

feve

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2025

Sur les comptes de l'exercice clos des sociétés
LES FEVES et LES FEVES 2 le 31/12/2025



Sommaire

Edito

Les Chiffres et date clés du quatrième exercice (2025)

Historique

1. Activité des foncières en 2025

1.1 La collecte et l'évolution du capital

1.1.1 Agrément ESUS et label Finansol

1.1.2 Placement des liquidités

1.2 L'activité opérationnelle

1.2.1 L'acquisition des fermes

1.2.2 Exemple de projets développés sur des fermes financées

1.3 Développement de l'activité en 2025

1.3.1 Renforcement de notre visibilité

1.3.2 Suivi et développement des fermes accompagnées par FEVE

1.3.3 De nouveaux développement côté tech

1.3.4 L'équipe investisseurs on the road

1.3.5 Arrivée et intégration du programme Fabacéé

1.3.6 L'équipe Projets s'engage pour l'installation agricole inclusive

2. Organisation et structuration

2.1. Equipe salariée FEVE et Fabacéé

2.2 Gouvernance

2.2.1 Conseil de surveillance

2.2.2 Comité d'investissement

2.2.3 Comité de mission

3. Situation financière

3.1 Situation financière LES FEVES

3.1.1 Bilan

3.1.2 Compte de résultats

3.1.3 Evaluation financière des fermes

3.1.4 Réévaluation de la part de la foncière



Sommaire

3.2 Situation financière LES FEVES 2

3.2. 1 Bilan

3.2.2 Compte de résultats

3.2.4 Réévaluation de la part de la foncière

4. Perspectives et objectifs

4.1 Objectifs 2026 : collecte et acquisitions

4.2 Recrutements envisagés

5. Proposition de résolutions pour l'AG mixte de 2026

5.1 Résolutions pour LES FEVES

5.1. 1 Résolutions 1 à 4 : résultats financiers

5.1.2 Propositions de nomination au Conseil de Surveillance

5.1.3 Modifications techniques des statuts

5.1.4 Autorisation de cession spécifique

5.1.5 Rémunération du gérant

5.1.6 Proposition d'augmenter la part de la foncière de 1,1%

5.2 Résolutions pour LES FEVES 2

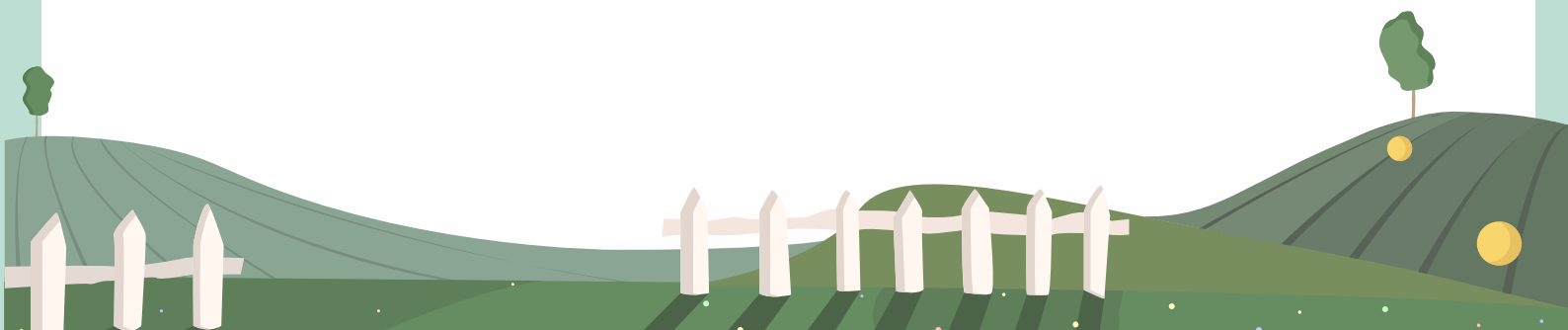
5.2. 1 Résolutions 1 à 4 : résultats financiers

5.2.2 Propositions de nomination au Conseil de Surveillance

5.2.3 Modifications techniques des statuts

5.2.4 Rémunération du gérant

5.1.5 Proposition d'augmenter la part de la foncière de 0,38%





Édito

Et bien, rien n'est jamais acquis !

C'est la chose essentielle que l'année 2025 nous a rappelé. 2025 c'est l'année où le label AB fêtait ses 40 ans et pourtant il a fallu le défendre. Passer la quarantaine et voir que finalement la filière bio doit encore composer avec des signaux contradictoires : des attentes citoyennes toujours fortes, une prise de conscience écologique qui progresse, mais aussi des arbitrages politiques et budgétaires qui fragilisent celles et ceux qui font le choix d'une agriculture exigeante.

