société de personnes ou un G.I.E.	WL		Résultats bénéficiaires visés à l'article 209 B du CGI	L7		K7	
Régimes d'imposition particuliers et impositions différées	Moins-values nettes à long terme		- imposées au taux de 15 % ou de 19 % (12.8 % pour les entreprises à l'IR)				I8	
			- imposées au taux de 0 %				ZN	
	Fraction imposable des plus-values réalisées au cours d'exercices antérieurs *		- Plus-values nettes à court terme				WN	
			- Plus-values soumises au régime des fusions				WO	
	Ecarts de valeurs liquidatives sur OPC * (entreprises à l'IS)						XR	
	Réintégrations diverses à détailler sur feuillet séparé — DONT *	Intérêts excédentaires (art. 39-1-3e et 212 du C.G.I.)	SU	Zones d'entreprises * (activité exonérée)	SW		WQ	6 144
				Quote-part de 12 % des plus-values à taux zéro	M8			
	Réintégration des charges affectées aux activités éligibles au régime de taxation au tonnage						Y1	
	Résultat fiscal afférent à l'activité relevant du régime optionnel de taxation au tonnage						Y3	
						TOTAL I	WR	7 358

II. DÉDUCTIONS

	PERTE COMPTABLE DE L'EXERCICE						WS	
	Quote-part dans les pertes subies par une société de personnes ou un G.I.E *						WT	
	Prov. et charges à payer non déduc., antér. taxées et réinté. ds les résultats comptables de l'exerc. (cf. tableau 2058-B, cadre III)						WU	
Régimes d'imposition particuliers et impositions différées	Plus-values nettes à long terme		- imposées au taux de 15 % (12.8 % pour les entreprises soumises à l'IR)				WV	
			- imposées aux taux de 0 % (8% pour les exercices ouverts avant le 01 01 2007)				WH	
			- imposées aux taux de 19 %				WP	
			- imputées sur les moins-values nettes à long terme antérieures				WW	
			- imputées sur les déficits antérieurs				XB	
	Autres plus-values imposées au taux de 19 %						I6	
	Fraction des plus-values nettes à court terme de l'exercice dont l'imposition est différée*						WZ	
	Régime des sociétés mères et des filiales * Produit net des actions et parts d'intérêts :	(Quote-part de frais et charges restant imposable à déduire des produits nets de participations	2A			)	XA	
	Produits de participations inéligibles au régime des sociétés mères déductibles à hauteur de 99 % (art. 223 B du CGI)						ZX	
Mesures d'incitation	Déduction autorisée au titre des investissements réalisés dans les collectivités d'Outre-mer*.						ZY	
	Majoration d'amortissement *						XD	
	Abattement sur le bénéfice et exonérations *	Entreprises nouvelles (reprise d'entreprises en difficultés 44 septies)	K9	Entreprises nouvelles 44 sexies	L2	Jeunes entreprises innovantes (art. 44 sexies A)	L5	XF
				Sociétés d'investissements immobiliers cotées (art. 208C)	K3	Zone de restructuration de la défense (art.44 terdecies)	PA	
		Zone franche urbaine - TE (art. 44 octies A)	ØV	Bassin d'emploi à redynamiser (art. 44 duodéciès)	1F	Z. franche d'activité NG (art. 44 quaterdecies)	XC	
		Bassin urbain à dynamiser (art 44 sexdecies)	PP	Zone de développement prioritaire (art. 44 Septdecies)	PB	Z. de revitalisation rurale (art. 44 quindecies)	PC	
	Ecarts de valeurs liquidatives sur OPC * (entreprises à l'IS)						XS	
	Déductions diverses à détailler sur feuillet séparé (EXT 2)	Dont déduction exceptionnelle (art.39 decies)	X9			Créance dégagée par le report en arrière du déficit	ZI	) XG 748
	Déduction des produits affectées aux activités éligibles au régime de la taxation au tonnage						Y2	
						TOTAL II	XH	748

III. RÉSULTAT FISCAL

Résultat fiscal avant imputation des déficits reportables	bénéfice (I moins II)	XI	6 610
	déficit (II moins I)	XJ	
Déficit de l'exercice reporté en arrière (entreprises à l'IS)*		ZL	
Déficits antérieurs imputés sur les résultats de l'exercice (entreprises à l'IS)*		XL	
RÉSULTAT FISCAL BÉNÉFICE (ligne XN) ou DÉFICIT reportable en avant (ligne XO)		XN	6 610
		XO	

En Euros.

Cegid Quadra

Désignation de l'entreprise : Société LES FEVES 31/12/2022

Détail des réintégrations diverses		
SCI BARTHOUIL		1 267
SCI LES BOURIETTES		4 877
Total des réintégrations diverses	**WQ**	6 144
Détail des déductions diverses		
SCI FERME DE CUSSAC		748
Total des déductions diverses	**XG**	748

Formulaire obligatoire (article 53 A du Code Général des Impôts)

10 DÉFICITS INDEMNITÉS POUR CONGÉS A PAYER ET PROVISIONS NON DÉDUCTIBLES

Désignation de l'entreprise : Société LES FEVES

Néant ☐ *

I. SUIVI DES DÉFICITS

Déficits restant à reporter au titre de l'exercice précédent (1)	K4	
Déficits transférés de plein droit (art. 209-II-2 du CGI)	K4bis	
Nombre d'opérations sur l'exercice	K4ter	
Déficits imputés (total des lignes XB et XL du tableau 2058-A)	K5	
Déficits reportables (différence K4 + K4bis - K5)	K6	
Déficits de l'exercice (Tableau 2058A, ligne XO)	YJ	
Total des déficits restant à reporter (somme K6 + YJ)	YK	

II. INDEMNITÉS POUR CONGÉS A PAYER, CHARGES SOCIALES ET FISCALES CORRESPONDANTES

Montant déductible correspondant aux droits acquis par les salariés pour les entreprises placées sous le régime de l'article 39-1. 1e bis Al. 1er du CGI, dotations de l'exercice	ZT	500

III. PROVISIONS ET CHARGES A PAYER, NON DÉDUCTIBLES POUR L'ASSIETTE DE L'IMPÔT

(à détailler, sur feuillet séparé)	Dotations de l'exercice		Reprises sur l'exercice	
Indemnités pour congés à payer, charges sociales et fiscales correspondantes non déductibles pour les entreprises placées sous le régime de l'article 39-1. 1e bis Al. 2 du CGI *	ZV		ZW	
Provisions pour risques et charges *				
	8X		8Y	
	8Z		9A	
	9B		9C	
Provisions pour dépréciation *				
	9D		9E	
	9F		9G	
	9H		9J	
Charges à payer				
	9K		9L	
	9M		9N	
	9P		9R	
	9S		9T	
TOTAUX (YN = ZV à 9S) et (YO = ZW à 9T)	YN		YO	
à reporter au tableau 2058-A :		↓ ligne WI		↓ ligne WU

CONSÉQUENCES DE LA MÉTHODE PAR COMPOSANTS (art. 237 *septies* du CGI)

Montant de la réintégration ou de la déduction	Montant au début de l'exercice	Imputations	Montant net à la fin de l'exercice
	L1		

(1) Cette case correspond au montant porté sur la ligne YK du tableau 2058 B déposé au titre de l'exercice précédent.

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

Cegid Quadra

Formulaire obligatoire (article 53 A du Code Général des Impôts)

11 TABLEAU D'AFFECTATION DU RÉSULTAT ET RENSEIGNEMENTS DIVERS

Désignation de l'entreprise : Société LES FEVES

Néant ☐ *

ORIGINES			AFFECTATIONS			
Report à nouveau figurant au bilan de l'exercice antérieur à celui pour lequel la déclaration est établie	ØC		Affectations aux réserves	- Réserves légales	ZB	
Résultat de l'exercice précédant celui pour lequel la déclaration est établie	ØD			- Autres réserves	ZD	
Prélèvements sur les réserves	ØE		Dividendes		ZE	
			Autres répartitions		ZF	
			Report à nouveau		ZG	
TOTAL I	ØF		(NB : le total I doit nécessairement être égal au total II) TOTAL II		ZH	

RENSEIGNEMENTS DIVERS

					Exercice N :	Exercice N-1 :
ENGAGEMENTS	- Engagements de crédit-bail mobilier (précisez le prix de revient des biens pris en crédit-bail)	J7		YQ		
	- Engagements de crédit-bail immobilier			YR		
	- Effets portés à l'escompte et non échus			YS		
DÉTAIL DES POSTES — AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES	- Sous-traitance			YT	37 501	
	- Locations, charges locatives et de copropriété (dont montant des loyers des biens pris en location pour une durée > 6 mois)	J8		XQ	917	
	- Personnel extérieur à l'entreprise			YU		
	- Rémunérations d'intermédiaires et honoraires (hors rétrocessions)			SS	2 788	
	- Rétrocessions d'honoraires, commissions et courtages			YV		
	- Autres comptes (dont cotisations versées aux organisations syndicales et professionnelles)	ES		ST	702	
	Total du poste correspondant à la ligne FW du tableau n° 2052			ZJ	41 909	
IMPÔTS ET TAXES	- Taxe professionnelle *, CFE, CVAE			YW	720	
	- Autres impôts, taxes et versements assimilés	ZS		9Z	463	
	Total du compte correspondant à la ligne FX du tableau n° 2052			YX	1 183	
TVA	- Montant de la T.V.A. collectée (dont taxe intérieure sur les produits pétroliers)			YY	16 165	
	- Montant de la T.V.A. déductible comptabilisée au cours de l'exercice au titre des biens et services ne constituant pas des immobilisations			YZ	8 277	
DIVERS	- Montant brut des salaires (cf. dernière déclaration annuelle souscrite au titre des salaires DADS de 2022)*			ØB	34 130	
	- Montant de la plus-value constatée en franchise d'impôt lors de la première option pour le régime simplifié d'imposition *			ØS		
	- Taux d'intérêt le plus élevé servi aux associés à raison des sommes mises à la disposition de la société *			ZK	%	%
	- Numéro de centre de gestion agréé *	XP		- Filiales et participations : (Liste au 2059-G prévu par art.38 II de l'ann. III au C.G.I)	Si oui cocher 1 Sinon 0	ZR 0
	- Aides perçues ayant donné droit à la réduction d'impôt prévue au 4 de l'article 238 bis du CGI pour l'entreprise donatrice			RG		
	- Montant de l'investissement reçu qui a donné lieu à amortissement exceptionnel chez l'entreprise investisseur dans le cadre de l'article 217 octies du CGI			RH		

RÉGIME DE GROUPE*								
Société : résultat comme si elle n'avait jamais été membre du groupe.	JA		Plus-values à 15 %	JK		Plus-values à 0 %	JL	
			Plus-values à 19 %	JM		Imputations	JC	
Groupe : résultat d'ensemble.	JD		Plus-values à 15 %	JN		Plus-values à 0 %	JO	
			Plus-values à 19 %	JP		Imputations	JF	
Si vous relevez du régime de groupe : indiquer 1 si société mère, 2 si société filiale	JH		N° SIRET de la société mère du groupe	JJ				

(1) Ce cadre est destiné à faire apparaître l'origine et le montant des sommes distribuées ou mises en réserve au cours de l'exercice dont les résultats font l'objet de la déclaration. Il ne concerne donc pas, en principe, les résultats de cet exercice mais ceux des exercices antérieurs, qu'ils aient ou non déjà fait l'objet d'une précédente affectation.

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032 (et dans la notice 2058-NOT pour le régime de groupe).

EXEMPLAIRE A CONSERVER PAR LE DECLARANT

Cegid Quadra

Formulaire obligatoire (article 53 A du Code Général des Impôts)

12 DÉTERMINATION DES PLUS ET MOINS-VALUES

Désignation de l'entreprise : Société LES FEVES

Néant [X] *

A - DÉTERMINATION DE LA VALEUR RÉSIDUELLE

		Nature et date d'acquisition des éléments cédés* (1)	Valeur d'origine * (2)	Valeur nette réévaluée * (3)	Amortissements pratiqués en franchise d'impôt (4)	Autres amortissements * (5)	Valeur résiduelle (6)
I - Immobilisations *	1						
	2						
	3						
	4						
	5						
	6						
	7						
	8						
	9						
	10						
	11						
	12						

B - PLUS-VALUES, MOINS-VALUES

			Prix de vente (7)	Montant global de la plus-value ou de la moins-value (8)	Qualification fiscale des plus et moins-values réalisées * Court terme (9)	Long terme (10) 19 %	Long terme (10) 15 % ou 12.8 %	Long terme (10) 0 %	Plus-values taxables à 19 % (1) (11)
I - Immobilisations *	1								
	2								
	3								
	4								
	5								
	6								
	7								
	8								
	9								
	10								
	11								
	12								
II - Autres éléments	13	Fraction résiduelle de la provision spéciale de réévaluation afférente aux éléments cédés			+				
	14	Amortissements irrégulièrement différés se rapportant aux éléments cédés			+				
	15	Amortissements afférents aux éléments cédés mais exclus des charges déductibles par une disposition légale			+				
	16	Amortissements non pratiqués en comptabilité et correspondant à la déduction fiscale pour investissement, définie par les lois de 1966, 1968 et 1975, effectivement utilisée			+				
	17	Provisions pour dépréciation des titres relevant du régime des plus ou moins-values à long terme devenues sans objet au cours de l'exercice							
	18	Dotations de l'exercice aux comptes de provisions pour dépréciation des titres relevant du régime des plus ou moins-values à long terme							
	19	Divers (détail à donner sur une note annexe)*							
		CADRE A : plus ou moins-value nette à court terme (total algébrique des lignes 1 à 19 de la colonne (9))							
		CADRE B : plus ou moins-value nette à long terme (total algébrique des lignes 1 à 19 de la colonne (10))			(A)	(B) (ventilation par taux)			(C)
		CADRE C : autres plus-value taxable à 19 % (11)							

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

(1) Ces plus-values sont imposables au taux de 19 % en application des articles 238 bis JA, 208 C et 210 E du CGI.

EXEMPLAIRE A CONSERVER PAR LE DECLARANT

Cegid Quadra

En Euros.

Formulaire obligatoire (article 53 A du Code Général des Impôts)

13

AFFECTATION DES PLUS-VALUES A COURT TERME ET DES PLUS-VALUES DE FUSION OU D'APPORT

Désignation de l'entreprise : Société LES FEVES

Néant [X] *

A ELÉMENTS ASSUJETTIS AU RÉGIME FISCAL DES PLUS-VALUES A COURT TERME

(à l'exclusion des plus-values de fusion dont l'imposition est prise en charge par les sociétés absorbantes) (cf. cadre B)

Origine		Montant net des plus-values réalisées*	Montant antérieurement réintégré	Montant compris dans le résultat de l'exercice	Montant restant à réintégrer
Plus-values réalisées au cours de l'exercice	Imposition répartie				
	sur 3 ans (entreprises à l'IR)				
	sur 10 ans				
	sur une durée différente (art.39 quaterdecies 1 ter et 1 quater CGI)				
	TOTAL 1				

		Montant net des plus-values réalisées à l'origine	Montant antérieurement réintégré	Montant rapporté au résultat de l'exercice	Montant restant à réintégrer
Plus-values réalisées au cours des exercices antérieurs	Imposition répartie				
	sur 3 ans au titre de N-1				
	sur 3 ans au titre de N-2				
	Sur 10 ans ou sur une durée différente (art. 39 quaterdecies 1ter et 1 quater du CGI) (à préciser) au titre de : N-1				
	N-2				
	N-3				
	N-4				
	N-5				
	N-6				
	N-7				
	N-8				
	N-9				
	TOTAL 2				

B PLUS-VALUES RÉINTÉGRÉES DANS LES RÉSULTATS DES SOCIÉTÉS BÉNÉFICIAIRES DES APPORTS

Cette rubrique ne comprend pas les plus-values afférentes aux biens non amortissables ou taxées lors des opérations de fusion ou d'apport.

[ ] Plus-values de fusion, d'apport partiel ou de scission (personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés seulement)

[ ] Plus-values d'apport à une société d'une activité professionnelle exercée à titre individuel (toutes sociétés)

Origine des plus-values et date des fusions ou des apports	Montant net des plus-values réalisées à l'origine	Montant antérieurement réintégré	Montant rapporté au résultat de l'exercice	Montant restant à réintégrer
TOTAL				

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

EXEMPLAIRE A CONSERVER PAR LE DECLARANT

Cegid Quadra

14 SUIVI DES MOINS-VALUES A LONG TERME

Désignation de l'entreprise : Société LES FEVES

Néant [X] *

❶ Entreprises soumises à l'impôt sur les sociétés
❷ Entreprises soumises à l'impôt sur le revenu

Rappel de la plus ou moins-value de l'exercice relevant du taux de 15% ❶ ou 12.8 % ❷.	
Gains nets retirés de la cession de titres de sociétés à prépondérance immobilières non cotées exclus du régime du long terme (art. 219 I a sexies-0 bis du CGI) ❶*	
Gains nets retirés de la cession de certains titres dont le prix de revient est supérieur à 22,8 M€ (art. 219 I a sexies-0 du CGI) ❶ *	

I - SUIVI DES MOINS-VALUES DES ENTREPRISES SOUMISES À L'IMPÔT SUR LE REVENU

Origine		Moins-values à 12.8 %	Imputations sur les plus-values à long terme de l'exercice imposables à 12.8 %	Solde des moins-values à 12.8 %
①		②	③	④
Moins-values nettes	N			
Moins-values nettes à long terme subies au cours des dix exercices antérieurs (montants restant à déduire à la clôture du dernier exercice)	N-1			
	N-2			
	N-3			
	N-4			
	N-5			
	N-6			
	N-7			
	N-8			
	N-9			
	N-10			

II - SUIVI DES MOINS-VALUES À LONG TERME DES ENTREPRISES SOUMISES À L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS *

Origine		Moins-values			Imputations sur les plus-values à long terme	Imputations sur le résultat de l'exercice	Solde des moins-values à reporter col. 7 = 2+3+4-5-6
		À 19 % ou 15 %	À 19% ou 15 % imputables sur le résultat de l'exercice		À 15 % ou 19 %		
①		②	③		④	⑤	⑥
Moins-values nettes	N						
Moins-values nettes à long terme subies au cours des dix exercices antérieurs (montants restant à déduire à la clôture du dernier exercice)	N-1						
	N-2						
	N-3						
	N-4						
	N-5						
	N-6						
	N-7						
	N-8						
	N-9						
	N-10						

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

EXEMPLAIRE A CONSERVER PAR LE DECLARANT

Cegid Quadra

formulaire obligatoire (article 53A du code général des impôts)

15

RÉSERVE SPÉCIALE DES PLUS VALUES A LONG TERME
RÉSERVE SPÉCIALE DES PROVISIONS POUR FLUCTUATION DES COURS

(personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés seulement)*

Désignation de l'entreprise : Société LES FEVES

Néant [X] *

I SITUATION DU COMPTE AFFECTÉ A L'ENREGISTREMENT DE LA RÉSERVE SPÉCIALE POUR L'EXERCICE N

		Sous-comptes de la réserve spéciale des plus-values à long terme				
		taxées à 10 %	**taxées à 15 %**	**taxées à 18 %**	**taxées à 19 %**	**taxées à 25 %**
Montant de la réserve spéciale à la clôture de l'exercice précédent (N-1)	1					
Réserves figurant au bilan des sociétés absorbées au cours de l'exercice	2					
TOTAL (lignes 1 et 2)	3					
Prélèvements opérés - donnant lieu à complément d'impôt sur les sociétés	4					
Prélèvements opérés - ne donnant pas lieu à complément d'impôt sur les sociétés	5					
TOTAL (lignes 4 et 5)	6					
Montant de la réserve spéciale à la clôture de l'exercice (ligne 3 - ligne 6)	7					

II RÉSERVE SPÉCIALE DES PROVISIONS POUR FLUCTUATION DES COURS * (5e, 6e, 7e alinéas de l'art. 39-1-5e du CGI)

montant de la réserve à l'ouverture de l'exercice ①	**réserve figurant au bilan des sociétés absorbées au cours de l'année** ②	**montants prélevés sur la réserve**		**montant de la réserve à la clôture de l'exercice** ⑤
		donnant lieu à complément d'impôt ③	**ne donnant pas lieu à complément d'impôt** ④	

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

EXEMPLAIRE A CONSERVER PAR LE DECLARANT

Cegid Quadra

Formulaire obligatoire (art. 53 A du Code Général des Impôts)

DETERMINATION DES EFFECTIFS ET DE LA VALEUR AJOUTEE

N° 2059-E 2023

16

Désignation de l'entreprise : Société LES FEVES		Néant	X*
Exercice ouvert le : 21/07/2021 et clos le : 31/12/2022	Durée en nombre de mois	1	8

DECLARATION DES EFFECTIFS		
Effectif moyen du personnel * :	YP	
dont apprentis	YF	
dont handicapés	YG	
Effectifs affectés à l'activité artisanale	RL	
CALCUL DE LA VALEUR AJOUTEE		
I- Chiffre d'affaires de référence CVAE		
Ventes de produits fabriqués, prestations de services et marchandises	OA	
Redevances pour concessions, brevets, licences et assimilées	OK	
Plus-values de cession d'immobilisations corporelles ou incorporelles si rattachées à une activité normale et courante	OL	
Refacturations de frais inscrites au compte de transfert de charges	OT	
TOTAL 1	OX	
II- Autres produits à retenir pour le calcul de la valeur ajoutée		
Autres produits de gestion courante (hors quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun)	OH	
Production immobilisée à hauteur des seules charges déductibles ayant concouru à sa formation	OE	
Subventions d'exploitation reçues	OF	
Variation positive des stocks	OD	
Transferts de charges déductibles de la valeur ajoutée	OI	
Rentrées sur créances amorties lorsqu'elles se rapportent au résultat d'exploitation	XT	
TOTAL 2	OM	
III- Charges à retenir pour le calcul de la valeur ajoutée (1)		
Achats	ON	
Variation négative des stocks	OQ	
Services extérieurs, à l'exception des loyers et des redevances	OR	
Loyers et redevances, à l'exception de ceux afférents à des immobilisations corporelles mises à disposition dans le cadre d'une convention de location-gérance ou de crédit-bail ou encore d'une convention de location de plus de 6 mois	OS	
Taxes déductibles de la valeur ajoutée	OZ	
Autres charges de gestion courante (hors quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun)	OW	
Charges déductibles de la valeur ajoutée afférente à la production immobilisée déclarée	OU	
Fraction déductible de la valeur ajoutée des dotations aux amortissements afférentes à des immobilisations corporelles mises à disposition dans le cadre d'une convention de location-gérance ou de crédit-bail ou encore d'une convention de location de plus de 6 mois	O9	
Moins-values de cession d'immobilisations corporelles ou incorporelles si rattachées à une activité normale et courante	OY	
TOTAL 3	OJ	
IV- Valeur ajoutée produite		
Calcul de la valeur ajoutée (total 1 + total 2 - total 3)	OG	
V- Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises		
Valeur ajoutée assujettie à la CVAE (à reporter sur les formulaires n°s 1330-CVAE pour les multi-établissements et sur les formulaires n°s 1329-AC et 1329-DEF. Si la VA calculée est négative, il convient de reporter un montant égal à 0 au cadre C des formulaire n°s 1329-AC et 1329-DEF).	SA	

Cadre réservé au mono-établissement au sens de la CVAE

Les entreprises effectuant uniquement des opérations à caractères agricoles n'entrant pas dans le champ de la CVAE ne doivent pas compléter ce cadre.
Si vous êtes assujettis à la CVAE et un mono-établissement au sens de la CVAE, veuillez compléter le cadre ci-dessous et la case SA, vous serez alors dispensé du dépôt du formulaire n° 1330 CVAE

Mono établissement au sens de la CVAE, cocher la case	EV				
Chiffre d'affaires de référence CVAE (report de la ligne OX, le cas échéant ajusté à 12 mois)	GX		Effectifs au sens de la CVAE *	EY	
Chiffre d'affaires du groupe économique (art. 223 A du CGI)				HX	
Période de référence	GY			GZ	
Date de cessation				HR	

(1) Attention, il ne doit pas être tenu compte dans les lignes 121 à 148 des charges déductibles de la valeur ajoutée, afférente à la production immobilisée déclarée ligne 143, portées en ligne 128.

* Des explications concernant ces cases sont données dans la notice n° 1330-CVAE-SD § Répartition des salariés et dans la notice n° 2033-NOT-SD § Cotisation foncière des entreprises : qualification des effectifs.

Cegid Quadra

Formulaire obligatoire
(art. 38 de l'annexe III du C.G.I.)

17

COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

(liste des personnes ou groupements de personnes de droit ou de fait détenant directement au moins 10 % du capital de la société)

N° de dépôt

1/1 (1)

Néant ☐ *

EXERCICE CLOS LE 3 1 1 2 2 0 2 2 N° SIRET 9 0 1 9 3 6 6 9 0 0 0 0 1 4

DÉNOMINATION DE L'ENTREPRISE Société LES FEVES

ADRESSE (voie) 13 Rue Sainte Ursule

CODE POSTAL 31000 VILLE TOULOUSE

Nombre total d'associés ou actionnaires personnes morales de l'entreprise	P1	578	Nombre total de parts ou d'actions correspondantes	P3	49 164
Nombre total d'associés ou actionnaires personnes physiques de l'entreprise	P2	13	Nombre total de parts ou d'actions correspondantes	P4	3 500

EXEMPLAIRE A CONSERVER PAR LE DECLARANT

I - CAPITAL DÉTENU PAR LES PERSONNES MORALES :

Forme juridique Dénomination
N° SIREN (si société établie en France) % de détention Nb de parts ou actions
Adresse : N° Voie
Code postal Commune Pays

Forme juridique Dénomination
N° SIREN (si société établie en France) % de détention Nb de parts ou actions
Adresse : N° Voie
Code postal Commune Pays

Forme juridique Dénomination
N° SIREN (si société établie en France) % de détention Nb de parts ou actions
Adresse : N° Voie
Code postal Commune Pays

Forme juridique Dénomination
N° SIREN (si société établie en France) % de détention Nb de parts ou actions
Adresse : N° Voie
Code postal Commune Pays

II - CAPITAL DÉTENU PAR LES PERSONNES PHYSIQUES :

Titre (2) Nom patronymique Prénom(s)
Nom marital % de détention Nb de parts ou actions
Naissance : Date N° Département Commune Pays
Adresse : N° Voie
Code postal Commune Pays

Titre (2) Nom patronymique Prénom(s)
Nom marital % de détention Nb de parts ou actions
Naissance : Date N° Département Commune Pays
Adresse : N° Voie
Code postal Commune Pays

(1) Lorsque le nombre d'associés excède le nombre de lignes de l'imprimé, utiliser un ou plusieurs tableaux supplémentaires. Dans ce cas, il convient de numéroter chaque tableau en haut et à gauche de la case prévue à cet effet et de porter le nombre total de tableaux souscrits en bas à droite de cette même case.
(2) Indiquer : M pour Monsieur, MME pour Madame, MLE pour Mademoiselle.
* Des explications concernant cette rubrique figurent dans la notice n° 2032.

Cegid Quadra

Formulaire obligatoire
(art. 38 de l'ann. III au C.G.I.)

18

FILIALES ET PARTICIPATIONS

(liste des personnes ou groupements de personnes de droit ou de fait dont la société détient directement au moins 10 % du capital)

1/1 (1)

N° de dépôt

Néant ☐ *

EXERCICE CLOS LE 3 1 1 2 2 0 2 2

N° SIRET 9 0 1 9 3 6 6 9 0 0 0 0 1 4

DÉNOMINATION DE L'ENTREPRISE Société LES FEVES

ADRESSE (voie) 13 Rue Sainte Ursule

CODE POSTAL 31000 VILLE TOULOUSE

NOMBRE TOTAL DE FILIALES DÉTENUES PAR L'ENTREPRISE	P5	3

EXEMPLAIRE A CONSERVER PAR LE DECLARANT

Forme juridique SCI Dénomination LES BOURIETTES
N° SIREN (si société établie en France) 9 1 3 7 3 0 8 7 5 % de détention 99.98
Adresse : N° 6 Voie Cours de la Marne
Code postal 33000 Commune BORDEAUX Pays France

Forme juridique SCI Dénomination FERME DE CUSSAC
N° SIREN (si société établie en France) 9 1 7 8 6 6 3 3 7 % de détention 97.80
Adresse : N° 6 Voie Cours de la Marne
Code postal 33000 Commune BORDEAUX Pays France

Forme juridique SCI Dénomination SCI BARTHOUIL
N° SIREN (si société établie en France) 9 0 9 7 1 9 2 2 1 % de détention 97.54
Adresse : N° 6 Voie Cours de la Marne
Code postal 33000 Commune BORDEAUX Pays France

Forme juridique Dénomination
N° SIREN (si société établie en France) % de détention
Adresse : N° Voie
Code postal Commune Pays

Forme juridique Dénomination
N° SIREN (si société établie en France) % de détention
Adresse : N° Voie
Code postal Commune Pays

Forme juridique Dénomination
N° SIREN (si société établie en France) % de détention
Adresse : N° Voie
Code postal Commune Pays

Forme juridique Dénomination
N° SIREN (si société établie en France) % de détention
Adresse : N° Voie
Code postal Commune Pays

Forme juridique Dénomination
N° SIREN (si société établie en France) % de détention
Adresse : N° Voie
Code postal Commune Pays

(1) Lorsque le nombre de filiales excède le nombre de lignes de l'imprimé, utiliser un ou plusieurs tableaux supplémentaires. Dans ce cas, il convient de numéroter chaque tableau en haut et à gauche de la case prévue à cet effet et de porter le nombre total de tableaux souscrits en bas à droite de cette même case.
* Des explications concernant cette rubrique figurent dans la notice n° 2032.

