

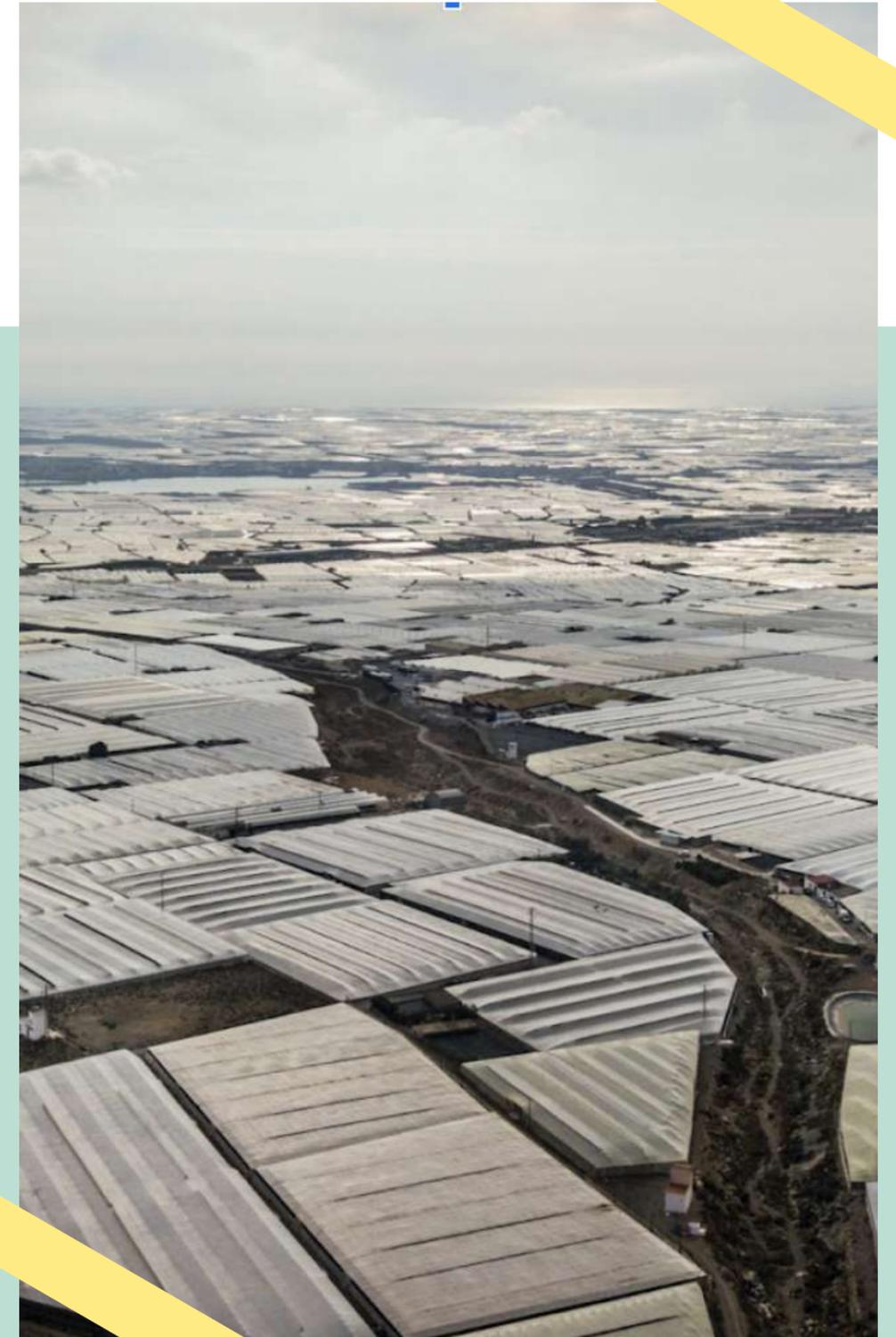


*Et si vous investissiez  
dans l'avenir de  
l'agriculture  
en donnant vie à des  
fermes agroécologiques ?*

*feve*

# *Le problème ?*

Un modèle agricole à **bout de souffle** :  
*sur-spécialisation des fermes et des régions, pollution et érosion des sols, disparition des pollinisateurs, déforestation, souffrance animale, difficultés financières des agriculteurs...*



# *La conjoncture : un renouvellement de génération crucial... mais pas gagné !*

**40%**

**des agriculteurs**

en âge de partir  
à la retraite

**65%**

**des installations**

se font "hors  
cadre familial"

**1<sup>er</sup>**

**obstacle à  
l'installation:**

le financement  
du foncier

# *Une foncière solidaire pour répondre au renouvellement des générations et à la transition agroécologique*

- Nous avons créé une foncière dont la vocation est d'acheter des fermes qui seront louées à des agriculteurs voulant impulser **ce changement de modèle !**
- Ces agriculteurs bénéficient également d'une **option d'achat** leur permettant de devenir propriétaire de leur ferme à terme s'ils le souhaitent.
- Cette foncière est financée par de **l'épargne citoyenne.**

# *Notre ambition*

# 200

fermes par an soit 10 000  
ha convertis annuellement à  
l'agroécologie en 2027

# *L'ADN de nos fermes : les "fèves"*

Nos fermes s'appellent des "fèves" et respectent toutes une charte de **pratiques agroécologiques ambitieuses**

## **1** Démarche agronomique

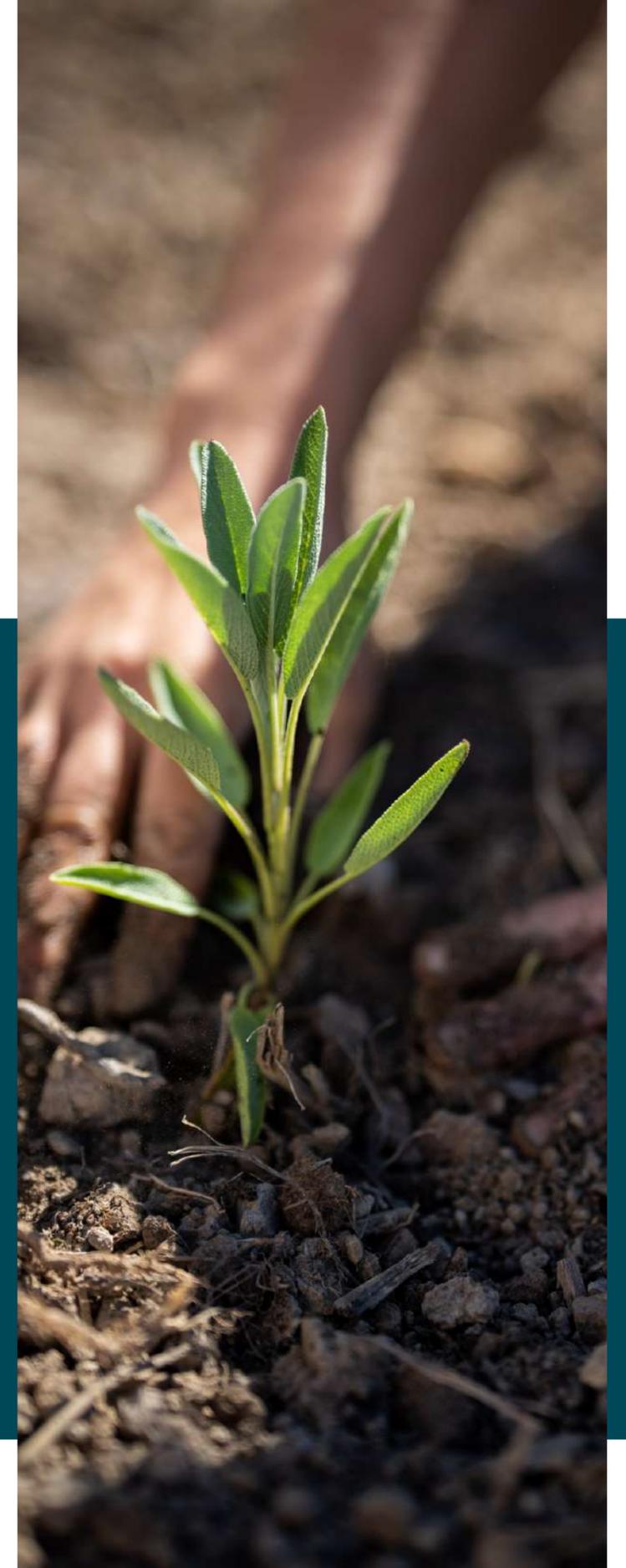
Préservation des sols  
Agriculture Biologique  
Diversification  
Infrastructures naturelles  
Approche circulaire