Du côté de FEVE, les contradictions ne nous font pas changer de cap. Au contraire, elles nous rappellent pourquoi on existe. Et vous nous l'avez aussi rappelé en montrant, cette année encore, un intérêt grandissant pour un des rares placements qui a du sens : la terre agricole.

24,6 millions collectés en 12 mois, une communauté d'investisseurs qui s'agrandit avec plus de 1200 nouveaux épargnants qui nous ont rejoints - bienvenue à vous ! - et des investisseurs institutionnels qui, de nouveau, nous accordent leur confiance.

Avec une accélération importante du nombre de fermes acquises en fin d'année, 2025 a permis à 25 agriculteurs et agricultrices de s'installer dans différentes régions. De quoi retrouver près de chez soi, Marine qui produit des petits fruits, des plantes à parfums et de la viande de boeuf, Maxime installé en grandes cultures avec notamment une production de pâtes, Baptiste qui produit du lait de vache, Manon et Martin, aperçus dans l'émission "La meilleure boulangerie de France" qui ont plus de 4 ateliers diversifiés sur leur ferme et transforment eux même leurs production pour en faire - entre autres ! - du pain.

Que de beaux projets qui nous donnent beaucoup de force pour continuer à faire ce qu'on adore : réunir des citoyens, des investisseurs, des porteurs de projet, des cédants, des partenaires et une équipe engagée autour d'un même objectif. Faire de l'épargne un levier concret au service d'une agriculture bio, durable et prospère.

Merci à toutes celles et ceux qui nous font confiance. Merci à celles et ceux qui investissent, qui transmettent, qui entreprennent, qui relaient, qui soutiennent. Merci à toutes les personnes qui, à leur place, participent à faire avancer un autre modèle agricole.

On sait qu'on a encore du chemin à parcourir vers agriculture plus juste, cohérente, plus résiliente et respectueuse du vivant, mais de voir que l'on est pas seuls, ça nous donne la force de continuer !



Les Chiffres clés de 2025

La collecte

56,2M € collectés depuis les débuts
montant collecté au 31/12/25

24,6M € sur l'année 2025
(versus 19M€ en 2024)

6 Investisseurs institutionnels (au côté des particuliers)

Caisse des Dépôts, Crédit Mutuel, Ecofi, Mirova, le fonds Entrepreneur du Vivant, Allianz pour 16,5M€ au total (dont 7,5M en 2025)

3609 actionnaires

dont 1240 nouveaux en 2025

39 % des personnes qui avaient investi en 2024 ont réinvesti en 2025

23 % des personnes qui avaient investi en 2023 ont réinvesti en 2025

49 ans (âge médian)

7 890 € investis en moyenne par les investisseurs - hors investisseurs institutionnels (médiane de 4 800€)

L'activité opérationnelle



11,9M € investis cette année (soit 3,6M de plus qu'en 2024) pour un total investi dans de nouvelles fermes de 34,4M