Cegid Quadra

SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

	Exercice N 31/12/2022 18mois	% C.A.
Ventes marchandises + Production	80 858	100.00
+ Ventes de marchandises - Coût d'achat des marchandises vendues		
Marge commerciale		
+ Production vendue + Production stockée ou déstockage + Production immobilisée	80 858	100.00
Production de l'exercice	80 858	100.00
- Matières premières, approvisionnements consommés - Sous traitance directe	37 501	46.38
Marge brute de production	43 356	53.62
Marge brute globale	43 356	53.62
- Autres achats + charges externes	4 408	5.45
Valeur ajoutée	38 948	48.17
+ Subventions d'exploitation - Impôts, taxes et versements assimilés - Salaires du personnel - Charges sociales du personnel	1 183 34 488 8 294	1.46 42.65 10.26
Excédent brut d'exploitation	- 5 016	- 6.20
+ Autres produits de gestion courante - Autres charges de gestion courante + Reprises amortissements provisions, transferts de charges - Dotations aux amortissements - Dotations aux provisions	1 37	 0.05
Résultat d'exploitation	- 5 052	- 6.25
+ Quotes parts de résultat sur opérations en commun + Produits financiers - Charges financières	966	1.19
Résultat courant	- 4 086	- 5.05
+ Produits exceptionnels - Charges exceptionnelles	5 300 119	6.55 0.15
Résultat exceptionnel	5 181	6.41
- Impôt sur les bénéfices - Participation des salariés	991	1.23
Résultat NET	104	0.13

DETAIL SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

		Exercice N 31/12/2022 18mois	% C.A.
VENTES DE MARCHANDISES + PRODUCTION		80 857.51	100.00
PRODUCTION VENDUE		80 857.51	100.00
70602000	FRAIS DE SOUSCRIPTION 20%	75 151.60	92.94
70604000	PRESTATIONS DE SERVICES 20%	325.00	0.40
70610000	GESTION DES SCI 20%	3 391.41	4.19
70620000	SOUSCRIPTION CADEAUX STRIPE 20	1 039.50	1.29
70621000	MISE EN PLACE BONS CADEAUX	950.00	1.17
PRODUCTION DE L'EXERCICE		80 857.51	100.00
SOUS TRAITANCE DIRECTE		37 501.20	46.38
60400000	ACHATS PRESTATIONS	37 501.20	46.38
MARGE BRUTE DE PRODUCTION		43 356.31	53.62
MARGE BRUTE GLOBALE		43 356.31	53.62
AUTRES ACHATS + CHARGES EXTERNES		4 407.88	5.45
61320000	LOCATIONS IMMOBILIERES	182.40	0.23
61350000	LOCATION MOBILIERES	735.00	0.91
62262000	HONORAIRES COMPTABLES	2 388.00	2.95
62263000	HONORAIRES JURIDIQUES	400.00	0.49
62510000	VOYAGES ET DEPLACEMENTS	152.01	0.19
62520000	NOTES DE FRAIS	161.54	0.20
62700000	FRAIS BANCAIRES	207.05	0.26
62720000	FRAIS STRIPE	181.88	0.22
VALEUR AJOUTEE		38 948.43	48.17
IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES		1 182.51	1.46
63120000	TAXE D'APPRENTISSAGE	232.05	0.29
63330000	FORMATIONS PROF CONTINUE	230.46	0.29
63511000	CFE	720.00	0.89
SALAIRES DU PERSONNEL		34 487.50	42.65
64100000	REMUNERATION DU PERSONNEL	34 130.26	42.21
64120000	VARIATION PROVISION CP	357.24	0.44
CHARGES SOCIALES DU PERSONNEL		8 293.95	10.26
64510000	COTISATIONS URSSAF	6 660.20	8.24
64520000	VARIATIONS CHARGES/CP	142.90	0.18
64582000	COTISATIONS AGIRC-ARRCO	1 490.85	1.84
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION		- 5 015.53	- 6.20
AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE		0.55	
75800000	PRODUITS DE GESTION COURANTE.	0.55	0.00
AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE		37.19	0.05
65800000	CHARGES ET GESTIONS COURANTS	37.19	0.05

DETAIL SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

	Exercice N 31/12/2022 18mois	% C.A.
RESULTAT D'EXPLOITATION	- 5 052.17	- 6.25
PRODUITS FINANCIERS	965.86	1.19
76800000 PRODUITS FINANCIERS	965.86	1.19
RESULTAT COURANT	- 4 086.31	- 5.05
PRODUITS EXCEPTIONNELS	5 300.00	6.55
77180000 AUTRES PROD EXCEPT SUR OP GEST	5 300.00	6.55
CHARGES EXCEPTIONNELLES	119.00	0.15
67120000 PENALITES, AMENDES FISC ET PEN	119.00	0.15
RESULTAT EXCEPTIONNEL	5 181.00	6.41
IMPOT SUR LES BENEFICES	991.00	1.23
69500000 IMPOTS SUR LES SOCIETES	991.00	1.23
RESULTAT NET	103.69	0.13

ANNEXE 4
-
Rapport d’activité de la SCA pour 2023

feve

AG de la foncière **LES FEVES**

Rapport d'activité

Sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2023

Sommaire

Edito

Les Chiffres et date clés du deuxième exercice (2023)

Résumé

1- Activité de la foncière en 2023

1.1 La collecte et l'évolution du capital

1.1.1 Agrément ESUS et label Finansol
1.1.2 Placement des liquidités

1.2 L'activité opérationnelle

1.2.1 L'acquisition des fermes
1.2.2 Exemple de projets développés sur des fermes financées
1.2.3 Projets spécifiques sur les fermes financées

1.3 Développement de l'activité en 2023

1.3.1 Collaborations sur le territoire
1.3.2 Processus de souscription et création du Grenier
1.3.3 Communication

2- Organisation et structuration

2.1 Fermes En Vie SAS : commandité et gérant de la foncière

2.2 SCA Les FEVES : structuration et gouvernance

2.2.1 Conseil de surveillance
2.2.2 Comité d'évaluation
2.2.3 Comité de mission

3- Situation financière

3.1 Bilan

Sommaire

3.2 Compte de résultats
3.3 Evaluation financière des fermes
3.4 Réévaluation de la part de la foncière

4- Perspectives et objectifs

4.1 Objectifs 2024 : collecte et acquisitions
4.2 Focus sur la production d'énergie solaire
4.3 Évolutions du Grenier
4.4 Evènements et rencontres sur 2023
4.5 Recrutements envisagés

5- Proposition de résolutions pour l'AG mixte de juin 2023

Crédits photos : Valentin Izzo, Marguerite Legros

Édito

Plus que jamais, la nécessité d'une transition agroécologique

La mobilisation des agriculteurs, des problèmes d'inondations ou de sécheresse, d'inflation des produits alimentaires, ce début d'année 2023 nous le rappelle plus que jamais : **l'agriculture est au cœur de nos préoccupations.** Plus largement, et en lien direct avec celle-ci, la réduction des émissions de GES, l'adaptation et la lutte contre le changement climatique, la tension autour des ressources (eau, terres disponibles, fertilisants, carburants...), l'effondrement de la biodiversité et bien sûr la réflexion autour de la souveraineté alimentaire et d'une plus juste reconnaissance et rémunération des agriculteurs sont autant de défis collectifs.

S'il nous semble important d'explorer et d'étudier différentes pistes de solutions, il en existe une qui est reconnue, notamment dans le **6ème rapport du GIEC**, comme une solution efficace pour répondre à ces nombreux enjeux : **l'agroécologie.** C'est aussi une réponse pertinente aux injonctions souvent contradictoires auxquelles font face les agriculteurs et agricultrices.

Sa mise en place contribue par exemple à stocker le carbone et l'eau dans les sols, à restaurer la biodiversité et à éliminer l'utilisation d'intrants de synthèse. C'est aussi une réponse concrète à des nombreux enjeux sociaux avec une meilleure rémunération des paysans, la création d'emplois ou la redynamisation des territoires. En d'autres termes, la **possibilité de conjuguer agriculture avec préservation de l'environnement et justice sociale.**

Après un peu moins de 3 ans d'existence, ce sont déjà plusieurs **milliers d'hectares que nous avons, ensemble, convertis à l'agroécologie.** Ce sont des dizaines de familles d'agriculteurs qui ont pu réaliser leur rêve d'installation. Ce sont des territoires ruraux qui évitent la déprise et continuent à créer des emplois, et surtout, de la nourriture saine et locale. Nous sommes fiers de ces résultats, **merci à vous qui nous avez rejoints en tant qu'actionnaire, car c'est votre argent qui permet de faire éclore ces belles fermes agroécologiques sur notre territoire français.**

Simon, Marc et Vincent

feve

Les Chiffres et date clés du deuxième exercice (2023)

La collecte

12,2M€ collectés depuis les débuts

7M€ sur l'année 2023 (versus 3.2M€ en 2022)

2 premiers investisseurs institutionnels (Caisse des Dépôts et Fonds Engagement Solidaire du Crédit Mutuel) pour 1M€ au total

1240 actionnaires

dont 692 nouveaux en 2023

45 % des gens qui avaient investi en 2022 ont réinvesti en 2023

24 % des gens qui avaient investi en 2021 ont réinvesti en 2023

45 ans (moyenne d'âge)

9 970 € investi en moyenne par les investisseurs (médiane de 3100 €)

L'activité opérationnelle

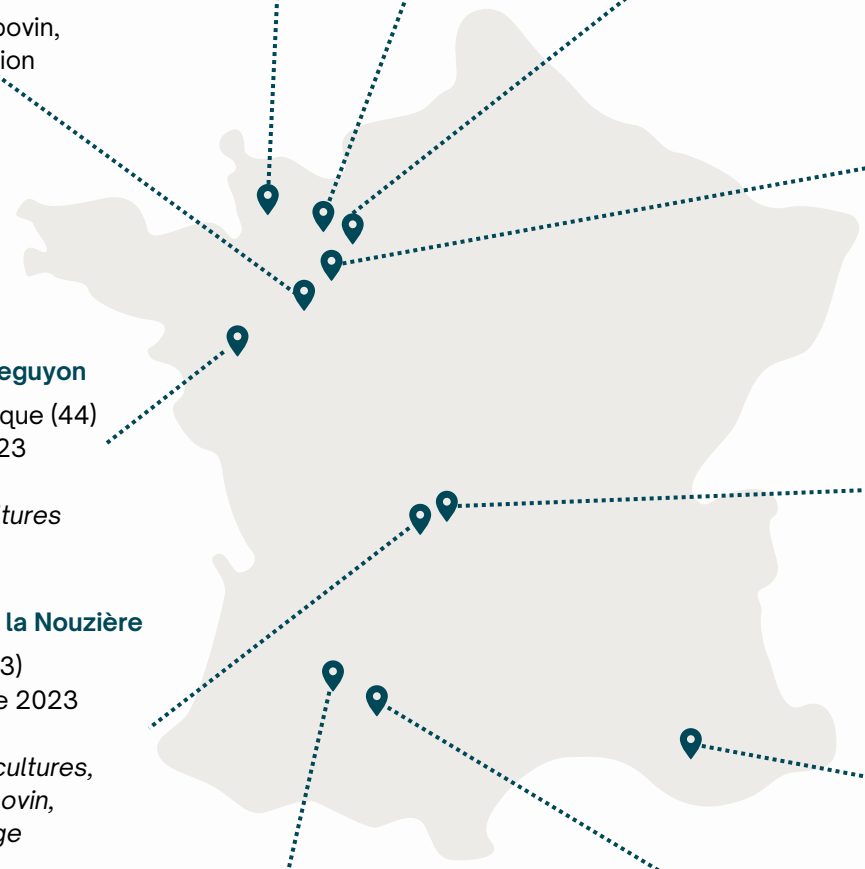
7.5M€ investis dans les 11 nouvelles fermes

18 agriculteurs et agricultrices supplémentaires pour un total de 29 en tout !

11 nouvelles fermes financées (versus 3 en 2022) pour un total de 16 en tout !

feve

11 nouvelles fermes
financées en 2023



Ferme du manoir d'Anctoville
Manche (50)
Décembre 2023
Emilie et Pascal
Élevage bovin lait, transfo (fromage) et cidre

Ferme le Buisson
Orne (61)
Décembre 2023
Elodie et Nicolas
Élevage brebis, poules pondeuses

Ferme de Dormeilloux
Orne (61)
Mars 2023
Christine et Jérémy
Bovin viande et élevage équin

Ferme de La Coutemillière
Mayenne (53)
Août 2023
Simon
Noisettes, bovin, transformation

Ferme de La Fontaine au feu
Sarthe (72)
Août 2023
Titouan
Ovin, volaille, jus de pomme

Ferme de Reguyon
Loire-Atlantique (44)
Octobre 2023
Franck
Grandes cultures

Ferme de lou Arban
Creuse (23)
Juillet 2023
Lucas et Jean-Baptiste
Grandes cultures, légumes, bovin et transformation (huile)

Ferme de la Nouzière
Creuse (23)
Décembre 2023
Mathieu
Grandes cultures, élevage bovin, maraîchage

Ferme du Vivant
Var (83)
Décembre 2023
Max et Gilles
Agroforesterie, élevage porcin, maraîchage

Ferme Le Trey
Landes (40)
Février 2023
Julie et Vivian
Grandes cultures

Ferme de Pérouti
Lot-et Garonne (47)
Décembre 2023
Lorraine et David
Grandes cultures et atelier paysan-boulanger

Ce qui donne un total de **16 fermes financées** depuis l'origine de **FEVE** (dont les 2 premières hors de la foncière).

Résumé

Depuis juillet 2021, la foncière Les Fèves contribue à la transition agroécologique et alimentaire, ainsi qu'à la préservation de l'environnement et à l'autonomie des territoires.

Si notre premier exercice était un exercice structurant avec la mise en place des équipes et de notre organisation, le second aura été marqué par la **forte accélération de notre activité et la validation de notre approche.** Nous avons par ailleurs **renforcé la gouvernance de la foncière avec l'intégration de profils experts dans les différents organes de contrôle** et un approfondissement de la réflexion sur notre impact avec la publication de notre premier rapport d'impact au deuxième semestre 2023.

Grâce notamment à un important travail de communication, nous avons connu un fort élargissement de notre base d'investisseurs et plus qu'un doublement du montant de souscriptions par rapport à l'exercice précédent (7M€ versus 3.2M€ en 2022). L'arrivée des premiers investisseurs institutionnels au côté des particuliers est également un signe du sérieux de notre travail et de la confiance que nous portent des structures comme la Caisse des Dépôts et Consignations.

La foncière a ainsi pu financer **11 fermes** (contre 3 en 2022) et l'installation de **18 agriculteurs et agricultrices** supplémentaires. Ces fermes se sont toutes engagées à respecter notre charte agroécologique. Au total, ce sont **950 ha de terres agricoles supplémentaires converties à l'agroécologie** pour atteindre plus de 1200 hectares depuis le démarrage. Par ailleurs, le renouvellement de l'agrément ESUS de la SCA Les Fèves en 2023 témoigne de la reconnaissance de notre impact.

Les résultats financiers sont en ligne avec les objectifs : un résultat à l'équilibre dans la foncière et des résultats positifs dans les SCI détenues. En consolidé, cela donne un résultat de +34K€. En parallèle de ces résultats, les fermes ont également pris un peu de valeur comme expliqué dans la 4e partie ce qui induit une proposition de revalorisation de la part de la foncière de 0.83%.

Nous nous sommes fixé des objectifs ambitieux pour 2024 :

- collecter plus de **15M€ sur 2024**
- financer **25 nouvelles fermes**

Afin d'y arriver, nous comptons sur les particuliers avec une progression attendue par rapport à 2023 mais également sur un soutien plus significatif des investisseurs institutionnels !

Notre mission, aider les agriculteurs à s'installer en créant des fermes agroécologiques sur le territoire, bénéfiques pour notre **souveraineté alimentaire** et **respectueuses de la nature et de la biodiversité** et ainsi contribuer à **changer le modèle agricole français**, ferme après ferme.

feve

1 Activité de la foncière en 2023

1.1 La collecte et l'évolution du capital

Fin 2022, l'encours s'élevait à 5.3 M €. Au cours de ce deuxième exercice, ce sont **7 M € qui ont été collectés,** marquant une **forte accélération par rapport à 2022.** Si ces chiffres sont en dessous des objectifs volontairement ambitieux que nous nous étions donnés pour 2023 - nous visions autour de 10 M € - ils sont satisfaisants à plusieurs égards.

Le contexte d'abord, car si la plupart de nos investisseurs cherchent à donner du sens à leur épargne, la hausse continue des taux d'intérêt depuis mi-2022 a créé un écart de rentabilité défavorable entre notre foncière et d'autres produits financiers et a probablement impacté la collecte.

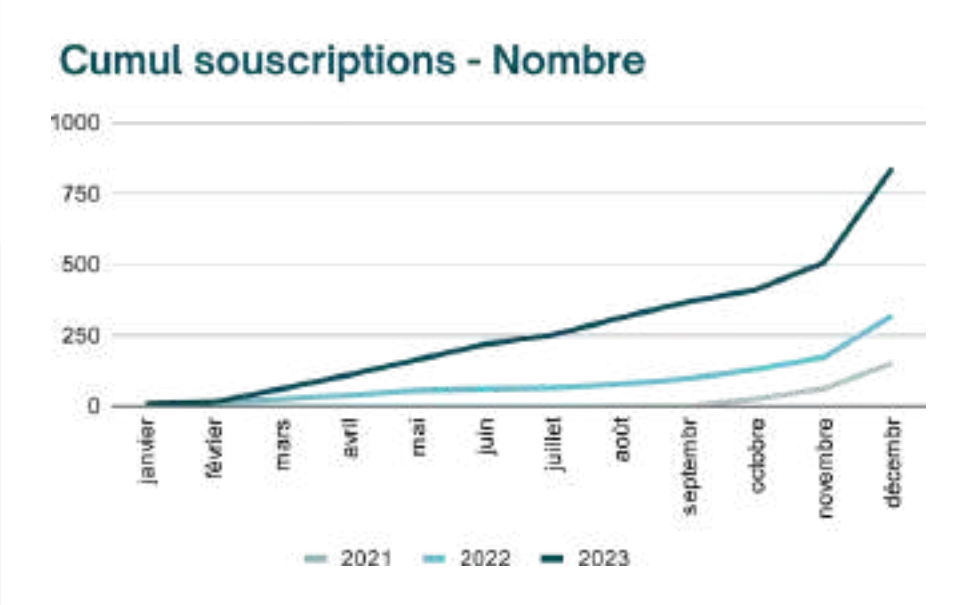
L'élargissement de notre base d'actionnaires impliqués dans le soutien à la transition agroécologique est une source de satisfaction importante. C'est un élargissement en nombre, avec **840 citoyens et citoyennes engagés** qui ont souscrit sur l'exercice, un quasi triplement des souscriptions par rapport à l'année précédente. Mais c'est aussi un élargissement de la typologie des souscripteurs avec l'entrée d'investisseurs institutionnels, la **Banque des Territoires** et le **fonds Engagement Solidaire de Crédit Mutuel Asset Management,** qui ont investi 1 million d'euros dans la foncière.

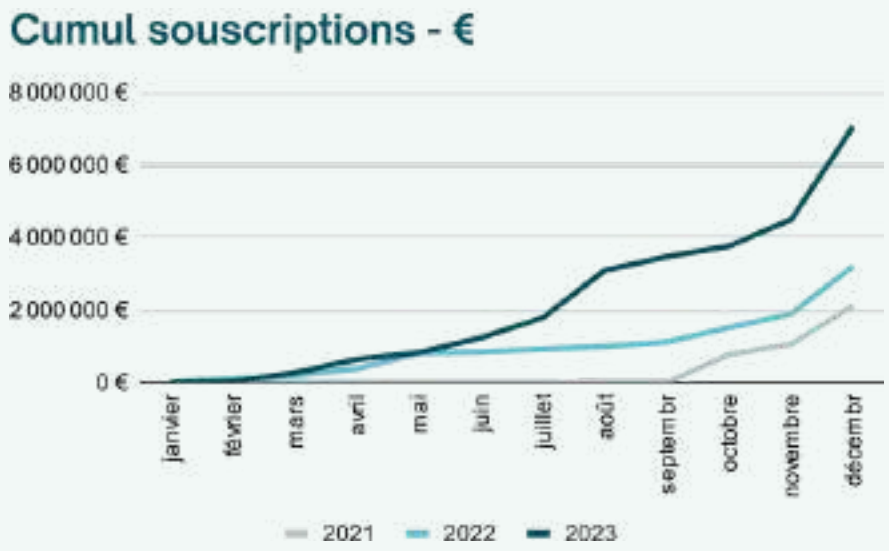
Nous nous réjouissons de la fidélité des investisseurs, puisque **45 % des personnes ayant souscrit en 2022, ont souscrit à nouveau en 2023.**

En montant, les "resouscriptions" représentent quasiment 20% du total de la collecte annuelle. C'est à la fois un gage de confiance et si cette tendance se poursuit, un vrai plus pour la planification de notre action.

Les souscriptions continuent d'être marquées par une forte saisonnalité, avec une activité limitée au T1 et un pic en fin d'année au T4 qui représente environ 50% des souscriptions de l'année. Cela s'explique en particulier par le calendrier spécifique de la réduction d'impôt pour un investissement dans une Entreprise solidaire d'utilité sociale (ESUS) ou une foncière solidaire. Elle est en effet de 18% en début d'année avant son augmentation habituelle à 25% dans la loi de finance puis sa validation de l'Union Européenne en fin de T1.

Les tableaux ci-dessous reprennent les nombres de souscriptions ainsi que les montants souscrits par an afin de montrer la progression d'une année sur l'autre.


Cumul souscriptions - Nombre
1000
750
500
250
0
janvier
février
mars
avril
mai
juin
juillet
août
septembr
octobre
novembre
décembr
2021
2022
2023


Cumul souscriptions - €
8 000 000 €
6 000 000 €
4 000 000 €
2 000 000 €
0 €
janvier
février
mars
avril
mai
juin
juillet
août
septembr
octobre
novembre
décembr
2021
2022
2023

Souscriptions par mois - Montant
3 000 000 €
2 000 000 €
1 000 000 €
0 €
janvier
février
mars
avril
mai
juin
juillet
août
septembre
octobre
novembre
décembre
2021
2022
2023

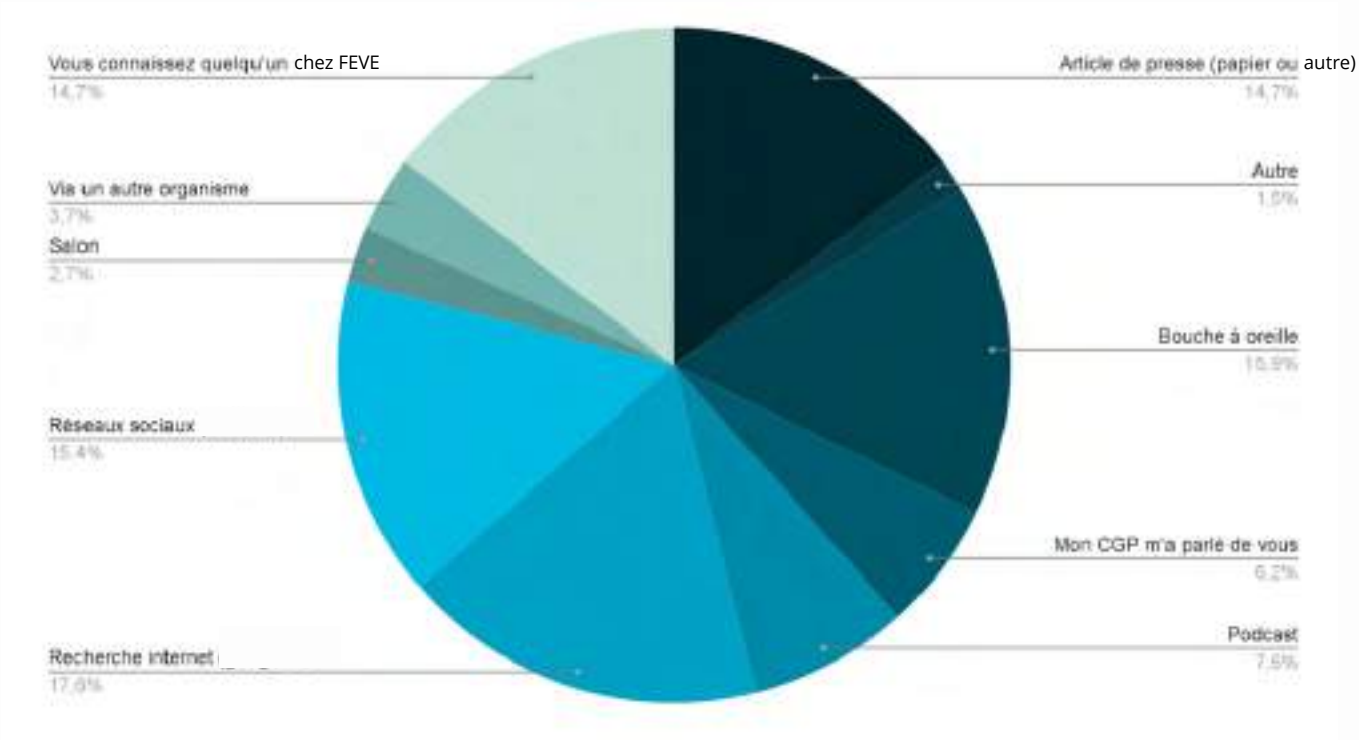
Nota - pour rappel :

Deux projets de fermes ont été développés par Fermes En ViE avant la création de la foncière (la ferme de Magnantru dans les Deux-Sèvres et la forêt de Higas dans les Landes). Nous les évoquerons dans ce rapport, comme dans le précédent, tout en nous focalisant plutôt sur les projets financés par la foncière. Pour ces deux fermes, 809 000€ avaient été collectés. Dans nos communications extérieures, il est fréquent que nous comptabilisons ces 800K € supplémentaires.

Comme l'an dernier, les investisseurs nous ont connus par différents moyens et c'est la somme de **tous ces canaux qui crée une meilleure résilience et une croissance saine de l'activité de collecte.** Nous essayons d'ailleurs de continuer à utiliser tous ces canaux pour continuer à nous faire connaître.

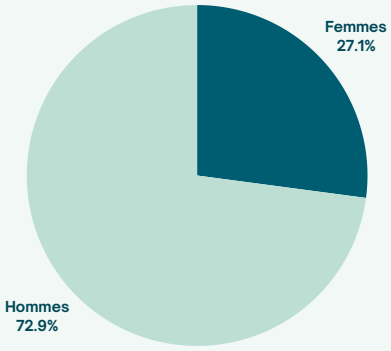
En 2023, nous avons par ailleurs mis en place un système de parrainage qui commence à porter ses fruits puisque **40 investisseurs ont parrainé plus de 50 autres nouveaux investisseurs.** Nous pensons que nous pouvons encore sensiblement améliorer ces résultats avec le bouche à oreille.

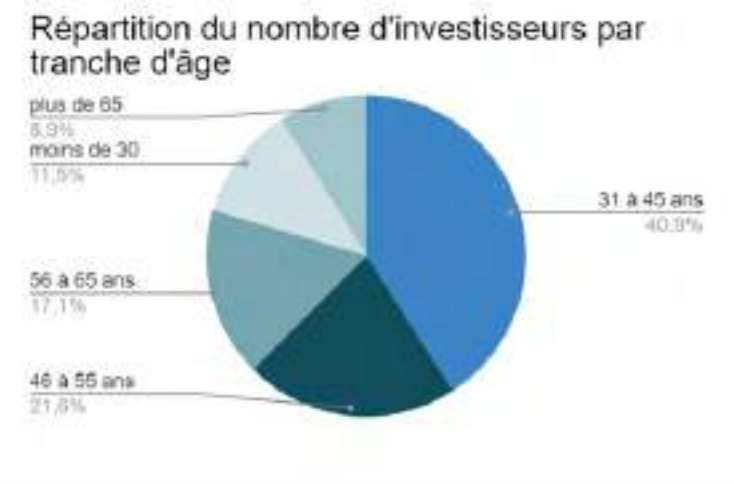
Comment les investisseurs nous ont connus ?



En terme de tranches d'investissement par montant en 2023, voici le détail des investissements sur l'année qui sont relativement bien distribués. 61,5% en dessous de 5000€ mais **la moyenne reste élevée à 9 970€ en raison d'investissements significatifs** (10 au-delà de 80 000€).

