# 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 RSF 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





# 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

feve



# Les Chiffres et date clés du premier exercice (2021-2022)



La collecte



# 548 actionnaires

ans (moyenne d'âge)

via un bon cadeau qui leur a été offert par un proche ou son entreprise 130€ par personne

particuliers + 4 personnes morales

(soit près de 8%) ont investi au moins 2 fois

via une souscription directe (12 000€ en

# L'activité opérationnelle



hectares converties 11 agriculteurs et agricultrices installées



# LES CHIFFRES ET DATE CLÉS DU PREMIER EXERCICE

## 3 fermes acquises

- 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

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)



La ferme de Dormeilloux en Normandie - Christine et Jérémy - **52 ha** 



# 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.



# 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).

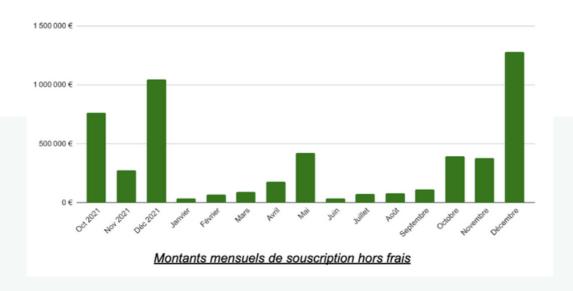
Cet excellent démarrage s'explique par la communication en amont de Fermes En ViE SAS depuis sa création en octobre 2020, qui a permis de faire découvrir notre activité à des milliers de citoyens sur les réseaux ; ainsi qu'à la mise en place d'un formulaire de "lettre d'intention" pour inciter les gens 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€.

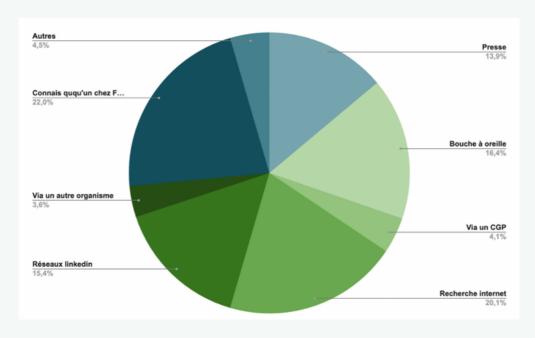


Au total, ce sont **548 investisseurs qui ont permis de financer ces 5.2 M€** sur la foncière en 15 mois :

- 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.

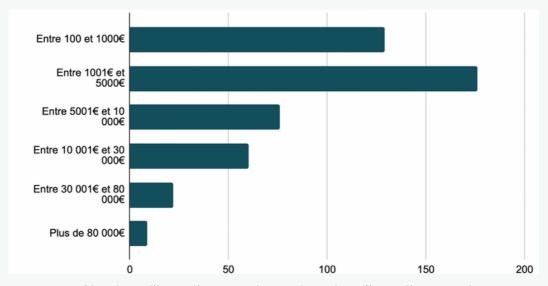
Aucun retrait n'a été réalisé à date puisque les parts de la foncière sont inaliénables (c'est-à-dire qu'on ne peut pas y toucher) pendant 3 ans.

#### 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.

feve





### 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	Nombre de porteurs de projets	
Barthouil	17/2/2022	198 200€	100,0%	0,0%	27	Fromage de brebis et céréales	2	
Les Bouriettes	12/7/2022	1 049 900€	79,3%	20,7%	111	Lait de Jersiaise, maraichâge, céréales avec transformation (farine)	4	
Cussac	31/8/2022	577 050€	54,5%	45,5%	66	Ovin viande, agroforesterie fruitière (et projet potentiel de maraîchage)	1	
Le Trey	28/2/2023	1 974 814€	88,0%	12,0%	188	Grandes cultures (céréales, légumes plein champ, légumineuses)	2	
Buré	31/3/2023	328 555€	100%	0%	52	Bovin allaitant et équin	2	
	Totaux	<u>4 128 519€</u>	83%	17%	444		11	
	Moyennes	<u>825 704€</u>	84%	<u>16%</u>	89		2,2	

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.

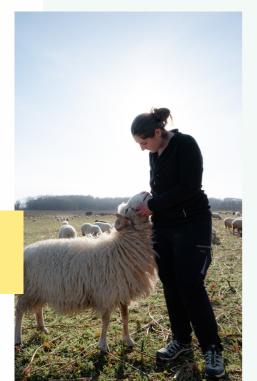
Février 2022

# La ferme de Barthouil









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:

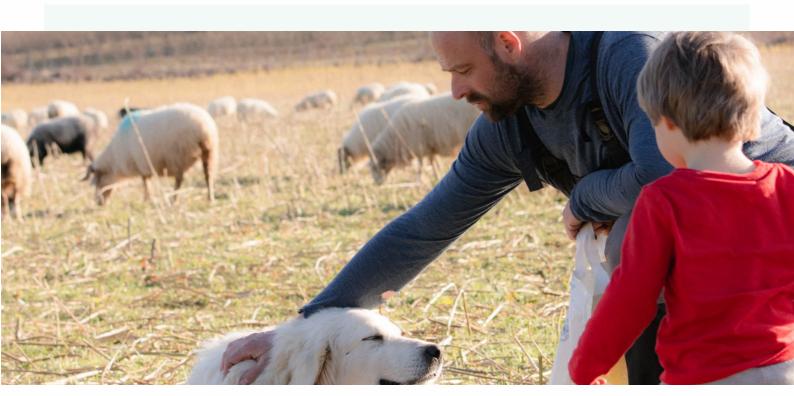
- Installation sur des terres qu'ils exploiteront à l'année et possibilité de pouvoir enfin avoir un lieu pour se fixer l'hiver (ils n'avaient pas de terres en dehors des estives)
- Ambition de créer un projet collectif sur le lieu
- Redynamisation locale par la diversification et la transformation à 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