## **2** Dimension sociale

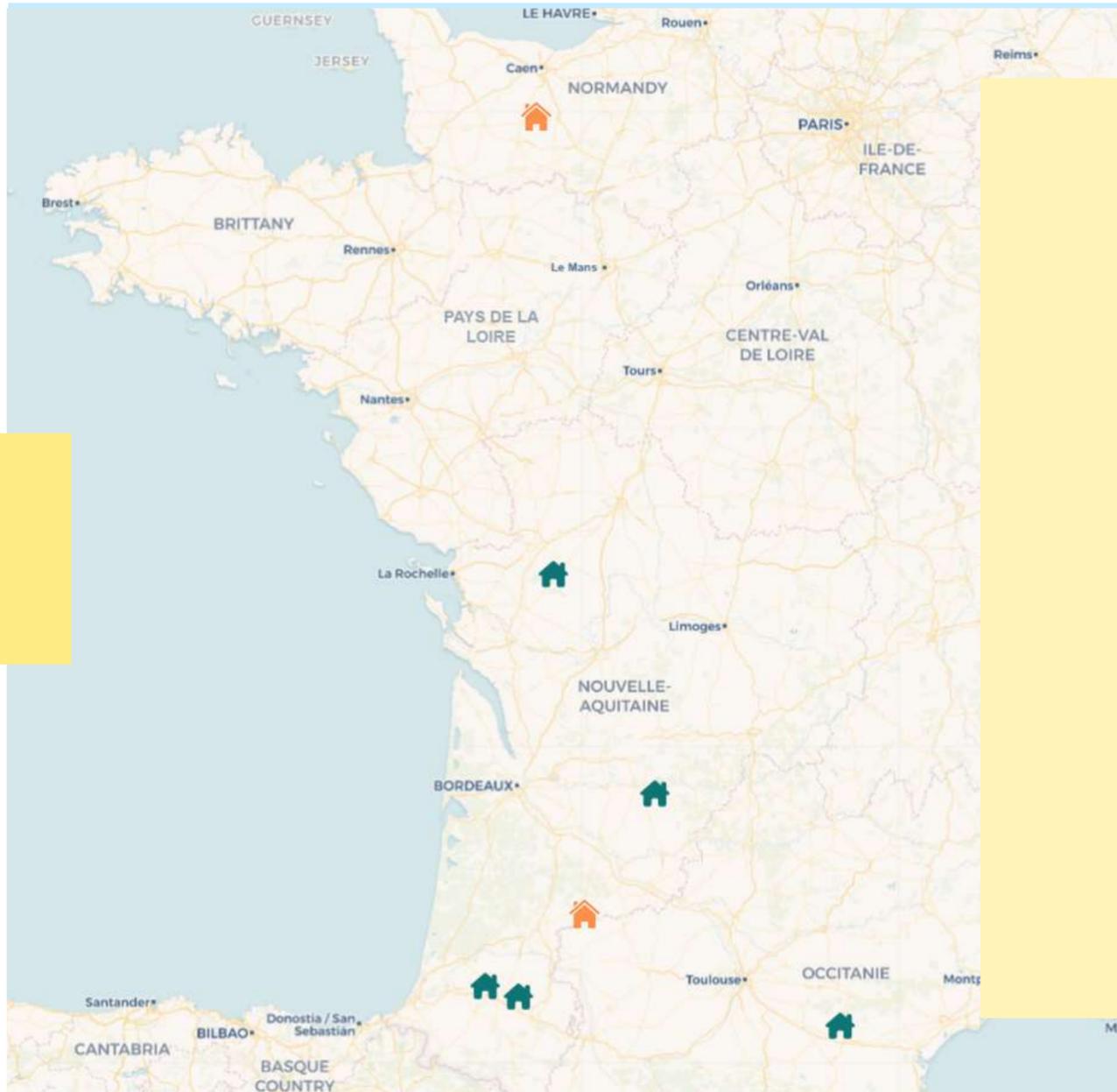
Indépendance et autonomie  
Collaboration et partage des connaissances

## **3** Dynamique sociétale

Intégration au territoire  
Autonomie alimentaire  
Fort impact environnemental



# *Nos réalisations à date*



- 6.1 M€ collectés
- 3 M€ utilisés (et 2M€ déjà engagés)
- 5 fermes installées + 2 en cours d'acquisition
- 10 agriculteurs et agricultrices installés
- 498 hectares convertis à l'agroécologie

*Et beaucoup d'autres projets à financer dans les prochains mois !*

# Nos fèves

Novembre 2021

## La forêt de Higas

✓ Installée



**Localisation :** Estibeaux - Landes (40) - proche de Dax

**Porteur de projet :** Yoann Lang, reconverti maraîcher après divers métiers, met toute son énergie dans ce projet depuis plusieurs années.

**La Ferme (7 ha) :**

- 60 000 arbres, arbustes et buissons en cours de plantation
- Variétés locales en plein champ (légumes, plantes médicinales, fruits...)
- Projet de serre permettant la production de variétés tropicales
- Création de bassins et d'une zone humide alimentés par les eaux de ruissellement.

**Impacts agro-écologiques :**

- Agriculture biologique
- Fertilisation grâce à des déchets verts de la communauté de communes
- Zones humides recrées (atténuation des inondations aval, biodiversité...)
- Grande biodiversité