Ratio femmes/hommes au sein des investisseurs





Moyenne et médiane des investissements par tranche d'âge :

	-30 ans	31 à 45 ans	46 à 55 ans	56 à 65 ans	Plus de 65 ans
Moyenne	4 822 €	7 368 €	12 411 €	14 536 €	11 268 €
Médiane	1 504 €	3 008 €	5 002 €	6 015 €	5 013 €

La **moyenne d'âge des investisseurs est de 45 ans**. Les investissements des personnes plus âgées sont plus importants en montants que ceux des plus jeunes, ce qui s'explique certainement par une capacité financière plus élevée. **La moitié des investisseurs ont entre 40 et 55 ans.**

A noter pour les - de 25 ans des sommes plus élevées qui sont liées à certains investissements de parents pour le compte de leurs enfants.

1.1.1 Agrément ESUS et label Finansol

Comme les précédentes années, la collecte est fortement encouragée par le dispositif de réduction d'impôt dont les **investisseurs de la foncière bénéficient grâce à l'agrément ESUS** (Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale) obtenu en août 2021 qui a été renouvelé en juillet 2023. Cet agrément, encourage l'investissement en offrant une **réduction de l'impôt sur le revenu de 25% du montant investi et une exonération totale d'Impôt sur la Fortune Immobilière.**

Nous disposons également depuis mai 2022 du **label Finansol** obtenu auprès de l'**association Fair-Finansol**, après un peu moins d'un an d'activité. Ce label qui est pour nous un gage de sérieux, avec des **critères exigeants en matière de solidarité et de transparence de l'information nous a été confirmé en 2023.** Il représente la référence crédible et légitime de produits financiers solidaires. Par ailleurs, en plus d'être un organisme labellisateur, l'association Fair-Finansol œuvre à défendre les intérêts des foncières solidaires et autres produits solidaires.

1.1.2 Placement des liquidités

Les sommes collectées non encore investies sont placées sur des **comptes à terme bancaires plutôt que laissées sur les comptes courants des banques.** Ces sommes sont composées :

(i) des **15% des sommes collectées** qui doivent être conservées sous forme de liquidités afin d'assurer plus efficacement la liquidité des titres aux investisseurs
(ii) des **sommes non encore investies** dans les projets (il se passe souvent plusieurs mois entre le moment où l'on signe une promesse et le moment où l'investissement est véritablement réalisé).

Les taux de ces comptes à terme ont fortement augmenté par rapport à l'année précédente où ils étaient proches de 0 (ils sont passés au-dessus de 3% courant 2023). **Ces placements participent donc également aux résultats positifs de la foncière.**

Afin d'aligner au maximum la mission de la foncière avec ses placements, **un compte au Crédit Coopératif** (une des banques modèles sur le financement de la transition selon des **<u>études menées par Carbone 4 et Oxfam</u>**) **a été ouvert courant 2023**, en plus du compte ouvert historiquement au Crédit Agricole. **Tous les nouveaux comptes à terme ont été ouverts dans cette banque.**

À noter également que pour accompagner la croissance de l'activité et éviter de devoir stopper les signatures de promesse vers le second trimestre (beaucoup de projets à valider et la collecte était encore un peu ralentie à ce moment-là), **Marc Batty, un des fondateurs de FEVE a apporté 2M€ en comptes courants pour permettre d'avoir les sommes pour signer les promesses souhaitées.** Ce compte courant est prévu d'être remboursé au fur et à mesure de la collecte en 2024 à hauteur de 5% des sommes collectées chaque mois.

1.2 L'activité opérationnelle

1.2.1 L'acquisition des fermes

Pour rappel, trois fermes avaient été acquises par la foncière en 2022. L'activité a été très soutenue et **onze nouvelles fermes ont été acquises par la foncière en 2023.**

À noter également que pour chaque acquisition, l'agriculteur participe au financement de la SCI utilisée pour financer l'acquisition à hauteur de 2.5% en général (investissement de sa part afin d'aligner les intérêts financiers des investisseurs avec les siens).

Ferme	Date d'acquisition	Montant investi par la foncière	% détention LES FEVES	Surface en Ha	Nombre de PP*	Activités
La ferme du Trey	28 févr. 23	1974 814 €	97,50%	188	2	Grandes cultures
La ferme de Dormeilloux	31 mars 23	328 555 €	99,94%	52	2	Bovin viande et équin & agroforesterie
La ferme de Lou Arban	05 juil. 23	821 000 €	92,14%	166	2	Polyculture élevage (grandes cultures, Pommes de terres, légumes, bovins) & transformation (huile de colza)
La ferme de Coutemillière	28 juil. 23	786 000 €	97,62%	51	1	Noisetiers, agroforesterie, polyculture élevage, transformation
La ferme de la Fontaine du Feu	21 août 23	568 400 €	99,94%	26	1	Jus de pomme, ovin, volaille
La ferme de Ragayon	04 oct. 23	420 000 €	99,98%	85	1	Grandes cultures & synergies avec éleveurs voisins
La ferme du Vivant	14 déc. 23	840 000 €	60,43%	46	2	Agroforesterie, Porc noir de Provence, Olivier, maraîchage, agritourisme
La ferme d'Orgènes	20 déc. 23	356 700 €	97,62%	48	1	Polyculture, poly-élevage (ovins, poules pondeuses)
La ferme de Cisai St Aubin	21 déc. 23	215 900 €	97,62%	38	1	Polyculture élevage (bovins)
La ferme de Pérouti	22 déc. 23	362 800 €	97,62%	63	1	Grandes cultures & synergies avec éleveurs voisins
La ferme de la Nouzière	26 déc. 23	765 000 €	97,58%	98	1	Polyculture élevage (bovins)
La ferme de Granville	29 déc. 23	955 900 €	97,62%	46	2	Bovin lait (transformation fromagère). Pommiers avec production de cidre
		7 095 069 €		907	17	

*PP : Porteur(s) de projet

Fin 2023, nous étions déjà engagés pour des projets en 2024 : Vitré, Le Verdier, Poivres, Le Moura; et de nombreux autres sont bien avancés.

1.2.2 Exemple de projets développés sur des fermes financées

Les fermes de **Lou Arban, de Coutemillière, de Granville et de Fontaine du Feu toutes les quatre financées en 2023,** nous semblent être des illustrations représentatives de la diversité et de l'impact environnemental et social des projets financés par la foncière. L'ensemble des fermes ainsi qu'une description de leur activité est disponible sur le site de **FEVE**.

La ferme de Coutemillière

Août 2023

en conversion
BIO

Localisation : Ménil - Mayenne (53) - à 45 min d'Angers

Porteurs de projets : Simon, 32 ans, fils et petit-fils d'agriculteurs, a toujours voulu être agriculteur mais n'était pas prêt à reprendre à la retraite de son père. Après des études agricoles et 4 années et demi de voyage en woofing, il a travaillé sur cette ferme pour s'y former en vue de la reprendre.

51
hectares en agroécologie

22
hectares de noiseraies en conversion bio

41%
de la surface de la ferme en IAE

> La charte agroécologique, je la trouve cohérente et facile à suivre car elle colle au type d'agriculture que j'avais envie de faire. Sur l'exploitation, il y a déjà des haies, un bois, une zone humide, on veut préserver et développer les environnements naturels et le faire sur le long terme. On recherche à être autonome en eau sur l'exploitation et FEVE nous aide à discuter avec un organisme qui nous accompagne dans cet objectif très ambitieux.
>
> **Simon**

Impacts agroécologiques

- Conversion en agriculture biologique
- Lutte biologique contre les ravageurs grâce à un élevage avicole sous les noisetiers, des nichoirs, un couvert végétal sur l'inter-rang
- Restauration des sols de l'inter-rang grâce au broyage sur place des bois de taille, au couvert végétal, au compost issu de l'élevage
- Développement d'une filière de transformation et commercialisation de noisettes bio

La ferme de Coutemillière est située à 45 min de Laval et 40 min d'Angers. La proximité de ces deux grands bassins de population est un avantage en termes de **commercialisation en circuits courts**. C'est une ferme de 50 ha avec un parcellaire regroupé. La ferme dispose d'une maison d'habitation, de 4 granges en pierre en bon état, d'un hangar en acier de 200m2 et d'un tunnel de 60m2. Il y a actuellement 22 ha de noiseraie, 21 ha de prairie, 5 ha de bois et 2 ha de plan d'eau et zone humide.

La surface de la noiseraie sera conservée, Simon va également développer **un atelier de transformation** pour obtenir les produits à base de noisettes suivants : noisettes décortiquées crues, noisettes décortiquées grillées, noisettes concassées, huile de noisette, farine de noisette, poudre de noisette. La ferme était en agriculture conventionnelle et est en **conversion en agriculture biologique diversifiée** pour tendre vers une ferme plus résiliente. Simon a également créé un atelier bovin viande (qui pâturent dans les prairies et entre les noisetiers) et un autre de volailles de chair (dans des poulaillers mobiles au sein de la noiseraie).

La ferme de lou Arban

Juillet 2023

BIO

Localisation : Augères, Creuse (23) proche de Gueret

Installation réalisée en collaboration avec : safer Nouvelle-Aquitaine, Chambre d'Agriculture

Porteurs de projet : Lucas, 22 ans, et Jean-Baptiste, 24 ans, deux jeunes ingénieurs agronomes de l'ENSAT souhaitant s'installer en tant que paysans

390
hectares en AB
166 portés par FEVE

16
hectares d'IAE
sur les 166 portés par FEVE

23 ans
l'âge moyen des deux repreneurs

> C'est une ferme très diversifiée avec des circuits de commercialisation très bien développés. On peut amener encore plus de diversification, créer des emplois, on voit ça comme une opportunité pour le territoire aussi. Quand on l'a visitée, on nous a dit que FEVE était une solution pour le financement et qu'une partie était aussi portée par la SAFER. On a pu compléter avec un prêt bancaire et un peu d'apport de notre côté.
>
> **Lucas et Jean-Baptiste**

Impacts agroécologiques

- Développement des pratiques agroécologiques pré-existantes
- Optimisation de la gestion des prairies
- Agroforesterie (plantation d'arbres, enrichissement des haies)
- Très grande diversification (une douzaine de productions différentes)
- 130 limousines qui contribuent à l'équilibre synergique entre les cultures végétales et l'élevage bovin
- Commercialisation en circuits courts locaux
- Transformation : huile de colza par exemple

La ferme de lou Arban s'étend sur plus de 390 ha dont 30 ha de bois, haies et forêts dans le département de la Creuse (23), à 20 km de Gueret. En occitan Limousin, "lou Arban" signifie "ferme des Arbans". Un Arban, c'est un chantier agricole où des gens viennent donner un coup de main aux agriculteurs et, à la fin de la journée, il y a un grand repas festif et musical.

Christophe, le cédant, avait déjà effectué **une conversion en Bio** et avait travaillé les aspects agroécologiques sur la ferme (haie, protection des cours d'eau et de la biodiversité...). Grâce à FEVE, il a pu trouver des repreneurs alignés avec la poursuite de ce projet.

La production est diversifiée et les circuits de commercialisation déjà bien organisés : l'orge (vendue à un malteur pour la production de whisky), le blé et le sarrasin (vendu à un meunier local), et un ensemble de 110 mères limousines allaitantes, plutôt élevées en tant qu'auxiliaires agronomiques (valorisation des prairies et des écarts de tri, fertilisation...).

Par l'introduction d'un sécheur de céréales à plaquettes (autoproduites) et d'un atelier de tri, la ferme a pu augmenter fortement la part des grandes cultures à destination de l'alimentation humaine dans l'assolement. Enfin, de nouvelles productions (pommes de terre dès 2023) et de la transformation (huile de colza : 1000 litres produits la première année) sont prévues par les deux agriculteurs pour améliorer la résilience de la ferme.

La ferme du manoir d'Anctoville

Décembre 2023

en conversion
BIO

Localisation : Manche (50) - 6 km du centre de Granville

Porteurs de projets : En Normandie, la ferme du manoir d'Anctoville, fait place à un nouveau chapitre avec l'arrivée d'Emilie et Pascal, un couple en reconversion après une période de formation et de montée en compétence. Ils ont fait le choix de s'installer sur cette belle ferme et de donner une nouvelle impulsion à ses activités diversifiées.

46 hectares en agroécologie

1,7 hectares de vergers

79 % de la surface de la ferme en IAE

> C'était exactement ce que nous recherchions. Nous avions clairement en tête une structure avec une quarantaine d'hectares, idéale pour mettre en place notre modèle extensif axé sur le pâturage. Notre objectif est clair : viser l'autonomie et privilégier un élevage économe. En plus, l'emplacement est parfait, d'autant plus que ma famille est originaire de la région, ce qui a renforcé notre connexion avec la ferme.
>
> **Émilie**

Impacts agroécologiques

- Conversion de la ferme en agriculture biologique et projet d'agroforesterie pour favoriser la biodiversité.
- Modèle d'élevage extensif en pâturage tournant dynamique, basé principalement sur l'herbe.
- Mono-traite des vaches (une traite par jour au lieu de deux) pour préserver leur qualité de vie.

La ferme du manoir d'Anctoville s'étend sur **46 ha** dans le département de la Manche (50). Elle est située à **6 km du centre de Granville**, une ville balnéaire touristique.

La ferme du **manoir d'Anctoville** est une ferme en **élevage en bovin Lait** (40 vaches laitières) où Émilie et Pascal développent la **transformation fromagère.** Elle comprend également un **verger d'1,7 ha** avec près de deux cents pommiers. La production annuelle de 50 tonnes de pommes se transforme en 18 000 bouteilles de cidre, calva, et pommeau. La clientèle de la ferme est déjà bien établie grâce au tourisme, aux restaurateurs et aux épiciers. La totalité de la production est vendue en **circuit court**. En plus de la reprise d'activité existante, Emilie et Pascal nourrissent le projet de faire renaître d'anciennes chambres d'hôtes existantes au sein de la ferme. Ils souhaitent créer une synergie entre les différents ateliers, impliquant la clientèle locale et les touristes. Avec la mise en place d'un magasin à la ferme, ils permettront aux clients des chambres d'hôtes de profiter de la circularité du lieu.

La ferme de la Fontaine du feu

Août 2023

exploitation BIO

Localisation : Sarthe (72) à seulement 7km du Mans

Porteurs de projets : Titouan n'est pas issu d'une famille d'agriculteur et ne s'était pas forcément imaginé, un jour, reprendre une ferme. Après des stages en tant qu'éleveur, un parcours entrepreneurial et salarié dans les circuits-courts, il décide finalement de se lancer et de reprendre la Ferme BIO de la Fontaine au feu.

72
hectares en agroécologie

100 %
de la surface de la ferme en IAE

> Je connaissais déjà FEVE, je suivais de loin l'aventure et je trouvais ça génial. Ce qui m'a séduit, c'est l'option d'achat. Elle a deux intérêts ; sécuriser le foncier de l'agriculteur, bien-sûr, s'il veut transmettre mais elle permet aussi de remettre des capitaux chez FEVE pour installer d'autres projets et je trouve ça trop cool, si un jour j'ai les moyens, de racheter, pour participer à l'installation d'autres agriculteurs, je le ferai !
>
> **Titouan**

Impacts agroécologiques

- Élevage extensif en plein air, le troupeau pâture toute l'année sur les terres de la ferme sans passer par la case bergerie.
- Les jeunes agnelles sont mises à la reproduction à l'âge de 2 ans pour leur laisser le temps de terminer leur croissance et leur permettre de faire des carrières longues d'environ 10 ans.
- Projet d'agroforesterie qui permet d'apporter une protection vis-à-vis du soleil et du vent et de valoriser les pommes du verger en jus de pomme transformé.

La ferme de la Fontaine au feu est une **exploitation BIO en poly-élevages qui s'étend sur 72 ha dans le département de la Sarthe** (72). Elle est située à seulement 7km du Mans dans la commune de Chaufour-Notre-Dame. Sur cette ferme, on retrouve **différents ateliers d'élevage** avec notamment des ovins de race Romney (viande et laine) qui sont élevés en plein air intégral et de la volaille de chair, ainsi que de **la production de jus de pomme**

La **présence de ruisseaux et de haies** qui entourent la ferme et les parcelles favorisent la forte biodiversité de cette ferme. Cette ferme est en excellent état et les terres agricoles sont vallonnées et groupées ce qui facilite la conduite du troupeau en pâturage.

Pour chaque atelier de la ferme, les produits sont **commercialisés à la fois en filière longue et en vente directe.** Les poulets bio sont vendus à la coopérative Loué et en direct à la ferme. Les agneaux sont vendus à l'association de producteurs Unébio et en direct. De cette façon, **Titouan est assuré de vendre la totalité de sa production tout en valorisant au mieux les produits.**

1.2.3 Projets spécifiques sur les fermes financées

3 nouvelles installations sur la ferme des Bouriettes

Les Bouriettes était à la base une exploitation bovin-lait conventionnelle en cours de conversion en agriculture biologique grâce au travail de Pierre. Elle était exploitée par un seul agriculteur avant sa transmission. Aujourd'hui, ils sont 4 puisque **3 agriculteurs sont venus se greffer au projet de Pierre pour diversifier les productions sur la ferme.** Basile et Hugo développent une activité en maraîchage (et fraises) et David une activité de production et de transformation céréalière.

Des haies plantées sur différentes fermes

Deux fermes détenues par la foncière ont entrepris la plantation de haies. Sur la ferme de Cussac, l'agriculteur installé a entrepris la **plantation d'arbres en intra-parcellaire ainsi que dans ses haies.**

Sur la ferme de Barthouil, la plantation de haies s'est réalisée en partenariat avec le Lycée agricole d'Orthez, où près de **500 mètres de haies ont été plantés**. D'autres projets de ce type sont prévus en 2024 sur les fermes de Perouti et de Lou Arban en particulier.

Cette initiative vise plusieurs objectifs bénéfiques :

- Créer un **effet protecteur des arbres** sur la prairie dans les périodes de forte chaleur
- Améliorer les **conditions d'hébergement de la biodiversité**
- Une meilleure **valorisation des ressources en eau** (système racinaire des arbres)

Un événement pour célébrer l'agroécologie en musique

Nous avons organisé une **journée dédiée à l'agroécologie et la culture.** Le premier événement organisé par FEVE, le Feve'stival, a été l'occasion de découvrir les enjeux liés à la transition agroécologique en allant à la rencontre d'acteurs engagés.

Au programme, se sont succédé un petit marché de producteurs locaux, une visite de la ferme avec Gabriel, une table ronde au sujet de l'agroécologie avec Felix Noblia et Emeline Bentz, tous deux agriculteurs renommés (polyculture élevage et maraichage) au Pays Basque et en Gironde. Enfin, un concert/spectacle original créé et joué par Gael Faure, artiste auteur et compositeur engagé et lui-même fils d'agriculteurs.

L'objectif de la journée était de faire **prendre conscience des enjeux environnementaux et agricoles actuels tout en passant un moment festif à la campagne.**

Collaboration avec le fonds de dotation Restore

Nous collaborons avec le fonds de dotation Restore qui nous a permis d'initier des démarches agronomiques innovantes sur les fermes de Lou Arban et Coutemilliere. **Sur chacune des fermes, un agronome accompagne ainsi les porteurs de projet afin de les conseiller** sur les itinéraires techniques les plus opportuns à mettre en œuvre compte tenu du contexte pedo-climatique de la ferme et des ateliers de production :

- Pour **Coutemillière**, l'objectif est d'essayer de diminuer les **quantités d'eau utilisées pour l'irrigation des noisetiers.**

- Pour **Lou Arban**, l'objectif est d'essayer de tendre vers de **l'agriculture de conservation des sols en bio** (ferme déjà en bio).

Nous travaillons également avec Restore sur la faisabilité du déploiement d'ORE (Obligations Réelles Environnementales), qui permettent de protéger sur le long terme des zones particulièrement sensibles de ces fermes (bords de cours d'eau, bosquets, corridors écologiques...).

1.3 Développement de l'activité en 2023

1.3.1 Collaborations sur le territoire

Notre action avait été **très orientée sur le Sud-Ouest lors de notre premier exercice** avec des projets et des acquisitions essentiellement en Occitanie et Nouvelle-Aquitaine. En 2023 nous avons significativement **développé notre activité sur le Nord-Ouest et le Centre (Pays-de-la-Loire, Normandie et Bretagne) mais également sur le Sud-Est avec l'acquisition réalisée sur la Ferme du Vivant dans le Var.**

Cette diversification est le fruit d'un élargissement de notre couverture géographique avec les recrutements réalisés dans l'équipe projet et du travail de terrain avec les acteurs de l'installation, comme les Points Accueil Installation (PAI), les Chambres d'Agriculture, les ADEAR, GAB et Agrobio ainsi que les SAFER de chaque département.

Par exemple, sur les 11 fermes acquises, 9 ont été réalisées en collaboration avec les SAFER.

Nous poursuivons notre collaboration étroite avec les banques qui apportent les fonds complémentaires à ceux de la foncière permettant de financer matériel, équipement et cheptel (les banques en question étant choisies par le porteur de projet, en toute indépendance).

Enfin, dans certains cas, nous avons travaillé avec des acteurs du financement participatif comme Miimosa sur le projet de Reguyon ou sur la ferme de Perouti.

Au niveau national, FEVE participe régulièrement à des initiatives telles que la CEC (Convention des Entreprises pour le Climat) "Monde financier" afin de mettre en lumière l'importance du financement de l'installation de projet agroécologiques.

1.3.2 Processus de souscription et création du Grenier

Le Grenier, c'est l'espace qui permet aux investisseurs de la foncière Les Fèves de retrouver toutes les informations utiles pour suivre leur investissement et leur impact agroécologique.

En 2023, nous avons travaillé à **améliorer l'ergonomie** de l'espace en ligne, et ajouté des fonctionnalités. Les investisseurs peuvent désormais y trouver leurs documents d'investissement, les chiffres clés de l'activité de FEVE, et des informations sur les dernières fermes installées.

Ils peuvent également y retrouver un **code de parrainage pour offrir une réduction des frais de souscription à leurs proches**, et quelques idées d'actions pour participer à faire connaître l'agroécologie au plus grand nombre.

Le processus d'activation de l'espace personnel a également été simplifié pour faciliter la démarche aux utilisateurs.

Un formulaire a été ajouté afin que les utilisateurs puissent nous faire leurs retours, dans une démarche d'amélioration continue.

1.3.2 Communication

Nous avons poursuivi notre activité de communication, en particulier par des actions sur :

- **le référencement naturel et un travail important de création de contenu sur notre site internet ;**
- **un travail spécifique sur les réseaux sociaux et en particulier LinkedIn et Instagram pour les investisseurs.**

Nous avons d'ailleurs recruté fin 2023 une personne chez Fermes En Vie pour améliorer notre travail en **SEO et SEA et améliorer notre visibilité.** L'équipe Marketing et communication est donc désormais composée de 2 CDI et 1 alternante pour travailler sur les sujets de référencement sur internet, les réseaux sociaux, les opérations marketing, les salons (à destination des particuliers ou des agriculteurs) ainsi que l'animation de notre communauté avec des événements physiques où investisseurs particuliers rencontrent les agriculteurs qu'ils ont financés !

Notre stratégie de communication porte ses fruits avec de nombreux passage en presse écrite, radio et TV, aux échelles régionales et nationales, en média généralistes et spécialisés : **France 3**, **Paris Match**, **France Bleu**, **Challenge**, **Ouest France**, **Le Figaro**, **RFI**

Des passages sur des **podcasts (Airzen, La Martingale, GDIY)**, sur des **newsletters spécialisées (Epinard, snowball…)** et des participations à des **événements (Univershifté, World Impact summit, La Ferme Digitale Day, Salon de l'Agriculture)** ont également permis d'améliorer notre notoriété.

Notre objectif est d'**élargir notre communauté d'investisseurs tout autant que de visibiliser le succès de projets agroécologiques** pour susciter les changements. Les agriculteurs installés avec la foncière et les citoyens investisseurs sont pour nous des ambassadeurs de la transition agroécologique.

Chiffres clés

Instagram
Evolution du nombre d'abonnés *entre 2022 et 2023*

+ 86,5%

Facebook
Evolution du nombre d'abonnés *entre 2022 et 2023*

+ 65%

Linkedin
Evolution du nombre d'abonnés *entre 2022 et 2023*

+ 81%

Newsletter côté PP
Evolution du nombre d'abonnés *entre 2022 et 2023*

+ 34%

Newsletter côté invest
Evolution du nombre d'abonnés *entre 2022 et 2023*

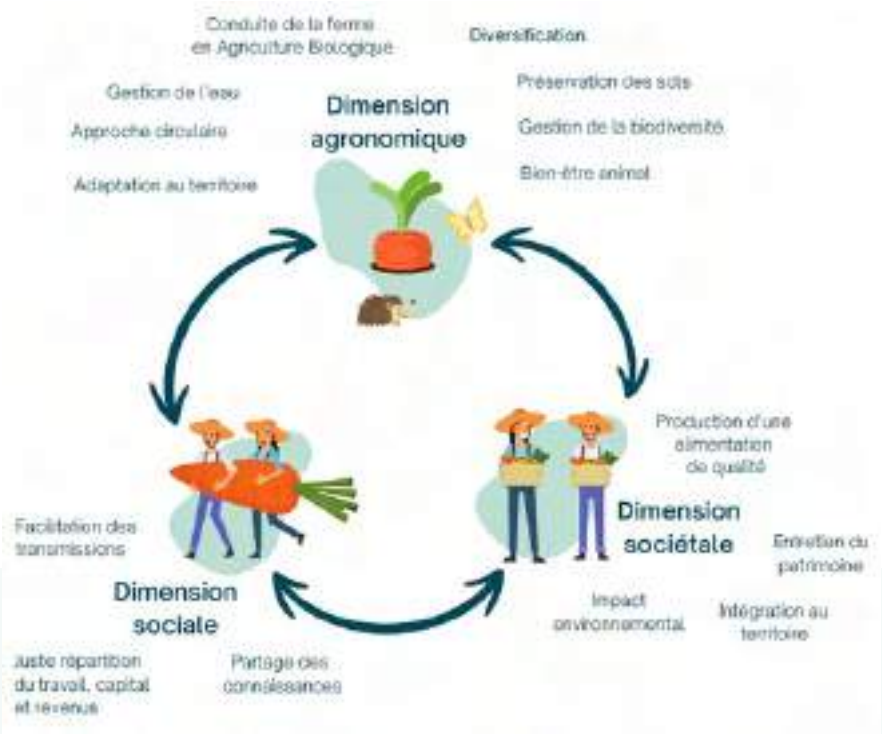
+ 140%

93 **apparition dans les médias** (journaux, radios, télévisions) en 2023

1.3.3 Evaluation de notre Impact

Chaque agriculteur installé par FEVE **respecte les principes de notre charte agroécologique.** Elle est systématiquement signée par les porteurs de projet à chaque installation sur une Fève et garantit la bonne utilisation de l'argent qui nous est confié.

Elle est organisée en **trois parties, indissociables et complémentaires**, autour des enjeux agronomiques, sociaux et sociétaux de la transition agroécologique :



Pour l'**évaluation indépendante du respect de notre charte** agroécologique, après un premier audit fin 2022 sur la ferme de Magnantru (qui n'a pas été financée par la foncière, mais via un GFA créé spécifiquement pour l'occasion), nous avions **choisi la société Ecofarms.**

Elle présente une **méthodologie scientifiquement robuste, inspirée de la méthodologie IDEA4 développée avec L'INRAE** et intègre des **critères agronomiques, mais également sociaux et économiques** afin de donner une vision plus holistique et plus cohérente avec notre charte. De plus, les évaluations sont établies dans une **démarche de progrès, davantage que d'atteinte de critères déterminés** (type cahier des charges). Cela nous semble clé pour saisir la diversité des pratiques agroécologiques. Les fermes peuvent ainsi atteindre une même note globale avec des approches différentes et sont incitées à progresser chaque année.

Des **audits sont donc lancés sur chacune des fermes** qui ont plus d'un an d'activité. Les audits nécessitant un bilan comptable, les résultats de ceux-ci arriveront trop tard pour être inscrits dans le rapport d'activité et seront donc détaillés dans le rapport d'impact en deuxième partie d'année.

Enfin, même s'il est encore difficile de montrer l'impact social et environnemental des changements de pratiques qui se font sur le long terme, **il nous paraît primordial de communiquer auprès de nos actionnaires l'impact de leur investissement.** C'est dans ce but et dans une démarche réflexive sur notre action que nous avons publié en 2023 le **premier rapport d'impact** de la SCA Les Fèves que nous vous invitons à consulter. Le prochain sera publié au 3e trimestre de l'année 2024.

Nous avons également souhaité **évaluer notre impact social et écologique avec l'Impact Score**, un outil proposé par le Mouvement Impact France, dans une volonté de transparence vis-à-vis de l'ensemble des parties prenantes de l'entreprise. **Nous avons obtenu un score de 79/100[1] et nous avons également pu identifier des points d'améliorations** pour améliorer notre impact à l'avenir. Par exemple, nous allons formaliser une politique de formation continue auprès de nos employés et réfléchir à la mise en place de moyens spécifiques dédiés au mécénat (financier, de compétence ou en nature).

