



**Investissez dans le futur de l'agriculture
en faisant germer des fermes agroécologiques !**



Le problème.

Un modèle agricole à bout de souffle : pollution des sols, disparition des pollinisateurs, déforestation, souffrance animale...

La conjoncture : un renouvellement de génération crucial...

... mais pas gagné !

**40% des
agriculteurs**

en âge de partir à la
retraite

**200 000
fermes**

~~qui vont disparaître~~ à
transmettre dans les
10 ans à venir

**1er obstacle à
l'installation**

le financement du
foncier (fermes trop
grandes)

Comment installer la nouvelle génération
pour assurer notre **indépendance
alimentaire** et **garantir à nos enfants et aux
générations futures** une alimentation saine,
des sols préservés, une biodiversité
régénérée.

Vous avez 2 heures.



Notre vision



*Changer le **modèle agricole**
en aidant les agriculteurs à faire éclore des
fermes agroécologiques, diversifiées et à
taille humaine,
vertueuses pour notre alimentation, nos
campagnes, et notre environnement,
en profitant de chaque nouvelle installation,
ferme après ferme.*

Une foncière solidaire pour financer un changement de modèle

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 !**

AVANT

Ultra-spécialisation des productions

Course à l'agrandissement

Production de masse, peu valorisée

Elevage intensif et mal-être animal

APRÈS

Diversification des productions

Exploitations de plus petites surfaces

Priorité à la transformation et aux circuits courts

Equilibre des productions végétales et animales

Notre ambition

1000

**fermes par an soit
10 000 ha convertis
annuellement à
l'agroécologie en
2025**

L'ADN de nos fermes : les “fèves”

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



Démarche agronomique

Préservation des sols
Agriculture Biologique
Bien-être animal
Approche circulaire



Dimension sociale

Indépendance et
autonomie
Collaboration et partage
des connaissances



Dynamique sociétale

Intégration au territoire
Autonomie alimentaire
Fort impact
environnemental

De multiples externalités positives

Biodiversité : zones tampon, haies, mares sont autant de refuges variés pour la biodiversité

Carbone : le modèle agro-écologique permet de stocker jusqu'à 2 tonnes de carbone/an/ha, limite les importations et la déforestation à l'autre bout du monde (soja brésilien...)

Social : redéveloppement d'activité et d'emplois dans nos régions, avec création de lien social entre des personnes de différents horizons

Eau : le modèle agro-écologique permet 25 à 50% d'économies d'eau et une meilleure résilience aux événements climatiques (sécheresses ou inondations)

Santé : nourriture avec plus de nutriments, sans pesticides et vendue localement à un prix adéquat

Esthétique : entretien des paysages et du bâti selon des principes d'écoconstruction



PLUS GRANDE RÉSILIENCE DES TERRITOIRES



Une possibilité d'accéder à la propriété pour les agriculteurs

La plupart du temps, les agriculteurs en début d'activité **ne peuvent pas acheter** leurs fermes (investissement de plusieurs centaines de K€).

Grâce à FEVE, les agriculteurs et agricultrices commencent en location mais disposent d'une **option d'achat** à partir de la 7^e année, à un **prix préférentiel**.

S'il existe une plus-value, celle-ci est **partagée équitablement** (50/50) entre les investisseurs (la foncière) et eux.

Nous offrons ainsi aux agriculteurs un moyen d'accéder au foncier, quand leur exploitation est entrée en vitesse de croisière, **sans spéculer sur le prix des terres**.

Cette option d'achat est conditionnée au **respect de la charte agroécologique FEVE**, dans l'intérêt des agriculteurs et de la foncière.

Typologie des investissements réalisés par notre foncière



Les fermes achetées contiennent des terres agricoles, des bâtiments d'exploitation, et parfois un ou plusieurs logements