# Nos fèves

Août 2022

## La ferme de Cussac

✓ Installée



**Localisation :** St-Germain et Mons - Dordogne (24) - 15 min de Bergerac

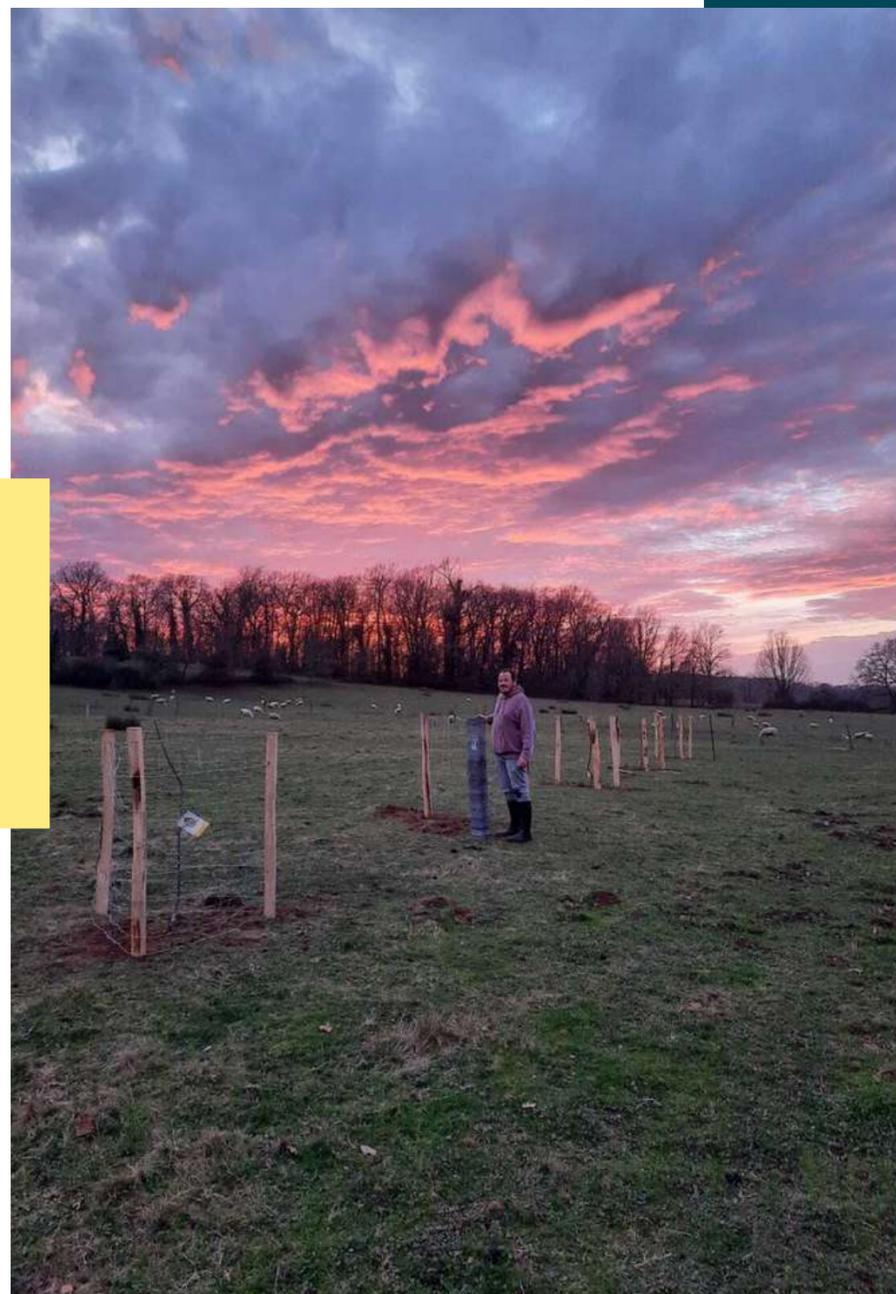
**Porteur de projet :** Gabriel (26 ans) rêvait d'élever des moutons depuis son plus jeune âge. Formé et expérimenté, il souhaite mettre en place des pratiques vertueuses avec de l'agroforesterie.

**La Ferme** (66 hectares) :

- Élevage ovin 100% à l'herbe
- Agroforesterie fourragère et fruitière
- Projet d'atelier de transformation
- Autre projet complémentaire envisagé par un tiers (maraîchage)

**Impacts agro-écologiques :**

- Ferme en agriculture biologique
- Agneaux nourris à l'herbe
- Agroforesterie
- Pratiques alternatives pour limiter l'usage de médicaments
- Vente en circuits courts
- Diversification prévue



# *Objectifs court et moyen terme*

- **10 à 12M€** à collecter en 2023 pour financer une quinzaine de projets en 2023
- Des fermes financées dans **différentes régions** : Nouvelle Aquitaine, Occitanie, Bretagne, Normandie, Pays de la Loire...

*Via des particuliers et quelques institutionnels*

Quelques exemples de projets **déjà identifiés** et en cours d'analyse dans les 2 prochains slides et en annexe.



# *Les projets identifiés*

## Grandes Cultures dans les Landes

**Localisation :** Landes, entre Mont de Marsan et Codom, environ 2M€

**Porteurs de projets :** Un couple (l'une en reconversion et l'autre travaille sur différentes fermes depuis 8 ans après avoir travaillé dans des secteurs en lien avec l'agriculture (équipement et assurances).

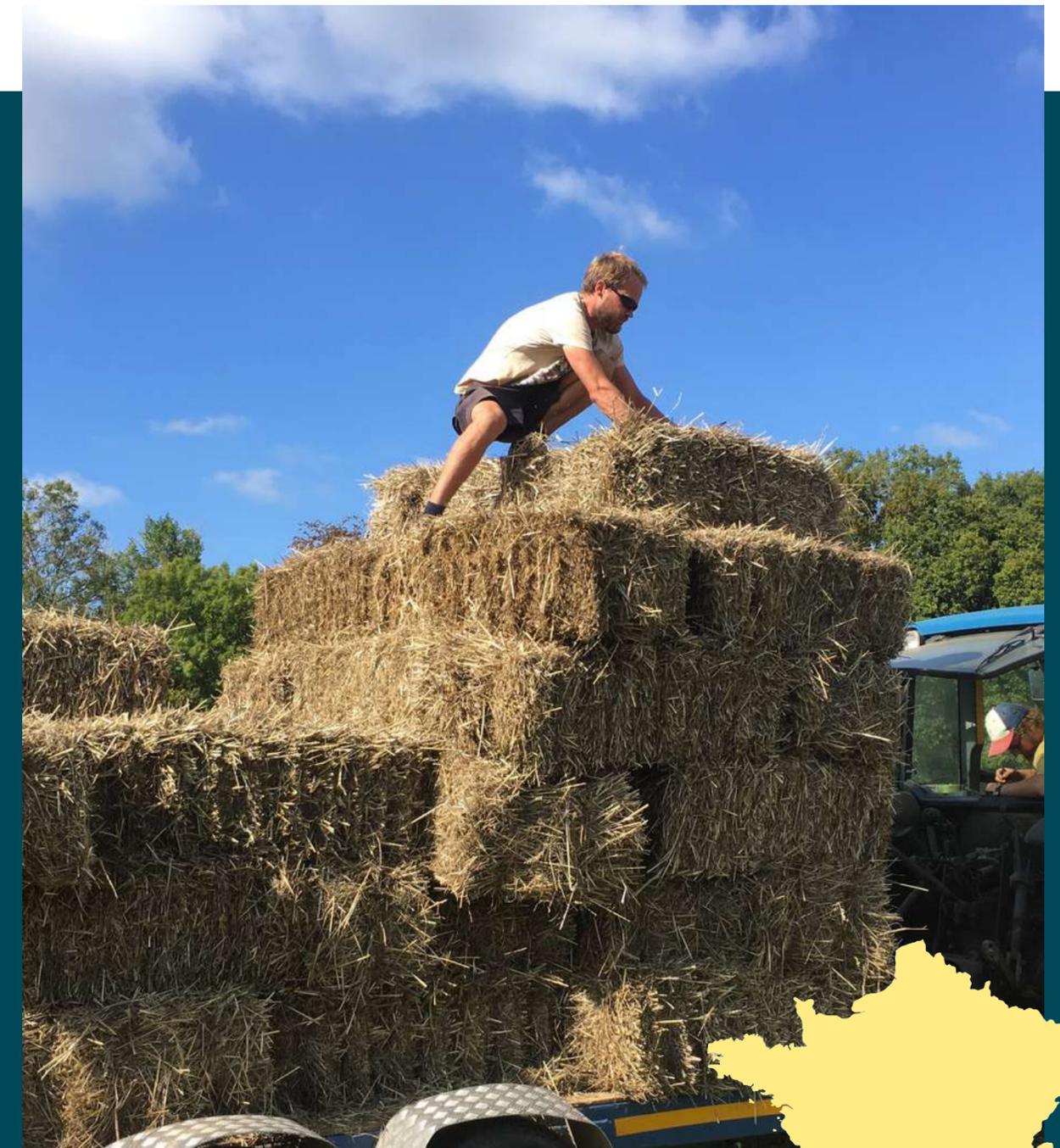
**La Ferme :** Sur une surface de **190 hectares** (dont 9 de bois), une ferme irriguée historiquement exploitée pour la production en conventionnel de maïs:

- Passage en bio
- **diversification** de productions (céréales, légumineuses et légumes plein champ)

**Impacts agro-écologiques :**

- **aujourd'hui :** pas de haies, taux de matière organique dans les sols très bas, culture conventionnelle et très irriguée
- **objectifs :** diversifier les productions (impact positif sur les besoins en eau et en intrants), passage en bio, objectif de limiter le travail du sol (maximisation du taux de matière organique).