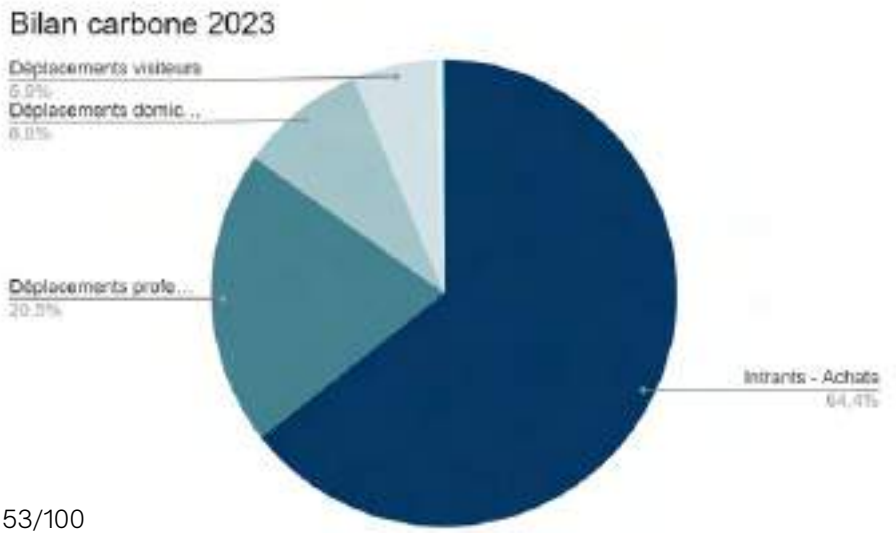
Nous avons également réalisé un **bilan carbone pour FEVE SAS et la SCA les Fèves à partir de l'outil Valor'ESS conçu par l'UDES** (Union des employeurs de l'économie sociale et solidaire) et l'ABC (Association pour la transition Bas Carbone). Les émissions sont de l'ordre de **16 tonnes de CO2 au cours de l'année 2023** et sont principalement liées aux intrants-achats et aux déplacements professionnels qui représentent respectivement 10 tonnes et 3 tonnes. La consommation énergétique des locaux est très faible car la majeure partie du temps de travail est effectuée sur le terrain ou en distanciel et notre électricité est fournie par Ilek, fournisseur d'électricité d'origine renouvelable. Les déplacements professionnels sont surtout liés aux déplacements en voiture des chefs de projet qui vont visiter et suivre les projets des fermes sur le terrain et sont donc relativement incompressibles.

Trajets professionnels

28 750 km
distance parcourue en voiture

95 500 km
distance parcourue en train

0 km
distance parcouru en avion



[1]Score moyen : 53/100

2 Organisation et structuration

Rappel de la structure

La société LES FEVES est une société en commandite par actions (SCA), c'est-à-dire qu'elle a deux types d'actionnaires : un commandité (en l'occurrence la SAS Fermes En Vie) et des commanditaires (tous les autres actionnaires).

Les commanditaires sont les apporteurs de fonds. Ils permettent de financer les projets de la SCA. Ils sont représentés par un Conseil de Surveillance dont la mission est de contrôler la gestion de la société. Chaque commanditaire est convoqué aux assemblées générales pour voter (approbation des comptes, affectation de résultats...).

Le commandité (Fermes En Vie, SAS de l'économie sociale et solidaire) est chargé de la direction et de la gérance de la société. C'est le commandité qui choisit le gérant et qui est tenu indéfiniment responsable des dettes de la société.

A noter que des pouvoirs importants ont été conférés au Conseil de Surveillance lors de l'AG de 2023.

En plus de son rôle de gérant, la **SAS Fermes en Vie est également en charge de monter les projets pour le compte de la SCA**, ce rôle consistant à :

- **identifier les projets** ;
- **s'assurer que la ferme est achetée à une valeur de marché** (négociation si besoin auprès des cédants) et vérifier que la ferme peut être adaptée à différents projets si l'installation ne perdure pas ;
- **identifier et valider les futurs agriculteurs ayant un projet viable** économiquement et conforme à la charte agroécologique ;
- **collaborer avec les acteurs de terrain** qui accompagnent les agriculteurs dans la mise en place de leur exploitation (chambres, associations, banques...) ;
- **accompagner l'évolution de la ferme** avec les agriculteurs installés ;
- **suivre l'évolution d'indicateurs de performance** (environnementaux, sociaux et économiques) et effectuer un reporting aux investisseurs.

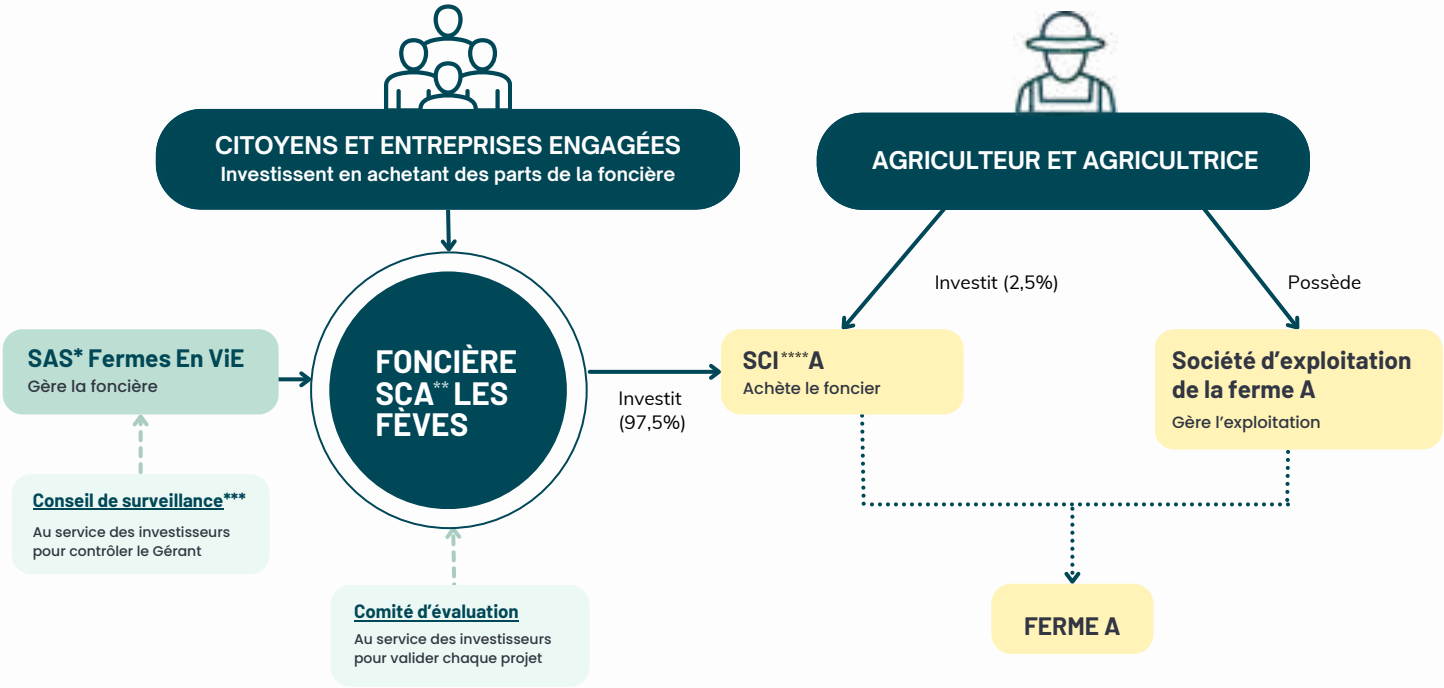
Chaque acquisition doit être validée par le Comité d'Investissement dont les membres sont proposés par le Gérant et validés par le Conseil de Surveillance.

ORGANISATION ET STRUCTURATION

La **SAS a également développé des outils logiciel et marketing** pour faciliter la collecte de fonds au niveau de la SCA LES FEVES.

La **SCA LES FEVES organise la collecte de fonds et la gestion des fermes une fois acquises.** Cette répartition des rôles définit les équipes de chaque structure.

Schéma de fonctionnement



*Société par Actions Simplifiée
**Société en Commandite par Actions
***Représente les investisseurs dans la foncière
****Société civile immobilière

2.1 Fermes En Vie SAS : commandité et gérant de la foncière

Rappel sur Fermes En Vie

Fermes En Vie est une SAS de l'économie sociale et solidaire (agréée ESUS) et entreprise à mission. Elle a été fondée par Marc Batty, Simon Bestel et Vincent Kraus. Pour en savoir plus sur la genèse et les raisons qui nous ont amenés à lancer Fermes En Vie, nous vous invitons à écouter Marc sur le podcast Generation DO It Yourself (GDIY).

Le **commandité et gérant a tenu son rôle d'organisateur de la collecte ainsi que de montage des différents projets réalisés** au cours de l'année. Pour ce faire, Fermes En Vie s'organise avec :

- **une équipe "projets"**, chargée de l'identification des projets, de la sélection initiale et de l'accompagnement jusqu'à l'installation. Cette équipe est constituée au 31/12/2023 de 6 ETP (+ 2 ETP depuis fin 2022) travaillant sur l'identification des projets en amont (au contact des porteurs de projets, des cédants et des acteurs de l'écosystème de l'installation agricole). Puis sur le terrain avec visite des fermes, rencontres et accompagnement des porteurs de projets dont les projets sont identifiés comme prometteurs jusqu'à une potentielle installation ;

- **une équipe marketing et communication** constituée de 3.5 ETP (+1 ETP depuis fin 2022) en charge de la communication côté agriculteurs, mais également côté particuliers/investisseurs;

- **une équipe technique** constituée de 3,5 ETP (+1 ETP depuis fin 2022) chargée des développements techniques de nos outils et plateformes : site web, plateforme porteurs de projets - la Grange, et plateforme investisseurs - le Grenier.

La collecte ainsi que la gestion administrative de la foncière et la gestion locative des fermes sont directement gérées par des salariés de la foncière qui représente 2 ETP. L'équipe s'est renforcée avec l'arrivée en mars d'un ETP sur le lien avec l'ensemble des investisseurs et en octobre avec 1/2 ETP sur la gestion opérationnelle et financière de la foncière.

2.2 SCA Les FEVES : structuration et gouvernance

2.2.1 Conseil de surveillance

Rappel sur Le Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est composé de 3 à 11 personnes choisies et élues par les commanditaires. À ce titre, ses pouvoirs sont assez proches de ceux d'un Commissaire aux Comptes. Il produit, à l'assemblée générale annuelle, un rapport dans lequel il signale les irrégularités et inexactitudes éventuellement relevées dans les comptes annuels. Il a à sa disposition les mêmes documents que le commissaire aux comptes et il peut convoquer l'assemblée générale des actionnaires.
Le Conseil de Surveillance autorise également les conventions réglementées, c'est-à-dire les contrats entre la société et un des gérants ou entre la société et un actionnaire détenant plus de 10% du capital. Il valide également les personnes composant le Comité d'Investissement.

Le **Conseil de Surveillance de la SCA Les Fèves est composé de personnes parmi ces commanditaires choisies pour leurs compétences, leurs expériences et leurs connaissances dans les domaines financiers et agricoles**. Quelques modifications ont été apportées quant à sa composition au cours de 2023 :

- Comme anticipé lors de la dernière AG, Amélie Faure a démissionné de son poste
- Conformément à notre souhait de renforcer la représentativité de ce comité en proposant à des actionnaires de la foncière de le rejoindre, la nomination de Hugo Ménestret, représentant la Banque des Territoires et de Philippe Poiré représentant le fonds CM AM Engagement Solidaire en septembre 2023
- Enfin en raison de son absence du fait de son activité professionnelle, le comité de surveillance a décidé de lancer un appel à candidature pour remplacer Daniele Collari début 2024

Aujourd'hui le conseil de surveillance est donc composé de :

Philippe Poiré
Représentant le fonds CM AM Engagement Solidaire

Emeline Bentz
Ingénieure agronome et maraîchère

Julien Calmette
Ingénieur et Directeur Financier dans une société investissant dans les énergies renouvelables

Hugo Ménestret
Représentant la Banque des Territoires

Il s'est réuni aux dates suivantes :

- 28 avril 2023
- 22 mai 20023
- 11 septembre 2023
- 05 décembre 2023

Puis plusieurs fois en 2024 en amont de l'AG annuelle pour revoir les comptes, le rapport d'activité et préparer le rapport du Conseil de Surveillance.

Les **principaux sujets discutés** lors de ces conseils ont été les suivants :

- la **collecte et la communication** réalisée autour de celle-ci ;
- la **communication en vue d'augmenter la notoriété** de la foncière ;
- les **actions et relations avec les conseillers en gestion de patrimoine** et family offices ;
- les **projets d'acquisition et les acquisitions de fermes** ;
- la **nomination de personnes au Comité d'Investissement** ;
- les **projets de recrutement** chez Fermes En ViE et au sein de la SCA LES FEVES
- les **propositions de la nomination de nouveaux membres au Conseil de Surveillance** pour 2024
- Le **plan de financement et le budget 2024**

Pour plus de précision, le conseil de surveillance a émis un rapport concernant la gérance, annexé à ce rapport d'activité.

Plusieurs nominations sont proposées pour le Conseil de Surveillance via les différentes résolutions lors de la prochaine AG. L'objectif est de faire grossir encore un peu la taille pour **améliorer la représentativité des différents types d'investisseurs** au sein de la foncière et les compétences au sein de ce Conseil.

2.2.2 Comité d'évaluation

Rappel sur Le Comité d'évaluation

Le Comité d'évaluation est composé de 2 à 7 membres, proposés par le Gérant et validés par un vote du Conseil de Surveillance (à la majorité simple). Il a pour mission de donner un avis sur tout projet d'investissement réalisé par la foncière. Cet avis est nécessaire pour valider un investissement, le Gérant ne pouvant passer outre qu'avec l'assentiment du Conseil de Surveillance.

ORGANISATION ET STRUCTURATION

Le comité d'évaluation est aujourd'hui composé de quatre membres :

Bernard Charlotin

À l'origine de Quatuor, une agence immobilière dédiée au secteur agricole et désormais fondateur de mapropriété.fr

Luc Lemaire

Retraité ayant une très bonne connaissance du monde agricole et de l'immobilier

Christophe Durand

Cédant sur la ferme Sarcelle (Creuse), acquise en juillet 2023 : agriculteur à la retraite et grosse expérience dans le foncier (agricole et forestier)

Clément Barraud

Conseiller d'entreprise agricole en Charente Maritime chez CGOcean.

Christophe Durand et Clément Barraud ont tous les deux rejoint et renforcé le comité mi 2023.

Le comité s'est réuni à 5 reprises au cours de 2023, les :

- 16 février 2023
- 30 mai 2023
- 7 juillet 2023
- 22 septembre 2023
- 18 décembre 2023

Afin d'évaluer plus de **30 projets d'acquisitions.**

Enfin nous avons donné plus de **poids au comité en inscrivant dans les statuts de la foncière l'obligation pour le gérant de demander un avis (consultatif) au comité d'investissement** préalablement à tout projet.

Fabien Perrot a demandé à quitter le Comité car il n'a plus le temps de s'y consacrer avec l'accroissement de son activité sur sa ferme. L'intégration de Luc Lemaire à sa place a été validée lors d'un Conseil de Surveillance début 2024. Luc Lemaire a déjà joué ce rôle au sein de la foncière Terre de Liens pendant plusieurs années et nous a proposé d'intégrer ce comité pour apporter son expertise. Avant de valider cette intégration, nous avons bien vérifié que cela ne posait pas de problème à nos confrères de Terre de Liens.

A noter également que nous avons **défini et validé une politique d'investissement en 2023 (à télécharger ici) ainsi qu'un règlement intérieur de ce comité auquel doivent se conformer chacun des nouveaux membres.**

2.2.3 Comité de mission

Un **comité de mission a été créé fin 2022.** Ce comité a pour principal rôle de s'assurer que la foncière continue d'accomplir sa mission et qu'elle met tout en œuvre pour atteindre les objectifs qu'elle s'est fixée en lien avec :

- la **transition agroécologique alimentaire**
- la **préservation de l'environnement**
- l'**autonomie des territoires**

Ce comité de mission regroupe différentes parties prenantes de la foncière, représentées par les personnes suivantes :

Vivian Santos
Agriculteur financé par la foncière
(Ferme du Trey)

Perrine Bulgheroni
Fondatrice de la ferme du Bec-Hellouin, agricultrice de renom

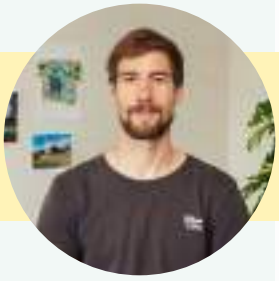
Amélie Faure
Investisseuse de la Foncière Les Fèves

Andrea Capus
Salarié de FEVE

Marc Batty
Co-fondateur de Fermes en ViE

Simon Bestel
Co-fondateur de Fermes en ViE

Vincent Kraus
Co-fondateur de Fermes en ViE



Samuel Blanchard
Salarié de FEVE

Le comité s'est tenu pour la première fois le 9 mai 2023 et de nouveau le 19 septembre 2023.

La **rédaction du premier rapport d'impact a été réalisée en relation avec ce comité.** C'est avec ce comité que nous avons également défini comment mesurer et suivre l'impact (indicateurs qualitatifs et quantitatifs)

3 Situation Financière

L'année 2023 est le deuxième exercice historique de la SCA LES FEVES (après l'exercice 2021-2022). Comme anticipé, les **résultats de la SCA sont à l'équilibre.** Et les résultats des **SCI détenues par la SCA sont positifs** (à quelques exceptions près comme expliqué plus bas) ce qui donne un résultat globalement positif de 34K€ en consolidé conforme aux prévisions.

3.1 Bilan

Actif immobilisé	
Autres participations	9 722 321 €
Autres titres immobilisés	1 007 €
Total actif immobilisé	**9 723 328 €**

Actif circulant	
Clients et comptes rattachés	3 472 €
Autres créances	507 238 €
Capital souscrit - appelé non versé	130 006 €
Disponibilités	3 895 062 €
Charges constatées d'avance	204 €
Total actif circulant	**4 535 983 €**

Capitaux propres	
Capital	12 169 030 €
Primes d'émission, de fusion, d'apport	14 266 €
Réserve légale	6 €
Réserves réglementées	21 €
Report à nouveau	77 €
Résultats de l'exercice	- 5 146 €
Total capitaux propres	**12 188 546 €**

Dettes	
Emprunts et dettes financières diverses	2 000 000 €
Dettes fournisseurs	36 387 €
Dettes fiscales et sociales	29 736 €
Autres dettes	4 642 €
Total dettes	**2 070 765 €**

Le passif

Il est caractérisé par un niveau **très élevé de capitaux propres, ce qui est logique étant donné le modèle de la foncière. Ils correspondent à 99% des fonds propres**. Il n'y a pas d'endettement si ce n'est un apport en comptes courants provenant de Marc Batty, l'un des fondateurs de FEVE. Cet apport en comptes courants a été apporté en avril 2023 car nous avions beaucoup de projets sur lesquels nous souhaitions engager la foncière sans avoir assez d'avance sur la collecte pour pouvoir les financer.

Cet apport en comptes courants sera remboursé au fur et à mesure de l'avancement de l'année 2024 à hauteur de 5% des sommes collectées tous les mois.

L'actif

Il est composé d'immobilisations (les participations dans les SCI qui ont permis l'acquisition des 14 fermes à date) ainsi que **des liquidités correspondant à la collecte non déployée (3.3M€) dont une partie importante (2.3M€) est déjà prévue d'être investie dans des fermes en 2024.**

La trésorerie a été placée fin 2023 sur des comptes à terme (à 5 ans, mais avec possibilité de les sortir à tout moment avec 30 jours de délai) et un compte de placement de trésorerie bancaire court terme en attendant leur utilisation.

3.2 Compte de résultats

COMPTE DE RESULTATS	
Production vendue de services	148 649 €
Chiffre d'affaires net	**148 649 €**
Autres produits	6 €
Total produits d'exploitation	**148 655 €**
Charges d'exploitations	
Autres charges et charges exte	97 940 €
Impôts, taxes et versements as	1 776 €
Salaires et traitements	78 381 €
Charges sociales	26 419 €
Autres charges	53 €
Total des charges d'exploitati	**204 569 €**
Résultat d'exploitation	**-55 914 €**
Produits financiers	61 813 €
Résultat courant avant impôt	**5 899 €**
Produits exceptionnels	4 812 €
Résultat avant impôt	**10 711 €**
Impôts sur les bénéfices	5 565 €
Bénéfice net	**5 146 €**

Le compte de résultats de la foncière est équilibré, ce qui correspond à l'objectif que le gérant s'est fixé.

Les entrées correspondent :

- aux **frais de souscription** (facturés aux souscripteurs)
- aux **frais de gestion** (facturés en pourcentage des loyers encaissés)
- aux **revenus des placements des liquidités.**

Les frais de gestion (proportionnels aux loyers) étant encore relativement faibles sur ce second exercice (car encore peu de loyers en 2023 avec beaucoup d'acquisitions arrivées tardivement en 2023).

Les sorties correspondent quant à elles aux salaires des personnes travaillant sur la collecte et la gestion des fermes une fois acquises ainsi qu'aux prestations fournies par Fermes En Vie pour la collecte (services logiciel et communication). Le résultat de la SCA n'intègre pas (comptablement) les résultats positifs des SCI détenues par la SCA. Ces résultats positifs sont toutefois intégrés fiscalement (ce qui explique le taux d'imposition sur les bénéfices). Le résultat positif des SCI détenues par la foncière n'est pas consolidé d'un point de vue comptable mais il est pris en compte dans la revalorisation des parts de la foncière.

Le résultat d'exploitation de la foncière (avant résultat des SCI et avant résultat financier) **est légèrement négatif. Ceci est dû aux charges des premières années pour lancer la foncière. Ce résultat d'exploitation** (avant résultats positif des SCI et avant résultat financier) **devrait s'approcher de l'équilibre en 2024 et passer en positif les années qui suivent.** Dans tous les cas, le résultat total intégrant les résultats financiers et les résultats des SCI est positif en 2023 et il est prévu qu'il continue d'augmenter dans les années à venir.

En plus du Compte de résultat de la foncière, il est important de regarder le résultat comptable de chacune des SCI. Elles sont transparentes fiscalement c'est-à-dire qu'on intègre les résultats de chacune au sein du résultat de la foncière pour le calcul de l'impôt sur les sociétés.

Voici le détail des résultats pour chacune des SCI :

Nom SCI	Date d'acquisition	Capital	% de détention par la foncière	Loyers touchés en 2023	Résultat année 2023	Part du résultat revenant à la foncière
BARTHOUIL	17 févr. 22	203 200 €	97,54%	4 739,48 €	2 724,00 €	2 656,99 €
LES BOURIETTES	12 juil. 22	1 050 000 €	99,99%	32 913,25 €	13 284,00 €	13 282,67 €
FERME DE CUSSAC	31 août 22	590 042 €	97,80%	17 187,26 €	-5 621,00 €	-5 399,54 €
FERME DU TREY	28 févr. 23	2 025 450 €	97,50%	42 209,42 €	20 108,00 €	19 605,30 €
FERME DE DORMEILLOUX	31 mars 23	328 755 €	99,94%	6 315,57 €	2 930,00 €	2 928,24 €
SARCELLE	05 juil. 23	891 000 €	92,14%	11 325,78 €	7 320,00 €	6 744,66 €
COUTEMILLIERE	28 juil. 23	805 200 €	97,62%	12 616,75 €	593,00 €	578,89 €
FONTAINE DU FEU	21 août 23	168 500 €	99,94%	1 445,77 €	-102,21 €	-102,16 €
REGUYON	04 oct. 23	420 100 €	99,98%	4 366,99 €	-4 240,00 €	-4 239,15 €
DOMAINE DE LA MODESTE	14 déc. 23	1 390 000 €	60,43%	356,34 €	-2 700,00 €	-1 631,61 €
LE BUISSON	20 déc. 23	586 600 €	97,61%	445,16 €	-105,05 €	-102,54 €
JDA TERREA	22 déc. 23	371 700 €	97,61%	227,31 €	-261,00 €	-254,76 €
CHEMIN DES NOISETIERS	26 déc. 23	784 000 €	97,58%	469,78 €	-4 241,00 €	-4 138,37 €
LA FERME DU MANOIR D'ANCTOVILLE	29 déc. 23	979 300 €	97,61%	105,03 €	-573,00 €	-559,31 €
TOTAL		**10 593 847 €**		**134 714 €**	**29 216 €**	**29 369 €**

Les bilans et comptes de résultats des différentes SCI sont en annexe du rapport d'activité.

Commentaires

1. Les SCI acquises en 2022

a. Barthouil et les Bouriettes finissent une première année entière avec des résultats positifs comme prévu

b. pour Cussac, les résultats sont négatifs et dûs à plusieurs éléments :

(i) une location de la maison qui a débuté après les travaux en mars 2023;

(ii) la deuxième petite maison n'est pas encore louée (un maraicher devait s'y installer mais cela ne s'est pas fait et nous cherchons donc une nouvelle personne)

(iii) des travaux ont été effectués et une partie de la TVA payée n'est pas récupérable et passe en charge sur l'année (pas intégralement récupérable cf encadré).

2. Les SCI acquises sur la fin d'année (les 8 dernières) génèrent moins de revenus (en particulier celles acquises en décembre pour lesquelles il y a très peu de revenus). Les coûts inhérents à la première année d'activité dépassent donc parfois les revenus d'où des résultats proches de 0 et même négatifs pour certains : quels sont ces coûts ?

a. les coûts de création de la SCI (environ 500€)

b. pour celles où il y a des maisons et des loyers sans TVA, des charges dues à de la tva non récupérable ; (en tout sur toutes les SCI, cela représente 23 600€ ; nous réfléchissons à un moyen d'éviter ces charges pour le futur - c'est ce qui explique une grosse partie des résultats négatifs sur Reguyon et Chemin des Noisetiers)

c. les frais notariés de mise à bail qui sont amortis sur les 5 premières années.

3. Les SCI acquises dans les deux premiers trimestres de l'année (Trey, Dormeilloux et Sarcelle) finissent une année significative avec là aussi des résultats financiers positifs malgré les coûts inhérents au démarrage des premières années (détaillés ci-dessus).

TVA non récupérable

Sur certaines fermes, la SCI facture des loyers avec TVA (partie agricole) et des loyers sans TVA (habitation). Dans ces conditions, la TVA par ailleurs payée par la SCI n'est pas intégralement récupérable mais seulement à concurrence du pro rata du chiffre d'affaire sur lequel il y a de la TVA. Cela génère donc des charges négatives importantes quand cette TVA n'est pas récupérée, par exemple sur des travaux de rénovation ou bien sur la TVA liée aux frais d'acquisition.

À noter : aucun impayé n'est à déplorer à ce stade d'activité

Au global (sur l'ensemble des SCI) cela représente un **résultat positif de 29 369.31€.** Ce résultat génère un bénéfice taxable au niveau de la SCA et donc explique une part des impôts sur les sociétés payés par la SCA. **Quand on consolide les résultats des SCI et de la SCA, on arrive à un résultat net positif de 34K€.**

3.3 Evaluation financière des fermes

Fin 2022, la ferme de Barthouil avait été évaluée par un expert foncier indépendant. Cette évaluation était très positive car l'évaluation était très significativement au-dessus du prix d'acquisition (cf tableau recap plus bas).

Fin 2023, **nous avons décidé, conformément à notre politique de gestion** (échantillon de 10 à 15% des fermes), de réaliser **deux nouvelles évaluations, celles de deux fermes, les Bouriettes et Cussac, les deux autres acquisitions réalisées en 2022.**

Les résultats sont là encore positifs :

- En effet, la **ferme des Bouriettes** a été **valorisée significativement** au-dessus du prix d'acquisition à **1 005 000€ alors qu'elle avait été acquise à 920 000€ hors frais.**
- Celle de **Cussac** a été valorisée **juste au dessus du niveau de valorisation comptable** (des travaux ont été réalisés post acquisition sur la maison). À noter que des travaux sont prévus sur les bâtiments agricoles pour y intégrer des panneaux photovoltaïques et améliorer la valorisation de l'ensemble (désamiantage prévu par la même occasion) - environs 150 à 200K€ d'investissements pour le photovoltaïque et les bâtiments liés.