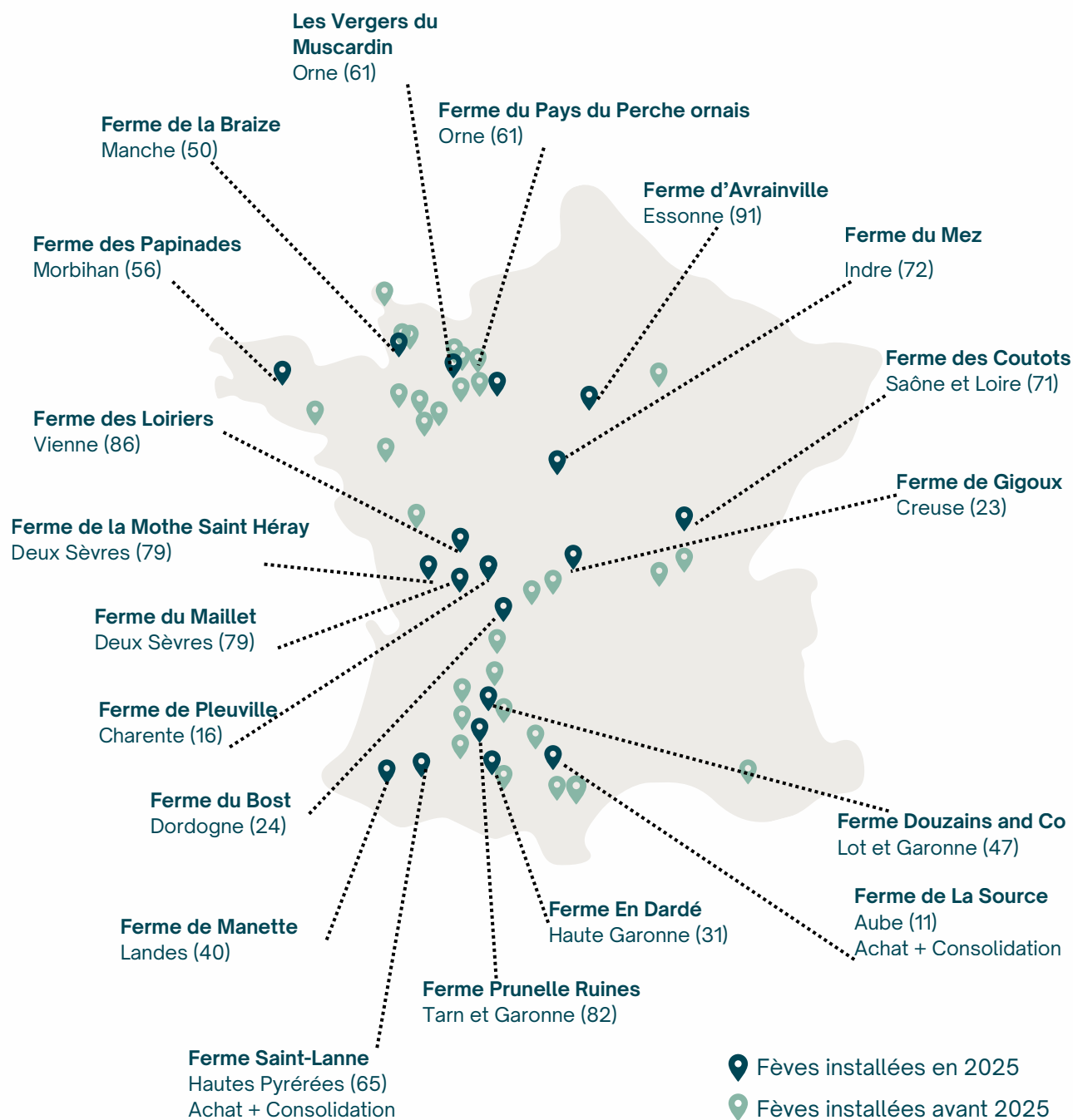
25 agriculteurs et agricultrices supplémentaires installés pour un total de 78 en tout !

1 279 Ha supplémentaires convertis à l'agroécologie (3411 Ha en tout!)

19 nouvelles fermes financées (versus 11 en 2023) pour un total de 52 en tout (et 4 projets de consolidation en sus)

19 nouvelles fermes

financées en 2025



Ce qui donne au 31 décembre 2025 un total de **52 fermes financées** depuis l'origine de FEVE (dont les 2 premières hors de la foncière).

Historique

En 2020, à l'issue d'une expérience entrepreneuriale, Marc choisit de s'engager dans un projet à impact, ancré dans les enjeux concrets de la transition écologique. Il retrouve Simon, camarade d'AgroParisTech et fondateur de Promus, entreprise dédiée à l'accompagnement des agriculteurs vers la vente directe. Convaincus de la nécessité de faire évoluer en profondeur le modèle agricole, ils s'associent à Vincent, ingénieur polytechnicien et entrepreneur, désireux de contribuer à un projet à fort impact sociétal. Ils sont rapidement rejoints par Astrid, fille d'agriculteur et engagée au sein de l'association Pour une Agriculture du Vivant, qui apporte une expertise de terrain et une compréhension fine des enjeux humains et agroécologiques.

Ensemble, ils fondent **Fermes En ViE (FEVE)** avec l'ambition d'accélérer le développement d'une agriculture agroécologique, durable et économiquement viable.

Le nom reflète la philosophie du projet. La fève a la capacité de fixer l'azote atmosphérique grâce à une symbiose avec les micro-organismes du sol. Elle contribue ainsi à fertiliser naturellement la terre, à réduire les intrants et à renforcer l'équilibre des écosystèmes. Inspirée par cette petite légumineuse, FEVE finance des fermes pensées comme des écosystèmes : collaboratifs, résilients et ancrés localement, respectueux de la terre comme de celles et ceux qui la cultivent.