Compromis signé



# Les projets identifiés

## Polyculture élevage dans la Creuse

**Localisation :** Proche de *Guéret*, environ **2M€**

**Porteurs de projets :** Deux jeunes ingénieurs agronomes dont un fils d'agriculteur

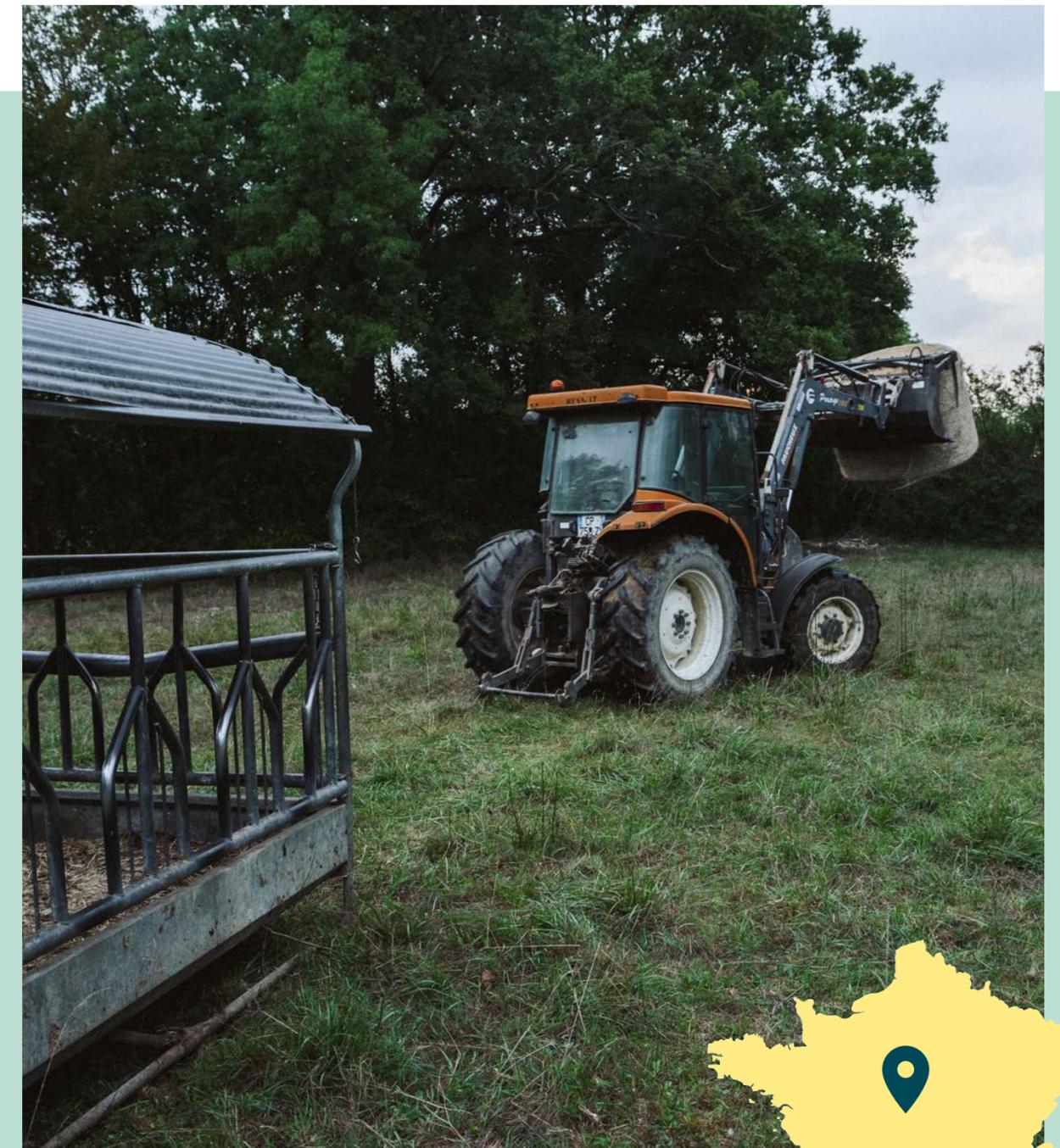
**La Ferme :** Sur une surface de **250 hectares**, une belle ferme bien entretenue aux productions **diversifiées** et avec plusieurs logements :

- orge (vendu à un malteur pour du whisky)
- blé (vendu à un meunier local)
- sarrazin (vendu à un fabricant de crêpes)
- bovins viande élevés en tant qu' "**auxiliaires agronomiques**" (valorisation des prairies et écarts de tri, fertilisation...)
- sécheur de céréales à plaquettes produites sur le site (forêt) ;
- réflexion sur une **diversification** avec maraîchage.