SITUATION FINANCIERE

Pour les autres fermes, nous avons décidé de les **réévaluer en utilisant le taux de réévaluation du prix des terres agricoles en 2023** (avec un pro rata dans le cas des fermes acquises en cours d'année), **taux égal à 3.2% (cf source SAFER).**

Voilà le tableau récapitulatif des réévaluations pour chacune des fermes :

Nom SCI	Date d'acquisition	% de détention par la foncière	Actif immobilisé	Valeur actuelle de l'actif immobilisé*	Plus ou moins value latente	50% de la plus value	Plus value déjà prise en compte l'an dernier	Part des 50% de la plus value revenant à la foncière
BARTHOUIL	17 févr. 22	97,54%	195 082 €	234 959 €	39 877 €	19 938 €	7 717 €	11 731 €
LES BOURIETTES	12 juil. 22	99,99%	1 026 631 €	1 099 774 €	73 143 €	36 571 €	0 €	36 569 €
FERME DE CUSSAC	31 août 22	97,80%	605 979 €	608 389 €	2 410 €	1 205 €	0 €	1 179 €
FERME DU TREY	28 févr. 23	97,50%	1 977 780 €	1 996 399 €	18 619 €	9 309 €	0 €	9 077 €
FERME DE DORMEILLOUX	31 mars 23	99,94%	329 372 €	334 719 €	5 347 €	2 674 €	0 €	2 672 €
SARCELLE	05 juil. 23	92,14%	887 243 €	892 390 €	5 147 €	2 574 €	0 €	2 371 €
COUTEMILLIERE	26 juil. 23	97,62%	724 598 €	728 565 €	3 967 €	1 984 €	0 €	1 938 €
FONTAINE DU FEU	21 août 23	99,94%	167 905 €	168 452 €	547 €	274 €	0 €	273 €
REGUYON	04 oct. 23	99,96%	415 574 €	416 384 €	810 €	405 €	0 €	405 €
DOMAINE DE LA MODESTE	14 déc. 23	69,43%	1 367 182 €	1 368 431 €	1 249 €	625 €	0 €	377 €
LE BUISSON	20 déc. 23	97,61%	584 356 €	584 554 €	198 €	99 €	0 €	96 €
JIDA TERREA	22 déc. 23	97,61%	367 488 €	367 588 €	98 €	49 €	0 €	48 €
CHEMIN DES NOISETIERS	28 déc. 23	97,58%	695 572 €	695 691 €	119 €	60 €	0 €	58 €
LA FERME DU MANOIR D'ANCTOVILLE	29 déc. 23	97,61%	876 413 €	876 510 €	97 €	49 €	0 €	48 €
TOTAL			**10 221 165 €**	**10 372 794 €**	**151 629 €**	**75 814 €**	**7 717 €**	**66 839 €**

** réintégrant les frais d'acquisition amortis (sur 7 ans) et avec prise en compte de l'amortissement des bâtiments*

Pourquoi ne considérer que 50% de la plus-value ?

Les agriculteurs ont une **option d'achat leur permettant d'acquérir la ferme s'ils le souhaitent** et le peuvent. Ainsi de manière conservatrice, nous avons décidé de **considérer que tous les agriculteurs pourraient exercer cette option et ne considérons donc que 50% de la plus valente** pour la réévaluation des actifs de la foncière dans ses comptes.

Pourquoi immobiliser et amortir sur 7 ans les frais d'acquisition dans l'évaluation de l'actif ?

La foncière n'a pas l'objectif ni l'intention de vendre les fermes avant 7 ans, date à laquelle les agriculteurs peuvent commencer à acquérir les fermes (via leur option d'achat). **Ainsi, pour éviter de désavantager les investisseurs initiaux versus ceux qui investiraient plus tard, nous avons choisi d'immobiliser les frais d'acquisition et de les amortir sur cette durée de 7 ans.** Sans cela, on crééerait artificiellement une baisse dès la première année d'acquisition ce qui n'est pas cohérent car on est sur un investissement long terme.

3.4 Réévaluation de la part de la foncière

La part de la foncière est réévaluée grâce à 3 effets qui s'ajoutent :

1. Le **résultat comptable de la foncière** elle-même
2. Le **résultat comptable de chacune des SCI** détenues par la foncière
3. La **réévaluation des actifs détenus par chacune des SCI**

Chacun des éléments est décrit plus haut. Le récapitulatif est le suivant :

Nom SCI	Date d'acquisition	Capital	% de détention par la foncière	Capital détenu par la foncière	Résultat 2023 - part foncière	Plus value ferme - part foncière	Résultat + Plus value (part de la foncière)
BARTHOUIL	17 févr. 22	203 200 €	97,64%	198 200 €	2 657 €	11 731 €	14 387,51 €
LES BOURIETTES	12 juil. 22	1 050 000 €	99,99%	1 049 800 €	13 283 €	36 568 €	49 850,35 €
FERME DE CUSSAC	31 août 22	590 042 €	97,80%	577 050 €	-5 400 €	1 179 €	-4 220,84 €
FERME DU TREY	28 févr. 23	2 025 450 €	97,50%	1 974 814 €	19 605 €	9 077 €	28 681,92 €
FERME DE DORMEILLOUX	31 mars 23	328 755 €	99,94%	328 555 €	2 928 €	2 072 €	5 000,30 €
SARCELLE	05 juil. 23	891 000 €	92,14%	821 000 €	6 745 €	2 371 €	9 115,93 €
COUTEMILLIERE	28 juil. 23	805 200 €	97,62%	786 000 €	679 €	1 836 €	2 515,28 €
FONTAINE DU FEU	21 août 23	168 500 €	99,94%	168 400 €	-102 €	273 €	171,19 €
REGUYON	04 oct. 23	420 100 €	99,98%	420 000 €	-4 239 €	405 €	-3 833,99 €
DOMAINE DE LA MODESTE	14 déc. 23	1 390 000 €	60,43%	840 000 €	-1 632 €	377 €	-1 254,22 €
LE BUISSON	20 déc. 23	586 600 €	97,61%	572 600 €	-103 €	96 €	-6,07 €
JDA TERREA	22 déc. 23	371 700 €	97,61%	362 800 €	-255 €	46 €	-205,95 €
CHEMIN DES NOISETIERS	26 déc. 23	784 000 €	97,58%	765 000 €	-4 138 €	58 €	-4 080,22 €
LA FERME DU MANOIR D'ANCTOVILLE	29 déc. 23	979 300 €	97,61%	955 900 €	-559 €	48 €	-511,78 €
TOTAL		**10 593 847 €**		**9 820 119 €**	**29 369 €**	**66 839 €**	**96 208 €**

Le résultat net de la foncière étant de 5146€, la somme des résultats nets et de la plus value supplémentaire latente réalisée en 2023 est de 101 354€.

Le capital de la SCA est de 12 188 546€ au 31/12/2023.

Ainsi la réévaluation des actifs représente 0.83% et nous proposons donc une réévaluation de la part de la foncière de 0.83% ce qui la ferait passer de 10.025€ à 10.108€.

KISS
ME

4 Perspectives et objectifs

4.1 Objectifs 2024 : collecte et acquisitions

Ces deux premières années ont renforcé notre conviction dans le pouvoir d'action de notre foncière. Pour autant, notre chemin n'est pas sans obstacles.

La consommation de produits certifiés AB marque le pas depuis deux ans, ce qui crée des inquiétudes chez les porteurs de projet. La bonne nouvelle est que **cette baisse concerne la distribution classique (GMS et spécialisée) et que la vente à la ferme est, quant à elle, en hausse.**

D'autre part, si la plupart de nos investisseurs cherchent à donner du sens à leur épargne, la hausse des taux d'intérêt à partir de mi-2022 a créé un écart de rentabilité défavorable entre notre foncière et d'autres produits financiers. Nous pensons néanmoins que le profil de **rendement/risque offert par la terre agricole, en particulier en tenant compte des éventuels avantages fiscaux, reste attractif.**

Enfin, identifier des porteurs de projet solides et alignés avec notre charte, convaincre les cédants sur des projets parfois différents de ceux qu'ils ont menés et **trouver une adéquation entre les porteurs de projet et les fermes à reprendre reste un défi permanent.**

Aussi, pour l'exercice 2024, nos priorités sont :

Accélérer l'activité

- **Financer plus d'une vingtaine de projets**
- **Poursuivre la collecte auprès des particuliers** avec un objectif de plus de 15 M€ tout en augmentant la part des institutionnels dans la foncière (objectif de 5 à 9M€ en 2024)

Affiner notre mesure d'impact

- **Auditer toutes les fermes sur le plan agroécologique via EcoFarms** afin de pouvoir suivre l'évolution des notations dans le temps et suivre l'évolution économique de chacune d'elles
- **Suivre nos indicateurs d'impact et en définir de nouveaux** (en particulier des indicateurs économiques)

Accompagner les transitions

- **Aider les porteurs de projet** dans leurs plans de diversification, de transformation ou d'adaptation de leurs modèles
- **Trouver des financements tiers pour des projets à impact sur les "fèves"** comme nous l'avons fait avec la fondation Restore

Démultiplier l'impact

- **Intensifier les relations avec les acteurs de l'écosystème agricole** dans les territoires
- **Visibiliser le succès de projets agroécologiques** pour susciter les vocations
- **Faire de nos agriculteurs et de nos citoyens investisseurs des ambassadeurs** de la transition agroécologique via l'épargne citoyenne

4.2 Focus sur la production d'énergie solaire

Nous poursuivons **le travail entamé en 2023 sur l'autoproduction d'énergie solaire sur les fermes de la foncière.** Notre approche reste, à ce stade, centrée sur la production d'électricité à partir des toitures des bâtiments agricoles. Après avoir étudié leur faisabilité technique et rentabilité économique, nous concrétisons la **mise en place de projets photovoltaïques sur les fermes du Trey, de Magnantru, de Cussac et des Bouriettes.**

Nous espérons des premières mises en service dès cette année 2024.

Nous collaborons entre autres avec **Enervivo** dont nous partageons l'approche et les valeurs. Comme FEVE, c'est une société à mission, spécialisée en production d'énergie solaire, qui met au cœur de son activité la recherche d'une symbiose locale entre agroécologie et production d'électricité renouvelable.

Nous sommes convaincus que l'autoproduction d'énergie renouvelable contribue :

- à la **pérennisation de la ferme et l'amélioration de sa viabilité économique** grâce à une électricité produite sur site à prix coûtant et stable
- à la **valorisation du patrimoine de la foncière**, en rénovant et en procédant au désamiantage des toitures des bâtiments agricoles si besoin, et en apportant des revenus complémentaires grâce à la vente de l'électricité solaire

Par ailleurs nous privilégions des **solutions d'autoconsommation collective (ACC), qui consiste à associer au projet plusieurs consommateurs** (collectivités, entreprises…) proches géographiquement à un prix inférieur à celui de leur fournisseur. Dans une perspective d'impact sociétal, c'est l'opportunité de mobiliser autour d'un projet collectif et du développement des énergies renouvelables dans les territoires.

4.3 Évolutions du Grenier

Dans la continuité de 2023, nous allons continuer à **améliorer l'expérience utilisateur sur l'espace Le Grenier** et à l'enrichir de nouveaux outils et informations à destination des investisseurs.

En plus du suivi de la satisfaction des utilisateurs, nous avons mis en place des recueils d'expérience et de suggestions afin de pouvoir améliorer l'ergonomie, et ajouter des fonctionnalités attendues par les membres du Grenier.

Première fonctionnalité à venir en 2024 :

- **un système de vote pour les projets en cours d'étude, afin que les investisseurs de la foncière puissent participer en donnant leur avis sur les projets** que nous évaluons, en amont des comités d'investissement.

Cela permettra aux personnes ayant choisi d'investir dans des fermes via notre foncière d'avoir plus de lien avec les projets, en consultant une présentation des fermes et des projets sur lesquels nous proposons à la foncière d'investir, et d'exprimer, en dehors des Assemblées Générales annuelles, leur adéquation avec la mise en oeuvre de la mission de la foncière à travers les projets financés.

4.4 Evènements et rencontres sur 2023

Recréer du lien entre les agriculteurs qui nous nourrissent et les citoyens fait aussi partie de notre mission. Plus de 150 personnes sont venues célébrer l'agroécologie en musique sur la ferme de Cussac le 10 juin 2023 lors du premier Feve'stival organisé par FEVE, et assister notamment à :

- **une table ronde sur l'agroécologie** en présence de Gabriel, agriculteur sur la ferme de Cussac, Emeline Bentz (maraichère en Gironde et membre du Conseil de Surveillance de notre foncière) et Félix Noblia (agriculteur et expert en agroécologie) ;
- **la représentation du spectacle vivant de Gaël Faure** "le bruit du blé", autour des textes de Jean Giono.

Ce fut un beau moment de convivialité entre agriculteurs et citoyens investisseurs !

Nous avons également **organisé plusieurs rencontres avec les investisseurs.** À Paris (90 personnes), Toulouse ou encore dans les locaux de FEVE à Bordeaux le 14 novembre 2023, où une centaine d'investisseurs sont venus à la rencontre des équipes de FEVE mais surtout écouter les témoignages d'agriculteurs installés grâce à la foncière. Julie & Vivian Santos, agriculteurs sur la Ferme du Trey et David Jimenez, agriculteur sur la ferme de Pérouti, ont ainsi pu échanger sur leurs expériences.

Nous prévoyons des événements de ce type à Paris, Bordeaux, Biarritz, Toulouse, Nantes, Lyon, Rennes et Lille cette année. On prévoit à chaque fois entre 80 et 150 personnes !

4.5 Recrutements envisagés

En 2024, l'objectif est de **continuer à faire grandir l'activité. Nous allons donc continuer à recruter tant sur la SAS Fermes En Vie que sur la foncière LES FEVES.**

Côté Les FEVES, nous prévoyons 1.5 personnes en plus d'ici la fin de l'année, principalement pour **animer la collecte et la communauté d'investisseurs mais également pour améliorer la gestion du parc de fermes** en particulier sur les aspects développement d'activités complémentaires (photovoltaïque par exemple).

Côté Fermes En Vie, nous prévoyons 4 à 5 recrutements dans l'année, **2 à 3 côté projets** afin d'étendre notre empreinte géographique et préparer l'année 2025, **1 en marketing et 1 pour développer les partenariats** (avec le but d'aider encore mieux les agriculteurs une fois installés).

5 Proposition de résolutions pour l'AG mixte de juin 2024

Les résolutions prévues lors de l'AG mixte sont moins nombreuses que l'an dernier mais nous avons pensé préférable d'expliquer les motivations derrière les principales.

La rédaction exacte des résolutions se trouve dans le document annexe donnant l'ensemble des résolutions mises à l'AG. Vous trouverez ci-dessous des explications sur une majorité d'entre elles.

5.1 Résolutions 1 à 4 : résultats financiers

Les premières résolutions concernent la partie "ordinaire" de l'AG qu'il faut valider chaque année et qui concerne les résultats financier de l'année : approbation des comptes, affectation du résultat, conventions réglementées et pouvoirs.
Par ces résolutions, il est demandé de **valider les comptes et l'activité de l'exercice tel que nous l'avons décrit dans ce rapport d'activité.**

5.2 Démission du Conseil de Surveillance

Daniele Collari avait été nommé au Conseil de Surveillance l'an dernier. Pour des raisons personnelles d'indisponibilité pour pouvoir participer correctement à ce Conseil, **Daniele nous a fait part de sa volonté de démissionner du Conseil.**

5.3 Propositions de nomination au Conseil de Surveillance

Dans la foulée de l'entrée de 2 investisseurs institutionnels en 2023, d'autres investisseurs institutionnels pourraient investir en 2024 et un d'eux (Mirova via deux fonds différents) vient de le faire en mai 2024. Nous souhaitons donc pouvoir **nommer l'un d'eux, le représentant des fonds solidaires de Mirova, Emmanuel Gautier**. Mirova fait partie des acteurs majeurs du financement de l'Economie Sociale et Solidaire et en particulier des foncières solidaires, et Emmanuel Gautier connaît très bien ce secteur et apportera certainement beaucoup grâce à son expérience !

En parallèle, nous proposons les candidatures de Constance Hamelin et Chloé Gerin pour lesquelles nous vous demandons de bien vouloir voter. Ce sont des **particuliers qui ont investi dans la foncière et qui se sont montrés intéressés par un poste au sein du Conseil de Surveillance.**

Elles ont rencontré les membres du Conseil de Surveillance qui les ont sélectionné parmi d'autres candidatures sur la base des critères suivants: disponibilité, compétences à apporter, représentativité des investisseurs. Des détails sont disponibles sur chacune d'elle dans les documents transmis avec l'AG.

5.4 Rémunération du gérant

La rémunération du gérant est agréée d'une année sur l'autre. Cette rémunération concerne le rôle du gérant en tant qu'organisateur de la foncière ainsi que sa responsabilité en qualité de gérant. Nous proposons de **conserver la rémunération prévue sur le premier exercice,** c'est-à-dire le montant maximum **entre 3 000€ et un montant égal à 3% du résultat net consolidé de l'année**. Ce qui représentait 3 000€ en 2023.

5.5 Proposition d'augmenter la part de la foncière de 0.83%

Suite aux résultats financiers détaillés dans le présent rapport d'activité, **nous proposons d'augmenter la valeur de la part de la foncière de 0.83% à 10.108€ au lieu de 10.025€.**

Cette augmentation sera effective dès le lendemain de l'AG.

Foncière **LES FEVES**
13 rue Sainte Ursule, 31000 Toulouse

investir@feve.co

www.feve.co

ANNEXE 5
-
Rapport du Conseil de Surveillance 2023

Rapport du conseil de surveillance
SCA LES FEVES
AG Mixte du 21 Juin 2023

Zoho Sign Document ID: 4ACCB3FDF-SJW-UHGR_IPY5CEK29SWLGSSSADJZHRDVF02AZYFZIK

Préambule

Ce rapport du Conseil de Surveillance est le premier de l'histoire de la foncière LES FEVES suite à ce premier exercice "long" de 18 mois.

Nous avons eu la chance de pouvoir accompagner les premiers mois de la foncière aux côtés de son gérant Fermes En Vie et de ses fondateurs Marc Batty, Simon Bestel et Vincent Kraus et nous sommes fiers et heureux du travail accompli par la foncière sur ce premier exercice.

Le triple objectif du renouvellement des générations d'agriculteurs, de la transition agroécologique et d'une juste rémunération de ces nouveaux exploitants nous semble concerner trois sujets majeurs des 10 prochaines années et nous sommes convaincus que l'action de la foncière est nécessaire pour les faciliter.

Fermes En Vie a de fortes ambitions sur ce triple objectif et nous sommes convaincus qu'ils se donnent tous les moyens pour atteindre ces ambitions. Sans vouloir le faire tout seul mais en collaborant avec d'autres acteurs sur le terrain et en essayant de convaincre le plus grand nombre des bienfaits de leur action.

Nous avons donc suivi l'action de la SCA et de son gérant au plus près des équipes avec beaucoup d'échanges constructifs et de réflexions afin de mener le mieux possible la mission qui avait été fixée.
Ce rapport permet donc de rendre compte de ces échanges et de ces réflexions auprès des actionnaires de la foncière ainsi que de toute personne qui souhaite en savoir plus sur la foncière.

26/05/2023

Amélie Faure	***Emeline Bentz***	***Julien Calmette***
Amélie Faure		Julien Calmette

Zoho Sign Document ID: 4ACCB3FDF-SJW-UHGR_IPY5CEK29SWLGSSSADJZHRDVF02AZYFZIK

SOMMAIRE

1. Rappel des missions et pouvoirs du conseil de surveillance 4
2. Présentation du Conseil de Surveillance 4
3. Réunions du Conseil de Surveillance 5
4. Activité de la foncière et de la collecte 6
5. Comptes de l'exercice 6
6. Evolutions du Conseil de Surveillance 6
7. Avis du conseil de surveillance 7

Zoho Sign Document ID: 4ACCB3FDF-SJW-UHGR_IPY5CEK29SWLGSSSADJZHRDVF02AZYFZIK

1. Rappel des missions et pouvoirs du conseil de surveillance

Rappel des statuts :
“La Société est contrôlée par un Conseil de Surveillance composé d’au moins trois membres et d’au maximum onze membres, pris parmi les associés commanditaires, nommés par l’assemblée générale ordinaire de la Société statuant à la majorité des associés présents ou représentés.”
“Le Conseil de Surveillance assume le contrôle permanent de la gestion de la Société.”
“Le Conseil de Surveillance établit un rapport sur le gouvernement d'entreprise joint au rapport de gestion de la gérance.”

Le Conseil de Surveillance est constitué de 3 à 11 personnes. Pour le premier exercice il était constitué de 3 personnes (cf présentation plus bas).

En résumé, le Conseil de Surveillance a un rôle de contrôle sur la gestion de la société. A ce titre, ses pouvoirs sont assez proches de ceux d’un Commissaire aux Comptes. Il fait à l’assemblée générale annuelle un rapport (celui-ci) dans lequel il signale, notamment, les irrégularités et inexactitudes relevées dans les comptes annuels. Il a à sa disposition les mêmes documents que le commissaire aux comptes et il peut convoquer l’assemblée générale des actionnaires.

Le Conseil de Surveillance autorise également les conventions réglementées c’est-à-dire les contrats entre la société et un des gérants ou entre la société et un actionnaire détenant plus de 10% du capital.

Enfin, les membres du conseil de surveillance n’encourent aucune responsabilité, en raison des actes de la gestion et de leur résultat. Ils peuvent toutefois être déclarés civilement responsables des délits commis par les gérants si, en ayant eu connaissance, ils ne les ont pas révélés à l’assemblée générale.

L’administration et la gestion incombent au gérant, la SAS Fermes En Vie et la gestion opérationnelle (gestion de la collecte, gestion locative des fermes) est gérée par une équipe salariée (0,5 ETP sur le premier exercice).

Le Conseil de Surveillance n’a pas le droit de s’immiscer dans la gestion et n’a aucune autorité sur le gérant, mais il peut toutefois donner son avis et partager ses réflexions avec le gérant.

2. Présentation du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est constitué depuis la création de la foncière de Amélie Faure (Entrepreneur et « business angel »), Emeline Bentz (ingénieur agronome et maraîchère bio) et Julien Calmette (ingénieur et Directeur Financier dans le domaine des énergies renouvelables).

Zoho Sign Document ID: 4ACCB3FDF-SJW-UHGR_IPY5CEK29SWLGSSSADJZHRDVF02AZYFZIK

Ces trois personnes avaient été choisies dès l'origine car elles ont toutes trois un intérêt fort pour le sujet, des compétences intéressantes en création et gestion d'entreprise, sur le domaine agricole et dans le domaine de l'énergie.

3. Réunions du Conseil de Surveillance

Le rythme des réunions du Conseil de Surveillance a été trimestriel et les réunions se sont tenues aux dates suivantes :

Il s'est réuni 5 fois au cours de ce premier exercice aux dates suivantes :
- le 20 septembre 2021 (en physique à Bordeaux)
- le 13 décembre 2021 (en visioconférence)
- le 11 avril 2022 (en visioconférence)
- le 29 juin 2022 (en visioconférence)
- le 7 novembre 2022 (en visioconférence).

Deux dernières réunions les 28 avril et 15 mai 2023 ont permis de réaliser ce rapport.

Le premier conseil a permis de fixer le cadre et en particulier la périodicité des conseils, trimestrielle jusqu'à présent ainsi que d'en nommer un président à savoir **Julien Calmette**.
Le premier conseil a également permis d'approuver la convention réglementée avec la SAS Fermes En Vie qui fixe la manière dont (i) les projets d'investissement seront proposés par la SAS FERMES EN VIE et (ii) la collecte sera réalisée, en contrepartie de la rémunération prévue.

A chaque Conseil, ont participé les 3 membres du Conseil de Surveillance ainsi que les 3 fondateurs et dirigeants du Gérant Fermes En Vie.

Les principaux sujets discutés lors de ces conseils ont été les suivants :
- échanges sur la collecte et la communication réalisée autour de celle-ci,
- échanges sur la communication en vue d'augmenter la notoriété de la foncière,
- échanges sur les actions et relations avec les conseillers en gestion de patrimoine,
- échanges sur les projets d'acquisition et les acquisitions de fermes,
- réflexions sur les projets de recrutement chez Fermes En Vie et au sein de la SCA LES FEVES,
- échanges et réflexions sur la possibilité de permettre à des personnes morales d'investir dans la foncière et spécifiquement des institutionnels,
- échanges sur la gestion des liquidités au sein de la foncière,
- réflexion et décision autour de la création du comité d'investissement.

Aucune autre convention réglementée (que la convention acceptée lors du premier conseil) n'a été proposée ou acceptée en 2021 et 2022.

Le Conseil de Surveillance a signifié son adhésion aux différentes décisions stratégiques prises en cours d'exercice à savoir en particulier la création d'un comité d'investissement, les réflexions quant à un financement complémentaire provenant d'investisseurs institutionnels, les réflexions autour de la communication et de la collecte.

Zoho Sign Document ID: 4ACCB3FDF-SJW-UHGR_IPY5CEK29SWLGSSSADJZHRDVF02AZYFZIK

4. Activité de la foncière et de la collecte

Ce premier exercice a vu le démarrage de la collecte, l'investissement dans les premières fermes, l'obtention du label Finansol. Ce fut un exercice riche et fondateur.
Il a permis de structurer les opérations à la fois pour le montage de projets mais également pour la collecte. Des processus ont été mis en place, un comité d'investissement en particulier et des outils (logiciels en particulier) comme la Grange ou le Grenier.
Un comité de mission (organe de gouvernance démocratique) intégrant toutes les parties prenantes (salariés, fondateurs, actionnaires, agriculteurs…) a été mis en place et va commencer à se rencontrer dès 2023 afin de mieux cadrer et suivre les conditions de suivi de la mission.

Il nous semble que les équipes du Gérant Fermes En Vie ont posé des fondations solides pour démarrer l'activité et pouvoir accélérer en 2023 et 2024.

5. Comptes de l'exercice

Les comptes de l'exercice nous ont été présentés le 28 avril 2023.
Le suivi de la collecte avait été fait tout au long de l'année tout comme le suivi des acquisitions.
Concernant les résultats comptables, nous constatons que les résultats sont cohérents avec les objectifs et en particulier les charges de la Société LES FEVES sont couverts par les frais de souscription et les frais de gestion au sein de la foncière.
Les résultats des SCI détenues nous semblent également cohérents et bien expliqués dans le rapport d'activité.
La proposition de réévaluation de la part nous semble également cohérente avec le reste et en particulier les résultats de l'année.

6. Evolutions du Conseil de Surveillance

Plusieurs évolutions sont proposées pour ce nouvel exercice :

- la démission d'Amélie Faure de son poste au Conseil de Surveillance : ayant investi personnellement début 2023 au sein de Fermes En Vie, le gérant, il lui semblait légitime de ne pas conserver son rôle dans ce Conseil qui a un rôle de contrôle de ce même gérant ;
- la proposition d'un nouvel entrant Daniele Collari : suite à une communication demandant si certains actionnaires souhaitaient intégrer le Comité de Surveillance, plusieurs actionnaires nous ont contacté et finalement Daniele Collari s'est proposé d'intégrer ce Conseil. Son profil linkedin est ici. Il a rencontré et échangé avec Vincent Kraus de Fermes En Vie, puis les membres actuels du Conseil de Surveillance. Tous sont unanimes sur le fait qu'ils seraient heureux que Daniele intègre le Conseil. Daniele avait découvert Fermes En Vie fin 2022, a investi dans la foncière et a très envie de s'impliquer un peu plus dans le projet.

Zoho Sign Document ID: 4ACCB3FDF-SJW-UHGR_IPY5CEK29SWLGSSSADJZHRDVF02AZYFZIK

Daniele Collari a 48 ans, de nationalité italienne, il travaille et habite en France depuis 2000.
Il est DRH de la Business Unit Home & Personal care du Groupe SEB.
Mastère RH IAE Paris Sorbonne / Mastère Sciences Politiques Université de Bologne.
Passionné par la nature, l'agriculture responsable & écologique et le café !
Marié, papa de deux enfants de 10 ans (jumeaux) Sarah et Matteo.

Il est par ailleurs probable que deux investisseurs institutionnels investissent au côté des investisseurs particuliers dans les prochaines semaines, à savoir la Caisse des Dépôts et Consignations ainsi que le fonds solidaire du Crédit Mutuel.
Si leur investissement se confirme dans les prochaines semaines, ces deux investisseurs souhaiteraient obtenir une place dans le Conseil de Surveillance. C'est pourquoi des résolutions en ce sens ont été proposées par le Gérant à l'AG.

Nous sommes tout à fait en accord avec ces résolutions car nous pensons que l'entrée de ces deux institutionnels au sein de LES FEVES est une très bonne chose pour la pérennité et l'image de la foncière. Leur intégration au Conseil de Surveillance permettra également d'améliorer et de professionnaliser cette instance.

Les objectifs de la Société pour 2023 sont ambitieux et nous nous attacherons à suivre les évolutions dans les prochains mois en particulier avec l'arrivée possible d'investisseurs institutionnels.

7. Avis du conseil de surveillance

Le Conseil approuve les comptes et bilan de l'exercice 2021-2022 ainsi que les résolutions proposées à l'Assemblée Générale mixte.
Il n'a constaté aucune irrégularité ou inexactitude dans l'exercice de son mandat et a eu accès auprès de la foncière et du gérant à tous les documents ou informations demandés, et à une importante communication lors de ses réunions.