Proportion du bâti dans l'investissement total : autour de 50%



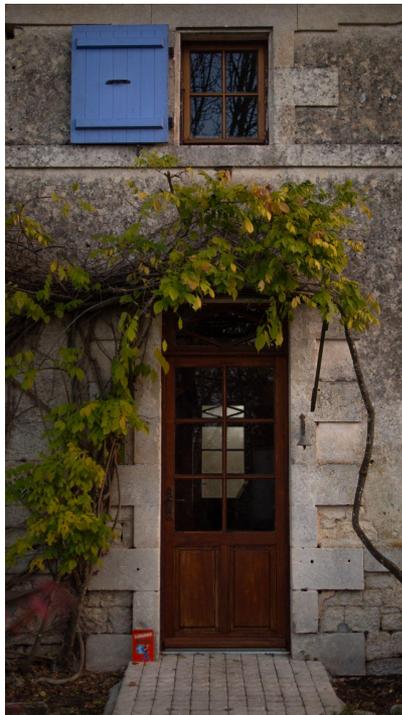
“

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

Exemples d'investissements déjà réalisés

La **ferme de Magnantru***
en Poitou-Charente :
élevage bovin et ovin,
canards, atelier de
transformation et
chambres d'hôte.

L'histoire de Camille et
Raphaël, anciens salariés
sur la ferme qui
deviennent Cheffe et
Chef d'exploitation !



Les dernières couleurs
d'automne sur les
nombreuses haies et
rangées d'arbres
conservées de la ferme



Gros bonus charme pour
le gîte de la ferme

* Cette ferme a été financée préalablement à la création de la foncière

Exemples d'investissements déjà réalisés



La forêt de Higas*, une des plus grande **forêt comestible d'Europe**, au coeur des Landes.

60 000 arbres, arbustes et buissons sur 7 hectares.

Des fruits à coques, des plantes aromatiques et médicinales, et même une serre tropicale pour éviter d'importer cacao et café !

* Cette ferme a été financée préalablement à la création de la foncière

Exemples d'investissement déjà réalisés

Domaine de Cussac, en Dordogne, aux portes de Bergerac.

Un ancien domaine viticole qui ne trouvait pas de repreneur, malgré une belle centaine d'ha de terres, à cause d'un poids important de bâti à rénover.

FEVE a proposé une solution avec un investisseur particulier pour les bâtiments et l'achat des terres par notre foncière, **redonnant une vocation agricole** à ce domaine magnifique !



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)