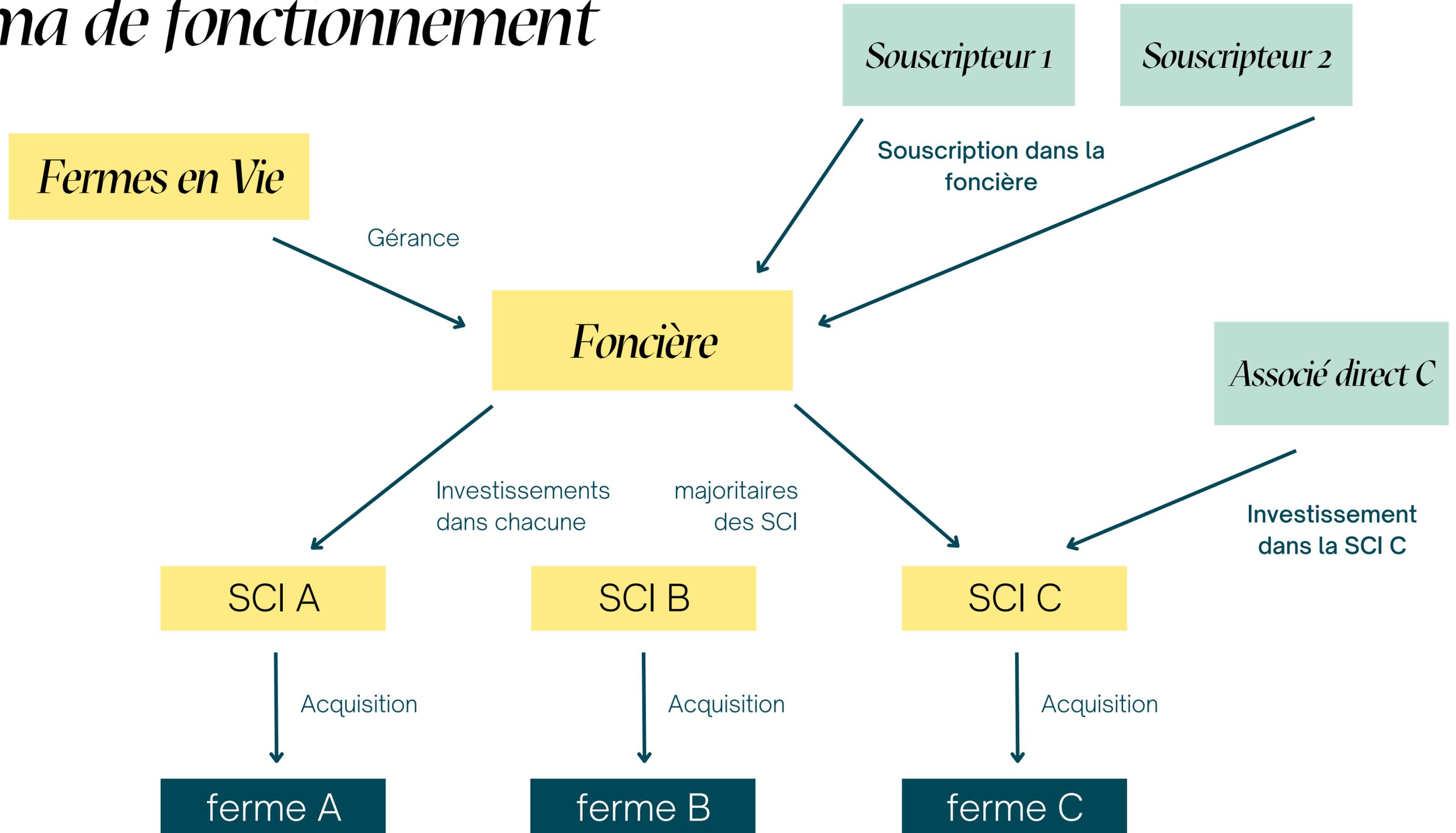
**Impacts agro-écologiques :**

la ferme a déjà bien entamé sa **transition agroécologique**, mais risquait de revenir sur un schéma très conventionnel, ce que nous souhaitons éviter. Une réflexion **écosystémique** a été menée et devra continuer à évoluer.

En attente de financement



# Schéma de fonctionnement





“

*Comme une **SCPI**,  
le sens et la  
solidarité en plus !*

# *La foncière labellisée **FINANSOL***

La foncière a obtenu en 2022 le **label Finansol**, un label créé en 1997 pour distinguer les produits d'épargne solidaire des autres produits d'épargne auprès du grand public.

Attribué par un **comité d'experts indépendant** issus de la société civile, le label Finansol repose depuis sa création sur des **critères de solidarité, de transparence et d'information**.



# *Fiscalité : exonérations et réductions*

La foncière dispose d'un **agrément ESUS** (Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale) lui conférant :

- Une **réduction d'impôt sur le revenu de 25%**, plafonnée à 10k€, liée à une durée de détention minimale de 7 ans
- Une **exonération complète d'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI)**



# Performances / risques

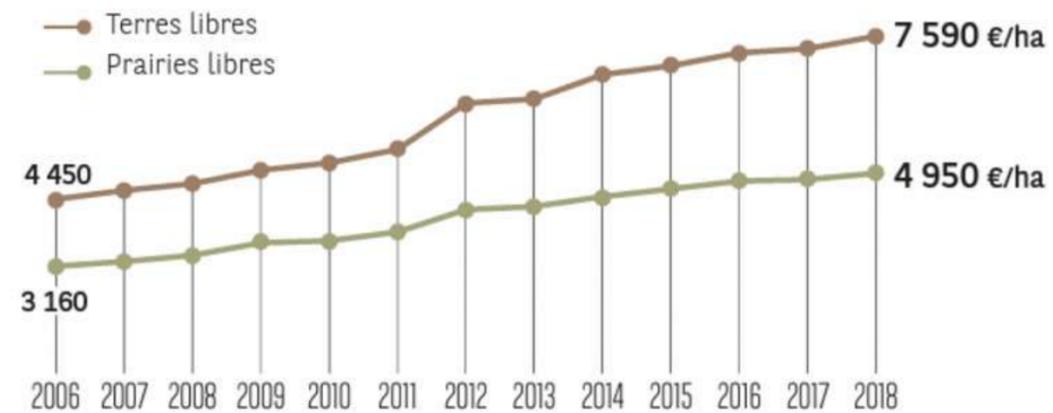
## Risque d'investissement\* relativement limité car :

- Investissement dans un actif tangible (le foncier agricole)
- Evolution historique du foncier agricole peu volatile et relativement constante
- Prix du foncier **très bas** par rapport à ce qu'on peut voir ailleurs en Europe
- Mutualisation des investissements dans différents projets

## Performance visée :

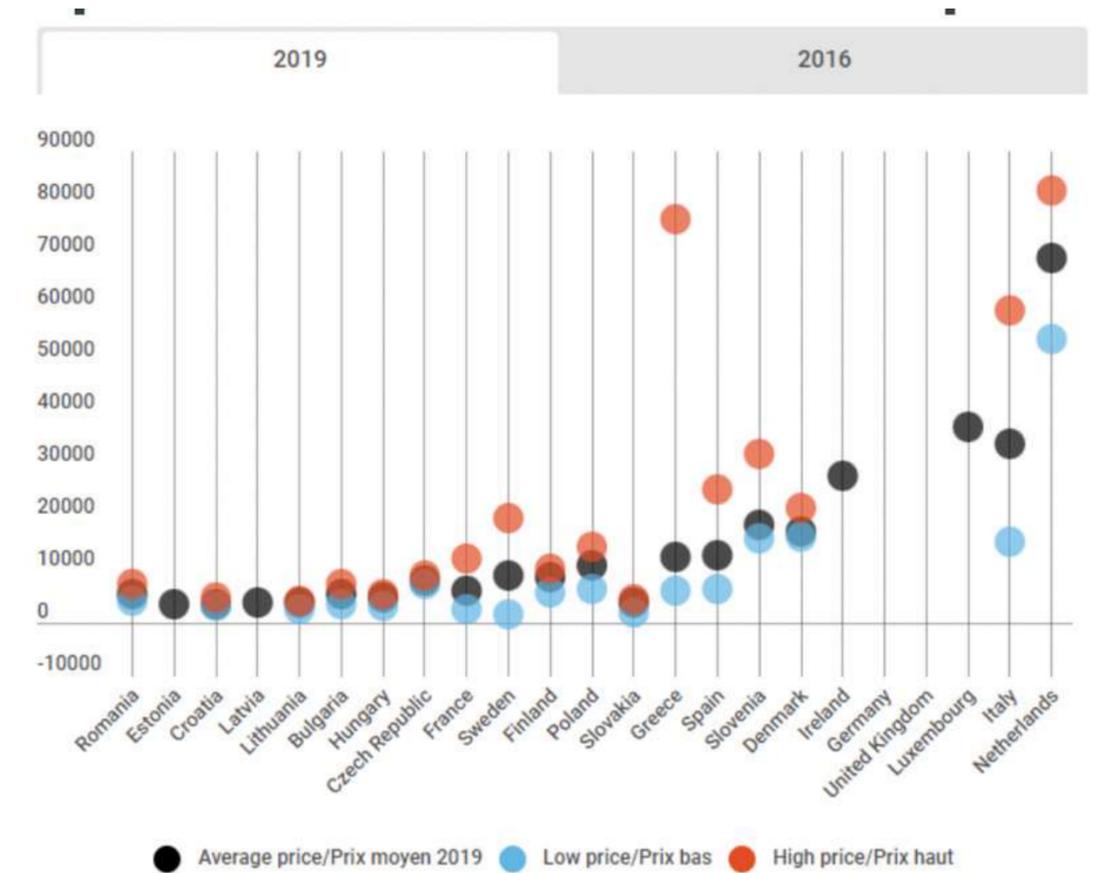
- pas de paiement de dividendes
- objectif de réévaluation de la part de **2% par an**
- en tenant compte de la réduction d'impôt, le retour sur investissement est aux alentours de **5% par an sur 7 ans**.