Zoho Sign Document ID: 4ACCB3FDF-SJW-UHGR_IPY5CEK29SWLGSSSADJZHRDVF02AZYFZIK

ANNEXE 6
-
Rapport d’activité 2022

feve

AG de la foncière **LES FEVES**

Rapport d'activité

Sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2022

Sommaire

1. Edito

2. Activités de la société en 2021-2022

2.1 La collecte

2.1.1 La Collecte et évolution du capital
2.1.2 Agrément ESUS et label Finansol
2.1.3 Placement des liquidités

2.2 L'activité opérationnelle

2.2.1 L'acquisition des fermes et les promesses signées
2.2.2 Projets développés sur chacune des fermes acquises

2.3 Organisation et structuration

2.3.1 Fermes En Vie : commandité et gérant de la foncière
2.3.2 SCA Les FEVES : structuration et gouvernance
2.3.3 Conseil de surveillance
2.3.4 Comité d'évaluation
2.3.5 Comité de mission

2.4 Développement de l'activité en 2023

2.4.1 Collaborations sur le territoire
2.4.2 Processus de souscription et création du Grenier
2.4.3 Communication
2.4.4 Audit RSE des fermes

Sommaire

3. Situation financière

3.1 Bilan
3.2 Compte de résultat
3.3 Evaluation financière des fermes
3.4 Proposition de revalorisation de la part

4. Perspectives et objectifs pour 2023

4.1 Objectifs 2023 : collecte et acquisitions
4.2 Intégration d'investisseurs institutionnels
4.3 Focus sur la production d'énergie solaire
4.4 Evolutions du Grenier
4.5 Evénements à venir sur les fermes
4.6 Recrutements envisagés

5. Proposition de résolutions pour l'AG d'approbation des comptes de 2022

Crédits photos : Valentin Izzo, Marguerite Legros et Rebecca Toussard

1 Édito

C’est avec un immense plaisir que nous vous présentons le premier rapport d’activité de notre Foncière solidaire “Les Fèves".

Fondée en juillet 2021, Les Fèves est notre aventure commune au service de l’installation en agroécologie de la nouvelle génération d’agriculteurs et d’agricultrices.

Merci à vous qui nous avez rejoints en tant qu’actionnaire, car c’est votre argent qui permet de faire éclore ces belles fermes agroécologiques sur notre territoire français.

Après un peu moins de 2 ans d’existence, ce sont déjà plusieurs centaines d’hectares que nous avons, ensemble, convertis à l’agroécologie. Ce sont des familles d’agriculteurs qui ont pu réaliser leur rêve de s’installer. Ce sont des territoires ruraux qui évitent la déprise et continuent à créer des emplois, et surtout, de la nourriture saine et locale.

L’année 2022 a été exceptionnelle à de nombreux égards : une sécheresse historique, la guerre en Ukraine, une inflation galopante qui a perturbé le pouvoir d’achat des Français. Si les raisons de s’inquiéter sont légion, nous avons collectivement les clés pour sécuriser nos filières alimentaires, retrouver notre souveraineté agricole, tout en limitant les externalités négatives sur l’environnement ou la santé publique.

L’agroécologie, les fermes diversifiées, les collaborations sur les territoires, sont autant de pistes pour avancer vers une agriculture plus vertueuse pour toutes et tous.

Notre plus grande fierté est d’y contribuer chaque jour à vos côtés.

Simon, Marc et Vincent

Les Chiffres et date clés du premier exercice (2021- 2022)

Création de la foncière

21.07.2021

La collecte

1,9M€ utilisés + *2,3M€* engagés + *1M€* non encore déployés

548 actionnaires

42 ans (moyenne d'âge)

117 via un bon cadeau qui leur a été offert par un proche ou son entreprise
130€ par personne

544 particuliers + 4 personnes morales

43 (soit près de 8%) ont investi au moins 2 fois

431 via une souscription directe (12 000€ en moyenne)

L'activité opérationnelle

458 hectares converties en agroécologie

11 agriculteurs et agricultrices installées

3 fermes acquises

feve

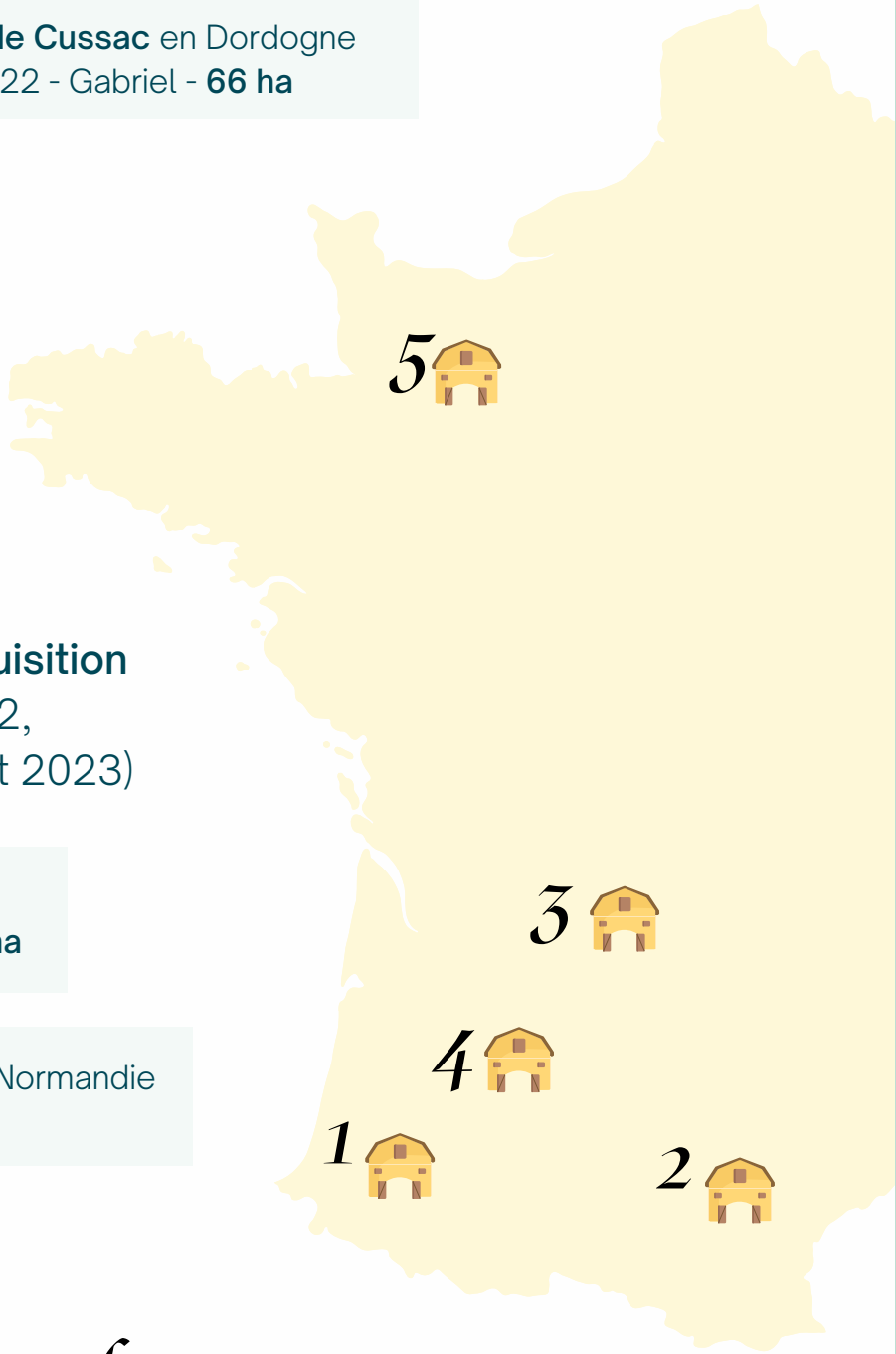
LES CHIFFRES ET DATE CLÉS DU PREMIER EXERCICE

3 fermes acquises

1 **La ferme de Barthouil** dans les Pyrénées-Atlantiques en février 2022 - Nicole et Yann - **27 ha**

2 **La ferme des Bouriettes** dans l'Aude en juillet 2022 - Pierre + 3 qui l'ont rejoint début 2023 - **111 ha**

3 **La ferme de Cussac** en Dordogne fin août 2022 - Gabriel - **66 ha**



et **2 fermes en cours d'acquisition** (promesses signées en 2022, acquisitions effectives début 2023)

4 **La ferme du Trey** dans les Landes - Julie et Vivian - **188 ha**

5 **La ferme de Dormeilloux** en Normandie - Christine et Jérémy - **52 ha**

feve

Résumé

La foncière LES FEVES a été créée en juillet 2021.

La raison d'être de la foncière est de **contribuer à la transition agroécologique et alimentaire**, ainsi qu'à **la préservation de l'environnement** et à **l'autonomie des territoires**.

La **collecte** auprès des particuliers a commencé en octobre 2021 et a permis de collecter **5,2 M€** jusqu'au 31/12/2022 **grâce à 548 investisseurs**.

La foncière a obtenu l'agrément **ESUS** (Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale) qui encourage la collecte en offrant une réduction d'impôt sur le revenu et une exonération totale de l'IFI.
La foncière a aussi obtenu le **label Finansol** en mai 2022, label référence de la finance solidaire, un gage de sérieux et de transparence.

7 agriculteurs et agricultrices ont été installés sur les 3 fermes acquises:

- la **ferme de Barthouil** en février 2022 dans le Béarn, avec Nicole et Yann (fromage et céréales) ;
- la **ferme des Bouriettes** dans l'Aude en juillet 2022 avec Pierre (vaches laitières) accompagné désormais de 2 maraîchers (fraises et légumes) et d'un producteur/transformateur de céréales (farine, légumineuses...) ;
- la **ferme de Cussac** en Dordogne fin août 2022 avec Gabriel (ovins et agroforesterie) avec un maraîcher qui devrait le rejoindre.

2 fermes étaient également **en cours d'acquisition** avec des promesses signées en 2022 et acquisitions effectives début 2023 dans les Landes (grandes cultures) et dans l'Orne (bovins).

Le premier exercice a été un exercice structurant pour les équipes et l'organisation avec :

- le **recrutement et l'organisation en plusieurs équipes** (projets, marketing, technique, collecte) ;
- une **levée de fonds** réalisée par Fermes en Vie (business angels et BPI) pour continuer et accélérer son développement (qui s'est concrétisée début 2023);
- la mise en place et l'organisation de différents comités (**conseil de surveillance, comité d'engagement et comité de mission**) ;
- **le suivi et l'audit agroécologique** des fermes acquises.

Les **résultats financiers** sont conformes à nos attentes :

- Le **compte de résultats** de la foncière est équilibré et ceux des SCI détenus par la foncière positifs
- Sur chacune des fermes, les fermages (payés trimestriellement) ont été payés en intégralité. **Aucun impayé** n'est donc à noter à ce jour
- en conséquence, la **revalorisation de la part de la foncière est proposée à +0,25%.**

Les **objectifs de 2023** en terme de collecte sont d'environ **10 à 12M€.** Le **nombre de fermes** financées est envisagé **entre 10 et 15** selon la taille. Afin d'y arriver, nous souhaitons faire entrer quelques **investisseurs institutionnels** intéressés par l'Economie Sociale et Solidaire auprès des particuliers (Caisse des Dépôts et Consignations et fonds solidaires) d'où les quelques ajustements sur le renforcement de la gouvernance de la foncière demandés dans le cadre de l'AG.

2 Activités de la société en 2021-2022

La société ayant été créée en milieu d'année 2021 et les premières acquisitions ayant débuté en 2022, nous avons décidé de faire un premier exercice "long" de 18 mois.

2.1 La collecte

2.1.1 La collecte et l'évolution du capital

La foncière LES FEVES a été **créée le 21 juillet 2021** avec un capital de départ de 37 000€.

La collecte auprès des particuliers a réellement commencé en octobre 2021, 3 mois après la création de la société.

Pendant ces 3 mois, nos équipes étaient à l'ouvrage pour :

- **préparer les outils de souscription** : formulaires, CRM, pages dédiées sur le site web ;
- **obtenir l'agrément ESUS**, condition nécessaire à la réduction d'impôt sur les souscriptions (voir 2.1.2) ;
- **préparer tous les documents de communication** et commencer à communiquer sur l'ouverture prochaine de la collecte.

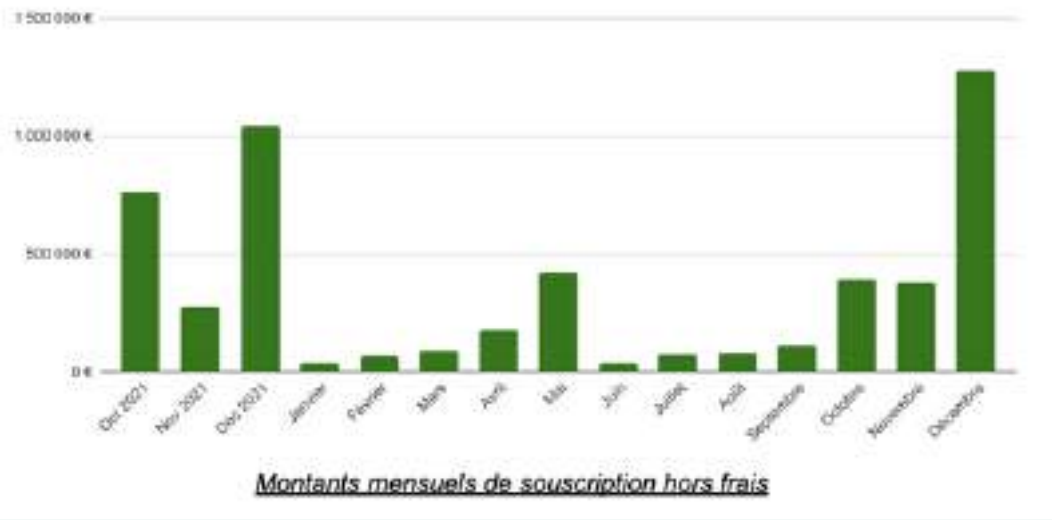
Entre octobre 2021 et fin décembre 2021, 2.1 M€ ont été collectés auprès de **160 personnes** (soit une souscription moyenne de 13 000€ par personne).

Cet **excellent démarrage s'explique par la communication** en amont de Fermes En ViE SAS depuis sa création en octobre 2020, qui a permis de faire découvrir notre activité à des milliers de citoyens sur les réseaux ; ainsi qu'à la mise en place d'un formulaire de "lettre d'intention" pour inciter les gens à se manifester bien avant l'ouverture de la collecte.

L'année 2022 a commencé en douceur, principalement en raison de la réduction d'impôt sur le revenu qui était de 18% pour les investissements du 1er janvier au 17 mars.
Cette **réduction d'impôt est traditionnellement de 25%,** en échange d'une obligation de conservation des titres de 7 ans, depuis l'année 2018. Cette décision, figurant au projet de loi de finance 2023 de la France (comme lors des exercices précédents), nécessite une validation de l'Union Européenne, qui est intervenue le 16 mars 2022.
Avant cette validation, la réduction d'impôts n'était que de 18% et nous avions fait le choix de prévenir les investisseurs potentiels de l'arrivée des 25%, d'où le peu de souscriptions entre janvier et mars.

Une belle accélération en fin d'année a permis **d'atteindre les 3.1 M€ sur l'année, conduisant à une collecte totale sur l'exercice 2021-2022 de 5.2 M€.**

ACTIVITÉS DE LA SOCIÉTÉ 2021-2022

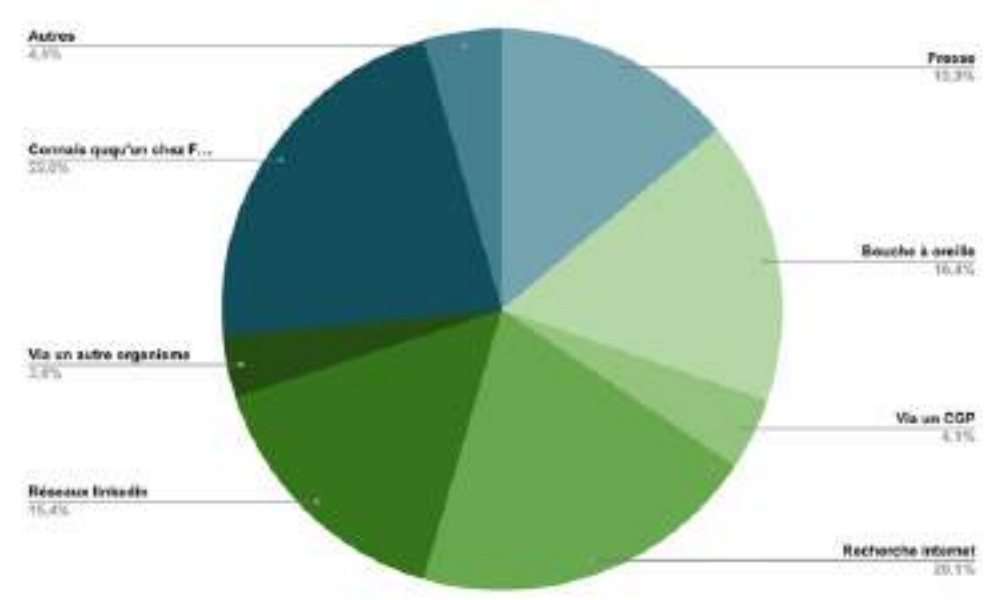


Au total, ce sont **548 investisseurs qui ont permis de financer ces 5.2 M€** sur la foncière en 15 mois :

- 431 via une souscription directe ;
- 117 via un bon cadeau qui leur a été offert (par un proche ou par son entreprise).

À noter également : **43 investisseurs (soit près de 8%) ont investi au moins 2 fois.**

Les personnes qui ont investi sur ces 15 premiers mois nous ont connus via les réseaux professionnels des fondateurs et des salariés de Fermes En ViE, via les réseaux sociaux, des recherches internet, du bouche-à-oreille ainsi que via la presse. Quelques conseillers en gestion de patrimoine mettent également en avant la foncière Les Fèves.



Répartition des montants collectés par "canal marketing"

En 2021 - 2022, nous avons fait le choix de ne **collecter qu'auprès de particuliers**. Il existe quelques souscriptions (4 au total) au nom de personnes morales, correspondant à des holdings ou SCI personnelles.

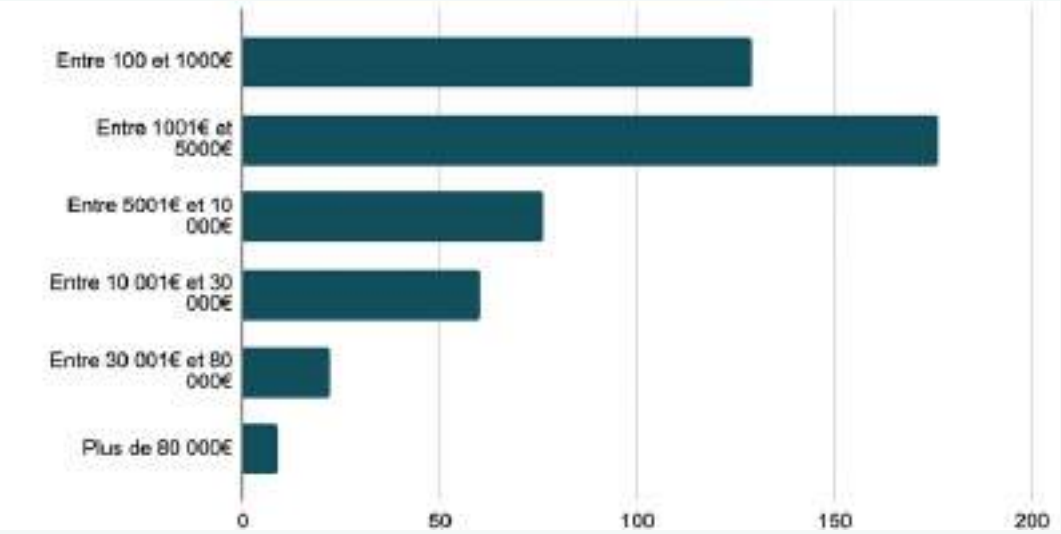
Aucun retrait n'a été réalisé à date puisque les parts de la foncière sont inaliénables (c'est-à-dire qu'on ne peut pas y toucher) pendant 3 ans.

La **moyenne des souscriptions** est :

- pour les souscriptions en direct : **12 000€ par personne** (description de la répartition par tranche d'investissement plus bas) ;
- pour les souscriptions par un bon cadeau : **130€ par personne.**

Le graphe ci-dessous montre que la majorité des investissements sont d'un montant inférieur à 5 000€ (environ 80%). Des hauts montants plus exceptionnels sont aussi présents, ce qui place notre moyenne globale à 12 000€.

La moyenne d'âge des souscripteurs est de **42 ans**. Ils sont tous Européens et quasi tous (tous sauf 4) sont Français.



Nombre d'investissements par tranche d'investissement

Note :
Deux projets de fermes ont été développés par Fermes En ViE avant la création de la foncière (la **ferme de Magnantru** dans les Deux-Sèvres et la **forêt de Higas** dans les Landes). Nous les évoquerons dans ce rapport tout en nous focalisant plutôt sur les projets financés par la foncière. **Pour ces deux fermes, 809 000€ avaient été collectés.** Dans nos communications extérieures, il est fréquent que nous comptabilisions ces 800K€ supplémentaires.

2.1.2 Agrément ESUS et label Finansol

La collecte est fortement encouragée par le dispositif de réduction d'impôt dont les investisseurs de la foncière bénéficient grâce à l'agrément ESUS. Cet agrément a été obtenu dans les semaines qui ont suivi la création de la foncière et repose sur le fait que le projet de la foncière est à vocation sociale et environnementale.

La raison d'être de la foncière 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.

Nous avons décliné cette raison d'être sous la forme de 3 principaux objectifs :

- **faciliter la transmission des fermes** qui nécessitent des capitaux financiers importants en proposant une solution de financement favorisant ainsi la viabilité économique des projets ;
- **créer des activités et des emplois grâce à des fermes intensives en main d'œuvre** permettant de revitaliser les campagnes et de renforcer le lien social ;
- **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.

Nous avons également obtenu le **label Finansol** auprès de l'association Fair-Finansol en mai 2022 après un peu moins d'un an d'activité. Ce fut une grande fierté d'obtenir aussi rapidement ce label, gage de sérieux, avec des critères exigeants en matière de solidarité et de transparence de l'information ; d'autant plus qu'il représente la référence crédible et légitime de produits financiers solidaires.

En plus d'être un organisme labellisateur, l'association Fair-Finansol œuvre à défendre les intérêts des foncières solidaires et autres produits solidaires.

2.1.3 Placement des liquidités

Afin d'optimiser la gestion des fonds collectés, nous avons choisi la solution la plus prudente pour placer les liquidités en attente d'investissement dans des projets concrets. Ces liquidités ont été placées sur des comptes à terme bancaires (plutôt que laissées sur les comptes courants des banques). Ces comptes à terme (dépôts bancaires) n'ont pas rapporté beaucoup en 2022 puisque les taux étaient proches de 0. Les taux ayant augmenté en fin d'année 2022 - début 2023, le placement de ces liquidités aura certainement un impact plus significatif en 2023.

2.2 L'activité opérationnelle

2.2.1 L'acquisition des fermes et les promesses signées

Trois fermes ont été acquises par la foncière en 2022 :

- La **ferme de Barthouil** dans les Pyrénées-Atlantiques en février 2022
- La **ferme des Bouriettes** dans l'Aude en juillet 2022
- La **ferme de Cussac** en Dordogne fin août 2022.

Deux promesses d'acquisition ont également été signées en 2022 (avec des acquisitions effectives début 2023) :

- La **ferme du Trey** dans les Landes
- La **ferme de Dormeilloux** en Normandie.

Nous avons veillé, en bon gérant, à ce que la diversité des projets en termes de localisation, typologie de ferme, d'activité sur la ferme soit importante, comme décrit dans le tableau récapitulatif ci-dessous :

Ferme	Date acquisition	Montant total investi par la foncière	Part des terres	Part des bâtiments+travaux	Nombre d'hectares	Activités	Montant de subsidies de projets
Barthouil	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	37	[illegible]	2
Les Bouriettes	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	111	[illegible]	4
Cussac	[illegible]	977 650€	[illegible]	[illegible]	88	[illegible]	1
Le Trey	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	168	[illegible]	3
Eure	[illegible]	320 650€	100%	0%	52	[illegible]	2
	Totaux	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]		11
	Moyennes	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]

A noter également que pour chaque acquisition, l'agriculteur participe au financement de la SCI utilisée pour financer l'acquisition à hauteur de 2.5% en général (objectif d'alignement d'intérêts).

2.2.2 Projets développés sur chacune des fermes acquises

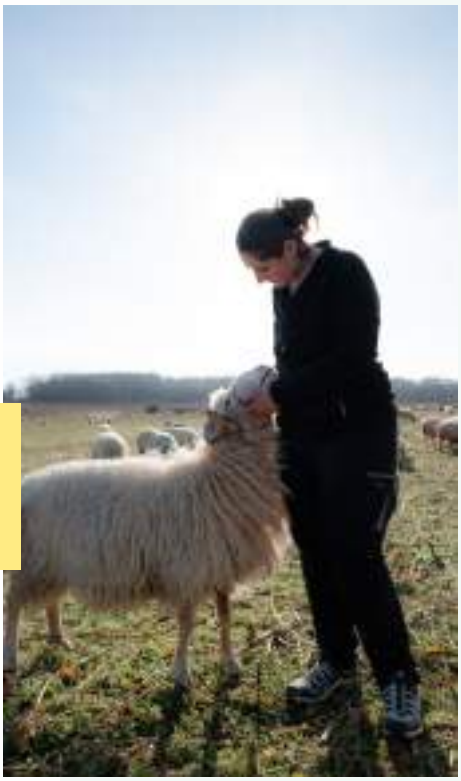
Voici ci-dessous un descriptif de chacune des fermes installées, les améliorations prévues, ainsi que les principaux impacts environnementaux et sociaux.

Février 2022

La ferme de Barthouil

en conversion BIO

Installée



Localisation : St-Médard - Béarn (64) - 35 min de Pau

Porteurs de projet : Nicole et Yann, producteurs de fromage de brebis, cherchaient un lieu pour s'installer en hiver (quand ils redescendent des estives) et diversifier leurs productions.

2,5 kms de haies

27 hectares en agroécologie

100 % de la production transformée et vendue à la ferme

Démarches agroécologiques :

- Ferme biologique en agriculture de conservation des sols
- Diversification
- Ancrage local fort
- Objectif de diffusion des pratiques agricoles localement
- Projet de collectif avec autres productions envisagées (maraîchage entre autres)

Réalisé sur la ferme en 2022 :

- Installation d'un tunnel pour accueillir du matériel et les brebis sur la ferme (en dehors de l'été où elles montent dans les estives) ;
- Réception d'un semoir direct afin de produire les céréales en agriculture biologique de conservation des sols. Ce matériel a été financé grâce à une subvention obtenue par Fermes En Vie auprès d'un opérateur d'assurance vie responsable.

Projets pour le futur :

- Créer une bergerie, une salle de traite et un atelier de transformation fromagère sur le site (discussions en cours)
- Accueillir d'autres porteurs de projet pour développer des activités complémentaires (maraîchage, porcs de plein air qui pourraient valoriser le petit lait...).

Impacts sociaux :

- Installation sur des terres qu'ils exploiteront à l'année et possibilité de pouvoir enfin avoir un lieu pour se fixer l'hiver (ils n'avaient pas de terres en dehors des estives)
- Ambition de créer un projet collectif sur le lieu
- Redynamisation locale par la diversification et la transformation à la ferme

Impacts environnementaux :

- Conversion des terres en agriculture biologique
- Diversification des cultures avec un travail du sol diminué (grâce au semoir direct en particulier)
- Diffusion des pratiques (grâce au semoir direct) auprès d'agriculteurs voisins

"On s'est installé en brebis laitières, en transformation fromagère. On transforme tout notre lait. On s'est installé ici pour gagner en autonomie, notamment fourragère et pour permettre aux brebis d'être à l'herbe toute l'année. On est venu ici parce que mon compagnon est du village d'à côté et qu'il a voulu se rapprocher de ses origines. On a cherché des alternatives à un emprunt bancaire difficilement accessible, et en faisant des recherches sur internet, on a trouvé FEVE que l'on a contacté et avec qui tout s'est très bien passé."

Nicole

Juillet 2022

La ferme des Bouriettes

en conversion BIO

Installée

Localisation : Fraisse-Cabardès - Aude (11) - 20 min de Carcassonne

Porteurs de projets : Pierre (32 ans), ingénieur agronome, fils d'agriculteur, souhaitait développer sa propre exploitation. Il a été rejoint début 2023 par 3 autres porteurs de projet !