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

Framework de qualification des projets de fermes

	Déqualifiant	1	2	3	4	NOTE
Agronomique						
1 Parcelaire	Moins de 25% à proximité immédiate de la ferme	33% de la SAU à proximité immédiate de la ferme	50% de la SAU à proximité immédiate de la ferme	75% de la SAU à proximité immédiate de la ferme	Totalement groupé autour de la ferme	4
2 Qualité des terres (profondeur et physico-chimie)	Sols très superficiels (moins de 10 cm)	Sols superficiels (<20 cm) et/ou pauvres limitant drastiquement les cultures	Sol modérément profond (20 à 50 cm) ou avec un défaut majeur limitant le	Sols assez profonds (>50 cm) et assez riches, sans défaut majeur, adapté à la	Sols profonds (>80 cm) et riches adaptés à tous types de cultures	4
3 Accessibilité des terres (relief et/ou texture)	Terres impossibles à cultiver	Terres difficilement cultivables sans risque	Terres cultivables avec restriction sur les périodes d'intervention	Terres cultivables avec une attention à porter sur les périodes d'intervention	Terres cultivables et accessibles toute l'année	4
4 Accès à l'eau	RU faible sans accès à l'eau	RU limitée et pas d'irrigation possible	Bonne RU sans irrigation possible, ou RU limitée mais irrigation possible	Irrigation possible sur plus de 50% de la ferme	Irrigation possible sur l'ensemble de la ferme	4
Economique						
5 Prix avant négociation	Plus de 25% au dessus du marché	20% au dessus du marché	10% au dessus du marché	Au prix du marché	Inférieur au prix de marché estimé	2
6 Rentabilité locative nette	Négative	<0,5%	<1%	<1,5%	>1,5%	3
7 Ratio foncier/bâti	Bâti > 80% investissement ou 50 m ² /ha	Bâti < 80% investissement et 50 m ² /ha	Bâti < 67% investissement et 40 m ² /ha	Bâti < 50% investissement et 30 m ² /ha	Bâti < 33% investissement et 20 m ² /ha	4
8 Résilience	une seule production possible	2 ateliers de production envisageables	3 ateliers de production envisageables	4 ateliers de production envisageables	au moins 5 ateliers de production envisageables	4
Social						
9 Habitat	Cédant reste sur la ferme	Pas d'habitation sur la ferme ou à proximité	Habitation à proximité de la ferme	Habitation sur la ferme	Plusieurs habitations sur la ferme	1
10 Bassin de vie	Bassin de vie à plus de 40 min	Bassin de vie intermédiaire à moins de 40 min	Bassin de vie intermédiaire à moins de 20 min	Bassin de vie urbain à moins de 40 min	Bassin de vie urbain à moins de 20 min	3
11 Soutien local	Les acteurs locaux sont hostiles au projet	Aucun soutien identifié, pas d'hostilité	Soutien minimal de certains acteurs de l'écosystème	Soutien actif d'un acteur important de l'écosystème	Soutien actif de plusieurs acteurs de l'écosystème	3
12 Impact emploi local		Aucun au-delà des repreneurs	Limité (1 FTE max)	Significatif (3 FTE max)	Important (plus de 3 FTE)	3
Attractivité						
13 Zone géographique	Zone peu attractive, aucun PP en recherche	Zone peu attractive, peu de PP en recherche	Zone moyennement attractive, plusieurs PP en recherche	Zone attractive, plusieurs PP qualifiés en recherche	Zone très attractive, de nombreux PP qualifiés en recherche	3
14 Bénéfice environnemental	Dégradation environnementale	Uniquement préservation	Bénéfices limités	Bénéfices significatifs	Bénéfices majeurs	2
15 Esthétique du lieu et/ou nuisances	Site vraiment moche ou nuisance majeure	Paysages et bâtiments médiocres ou nuisance importante	Paysages et bâtiments quelconques ou nuisance proche	Beaux paysages ou beaux bâtiments, sans nuisance	Beaux paysages, beaux bâtiments, pas de nuisance	2
Exécution						
16 Rapidité de démarrage	Aucune activité possible sans de gros travaux	Travaux très importants avant le démarrage de toutes les activités	Travaux significatifs avant démarrage de certaines activités	Quelques travaux à prévoir avant démarrage de certaines activités	Installation possible immédiatement sur toutes les activités envisagées	3
17 PP identifiés	Aucun PP identifié	Quelques PP identifiés	Plusieurs PP identifiés dont au moins 1 qualifié pour la reprise	Plusieurs PP identifiés et qualifiés pour la reprise	Plusieurs PP qualifiés et immédiatement disponibles pour la reprise	2
18 Conditions suspensives	Plusieurs conditions suspensives critiques	Une condition suspensive critique à la reprise	Plusieurs conditions suspensives non critiques à la reprise	Une condition suspensive non critique à la reprise	Aucune condition suspensive à la reprise	1

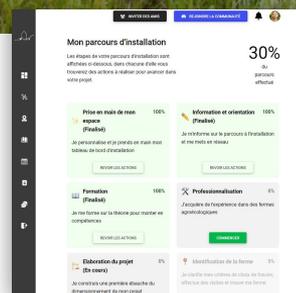
La Grange : un “unfair advantage”



La difficulté de notre métier est d’identifier, avant tout le monde, les fermes et les porteurs de projet les plus prometteurs.

Notre plateforme, La Grange, nous offre un avantage compétitif majeur, en accompagnant les porteurs de projet sur plusieurs années, de la naissance de leur projet, jusqu’à sa réalisation.

- La plus grosse communauté avec des milliers de porteurs
- Une qualification au fil de l’eau et automatisée
- Un renversement de la logique : les porteurs amènent les bonnes fermes
- Un vivier de remplacement en cas de défaut d’un locataire...



Deux instances de gouvernance

Comité d'investissement

Fréquence : 1 tous les 2 mois mini + ad hoc



Fabien Perrot
Agriculteur
Ex Directeur de la
Bergerie Nationale
de Rambouillet

EXPERTISE
AGRICOLE



Bernard Charlotin
Fondateur
mapropriete.fr

EXPERTISE
IMMOBILIER RURAL

Conseil de surveillance

Fréquence : 1 tous les 3 mois



Julien Calmette
CFO Langa Int.