Évolution du prix du foncier libre de bail	Terres	Prairies
2017 - 2018	3,27%	2,48%
2016 - 2017	1,1%	0,6%
2009 - 2018	5,15%	3,71%



Prix du foncier agricole (valeurs moyennes €/ha) et progression (en %)

Source : Valeurs Vénales



Pour simuler un investissement dans la foncière, vous trouverez un simulateur en:

[Cliquant ici](#)

\* Il est important de noter qu'il existe un risque de perte en capital ainsi qu'un risque de non liquidité

# Liquidité

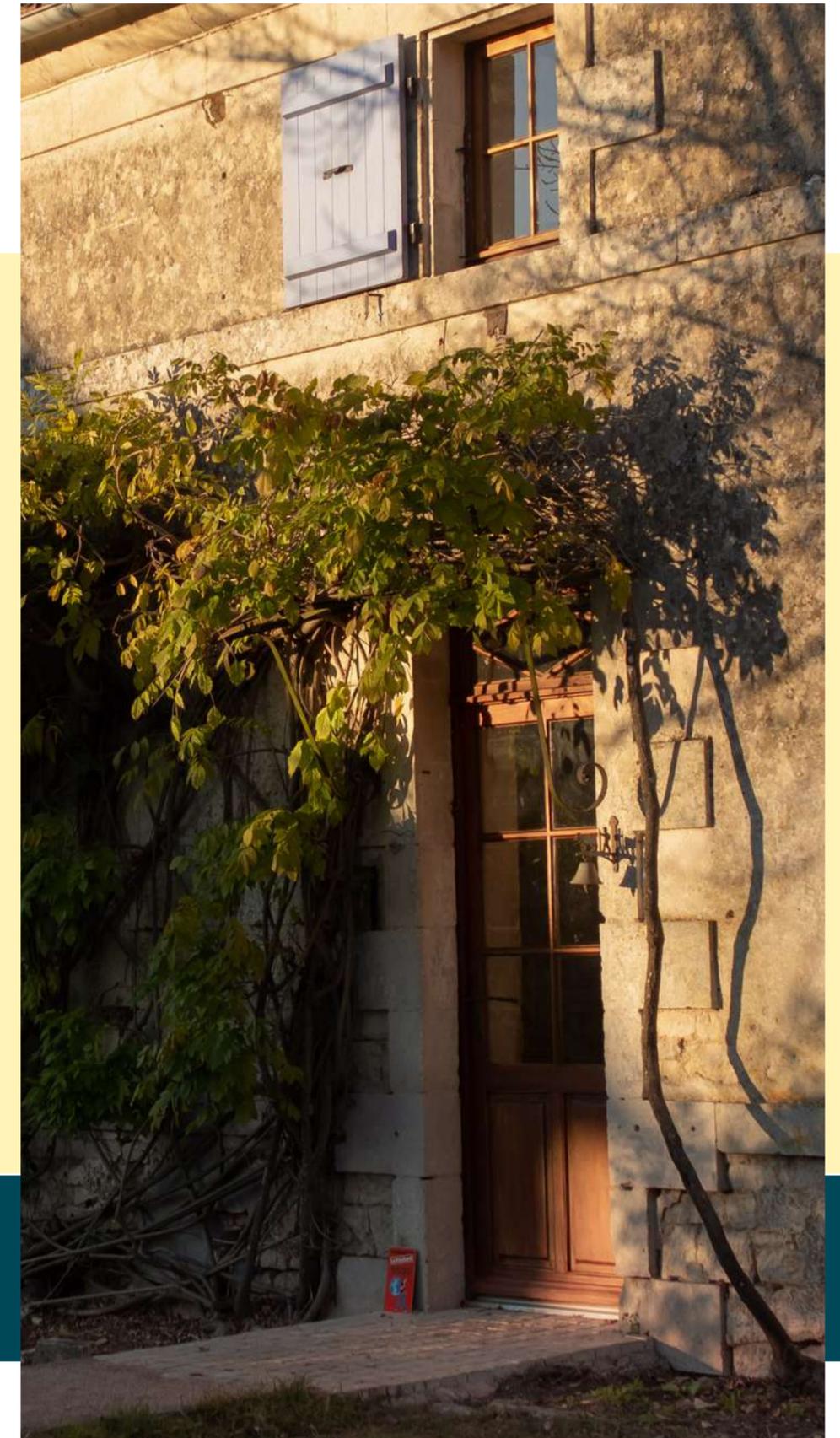
## Possibilité de sortir chaque année (rachat de titres par la foncière)

Demande au cours de l'année N, rachat **effectif** suite à l'AG de validation des comptes de l'année N (avril/mai N+1)

## La liquidité sera assurée par :

- le marché *secondaire*
- la mise en réserve d'une partie des liquidités collectées
- l'exercice des options d'achat par les agriculteurs, à partir de la **7ème année**

**Structurellement** (ie. statutairement), le capital social de la foncière ne pourra être réduit de plus de **20%** à chaque exercice (priorité donnée aux détentions les plus anciennes).



# *Deal flow et processus de sélection*

---

## Sélection des fermes

~50 fermes analysées par investissement

Critères agronomiques, patrimoniaux et techniques

Attention particulière à la **qualité** du bâti et à son **potentiel d'évolutivité** (accueil à la ferme, activités extra-agricoles, agritourisme)

Localisation dans des bassins de vie **attractifs** pour les porteurs de projets (facilité de relocation)

-> Passage en comité d'investissement **avant** acquisition

## Sélection des porteurs de projets

Nous les choisissons parmi le **top 5/100**

Nous préférons les porteurs de projets **bien intégrés** dans l'écosystème et **bien accompagnés**

Une expérience d'au moins **1 an** sur une ferme sur leur atelier de prédilection

Une attention particulière à la **volonté** de se faire aider

# *Les frais et coûts dans la foncière*

## Coûts d'acquisition et de gestion de la foncière :

La mise en place des projets d'investissement et la gestion de la foncière intègre les coûts suivants (non facturés aux souscripteurs mais supportés par la foncière):

### ■ Pour chaque acquisition :

- frais de notaire / SAFER : **7.5% environ**
- frais de mise en place des projets par FEVE de **5% HT**
- frais de création de la SCI (*environ 500€*)

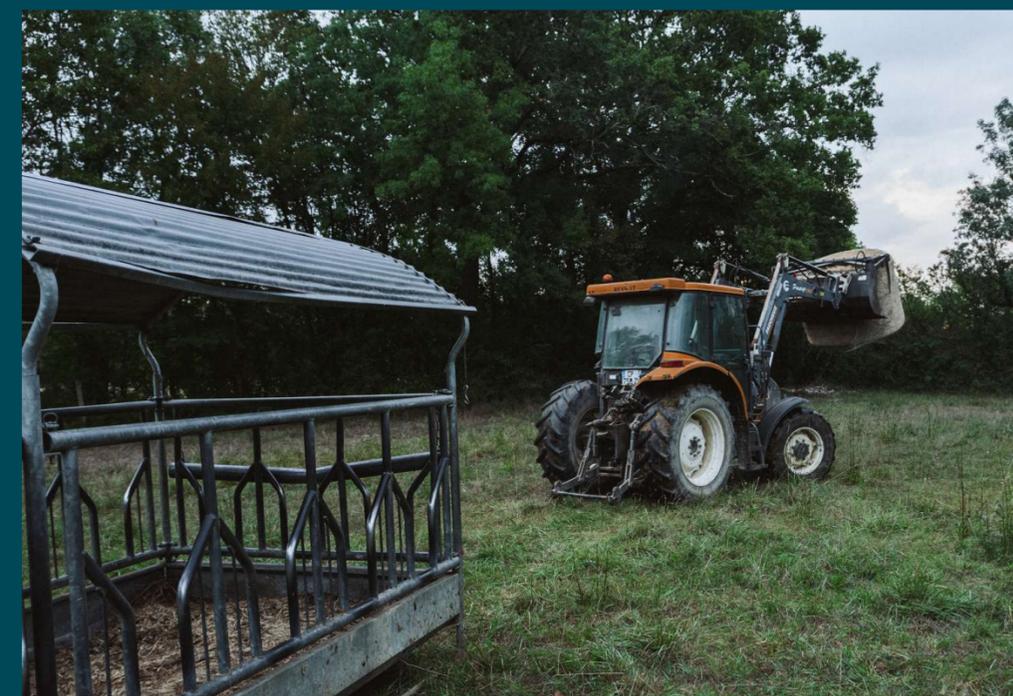
### ■ Pour la gestion locative des fermes :

- la foncière assure **elle-même** la gestion locative de chacune des SCI : **0.4%** du montant d'investissement est facturé annuellement par la foncière aux SCI pour payer les salaires des équipes de gestion et leurs outils.