4 Porteurs de projet en synergie

112 hectares en agroécologie

17 ha de bois, haies et bosquets valorisés en agroécologie

Démarches agroécologiques :

- Ferme en conversion vers l'agriculture biologique
- Choix de race plus rustique (jersiaise) et valorisant mieux l'herbe
- Collaboration prévue (et synergies) avec ateliers de grandes cultures et de maraîchage
- "Lactation longue" (moins de veaux par vache -> réduction de l'impact CO2 et augmentation du bien-être animal)
- Projet d'agritourisme et gîte à la ferme
- Projet de production d'énergie solaire

Réalisé sur la ferme en 2022 :

- Installation dans l'été, pas de travaux particuliers, le cheptel bovin devant arriver courant 2023 ;
- Cultures (céréales et oléagineux) fortement touchées par la sécheresse pendant l'été (aucune levée du tournesol par exemple) ;
- Signature d'une promesse de bail emphytéotique pour un projet d'agrivoltaïsme sur une partie des parcelles (20%) en accord avec Pierre.

Projet d'agrivoltaïsme

Après avoir consulté plus d'une dizaine d'entreprises sur le potentiel de l'agrivoltaïsme, nous en avons sélectionné trois pour nous proposer un projet sur le site des Bouriettes. Le site est bien adapté à ce type de projet (fort ensoleillement, sécheresse estivale, peu de nuisances visuelles d'une implantation). Le cahier des charges était clair : le projet doit préserver la vocation agricole du site, favoriser la biodiversité sur l'exploitation et assurer un revenu correct aux exploitants et à la foncière (le revenu / loyer étant partagé entre l'exploitant et le propriétaire).

Nous avons finalement sélectionné la proposition de la société Agriterra-Akuo, basée sur l'implantation de panneaux mobiles (trackers) avec fort espacement entre rangées permettant le passage des engins agricoles. Le projet retenu permettra en outre de déployer un système d'irrigation économe en eau sur l'ensemble du site. Les études d'impact faunistique et floristique se dérouleront du printemps 2023 au printemps 2024. Les consultations avec les partenaires publiques interviendront en parallèle, avant le lancement des études d'ingénierie. Si le projet est validé par les autorités, le dépôt d'un permis de construire pourrait être envisagé en 2026 pour une mise en service du parc agrivoltaïque en 2027. (*voir également paragraphe 4.3 du rapport pour notre avis sur les projets d'énergie solaire)*

Projets pour le futur :

- Réflexion en cours concernant l'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures des bâtiments agricoles, avec un double impact positif : produire de l'énergie sur la ferme et en profiter pour désamianter les toitures. C'est un projet conséquent : entre 500 et 700 K€ d'investissement dont 90% environ peuvent être financés par de la dette. Cela ne génèrera donc que peu de besoins de fonds, mais améliorera substantiellement le rendement financier côté foncière tout en offrant une ressource en électricité à bas prix pour les agriculteurs.
- Installation en cours (**réalisée début 2023**) de 3 autres porteurs de projet sur la ferme : 2 en maraîchage/petits fruits (dans le cadre d'un espace test avec une association locale) et 1 sur des grandes cultures avec transformation - farine, quinoa... : beaucoup de complémentarités et un meilleur usage des bâtiments.

Impacts sociaux :

- Installation de jeunes agriculteurs et 2 reconversions
- Redynamisation du lieu grâce à l'installation de 4 agriculteurs sur une ferme qui n'en comptait qu'un seul dans le passé
- Diversification des productions permettant d'imaginer un projet de magasin de vente à la ferme en collaboration entre les 4 agriculteurs
- Meilleur usage des bâtiments grâce à l'installation de 3 projets différents

Impacts environnementaux :

- Conversion des terres en agriculture biologique
- Choix d'une race rustique avec lactation longue (impact carbone réduit entre autres)
- Installation de projets complémentaires (maraîchage, petits fruits, céréales avec transformation) - améliorant l'autonomie de la ferme tout en accroissant la valeur créée
- Projet de production d'énergie permettant de produire de l'électricité tout en désamiantant les toitures et en respectant la biodiversité

"J'avais mon expérience, mes connaissances, ma volonté de faire, mais pas du tout le financement suffisant pour réaliser un tel projet. Les délais étaient serrés mais j'ai rencontré l'équipe Feve et ai pu concrétiser rapidement mon projet. J'y ai aussi trouvé une philosophie qui me plaisait. Le fait d'avoir plusieurs agriculteurs sur une même exploitation, c'est intéressant car souvent complémentaire et cela permet de rendre le métier un peu moins solitaire. "

Pierre

Août 2022

La ferme de Cussac

BIO

Installée

Localisation : St-Germain et Mons - Dordogne (24) - 15 min de Bergerac

Porteur de projet : Gabriel (26 ans) rêvait d'élever des moutons depuis son plus jeune âge. Formé et expérimenté, il souhaite mettre en place des pratiques vertueuses avec du pâturage tournant dynamique et de l'agroforesterie.

66
hectares en agroécologie

4,2
kms de haies, bois et bosquets

70%
de la production vendue en circuits courts

Démarche agro-écologique :

- Ferme en agriculture biologique
- Agneaux nourris à l'herbe en pâturage tournant dynamique
- Agroforesterie
- Pratiques alternatives pour limiter l'usage de médicaments
- Vente en circuits courts
- Diversification prévue

Réalisé sur la ferme en 2022 :

- **Transmission en septembre 2022** : le cheptel du cédant a été repris (il ne lui restait que quelques dizaines de brebis) et un autre cheptel pour compléter le premier est arrivé dans les semaines qui ont suivi : les premiers agneaux sont nés dès la fin d'année 2022.
- **Travaux réalisés sur la première maison** de la ferme : double vitrage, isolation, assainissement ainsi que quelques travaux intérieurs finalisés en février 2023, Gabriel a pu poser ses valises dans la foulée (il habitait dans la deuxième maison en attendant).
- La **conversion bio était déjà lancée depuis 2 ans** et touche à sa fin.
- Organisation d'une **collecte sur Bluebees** pour financer la plantation d'arbres en agroforesterie (arbres fruitiers et arbres fourragers), afin d'améliorer la fertilité des prairies, de proposer de l'ombre aux animaux en été, de diversifier les productions et d'améliorer l'autonomie fourragère du site.
- Ventes en circuits courts pour plus des ⅔ de la production dès le démarrage (supérieur aux prévisions).

ACTIVITÉS DE LA SOCIÉTÉ 2021-2022

Projets pour le futur :

- Organisation d'un **événement - concert le 10 juin 2023** : le premier festival organisé par FEVE sur une de nos fermes ;
- Plantation de plusieurs centaines d'arbres en intra-parcellaire (**agroforesterie**) pendant l'hiver 2023-2024 ;
- Réflexions en cours autour d'un **projet de panneaux solaires** sur les bâtiments agricoles existants ;
- **Travaux de réfection dans la deuxième maison** (identiques aux travaux sur la première maison) ;
- Arrivée d'un **deuxième porteur de projet fin 2023** qui s'installera dans la 2e maison et qui portera la création d'un atelier complémentaire à celui de Gabriel (certainement du maraîchage). L'idée étant de trouver des complémentarités sur la fertilisation et les circuits de commercialisation (circuits courts).

Impacts sociaux :

- Transmission d'un domaine ayant une valeur patrimoniale forte, mais difficile à reprendre (car poids du bâti - "maison de maître" important en plus des terres)
- Installation d'un jeune agriculteur
- Redynamisation de l'exploitation en créant un deuxième atelier de production en collaboration avec le premier
- 70% des produits vendus en circuits courts

Impacts environnementaux :

- Conversion bio bientôt effective
- Pâturage tournant dynamique (meilleur stockage de carbone et infiltration d'eau dans les prairies)
- Projet d'agroforesterie en cours
- Projet de production d'énergie solaire sur les toitures
- Travaux de réfection des bâtiments et en particulier isolation, assainissement et fenêtres

"J'ai choisi FEVE car ce qu'il y a de bien dans cette solution, c'est qu'on a le choix de racheter plus tard si on en a la capacité ou alors de rester en location. La philosophie de la charte écologique de FEVE collait parfaitement à mon projet. Aujourd'hui, je me lance seul, mais cela pourrait être intéressant d'avoir d'autres agriculteurs qui se greffent sur des activités complémentaires ! "

Gabriel

Sur les deux dernières fermes en cours d'acquisition, la ferme du Trey (Landes) et la ferme de Dormeilloux (Orne), les promesses ont été signées en 2022, mais les acquisitions n'ont eu lieu que début 2023 :

- **La ferme du Trey,** ce sont 180 hectares de monoculture de maïs en conventionnel qui vont passer en **agriculture de conservation des sols** (arrêt du labour, couverts permanents, semis direct & usage de biostimulants), tout en incluant une **diversité importante de cultures** (dès la fin 2023 : orge d'hiver, colza, maïs pop corn, maïs doux, tournesol, soja). L'objectif est de faire dans un second temps **la conversion en bio**. Des projets d'améliorations des infrastructures agroécologiques existantes sont également au programme : prairies permanentes, bosquets… (il y avait déjà une bonne base d'infrastructures agroécologiques puisque 10 hectares de bois et plus de 20 hectares étaient en jachères)

Objectifs : recréer une fertilité naturelle des sols, diminuer les besoins en intrants, mieux stocker l'eau et donc diminuer les besoins en irrigation, générer des impacts positifs sur la biodiversité.

- **La Ferme de Dormeilloux,** ce sont 73 hectares de prairies herbagères utilisées précédemment pour des chevaux qui vont être utilisées pour un élevage mixte équin et bovin, en 100% herbager, avec une conversion en bio. Les prairies multi-espèces seront conduites en pâturage tournant dynamique, ce qui permet d'optimiser la gestion de la ressource en herbe et d'allonger les temps de pâture des animaux. Ces pratiques favorisent une bonne santé du sol, de l'herbe et une meilleure résilience face aux aléas climatiques. Des projets de replantation de haies sont également prévus sur la ferme, bien que celle-ci soit déjà très richement pourvue.

Objectifs : stocker davantage de carbone, meilleure filtration et infiltration de l'eau, amélioration de la biodiversité.

2.3 Organisation et structuration

Rappel de la structure :

La société LES FEVES est une société en commandite par actions (SCA), c'est-à-dire qu'elle a deux types d'actionnaires : un **commandité** (en l'occurrence la SAS Fermes En Vie) et **des commanditaires** (tous les autres actionnaires).

Les **commanditaires sont les apporteurs de fonds**. Ils permettent de financer les projets de la SCA. Ils sont représentés par un Conseil de Surveillance dont la mission est de contrôler la gestion de la société. Chaque commanditaire est convoqué aux assemblées générales pour voter (approbation des comptes, affectation de résultats...).
Le **commandité** (Fermes En Vie, SAS de l'économie sociale et solidaire) est en charge de la **direction et de la gérance de la société**. C'est le commandité qui choisit le gérant et qui est tenu indéfiniment responsable des dettes de la société.

En plus de son rôle de gérant, la **SAS Fermes en Vie est également en charge de monter les projets** pour le compte de la SCA, ce rôle consistant à :

- identifier les projets ;
- s'assurer que la ferme est achetée à une valeur de marché (négociation si besoin auprès des cédants) et vérifier que la ferme peut être adaptée à différents projets si l'installation ne perdure pas ;
- identifier et valider les futurs agriculteurs ayant un projet viable économiquement et conforme à la charte agroécologique ;
- collaborer avec les acteurs de terrain qui accompagnent les agriculteurs dans la mise en place de leur exploitation (chambres, associations, banques...) ;
- accompagner l'évolution de la ferme avec les agriculteurs installés ;
- suivre l'évolution d'indicateurs de performance (environnementaux, sociaux et économiques) et effectuer un reporting aux investisseurs.

La SAS a également développé des outils logiciel et marketing pour faciliter la collecte de fonds au niveau de la SCA LES FEVES.

La SCA LES FEVES organise la collecte de fonds et la gestion des fermes une fois acquises.
Cette répartition des rôles définit les équipes de chaque structure.

2.3.1 Fermes En Vie SAS : commandité et gérant de la foncière

Rappel sur Fermes En Vie :

Fermes En Vie est une SAS de l'économie sociale et solidaire (agréée ESUS) et entreprise à mission. Elle a été fondée par **Marc Batty**, **Simon Bestel**, **Astrid Tarteret** et **Vincent Kraus.** Pour en savoir plus sur la genèse et les raisons qui nous ont amenés à lancer Fermes En Vie, nous vous invitons à écouter Marc sur le **podcast Generation DO It Yourself (GDIY).**

Durant ce premier exercice, le commandité et gérant a joué son rôle d'organisateur de la collecte ainsi que de montage des différents projets réalisés au cours de l'année.

Pour cela, plusieurs équipes ont été créées et organisées :

- **une équipe "projets"**, chargée de l'identification des projets, de la sélection initiale et de l'accompagnement jusqu'à l'installation. Cette équipe est constituée de 4 personnes travaillant sur l'identification des projets en amont (au contact des porteurs de projets, des cédants et des acteurs de l'écosystème de l'installation agricole). Puis sur le terrain avec visite des fermes, rencontres et accompagnement des porteurs de projets dont les projets sont identifiés comme prometteurs jusqu'à une potentielle installation ;
- **une équipe marketing et communication** en charge de la communication côté agriculteurs, mais également côté particuliers/investisseurs;
- **une équipe technique** chargée des développements techniques de nos outils et plateforme : site web, plateforme porteurs de projets - **la Grange**, et plateforme investisseurs - **le Grenier**.

La collecte ainsi que la gestion administrative sont directement gérées par des salariés de la foncière : environ ½ ETP en fin d'année 2022, passage à 1,5 ETP anticipé en 2023.

Fermes En Vie était autofinancée jusqu'à fin 2022 par les trois fondateurs. Une levée de fonds a été réalisée début 2023 auprès de Business Angels et de la BPI pour permettre à Fermes En Vie de continuer à se développer avec deux objectifs :

1. **Déployer l'activité de la foncière** plus largement en France (en sortant du Sud Ouest initial) ;
2. **Accélérer le développement de la plateforme la Grange** avec l'ambition d'aider plus de porteurs et porteuses de projets à accélérer et à réussir leurs parcours d'installation. Ce faisant, Fermes En ViE démultiplie son impact, en permettant à de nombreuses fermes agroécologiques de se créer en France, en plus des projets soutenus et financés par la foncière.

2.3.2 SCA Les FEVES : structuration et gouvernance

La foncière est également en cours de structuration. Fin 2022, ½ ETP était en charge de la collecte et 1 recrutement est prévu (et réalisé en mars) début 2023 pour accélérer la collecte et s'occuper de la gestion administrative et financière des fermes acquises. Un autre recrutement pourrait avoir lieu fin 2023 en fonction de l'accélération de l'activité.

En parallèle de cela, plusieurs comités ont été créés afin de renforcer la gouvernance de la foncière :

- un **conseil de surveillance** dont le rôle est de **contrôler le travail du gérant** et d'en reporter aux actionnaires de la foncière : ce comité est constitué de 3 personnes depuis le démarrage de la foncière et sa composition est amenée à évoluer au cours des prochains mois, avec plus de membres représentant les actionnaires commanditaires ;
- un **comité d'évaluation** donnant un **avis consultatif indépendant sur les éventuelles acquisitions** à réaliser par la foncière. Ce comité a été créé au cours de l'année 2022 avec 3 personnes au démarrage ;
- enfin **un comité de mission** créé fin 2022 - début 2023 avec l'objectif de **s'assurer que la foncière met tout en œuvre pour se focaliser sur sa raison d'être**, c'est-à-dire d'accélérer la transition agroécologique.

Des éléments plus précis sont donnés sur chacun de ces comités ci dessous.

2.3.3 Conseil de surveillance

Rappel sur Le Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est composé de 3 à 11 personnes choisies et élues par les commanditaires. À ce titre, ses pouvoirs sont assez proches de ceux d'un Commissaire aux Comptes. Il produit, à l'assemblée générale annuelle, un rapport dans lequel il signale les irrégularités et inexactitudes éventuellement relevées dans les comptes annuels. Il a à sa disposition les mêmes documents que le commissaire aux comptes et il peut convoquer l'assemblée générale des actionnaires.
Le Conseil de Surveillance autorise également les conventions réglementées, c'est-à-dire les contrats entre la société et un des gérants ou entre la société et un actionnaire détenant plus de 10% du capital.

Ce Conseil de Surveillance est aujourd'hui composé de 3 personnes parmi ces commanditaires choisies pour leurs compétences, leur expérience et leurs connaissances dans les domaines financiers et agricoles. Il s'agit de :

- **Amélie Faure** (entrepreneur et « business angel »)
- **Julien Calmette** (ingénieur et Directeur Financier dans une société investissant dans des énergies renouvelables)
- **Emeline Bentz** (ingénieur agronome et maraichère)

Il s'est réuni 5 fois au cours de ce premier exercice aux dates suivantes :

- le 20 septembre 2021 (en physique à Bordeaux)
- le 13 décembre 2021 (en visioconférence)
- le 11 avril 2022 (en visioconférence)
- le 29 juin 2022 (en visioconférence)
- le 7 novembre 2022 (en visioconférence).

Le premier conseil a permis d'autoriser la convention réglementée entre la SAS Fermes En Vie et la SCA LES FEVES et de fixer le cadre et en particulier la périodicité des conseils, trimestrielle jusqu'à présent. À chaque Conseil, ont participé les 3 membres du Conseil de Surveillance ainsi que les 3 fondateurs et dirigeants du Gérant Fermes En Vie.

Les principaux sujets discutés lors de ces conseils ont été les suivants :

- la collecte et la communication réalisée autour de celle-ci ;
- la communication en vue d'augmenter la notoriété de la foncière ;
- les actions et relations avec les conseillers en gestion de patrimoine ;
- les projets d'acquisition et les acquisitions de fermes ;
- les projets de recrutement chez Fermes En Vie et au sein de la SCA LES FEVES ;
- la possibilité de permettre à des personnes morales d'investir dans la foncière et spécifiquement des institutionnels ;
- la gestion des liquidités au sein de la foncière ;
- la mise en place du comité d'évaluation.

Pour plus de précision, le **conseil de surveillance a émis un rapport concernant la gérance**, annexé à ce rapport d'activité.

En 2023, nous souhaitons **renforcer la représentativité** de ce comité en proposant à des actionnaires de la foncière de le rejoindre (cf résolutions proposées en AG).

Par ailleurs, il nous faudra remplacer le siège d'Amélie Faure, qui nous a fait part de sa décision de quitter le comité de surveillance, suite à sa participation en tant que Business Angel à la levée de fonds de Fermes En ViE SAS, et ce afin d'éviter tout risque de conflit d'intérêt.

Ce conseil nous a apporté un regard extérieur et bienveillant sur ce premier exercice et nous lui en sommes tout à fait reconnaissants.

2.3.4 Comité d'évaluation

Rappel sur Le Comité d'évaluation
Le Comité d'évaluation a pour mission de donner un avis sur tout projet d'investissement réalisé par la foncière. Cet avis est consultatif, la décision d'investir revenant in fine à la Gérance.

Le comité d'évaluation est composé de :

- **Bernard Charlotin** (à l'origine de Quatuor, une agence immobilière dédiée au secteur agricole et désormais fondateur de mapropriété.fr)
- **Fabien Perrot** (agriculteur installé en polyculture élevage dans l'Eure et ancien directeur d'exploitation de la Bergerie Nationale de Rambouillet).
- Une 3ème personne, **Olivier Varin**, (actionnaire de la foncière) avait également fait partie de ce comité lors des deux premières tenues, mais n'a pas souhaité continuer, car, malgré son intérêt, il ne se sentait pas suffisamment compétent pour porter des jugements sur les opportunités dans le secteur agricole.

Le **comité s'est réuni 3 fois** les 16 mars 2022, 7 Septembre 2022 et le 21 février 2023 pour évaluer 12 projets (1 + 5 + 6 en février 2023). Les trois fermes de Barthouil, les Bouriettes et Cussac avaient été validées avant la constitution de ce comité. Tous les autres projets postérieurs sont passés par le comité (en particulier la ferme du Trey et celle de Dormeilloux installées début 2023).

En général, les projets sont présentés assez tôt dans le processus afin de pouvoir faire évoluer certaines conditions et de ne pas générer de déception au dernier moment pour les porteurs de projets.
Les projets présentés jusqu'à présent ont été positivement perçus par le comité avec certains points d'attention relevés, en particulier concernant le poids ou la gestion du bâti pour certains, le besoin d'accompagnement technique des projets sur d'autres. Ces retours ont permis de faire évoluer certains projets afin de diminuer le risque côté investisseur et la résilience des fermes installées.

Parmi les **12 projets présentés jusqu'à présent, 2 ont donné lieu à des installations début 2023, 2 ont été abandonnés et 8 sont encore en cours d'étude début 2023**.
Nous comptons compléter ce comité d'évaluation par d'autres personnes en 2023, apportant des compétences complémentaires à celles de Bernard et Fabien.

Par ailleurs, les règles définissant le rôle du Comité d'évaluation n'étaient pas décrites dans les statuts et nous souhaitons profiter de la période d'approbation des comptes pour les définir plus précisément : nous souhaitons entre autres lui donner plus de poids en **en inscrivant l'obligation pour le gérant de demander un avis** (consultatif) au comité d'investissement préalablement à tout projet.

2.3.5 Comité de mission

Un troisième et dernier comité a été créé fin 2022 avec une première tenue prévue en mai 2023. Ce comité a pour principal rôle de s'assurer que la foncière continue de poursuivre sa mission et qu'elle met tout en œuvre pour atteindre les objectifs qu'elle s'est fixées.

Ce comité de mission regroupe les différentes parties prenantes de la foncière et au démarrage sera constitué des personnes suivantes :

- **Marc Batty, Simon Bestel et Vincent Kraus**, co-fondateurs de Fermes en Vie ;
- **Andréa Capus** et **Samuel Blanchard** (salariés de Fermes En Vie) ;
- **Amélie Faure** (investisseur dans Fermes En Vie et souscripteur dans les Fèves) ;
- **Vivian Santos** (agriculteur installé sur une fève, la ferme du Trey)
- **Perrine Bulgheroni** (fondatrice de la célèbre ferme du Bec Hellouin)

Il se tiendra 2 à 3 fois par an et ses prérogatives évolueront au fil du temps.

2.4 Développement de l'activité en 2023

2.4.1 Collaborations sur le territoire

Notre action a été très orientée sur le Sud-Ouest sur la première partie d'exercice avec des projets et des acquisitions essentiellement en **Occitanie et Nouvelle-Aquitaine**. Nous avons ensuite développé notre activité sur d'autres régions plus au Nord (**Pays-de-la-Loire, Normandie et Bretagne** principalement) où certains projets sont en cours.

Pour identifier et mener à bien ces projets, nous travaillons de concert avec **les acteurs de l'installation**, à savoir les Points Accueil Installation (PAI), les Chambres d'Agriculture, les ADEAR, GAB et Agrobio ainsi que les SAFER de chaque département.
Nous avons également collaboré étroitement avec **les banques** qui apportent le financement complémentaire à celui de la foncière permettant de financer matériel, équipement et cheptel (les banques en question étant choisies par le porteur de projet, en toute indépendance).
Enfin, dans certains cas, nous avons travaillé avec des **acteurs du financement participatif** comme Bluebees sur le projet de Cussac (Bluebees ayant permis de financer un projet d'agroforesterie) ou Miimosa sur la forêt de Higas.

2.4.2 Processus de souscription et création du Grenier

Dans le cadre de la structuration de l'activité de la foncière, nous avons essayé de fluidifier au maximum le processus de souscription. Il se fait à 100% en ligne sur notre site internet et il peut se finaliser en moins de 5 minutes.
Les retours d'expérience ont été très positifs jusqu'à présent.

Nous avons également créé un espace personnel (le Grenier) qui permet de :

- retrouver ses documents importants, notamment son bulletin de souscription et son attestation fiscale ;
- d'avoir des informations sur la foncière (niveau de collecte, projets financés, indicateurs d'impact) ;
- de parrainer des proches ;
- d'offrir des parts en cadeaux ;
- de réinvestir facilement.

2.4.3 Communication

Notre communication en 2022 a été axée sur :

- du **référencement naturel** avec un gros travail de création de contenu sur notre site internet ;
- du travail sur **les réseaux sociaux** et en particulier LinkedIn pour les investisseurs (et un peu Instagram).

Nous avons également démarré une stratégie de "**Relations Presse**" (RP) avec de plus en plus de passages en presse écrite, radio et TV avec en particulier France 3, BFM, Sud Ouest, France Inter, France Info, France Bleu, France Culture…

Des passages sur des **podcasts** (Ozé, Monéthique, Labonnefortune), sur des **newsletters spécialisées** (Epinard, snowball…) et des participations à des **événements** (Univershifté, World Impact summit, La Ferme Digitale Day) ont également permis d'améliorer notre notoriété.

Les objectifs sur 2023 sont de continuer et renforcer les axes décrits plus haut afin d'augmenter notre notoriété et de permettre à plus de personnes d'investir dans la foncière.

2.4.4 Audit des pratiques sociales et environnementales des fermes

Nous souhaitions, en 2022, trouver un **partenaire capable d'auditer les fermes** de la foncière de manière **indépendante**, afin d'évaluer leurs pratiques sous les angles économique, social et environnemental. Après une analyse du marché, nous avons choisi de tester ***Ecofarms*** qui a développé une solution de notation 360° des fermes et nous a semblé le plus pertinent.

Nous avons alors effectué notre **premier test d'audit avec Ecofarms sur la ferme de Magnantru** (qui n'a pas été financée par la foncière, mais via un GFA créé spécifiquement pour l'occasion).

En substance, pour la ferme de Magnantru, la **note globale est de 61%** alors que le seuil est à 40% pour être une "ecofarm". Il s'agit d'une très bonne note pour une première année. Le label bio, l'élevage de race locale à faible effectif, la circularité au sein de l'exploitation et la diversité des cultures sont des éléments très positifs. Des améliorations souhaitables ont été pointées sur le travail du sol et sa couverture, la gestion des effluents ainsi que sur les résultats économiques encore fragiles au démarrage.

Les autres fermes de la foncière, financées en 2022, n'ont pas été auditées à ce stade. En effet, Ecofarms a besoin d'un premier exercice terminé pour pouvoir intervenir et auditer l'exploitation.

Le rapport d'Ecofarms nous a semblé très détaillé et aligné avec les critères de notre charte agroécologique. L'intérêt de ce système de notation est qu'il permet de **suivre des indicateurs** précis sur les aspects **environnementaux, sociaux et économiques** en se basant sur des méthodologies reconnues (leur méthodologie est **expliquée ici**). Ecofarms travaille déjà avec d'autres acteurs de la transition agroécologique comme Omie, Oé, Fermes d'Avenir...
Par ailleurs, ce rapport a un **intérêt fort pour les agriculteurs audités** en termes d'identification des points d'amélioration, de suivi de leur progression, de communication sur la performance SE de leur ferme...

Une réflexion est d'ailleurs en cours pour faire **évoluer notre charte agroécologique** en définissant de manière plus tangible et pratique des indicateurs que nous pourrons évaluer. Notre réflexion tourne autour de la méthodologie d'Ecofarms puisque nous pourrons **utiliser ces audits RSE pour apprécier directement la charte agroécologique** (ou a minima une partie de la charte) ainsi que d'autres labels que nous trouvons intéressants comme le label FNAB.

Suite à ce premier test concluant, notre idée est d'utiliser Ecofarms comme un tiers de confiance capable d'auditer notre charte agroécologique sur l'ensemble de nos fermes, avec une fréquence à définir.

3 Situation financière

Le premier exercice s'est déroulé sur la période juillet 2021 - décembre 2022.

3.1 Bilan

ACTIF		PASSIF	
Actif immobilisé		**Capitaux propres**	
Autres participations	1 825 050 €	Capital	5 266 400 €
Autres immobilisations financières	30 860 €	Résultats de l'exercice	104 €
Total actif immobilisé	**1 855 910 €**	**Total capitaux propres**	**5 266 504 €**
Actif circulant		**Dettes**	
Acomptes versés sur commandes	300 €	Dettes fournisseurs	13 330 €
Clients et comptes rattachés	40 €	Dettes fiscales et sociales	8 815 €
Autres créances	18 964 €	Autres dettes	9 540 €
Capital souscrit - appelé non versé	117 500 €	**Total dettes**	**31 684 €**
Disponibilités	3 305 292 €		
Charges constatées d'avance	182 €		
Total actif circulant	**3 442 278 €**		
Total actif	**5 298 188 €**	**Total Passif**	**5 298 188 €**

Le passif :
il est caractérisé par un niveau très élevé de capitaux propres, ce qui est logique étant donné le modèle de la foncière. Ils correspondent à 99% des fonds propres. Il n'y a pas d'endettement.

L'actif :
Il est composé d'immobilisations (les participations dans les SCI qui ont permis l'acquisition des 3 fermes en 2022 ainsi que de liquidités correspondant à la collecte non déployée (3.3M€) dont une partie importante (2.3M€) est déjà prévue d'être investie dans les fermes du Trey et de Dormeilloux.
La trésorerie a été placée fin 2022 sur des comptes à terme (à 5 ans, mais avec possibilité de les sortir à tout moment avec 30 jours de délai) en attendant leur utilisation, en particulier pour les deux projets déjà identifiés et sur lesquelles des promesses ont été signées fin 2022.