FINANCEMENT DE
PROJETS



Amélie Faure
Serial Entrepreneur

GOVERNANCE ET
STRUCTURATION



Emeline Bentz
Maraîchère Bio

PORTEURS DE
PROJETS

Hypothèses de structuration de la foncière “Les Fèves”



Levée de **8M€ en 2022** pour financer 10 à 15 projets, d’une taille de 300K€ à 2M€.

Sur chaque investissement, une SCI est créée et la foncière en détient entre 70-80% (lui octroyant le contrôle), les agriculteurs 2.5%. Le reste peut être souscrit par des investisseurs particuliers en direct (à partir de 50 000 €).

Les fermes sont **mises à bail sur une durée de 25 ans** (sécurisant pour les agriculteurs et les investisseurs). Les baux sont signés en nom propre (pas par l’intermédiaire d’une société d’exploitation).

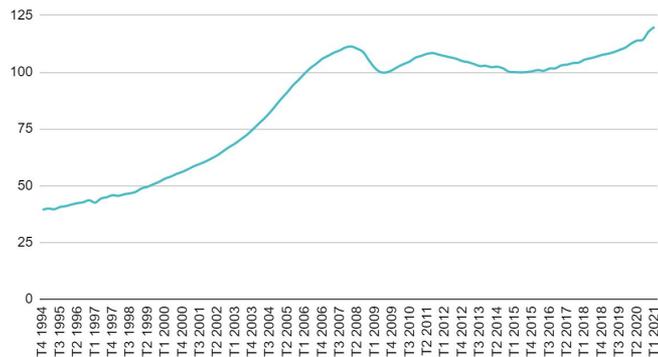
Les loyers (“fermages”) sont encadrés par arrêtés préfectoraux. Ils ne sont pas distribués mais réinvestis et contribuent à la revalorisation de la part de la foncière.

Potentiel de rendement : analyse des performances passées

Deux éléments contribuent à la revalorisation des parts de la foncière :

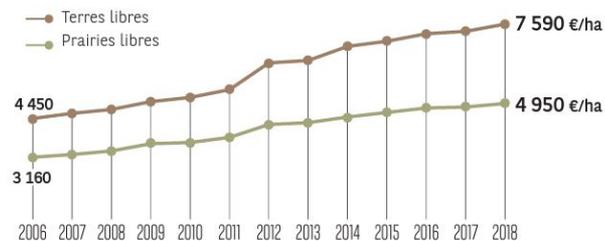
- **Les loyers non distribués** : environ 2 à 3.5% brut soit 1 à 1.5% nets de taxes, charges et provisions.
- **L'appréciation du prix du foncier** : en moyenne 4% par an pour les terres agricoles et 2% par an depuis 7 ans (1.2% sur 15 ans ou 3.7% sur 20) pour les maisons d'habitation et les bâtiments agricoles

Evolution du prix des maisons (Province) - base 100 en 2015



Source : Insee

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%



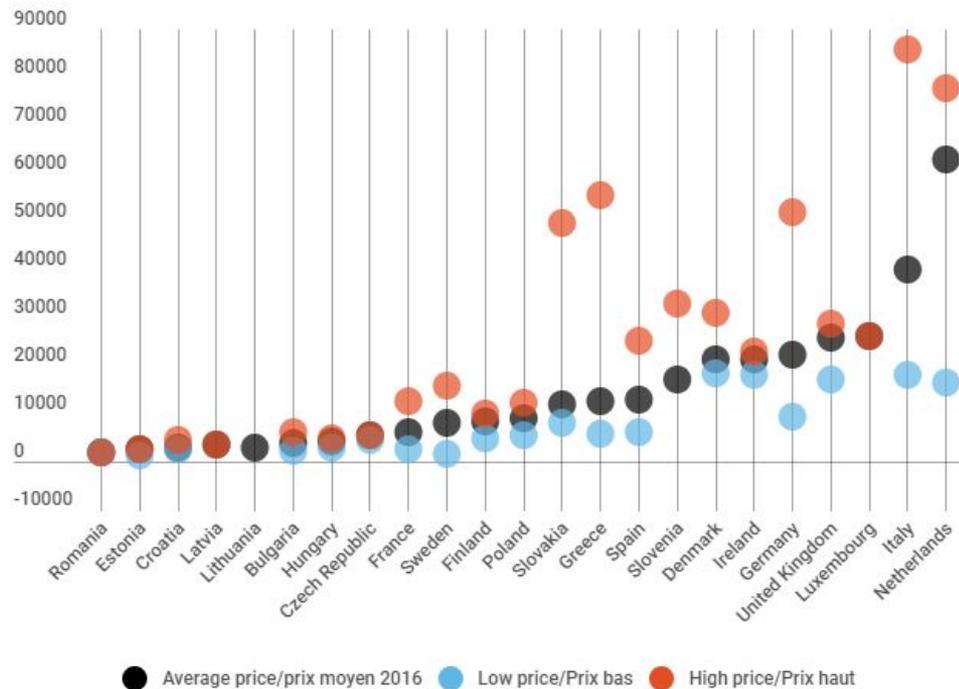
Prix du foncier agricole (valeurs moyennes €/ha) et progression (en %)