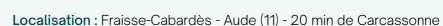
Juillet 2022

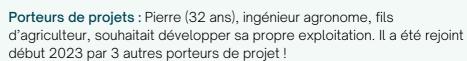


# en conversion











112

17

Porteurs de projet en synergie

hectares en agroécologie

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







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 ¾ de la production dès le démarrage (supérieur aux prévisions).

#### Projets pour le futur :

- Organisation d'un **événement concert le 10 juin 2023** : le <u>premier festival organisé par</u> 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!"



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-àdire 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.



# 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	1825050 €	Capital	5266400€
Autres immobiulisations financières	30 860 €	Résultats de l'exercice	104 €
Total actif immobilisé	1855910 €	Total capitaux propres	5266504€
Actif circulant		Dettes	
Acomptes versés sur commandes	300 €	Dettes fournisseurs	13 330 €
Clients et comptes rattachés	40 €	Dettes fiscales et sociales	8815€
Autres créances	18964 €	Autres dettes	9540 €
Capital souscrit - appelé non versé	117 500 €		
		Total dettes	31 684 €
Disponibilités	3305292€		
Charges constatées d'avance	182 €		
Total actif circulant	3442278€		
Total actif	5298188€	Total Passif	5298188 €

#### 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	41909€
Impôts, taxes et versements assimilés	1183€
Salaires et traitements	34488€
Charges sociales	8294€
Autres charges	37 €
Total des charges d'exploitations	85910€
u exploitations	000100
Résultat d'exploitation	-5 052 €
Produits financiers	966 €
Résultat courant avant impôts	-4 086 €
Produits exceptionnels	5300€
Charges exceptionnelles	119€
Résultat avant impôt	1095€
Impôts sur les bénéfices	991€
Bénéfice net	104 €

#### SITUATION FINANCIÈRE

#### 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 €	4877,44€
Ferme de Cussac	31/8/2022	590 042 €	3 704,45 €	-765,10€	-748,27€
				<u>Total</u>	<u>5 396,33 €</u>

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.

#### SITUATION FINANCIÈRE

#### 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 <u>Mendiondo</u>. 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%).



# 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**.



#### PERSPECTIVES ET OBJECTIFS POUR 2023

### 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 :

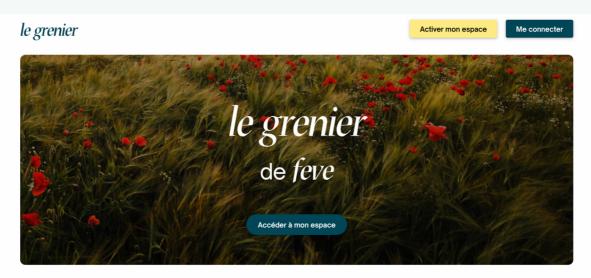
- pour l'agriculteur (électricité très bon marché, revenus supplémentaires dans certains cas en tant que locataire et plus tard le cas échéant en tant que propriétaire) et
- pour la foncière en diminuant les risques financiers liés aux bâtiments, en améliorant légèrement le rendement locatif ou en permettant 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).



#### Découvrez les fèves déjà installées

Cette carte intéractive présente les fèves déjà installées par Fermes En Vie. Cliquez sur les icones de ferme pour les découvrir.



### 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.





# 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.



### 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)

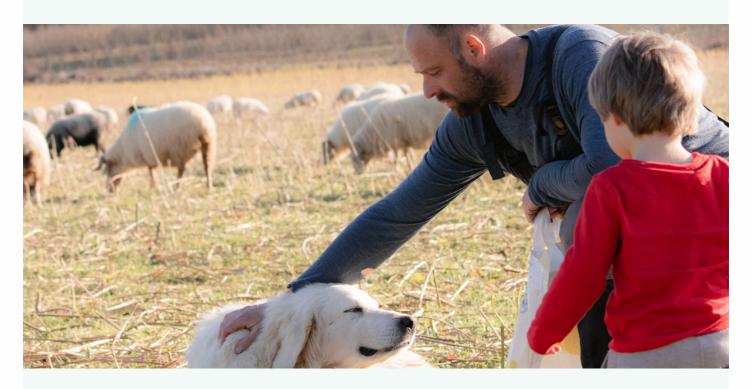
Un comité d'évaluation a été mis en place en cours d'année (comme expliqué plus haut).

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*)



L'objectif est de prévoir que le Conseil de Surveillance **doit être consulté** pour toute mise en œuvre, modification ou résiliation de convention réglementée.



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
- o D'éventuelles modifications de la charte agroécologique
- Tout changement dans la politique de rémunération des salariés/dirigeants et de la gérance



**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