Cinq ans après sa création, **FEVE change d'échelle** grâce à la mobilisation de l'épargne citoyenne. L'organisation s'est structurée autour de deux foncières dédiées à la collecte ainsi que d'un fonds de dotation, consolidant son modèle d'entreprise de l'Économie Sociale et Solidaire.

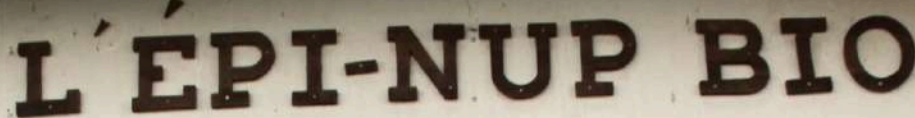
En 2025, les foncières ont permis le **financement de 19 nouvelles fermes** et l'accompagnement de projets de consolidation, portant à 52 le nombre total de fermes financées depuis l'origine. Cette dynamique a rendu possible l'installation de **25 agriculteurs et agricultrices supplémentaires**, soit 78 installations accompagnées depuis la création.

Toutes les fermes financées s'engagent à respecter la charte agroécologique de FEVE. En 2025, **1 279 hectares supplémentaires ont été convertis à l'agroécologie**, portant à 3 411 hectares la surface totale engagée depuis le lancement de l'activité.

Par ailleurs, nous avons mis en place un **Fonds de Dotation FEVE**, qui permet désormais à celles et ceux qui le souhaitent de soutenir ses missions par un don défiscalisé. Ce dispositif complète l'investissement : il offre une autre façon de contribuer, en particulier pour financer des missions d'intérêt général concourant à la défense de l'environnement naturel, notamment par la construction d'un futur durable des pratiques agricoles avec un objectif spécifique de développer l'ABC (Agriculture Bio de Conservation).

Dans la continuité de la dynamique des années précédentes, nous maintenons **des objectifs ambitieux pour 2026**. Les besoins sur le terrain demeurent en effet très importants pour accompagner l'installation et la transmission des fermes, ainsi que la transition vers des pratiques agroécologiques.

Afin d'y répondre, nous visons pour 2026 **une collecte de plus de 30 M€**, ainsi que l'acquisition de **30 nouvelles fermes** pour accompagner la conversion de plus de **2 000 hectares supplémentaires à l'agroécologie**.

A photograph of a man with a beard and short dark hair, wearing a light grey hoodie, standing in front of a white-framed glass door. Above the door is a large white sign with the text 'L'ÉPI-NUP BIO' in dark, bold, sans-serif capital letters. The door reflects the outdoor environment, showing trees and a parked car. The building's exterior is a light-colored, possibly concrete or plaster, wall.

Notre mission, aider les agriculteurs à s'installer en créant des fermes agroécologiques sur le territoire, bénéfiques pour notre **souveraineté alimentaire** et **respectueuses de la nature et de la biodiversité** et ainsi contribuer à **changer le modèle agricole français**, ferme après ferme.



1 Activité des foncières en 2025

1.1 La collecte et l'évolution du capital

En 2025, notre base d'investisseurs a continué de s'élargir avec un nouveau record de collecte : **24,6 M€ sur l'année 2025** (contre environ 19 M€ en 2024). Sur ces 24,6 M€ collectés en 2025, les **FEVES 2 a représenté 10 M€**, confirmant la pertinence d'une deuxième foncière qui a permis 1900 investissements pour des investisseurs bénéficiant de la réduction d'impôt de 25%.

La confiance des investisseurs institutionnels se renforce également : **6 investisseurs institutionnels** (Caisse des Dépôts, Crédit Mutuel, Ecofi, Mirova, le fonds Entrepreneur du Vivant, Allianz) sont désormais engagés, **pour 16,5 M€** investis au total depuis le début, dont 7,5 M€ en 2025.

L'élargissement de notre base d'investisseurs impliqués dans le soutien à la transition agroécologique est également une source de satisfaction importante : **1 240 citoyens et citoyennes** ont souscrit pour la première fois en 2025, portant la foncière à 3 609 actionnaires en fin d'année.