Source : Valeurs Vénales

Potentiel de rendement : comparaison avec le reste de l'Europe

Le prix d'un hectare en France, autour de 6000 €, **reste encore bas** comparé à celui des autres pays européens

Prix moyen en euros d'un hectare de terre agricole, prix minimum et maximum régionaux (2016)



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**.



Impôts : exonérations et abattements

Deux situations différentes selon que l'investissement se fait dans la foncière ou en direct dans une SCI spécifique.

- La foncière dispose d'un **agrément ESUS** (Entreprise Sociale d'Utilité Solidaire) lui conférant :
 - Une réduction d'impôt de 25%, plafonnée à 13k€ en 2021, lié à une durée de détention minimale de 7 ans
 - Une exonération complète d'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI)

- Pour les investisseurs **en direct dans une SCI** :
 - Pas de réduction d'IR
 - Exonération d'IFI de 75% jusqu'à 100K€ puis 50% au-delà
 - Perception des loyers net de charges



Liquidité

La foncière n'a pas vocation à liquider ses actifs (à l'instar de fonds dits "evergreen")

La liquidité provient ainsi de plusieurs sources :

- le marché "secondaire"
- l'exercice des options d'achat par les agriculteurs, à partir de la 7^{ème} année (hypothèse retenue : 30% d'exercice, 70% restant en location);
- Les loyers générés par les investissements de l'année et non encore réinvestis (1 à 2% du montant total investi)
- la mise en réserve de 5% des montants collectés chaque année qui se cumulent.

Par ailleurs, 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).

Les frais et coûts dans la foncière

Frais de souscription et de sortie :

- frais de souscription de 2.5% HT (*plafonnés à 500 € HT ie 600€ TTC*)
- pas de frais en cas de sortie.

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 : 15% des fermages sont facturés par la foncière aux SCI pour payer les salaires des équipes de gestion et leurs outils

SCHÉMA DE FONCTIONNEMENT :