## Possibilité de sortir chaque année (rachat de titres par la foncière)

Frais de souscription de **2.5% HT** (plafonnés à 500 € HT ie 600€ TTC)

Pas de frais en cas de sortie.



# *L'équipe fondatrice*

---

*Vincent Kraus*



**Ingénieur**

X / Stanford  
Société Générale  
Fondateur SeniorAdom

*Simon Bestel*



**Ingénieur agronome**

AgroParisTech / ESSEC  
Danone  
Fondateur Promus

*Marc Batty*



**Ingénieur agronome**

AgroParisTech  
Logica/CGI  
Fondateur Dataiku

# *Ils nous font confiance*

---



**Amélie Faure**  
Serial  
Entrepreneure



**Nicolas Celier**  
Serial Fondateur  
Ring Capital



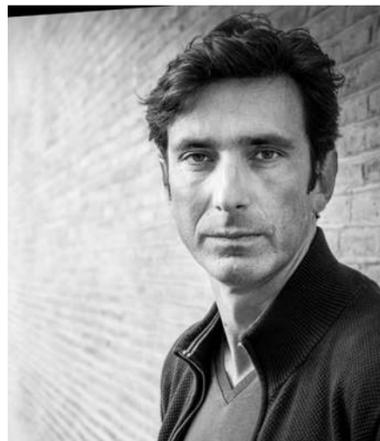
**Arnaud Bentz**  
Directeure Exane



**Clément Stenac**  
Fondateur Dataiku



**Francis Nappéz**  
Fondateur Blablacar  
& Hectar



**Gilles Moncaubeig**  
Fondateur Teads



**Xavier L'Orphelin**  
Fondateur Serena  
Capital



**Marine Doquet-  
Chassaing**  
Fondatrice Accenta



**Damien Tardieu**  
Fondateur Niland  
(Spotify)



**Thierry Roussel**  
Fondateur Direct  
Energie &  
Senioradom



# *Pourquoi investir avec FEVE ?*

Un **placement plein de sens**, dans l'air du temps, pour répondre aux enjeux de transition agricole et alimentaire, loin du greenwashing actuel

Un investissement dans un actif tangible (la terre agricole), sécurisant, mais **difficile à appréhender** par soi-même

Un **tiers de confiance**, FEVE, qui régit la relation entre les investisseurs et agriculteurs, de la manière la plus éthique possible.

Faire du bien à la planète, à nos campagnes et à notre assiette, pour nous immédiatement mais aussi et surtout pour les **générations futures !**

*Alors, on y va ?*

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

# *Annexes*



*Les autres projets déjà  
financés et projets identifiés*

Que ceux déjà présentés plus hauts



# Nos fèves

Août 2021

## La ferme de Magnantru

✓ Installée



**Localisation :** Périgné - Les Deux-Sèvres (79) - 30 min de Niort

**Porteurs de projets :** Camille et Raphaël, anciens salariés sur la ferme qui deviennent Cheffe et Chef d'exploitation

**La Ferme :** Sur une surface de 47 hectares :

- Élevage bovin 100% à l'herbe et volailles plein air
- Maraîchage (à venir)
- Atelier de transformation
- Chambres d'hôtes

**Commercialisation :** Circuits courts, magasin à la ferme.

**Impacts agro-écologiques :**

- Ferme en agriculture biologique
- Auto-production de l'alimentation des volailles, bovins nourris à l'herbe
- Nombreuses haies
- Projet futur d'agroforesterie
- Projet de panneaux PV sur le toit des bâtiments agricoles



# Nos fèves

Février 2022

## La ferme de Barthouil

✓ Installée



**Localisation :** St-Médard - Béarn (64) - 35 min de Pau

**Porteurs de projets :** Nicole et Yann, producteurs de fromage de brebis cherchaient un lieu pour s'installer en hiver et diversifier leurs productions

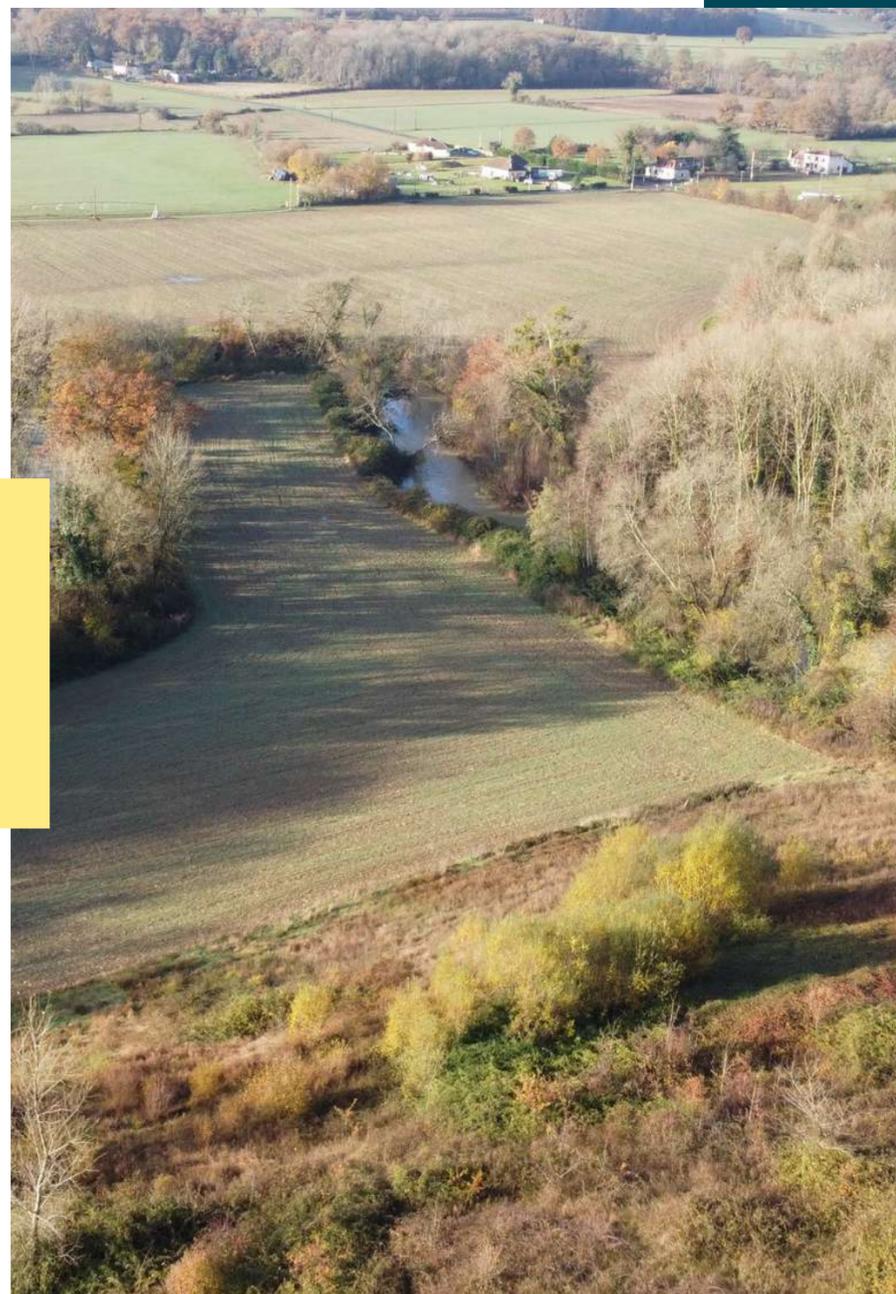
**La Ferme :** Sur une surface de 35 hectares :

- production de céréales,
- élevage de porcs de plein air et de brebis laitière
- transformation fromagère

**Commercialisation :** Circuits courts.

**Impacts agro-écologiques :**

- Ferme biologique en conservation des sols
- Diversification
- Ancrage local fort
- Objectif de diffusion des pratiques agricoles localement
- Projet de collectif avec autres productions envisagées (maraîchage entre autres)



# Nos fèves

Juin 2022

## La ferme “Les Bouriettes”



Installée



**Localisation :** Fraisse-Cabardès - Aude (11) - 20min de Carcassonne

**Porteur de projets :** Pierre (32 ans), ingénieur agronome, fils d'agriculteur souhaitait développer sa propre exploitation.