3.2 Compte de résultats

Le compte de résultats de la foncière est équilibré, ce qui correspond à l'objectif que le gérant s'est fixé.
Les entrées correspondent aux frais de souscription (facturés aux souscripteurs) et aux frais de gestion (facturés en pourcentage des loyers encaissés). Les frais de gestion (proportionnels aux loyers) étant faibles sur ce premier exercice (car peu de loyers ont été facturés en 2022), 94% des revenus proviennent des frais de souscription.
Les sorties correspondent quant à elles aux salaires des personnes travaillant sur la collecte et la gestion des fermes une fois acquises ainsi qu'aux prestations fournies par Fermes En Vie pour la collecte (services logiciel et communication).

Le résultat de la SCA n'intègre pas (comptablement) les résultats positifs des SCI détenues par la SCA. Ces résultats positifs sont toutefois intégrés fiscalement (ce qui explique le taux d'imposition sur les bénéfices).

Le résultat positif des SCI détenues par la foncière n'est pas consolidé d'un point de vue comptable mais il est pris en compte dans la revalorisation des parts de la foncière. Cela permet de revaloriser les parts des SCI détenues par la foncière.

COMPTE DE RÉSULTATS	
Production vendue de services	80 858 €
Chiffre d'affaires net	**80 858 €**
Total produits d'exploitation	**80 858 €**
Charges d'exploitations	
Autres charges et charges externes	41 909 €
Impôts, taxes et versements assimilés	1 183 €
Salaires et traitements	34 488 €
Charges sociales	8 294 €
Autres charges	37 €
Total des charges d'exploitations	**85 910 €**
Résultat d'exploitation	**-5 052 €**
Produits financiers	966 €
Résultat courant avant impôts	**-4 086 €**
Produits exceptionnels	5 300 €
Charges exceptionnelles	119 €
Résultat avant impôt	**1 095 €**
Impôts sur les bénéfices	991 €
Bénéfice net	**104 €**

3.3 Evaluation financière des fermes

Le résultat financier (avant imposition) des SCI est le suivant :

SCI	Date acquisition	Capital	Loyers 2022	Résultat 2022	Part de la foncière dans les résultats
Ferme de Barthouil	17/2/2022	203 200 €	3 775,00 €	1 299,11 €	1 267,15 €
Ferme les Bouriettes	12/7/2022	1 050 000 €	15 129,87 €	4 878,42 €	4 877,44 €
Ferme de Cussac	31/8/2022	590 042 €	3 704,45 €	-765,10 €	-748,27€
				Total	5 396,33 €

Sur chacune de ces fermes, les fermages (payés trimestriellement) ont été payés en intégralité. **Aucun impayé n'est donc à noter à ce jour.**
Le résultat comptable pour chacune des fermes est constitué :

- **en produits** : des loyers payés par les agriculteurs ;
- **en charges** : des coûts de création et d'administration de la SCI ;
- **en amortissements** : des frais de mise en bail amortis sur une courte durée (5 ans), et des amortissements liés aux bâtiments (entre 15 et 40 ans selon les bâtiments et les usages en comptabilité agricole).

À noter qu'il y a des bâtiments sur les fermes les Bouriettes (uniquement agricoles) et la ferme de Cussac (bâtiments agricoles et habitations).

Commentaires et explications sur les résultats :

- **Ferme de Barthouil :** résultats conformes à ce qui était envisagé ; le projet étant relativement petit, le résultat est impacté par les quelques coûts fixes de la première année et en particulier les frais de création de la SCI ou les frais de mise à bail. Enfin, l'acquisition s'étant faite en deux fois, une partie du loyer n'a couru qu'à partir de mi-année 2022.

- **Ferme les Bouriettes :** résultats conformes à ce qui était envisagé là aussi. Le projet est plus gros que le précédent donc l'impact des coûts fixes est moins visible. Le fait que l'acquisition se soit faite en deuxième partie d'année génère un résultat très inférieur à ce qu'il sera dans les prochaines années.

- **Ferme de Cussac :** le résultat négatif s'explique essentiellement par les travaux qui ont été réalisés sur les habitations (il y en a 2 sur la ferme). Les deux habitations nécessitent des travaux d'isolation, de changement des huisseries ainsi qu'un peu d'aménagement intérieur. Les travaux ont été réalisés en 2022 sur la première habitation et terminés en février 2023. Gabriel (l'agriculteur installé sur la ferme) était logé gratuitement dans la 2 ème habitation pendant les travaux sur la 1 ère habitation). Il paye un loyer depuis le 1er mars 2023 sur la première habitation et les travaux vont commencer dans la 2ème habitation. L'absence de loyers sur ces bâtiments en plus de l'acquisition tardive de la ferme expliquent le peu de revenus et donc le résultat négatif sur 2022. Les produits augmenteront significativement en 2023 avec les loyers sur la première habitation payés à partir de mars, et les loyers sur la seconde (plus petite) qui devraient arriver au dernier trimestre.

Les détails des comptes de chacune des SCI sont donnés en annexe de ce rapport.

Pourquoi il est important d'évaluer les fermes régulièrement ?
La foncière détient des fermes et des liquidités. Il est important de savoir combien ces fermes valent afin de déterminer la valeur des parts de la foncière. Cette valeur est réévaluée une fois par an via des expertises externes.
Par ailleurs, de façon à faciliter l'installation des agriculteurs, une option d'achat est donnée aux agriculteurs sur leur ferme qui bénéficient au moment du rachat d'une décote de 50% de l'éventuelle plus-value par rapport au prix d'acquisition. Cette décote est prise en compte lorsqu'on valorise la ferme dans le calcul d'évaluation.
Ces éléments permettent de faire évoluer la valeur de la part de façon à ce que les nouveaux souscripteurs comme les plus anciens souscripteurs soient traités équitablement (et éviter un saut de valeur à la hausse comme à la baisse au moment d'une vente d'une ferme). Cela permet également une meilleure transparence vis-à-vis de l'agriculteur quant à l'évolution du prix de rachat de sa ferme à mesure que l'année d'activation de l'option d'achat approche.

Chaque année, nous prévoyons de faire intervenir des **experts fonciers indépendants sur un échantillon de fermes** afin de pouvoir suivre leur valeur et réévaluer les actifs de la foncière.
Faire intervenir un expert foncier sur toutes les fermes tous les ans ne serait pas viable économiquement (couteux : entre 500 et 1 500€ par expertise), ce qui justifie l'échantillonnage. Nous prévoyons également d'utiliser des indices généraux pour évaluer de manière "théorique" le reste des fermes acquises. Dans tous les cas, au moment de l'achat par le porteur de projet, une expertise réelle aura évidemment lieu.

Ainsi, pour l'exercice 2022, nous avons fait le choix de demander une expertise indépendante sur la ferme de Barthouil acquise en début d'année et de ne pas demander d'expertise sur les deux dernières fermes acquises :

- d'une part, car elles ont été acquises il y a moins d'un an et
- d'autre part, parce que des travaux sont en cours sur la ferme de Cussac (maisons d'habitation) et d'autres travaux (panneaux photovoltaïques avec désamiantage des toitures au passage) sont envisagés sur la ferme les Bouriettes.

Ainsi, sur ces deux dernières fermes, nous avons décidé de **considérer leur valeur comme égale au coût d'acquisition**. Nous les ferons expertiser à la fin des travaux réalisés sur chacune d'entre elles, très probablement l'année prochaine.

Pour la ferme de Barthouil, la valorisation a été réalisée par le cabinet Mendiondo. La **valeur expertisée est de 210 000€ alors que la valeur nette comptable est de 194 176€**. La plus-value latente est donc de 15 824 €. Dans la mesure où nous donnons une option d'achat aux agriculteurs sur une valeur ne prenant en compte que la moitié de la plus-value potentielle, nous avons donc considéré de manière préventive que la valeur de la participation est augmentée de **la moitié de cette plus-value latente**.

3.4 Proposition de revalorisation de la part

La part de la foncière doit être **représentative de la valeur des actifs détenus par la foncière**.

Ainsi, afin de revaloriser la part au plus juste, nous devons prendre en compte à la fois **la plus (ou moins) value latente** réalisée sur chacune des SCI (provenant des résultats ainsi que de l'évolution de la valeur des actifs comme pour la ferme de Barthouil) ainsi que **les résultats de la foncière elle-même**.

Nous avons récapitulé ci-dessous les plus (ou moins) values réalisées sur chacune des SCI, ce qui nous donne une plus-value globale, prenant en compte les résultats détaillés au 3.2 ainsi que la réévaluation de la ferme générant également une plus value latente :

	Valeur terrain	VNC terrain	Plus value latente	50% PV	Résultat 2022	Capital social de la SCI	% parts détenues par la SCA	Valeurs participations	Valeur comptable	Plus value totale
Titres BARTHOUIL	210 000€	194 176€	15 824€	7 912€	1 299€	203 200€	97,5%	207 184€	198 200€	8 984€
Titres BOURIETTES					4 878€	1 050 000€	100,0%	1 054 677€	1 049 800€	4 877€
Titres CUSSAC					-765€	590 042€	97,8%	576 302€	577 050€	-748€
									Total	13 114€

Nota : le pourcentage de parts détenues par la SCA dans la ferme des Bouriettes est supérieur aux autres car Pierre, le porteur de projet a financé seul la maison d'habitation et nous avions accepté de ne pas lui demander les 2.5% demandés habituellement. Sur Cussac, le pourcentage est très légèrement supérieur à 97,5% car Gabriel, le porteur de projet n'utilise pas une des deux maisons et a donc financé 2.5% de tout sauf celle-ci.

La plus-value totale sur les trois fermes prenant en compte les résultats comptables des SCI ainsi que la revalorisation de leurs actifs est donc de **13 114€.**

Quand on y ajoute le résultat net de la foncière (104€), on arrive sur une valeur totale de 5 279 617€ sur les capitaux propres de 5 266 400€.

Cela représente donc une augmentation de la valeur de 0,25€ par part.

SITUATION FINANCIÈRE

	Plus Value SCI	Résultat LES FEVES 2022	Capital	Réévaluation	Prix d'une part de la SCA
SCA LES FEVES	13 114€	104€	5 266 400€	5 279 617€	100,25€

C'est pourquoi **nous proposons une réévaluation sur ce premier exercice de 0,25€ (ou 0,25%**) par part.

Cette réévaluation est positive, ce qui est très positif pour une première année d'exercice. Elle est conforme à nos objectifs bien qu'inférieure à nos **"objectifs de croisière" de revalorisation qui se situent plutôt aux alentours de 2 à 3% par an**.

Cela s'explique par plusieurs raisons qui étaient anticipées :

- les **premières acquisitions ont été réalisées assez tardivement dans l'année** ce qui diminue les montants des loyers perçus et la rentabilité locative annuelle ;
- il y a quelques **coûts inhérents aux acquisitions** (création de la SCI, frais de mise à bail) qui diminuent la rentabilité d'un projet sur la première année versus les suivantes. S'agissant du premier exercice, 100% des fermes ont été acquises dans l'année et sont soumises à ces frais ;
- une partie importante des fonds collectés n'était pas encore investie, étant prévue pour début 2023 (ferme du Trey et ferme de Dormeilloux) et n'a donc pas rapporté de rendement (trésorerie placée sur des comptes à terme dont les taux étaient proches de 0% en 2022). En effet, **1.8M€ étaient investis au 31/12/2022 sur les 5.3M€ collectés**.

Nous conservons donc toujours nos objectifs à 2 à 3% par an de réévaluation des parts à terme. Nous espérons que ces objectifs seront atteints prochainement, certainement pas dès 2023 mais nous espérons nous en rapprocher en 2024.

À noter :

Si l'on ramène cette réévaluation sur la part "investie" de la foncière en 2022 (1.8M€ sur 5.3M€ collectés), cela donne **une réévaluation théorique de 0,72%** (0,25*5,3/1,8).
Et enfin, si l'on avait une **année pleine et entière de loyers** sur les 3 fermes (acquises en février, juillet et fin août), sur les mêmes bases, cela aurait généré un supplément de résultat de 20 000€, soit un surplus de **0,44% (sur une base de 5.3M€)**, ce qui, ramené là aussi à un investissement de 1.8M€, représente une réévaluation de **1.3%**.
Au total, quand on ramène la réévaluation sur la base d'une année complète et sur la base des projets investis uniquement, on se retrouve sur une **réévaluation théorique de 2% (0,72%+1,3%).**

4 Perspectives et objectifs pour 2023

4.1 Objectifs 2023 : collecte et acquisitions

Les objectifs de 2023 sont très ambitieux. Le premier exercice nous a permis de **valider notre capacité à identifier des projets intéressants** et à les **mener jusqu'à l'installation**. Il nous a permis également de créer **un portefeuille de projets** dont certains arriveront à maturité en 2023.
Les installations se concrétisent entre 5 et 18 mois (voire parfois plus) dépendant des difficultés rencontrées avec les porteurs de projets, la ferme et le cédant…

Les **objectifs de l'année** en termes de collecte sont d'environ **10 à 12M€.** Le **nombre de fermes** financées est envisagé entre **10 et 15** selon la taille. Deux projets étaient déjà quasiment confirmés fin 2022 avec des promesses qui ont depuis donné lieu à des acquisitions. D'autres projets très avancés devraient donner lieu à des promesses début 2023.

En termes de localisation, nous focaliserons nos efforts sur des projets dans l'Ouest, entre la Normandie au Nord et l'Occitanie au Sud, sans se fermer de portes sur d'éventuelles opportunités dans d'autres départements.

Afin de pouvoir continuer à collecter plus, il est prévu au cours de l'année 2023 d'aller chercher un agrément AMF permettant de dépasser la limite annuelle de 8M€ de collecte auprès du public de titres financiers.

4.2 Intégration d'investisseurs institutionnels

Jusqu'à présent, la collecte a été réalisée uniquement auprès de particuliers. Cela représente plusieurs centaines de personnes et l'objectif est de maintenir cette approche. Nous voulons continuer à **collecter auprès de citoyens qui cherchent à donner du sens à leur épargne**, à l'investir dans des actifs tangibles en France, le tout en bénéficiant de certains avantages fiscaux.
Des personnes morales peuvent également investir dans les mêmes conditions sous réserve de l'agrément de la Gérance. Comme expliqué en première partie il n'y en a eu que très peu jusqu'à présent (4 au 31/12/2022).

Afin de compléter ces financements, nous avons également l'objectif de convaincre quelques **investisseurs institutionnels intéressés par l'Economie Sociale et Solidaire**. Il s'agit de **fonds solidaires** ou **d'acteurs parapublics** comme la Caisse des Dépôts et Consignations. Les discussions sont en cours avec les premiers intéressés et nous espérons valider ces investissements dans les prochaines semaines. Cela ne changera rien pour les souscripteurs dans la mesure où ces acteurs investiront dans le même cadre que les particuliers (acquisitions de parts sociales avec les mêmes droits et obligations).

Il est à noter, par ailleurs, que **la gouvernance de la foncière prévoit statutairement que les décisions extraordinaires soient votées à la majorité qualifiée en % des parts ET en % du nombre d'investisseurs**. Cela permet donc de **protéger les petits porteurs** vis-à-vis d'investisseurs détendant une participation plus significative.

Ces investisseurs nous ont proposé des ajustements permettant de **renforcer la gouvernance de la foncière** : plus de pouvoir et de contrôle donné aux comités d'experts et de surveillance, augmentation des réserves pour garantir la liquidité, etc.

Certains de ces points font l'objet de **résolutions pour lesquelles vous serez amenés à voter lors de l'AG annuelle**.

4.3 Focus sur la production d'énergie solaire

Un des objectifs importants de l'année est de creuser plus précisément le sujet de la production d'énergie renouvelable sur les fermes et en particulier l'énergie solaire.

Le sujet du **photovoltaïque en agriculture** est globalement :

- **consensuel sur les toitures des bâtiments**, en permettant d'auto-produire de l'énergie renouvelable sur la ferme, tout en rénovant et désamiantant des toitures souvent en mauvais état ;
- **sujet à des débats soutenus** (artificialisation des sols et compétition "nourriture" vs "énergie") quand il s'agit de **poser les panneaux sur des terres agricoles ("agrivoltaïsme").**

Notre vision quant à cette production d'énergie :

- Il nous semble très **pertinent d'installer des panneaux solaires sur tous les bâtiments** agricoles sur lesquels la rentabilité économique est bonne : nous l'envisageons sur la ferme les Bouriettes, la ferme de Cussac ainsi que la ferme du Trey. **Des études ont donc été lancées** sur ces différents projets.

- Il nous paraît intéressant de **développer de l'agrivoltaïsme uniquement dans des cas bien précis**, lorsque cela a du sens d'un point de vue agronomique, économique et environnemental, en particulier sur des **terres peu productives et à des endroits où le soleil est très présent**, tout en maintenant les parcelles exploitables sur le plan agricole. Sur ce principe, nous avons signé en 2022 une promesse de bail emphytéotique avec Agriterra, une filiale du groupe Akuo sur la ferme des Bouriettes, en accord avec Pierre, installé sur la ferme. Le principe est d'installer des panneaux sur des parcelles cultivées et irriguées, ces panneaux étant plus espacés et plus hauts que sur des projets solaires classiques. Ils permettent ainsi de faciliter les cultures et le passage des engins agricoles, tout en assurant la production d'une biomasse équivalente à celle de parcelles sans panneaux. Ce projet est en cours d'étude de faisabilité (avec des **études d'impact en particulier sur les sols et la biodiversité**) et sera discuté avec les acteurs territoriaux au cours de l'année 2023.

Nous sommes convaincus que des projets de production d'énergie permettront de **pérenniser la ferme et d'améliorer sa viabilité économique**.
L'impact est positif à la fois :

- **pour l'agriculteur** (électricité très bon marché, revenus supplémentaires dans certains cas en tant que locataire et plus tard le cas échéant en tant que propriétaire) et
- **pour la foncière** en diminuant les risques financiers liés aux bâtiments, en améliorant légèrement le rendement locatif ou en permettant d'organiser la rénovation des toitures de bâtiments agricoles à moindre frais (**désamiantage facilité**).

4.4 Évolutions du Grenier

En 2022, nous avons lancé un **espace dédié aux investisseurs**, afin qu'ils puissent y retrouver des informations ainsi que leurs documents liés à l'investissement. D'autres fonctionnalités ont ensuite vu le jour comme un **système de parrainage**, un **système pour ré-investir** encore plus facilement, le fait de **pouvoir offrir une part à un proche** en quelques clics...

D'autres évolutions sont prévues en 2023, en particulier pour mieux partager des informations sur les fermes avec les souscripteurs. Nous voulons aussi développer un **sentiment de communauté** et une **logique d'entraide parmi les citoyens** pour engager une boucle vertueuse de recommandation et de parrainage permettant d'augmenter la collecte. À ce sujet-là, n'hésitez pas si vous avez des besoins, demandes ou autres à les communiquer à l'équipe de FEVE par mail (investir@feve.co).

4.5 Événements à venir sur les fermes

L'objectif sur l'année 2023 et les suivantes est également de **rapprocher les particuliers investisseurs des agriculteurs** ainsi que toutes les parties prenantes (partenaires de l'installation, établissements bancaires, clients de la ferme...)
C'est aussi **donner de la visibilité aux agriculteurs installés sur leur territoire** et au delà, pour les aider également sur leur commercialisation en circuits courts.

Pour cela, différents **événements et visites seront organisés au cours de l'année**.
Le premier gros événement est un spectacle/concert avec **Gael Faure** ainsi que des animations et une conférence autour de l'agroécologie avec **Félix Noblia et Emeline Bentz**. Gabriel nous accueillera sur la ferme de Cussac, le 10 juin.
Plus de 200 personnes sont attendues à cet événement. N'hésitez pas à vous inscrire, vous êtes toutes et tous bienvenus !

D'autres visites seront organisées au cours de l'année ainsi que d'autres événements spécifiques.

4.6 Recrutements envisagés

Afin de remplir nos objectifs, des recrutements sont réalisés chez Fermes En Vie SAS afin de pouvoir accélérer les projets auprès des porteurs, des cédants et de l'écosystème de l'installation agricole.

Côté foncière, **un recrutement est effectif depuis mars 2023** pour **accélérer la collecte** et **renforcer le suivi des fermes** louées. L'objectif est de rester sur 1.5 ETP pendant la majorité de l'année sur la foncière, et selon l'activité de passer à 2 voire 2.5 ETP en fin d'année 2023. L'objectif est de **maintenir l'équilibre financier entre les dépenses en ressources humaines** et les ressources provenant des frais de souscription ainsi que des frais de gestion facturés aux SCI.

5 Proposition de résolutions pour l'AG mixte de juin 2023

Les résolutions prévues lors de l'AG mixte sont relativement nombreuses et nous avons souhaité expliquer les motivations derrière les principales. Certaines des résolutions sont proposées pour corriger des dispositions qui avaient été fixées ab initio et d'autres ont été proposées par la Caisse des Dépôts et le fonds solidaire du Crédit Mutuel qui envisagent d'investir dans la foncière. Les résolutions en question permettent d'améliorer les contrôles et de rendre la structure plus pérenne d'où notre volonté de proposer ces modifications en Assemblée Générale.

La rédaction exacte des résolutions se trouve dans le document annexe donnant l'ensemble des résolutions mises à l'AG. Vous trouverez ci-dessous des explications sur une majorité d'entre elles :

5.0 Résolutions 1 à 4 - résultats financiers

Les premières résolutions concernent la partie "ordinaire" de l'AG qu'il faut valider chaque année et qui concerne les résultats financier de l'année : approbation des comptes, affectation du résultats, conventions réglementées et pouvoirs.

Par ces résolutions, il est demandé de valider les comptes et l'activité de l'exercice tel que nous l'avons décrit dans ce rapport d'activité.

5.1 Augmentation de l'investissement maximal dans la foncière à hauteur de 20% de l'actif net *(Résolution 5)*

L'investissement maximal avait été initialement fixé à 600K€.

L'objectif était (et reste avec cette augmentation) d'éviter d'avoir un investisseur ayant une part trop importante dans la foncière même si d'autres mesures l'empêchent d'avoir un pouvoir trop important :

- les décisions importantes sont prises à une double majorité pourcentage des parts & nombre d'actionnaires et
- le commandité peut empêcher une décision qui irait contre la mission de la foncière.

La collecte ayant progressé depuis le démarrage, nous souhaitons désormais pouvoir accueillir des investissements potentiellement plus importants.

Cette augmentation permettrait par exemple de pouvoir obtenir des financements plus importants d'institutionnels qui envisagent des investissements de l'ordre de 1 à 2M€ et qui nous permettraient de déployer plus de fermes agroécologiques.

Nous souhaitons malgré tout limiter l'investissement maximum afin de ne pas être trop dépendant d'une seule entité. Le niveau de 20% nous semble ainsi adéquat.

5.2 Prérogatives du Comité d'Evaluation *(Résolution 6)*

Un comité d'évaluation a été mis en place en cours d'année (comme expliqué plus haut).
Nous prévoyons de rendre sa saisine obligatoire avant chaque achat immobilier. Les avis de ce comité resteront consultatifs, et le gérant pourra réaliser une acquisition malgré un avis négatif sous réserve d'autorisation préalable par le Conseil de Surveillance.

5.3 Exception à la période d'inaliénabilité pour reclassement de titres *(Résolution 7)*

Les parts de la foncière sont inaliénables (cad "ne peuvent être cédées") pendant une période de 3 ans. Il existe pourtant des cas où une personne physique ou morale pourrait vouloir transférer ses titres à une société qu'elle contrôle (ex. cession des titres une autre entité du même groupe).

Ce type de disposition, classique dans les statuts et pactes des sociétés, ne figurait pas dans nos statuts initiaux. Nous proposons de la corriger pour offrir une exception à la période d'inaliénabilité dans ces situations très particulières de transfert des titres à une holding ou autre entité contrôlée d'un même groupe (et uniquement d'un même groupe).

5.4 Modification des pouvoirs du Conseil de Surveillance *(Résolution 8)*

A L'objectif est de prévoir que le Conseil de Surveillance **doit être consulté** pour toute mise en œuvre, modification ou résiliation de convention réglementée.

B Requérir **l'accord préalable** du Conseil de Surveillance sur :

- La définition de la politique d'investissement
- La validation du Règlement Intérieur de fonctionnement du Comité d'Engagement
- Les règles de placement de la trésorerie
- D'éventuelles modifications de la charte agroécologique
- Tout changement dans la politique de rémunération des salariés/dirigeants et de la gérance

C **Révocation de la gérance possible** par le Conseil de Surveillance en cas de résiliation de la convention de prestation de service avec la foncière, de faute de gestion, de non respect de la politique d'investissement

5.5 Nominations au Conseil de Surveillance *(Résolutions 10 et 11)*

L'entrée d'investisseurs institutionnels est une avancée importante pour la foncière et son développement. Ces entrées viennent souvent avec une place au Conseil de Surveillance ce que nous voyons d'un bon œil car les compétences de ces investisseurs institutionnels viendront compléter les représentants des investisseurs particuliers dans le Conseil de Surveillance et rassurent également sur le sérieux de la société.

5.6 Démission et remplacement au Conseil de Surveillance *(Résolutions 12 et 13)*

Amélie Faure ayant investi dans Fermes En Vie (le gérant), elle a souhaité proposer sa démission du Conseil de Surveillance pour éviter tout biais.

Suite à un appel à candidature parmi les actionnaires de la foncière, Daniele Collari a échangé avec les autres membres du Conseil de Surveillance ainsi qu'avec les fondateurs de Fermes En Vie et serait ravi de pouvoir intégrer ce Conseil.
Il a découvert Feve en fin d'année 2022, a souscrit déjà plusieurs fois et souhaite s'engager un peu plus.

Voici son profil sur linkedin ainsi qu'une description :
Il a 48 ans, de nationalité italienne, travaille et habite en France depuis 2000.
DRH de la Business Unit Home & Personal care du Groupe SEB.
Mastère RH IAE Paris Sorbonne / Mastère Sciences Politiques Université de Bologne.
Passionné par la nature, l'agriculture responsable & écologique et le café !
Marié, papa de deux enfants de 10 ans (jumeaux) Sarah et Matteo.

5.7 Règles de fonctionnement du Conseil de Surveillance *(Résolution 14)*

Une modification a été demandée afin de prendre en considération les avis des investisseurs particuliers comme ceux des investisseurs institutionnels pour certaines décisions qualifiées d'"importantes" nécessitant une double majorité (la majorité qualifiée). Cette modification vient encore renforcer le rôle de contrôle du Conseil de Surveillance.

5.8 Règle de niveau minimum de trésorerie (*Résolution 15)*

Afin de rassurer les investisseurs personnes morales et physiques de la capacité à fournir la liquidité en cas de demandes de désinvestissement, nous souhaitons inscrire dans la politique d'investissement un montant minimum de trésorerie que le Gérant se doit de conserver au sein de la foncière.

Ce montant sera désormais fixé à 15% de l'actif de la foncière.

5.9 Rémunération du gérant *(Résolution 16)*

La rémunération du gérant est agréée d'une année sur l'autre. Cette rémunération concerne le rôle du gérant en tant qu'organisateur de la foncière ainsi que sa responsabilité en qualité de gérant. Nous proposons de conserver la rémunération prévue sur le premier exercice, c'est-à-dire le montant maximum entre 3 000€ et un montant égal à 3% du résultat net de l'année.

5.10 "Division" de la part par 10 *(Résolution 17)*

Cette résolution est purement technique !

Nous souhaitons diviser les parts de la foncière, c'est-à-dire créer 10 parts de 10 euros pour une part de 100 euros. Cela ne change rien à la valeur de ce que chacun détient dans la foncière.

En revanche, cela permettra de pouvoir créer des cartes-cadeaux à 50 euros au lieu de 100 euros. En effet, aujourd'hui, nous avons créé la possibilité d'acheter des parts de la foncière et de les offrir en cadeau. Cependant, le montant de 100 euros est souvent trop élevé pour des particuliers, mais aussi pour des entreprises qui voudraient l'offrir à leurs collaborateurs.

5.11 Proposition d'augmenter la valeur de la part de 0,25 euros *(Résolution 18)*

Suite aux résultats financiers détaillés dans le présent rapport d'activité, nous proposons d'augmenter la valeur de la part de la foncière à 100,25 euros au lieu de 100 euros.

Si la résolution de division de la part est acceptée (résolution précédente), cela signifie que la part de la foncière passera à 10,025€ au lieu de 10€.
Cette augmentation sera effective dès le lendemain de l'AG.

5.12 Modification du quorum pour les AGE *(Résolution 19)*

En regardant d'autres structures du même type, nous nous sommes rendus compte que les quorums fixés sont très élevés et rendent la tenue de l'AG trop complexe. En pratique il est souvent difficile d'obtenir beaucoup plus du 1/4 des votants.
Nous souhaitons donc modifier les quorums :

- concernant les AGO à 1/5e des actions sur première convocation et sans minimum sur 2e convocation ;
- concernant les AGE à 1/4 des actions sur première convocation et 1/5e sur 2e convocation (au lieu de 1/2 et 1/4).

Aucun changement en revanche dans les majorités à obtenir pour valider les résolutions.

Foncière **LES FEVES**
31 rue Sainte Ursule, 31000 Toulouse

investir@feve.co

www.feve.co