- pour l'acquisition

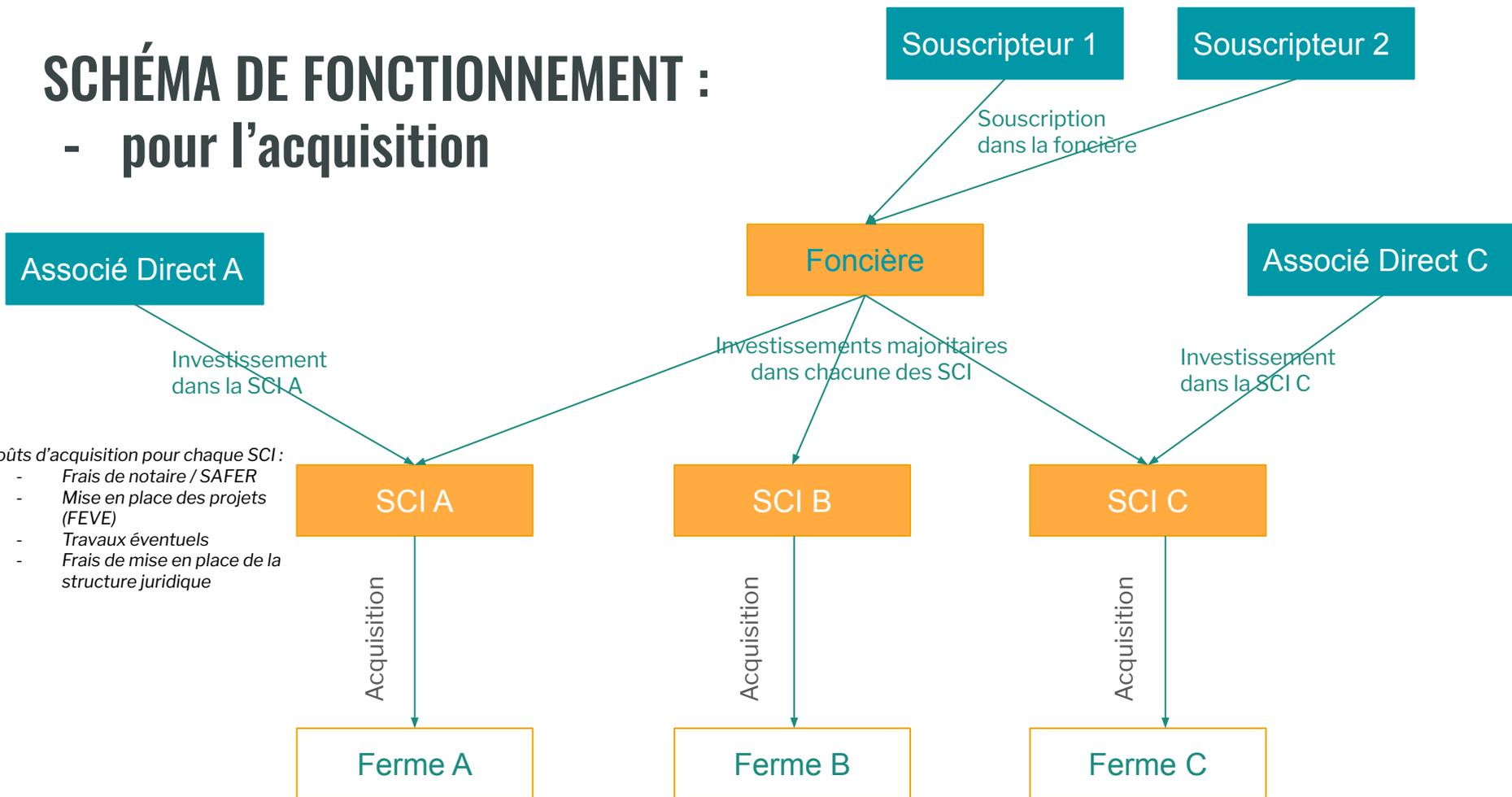


SCHÉMA DE FONCTIONNEMENT

- en mode de croisière

Souscripteur 1

Souscripteur 2

Associé Direct A

Associé Direct C

SCI A

SCI B

SCI C

Foncière

SCI D

Agriculteurs ferme A

Agriculteurs ferme B

Agriculteurs ferme C

Fermages nets des coûts

Fermages nets des coûts

Fermages nets des coûts

Frais de gestion

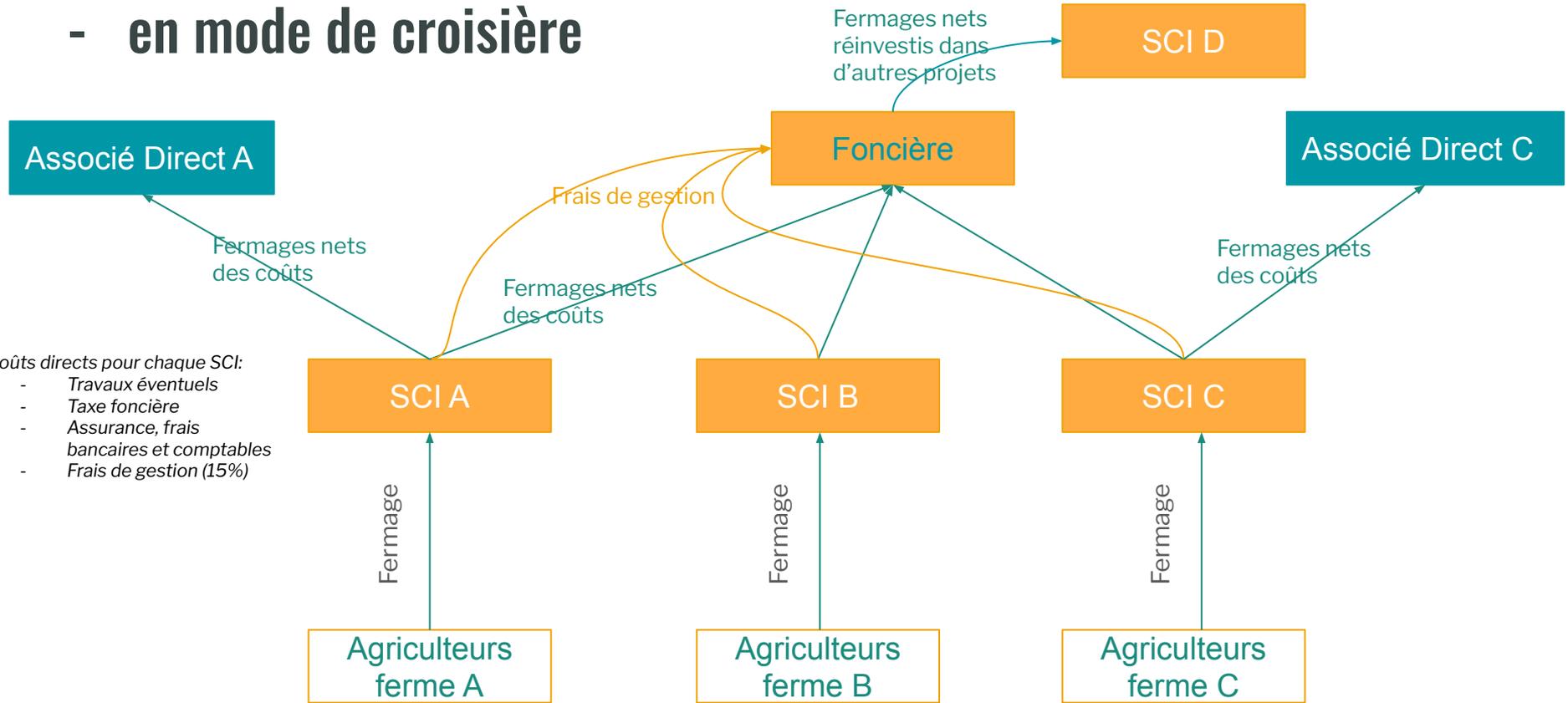
Fermages nets réinvestis dans d'autres projets

Fermege

Fermege

Fermege

- Coûts directs pour chaque SCI:
- Travaux éventuels
 - Taxe foncière
 - Assurance, frais bancaires et comptables
 - Frais de gestion (15%)



Une équipe de serial entrepreneurs



ENTREPRISE
À MISSION



ASTRID

Pour Une Agriculture du Vivant

ex-Google : Marketing
ex Alter Equity : Fonds Impact

EDHEC

-> **En charge des Porteurs de Projet
et marketing digital**



MARC

Fondateur de Dataiku, un des leaders
mondiaux des plateformes d'IA / Data
Science
1000 salariés, licorne FR

AGROPARISTECH

-> **En charge de la plateforme digitale
et de la stratégie**



VINCENT

Fondateur de SeniorAdom,
téléassistance aux personnes
âgées, revendue à VVV

ex-SG : Financement d'actifs

ECOLE POLYTECHNIQUE -
STANFORD

-> **En charge des Investisseurs et
de l'administratif et financier**



SIMON

Fondateur de Promus, logistique des circuits
courts alimentaires

ex-Danone : Achats et filières

AGROPARISTECH - ESSEC

-> **En charge de l'acquisition des fermes et
des sujets techniques agricoles**

Ils nous font confiance



Amélie Faure
Serial Entrepreneur



Nicolas Celier
Fondateur Ring Capital



Arnaud Bentz
Directeur Exane



Clément Stenac
Fondateur Dataiku



Francis Nappez
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 (fatigant non ?)

Un investissement dans un actif tangible (la terre agricole), sécurisant, mais difficile à appréhender par soi même (savez-vous planter les choux ?)

Un tiers de confiance, FEVE, qui régit la relation entre les investisseurs et agriculteurs, de la manière la plus éthique possible, et permet de faire naître les futurs Magnantru, Forêt de Higas et autres Cussac.

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

Alors, on y va ?

investir.feve.co