**La Ferme :** Sur une surface de 98 hectares de terres + 13 ha de bois :

- Élevage de Jersiaises bio nourries à l'herbe
- Transformation (fromage ou yaourt) envisagée
- Production de céréales en bio
- Projet d'agritourisme
- Autre atelier de production complémentaire envisagé par un tiers

**Impacts agro-écologiques :**

- Ferme en agriculture biologique
- Choix de race plus rustique et valorisant mieux l'herbe
- Collaboration prévue avec autre atelier et synergies
- “Lactation longue” (moins de veaux par vache -> réduction de l'impact CO2 et bien être animal)



# *Les projets identifiés*

## Production de noisettes en Mayenne

En attente de financement

**Localisation** : Mayenne, entre Angers et Laval, environ 650 000€

**Porteurs de projets** : Simon, fils d'agriculteur, a travaillé sur la ferme qu'il souhaite reprendre.

**La Ferme** (50 hectares) : une ferme en prairies sur laquelle ont été implantés 22ha de vergers de noisetiers entre 2010 et 2012. Les terres ont été drainées et un système d'irrigation a été mis en place.

- Passage en bio
- **Transformation** des noisettes (huile, farine, torréfaction)

### **Impacts agro-écologiques :**

- **aujourd'hui** : Sols nus sous noisetiers, intrants chimiques. Production vendue en circuits courts. 1 travailleur et quelques saisonniers
- **objectifs** : diversifier les productions (impact positif sur les besoins en eau et en intrants), augmentation du nombre d'emplois, passage en bio, objectif de limiter le travail du sol.



# *Les projets identifiés*

## Bufflones, céréales et vergers

**Localisation :** Entre Rennes et Laval

**Porteurs de projets :** Une vétérinaire qui souhaite s'installer

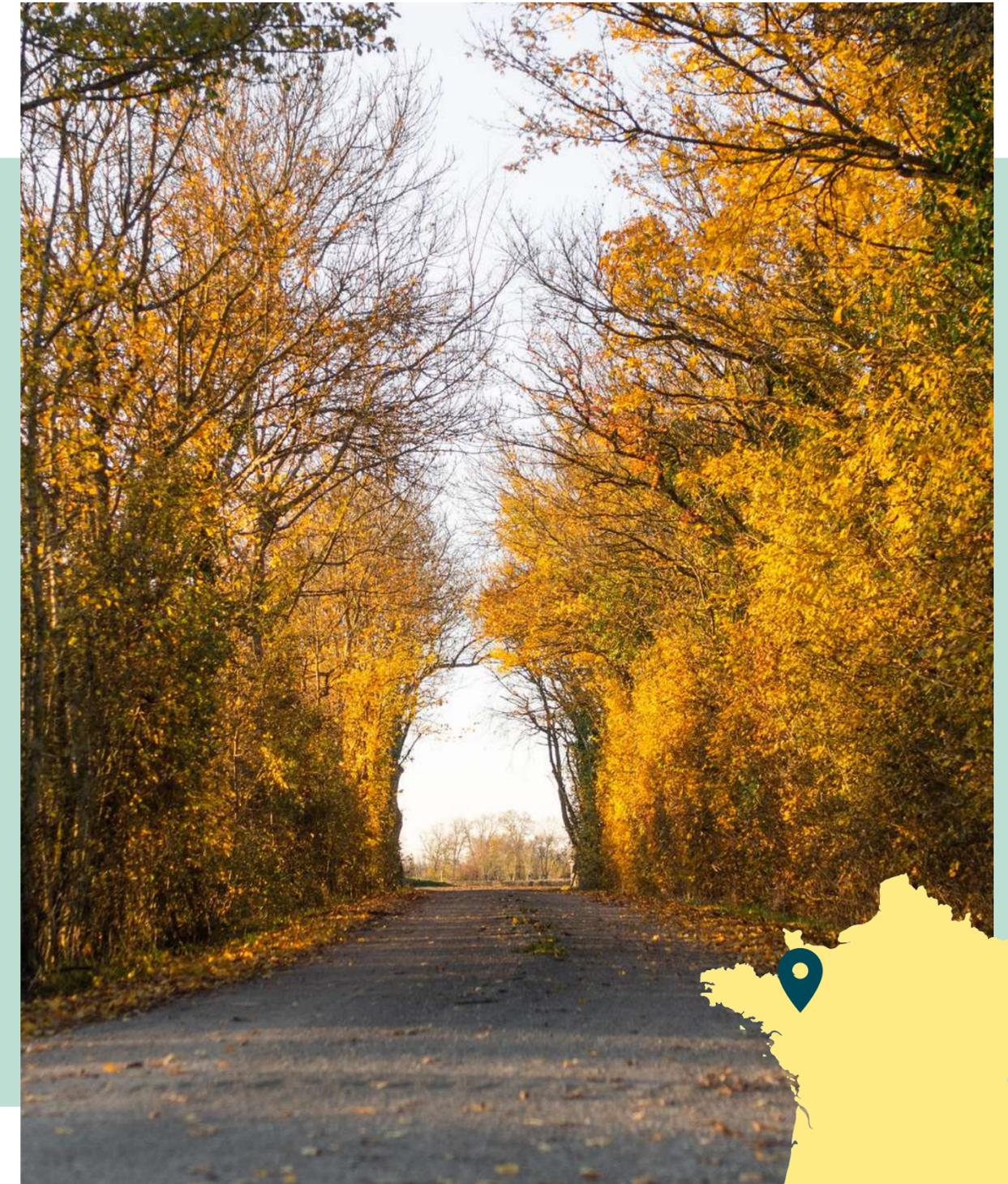
**La Ferme :** Historiquement en polyculture élevage, la porteuse de projet souhaite développer un élevage de **Bufflones** en *bio* avec transformation fromagère sur cette ferme de **76 hectares**.

En parallèle; développement d'un verger.

**Impacts agro-écologiques :**

- production **bio**
- volonté de produire **localement** un lait demandé mais majoritairement importé
- Projet de diversification avec **agroforesterie**
- Association envisagée avec maraîcher

En étude



# *Les projets identifiés*

## Jersiaises en Bio dans l'Orne

**Localisation :** Orne, entre Caen et Alençon

**Porteurs de projets :** Un salarié d'un lycée agricole voisin qui souhaite s'installer à côté de sa conjointe installée depuis **2019** en brebis et volailles bio sur une ferme voisine.

**La Ferme :** Ferme en bovin lait sur **70 hectares**. Objectif de transformation (crème) et vente en circuits courts (complémentarité avec ferme de sa conjointe et circuits existants mais à développer)

**Impacts agro-écologiques :**

- production **bio**
- transformation (crème et yaourts) et vente en **circuits courts**
- synergies agronomiques et économiques avec ferme voisine

En étude