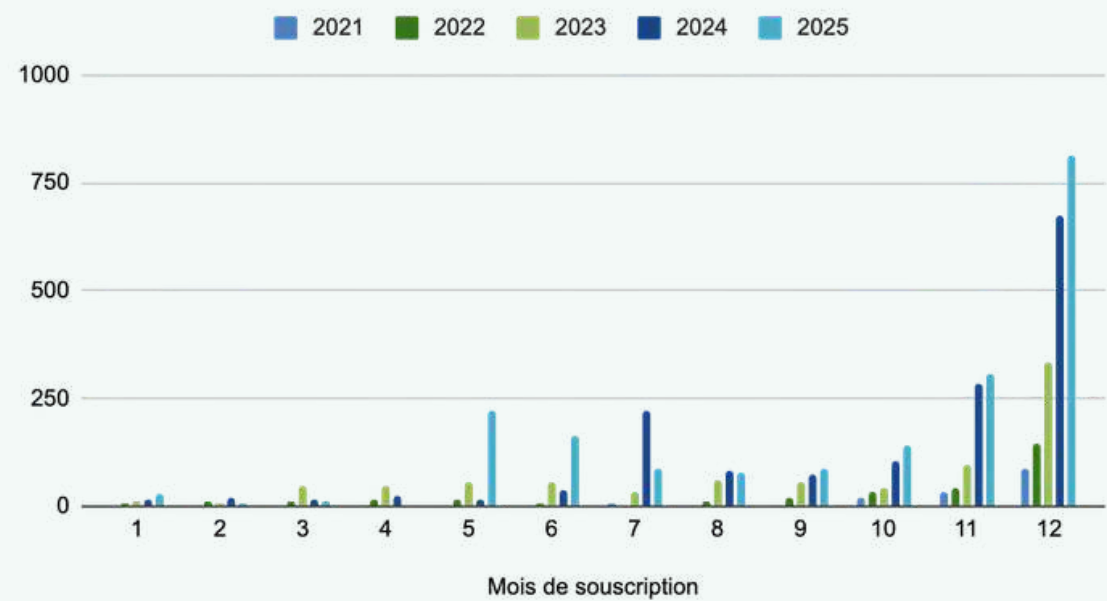
Nous nous réjouissons également de la fidélité des investisseurs, **puisque 39 % des personnes ayant souscrit en 2024 ont souscrit à nouveau en 2025, et 23 % de celles ayant souscrit en 2023** ont également réinvesti en 2025. L'enjeu est désormais de maintenir l'engagement et la confiance des investisseurs qui nous ont rejoints en 2025.

Les souscriptions sont toujours marquées par une forte saisonnalité, avec une activité limitée au T1 et un pic en fin d'année au T4 qui représente environ 50% des souscriptions de l'année. Cela s'explique en particulier par le calendrier spécifique de la réduction d'impôt pour un investissement dans une Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale (ESUS) ou une foncière solidaire.

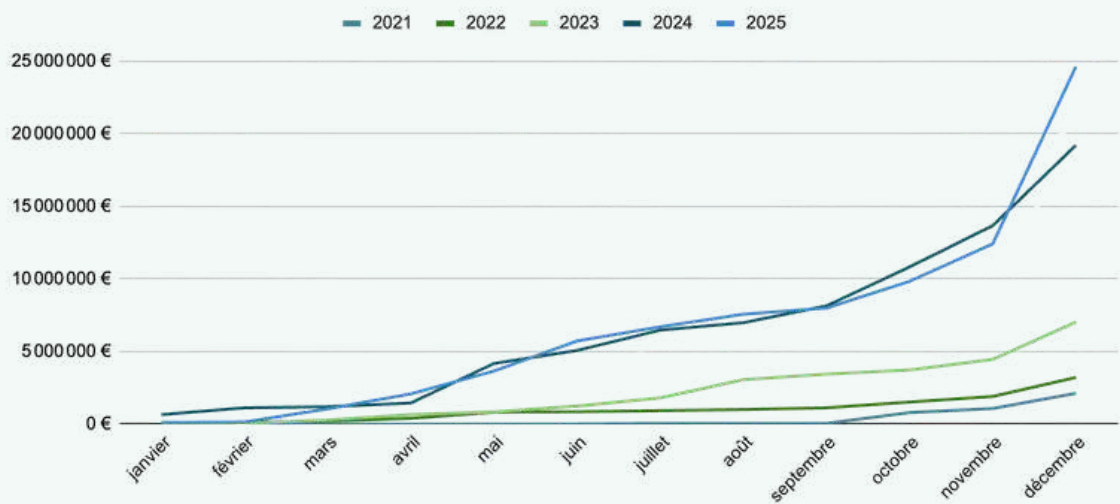
Les graphiques et tableaux ci-dessous reprennent les nombres de souscriptions ainsi que les montants souscrits par an afin de montrer la progression d'une année sur l'autre.



Nombre de souscriptions par mois



Montant cumulé souscrit par mois



La confiance constante et l'expérience qualitative de nos investisseurs :

Cette année, **nous avons donné la parole à nos investisseurs**, et leurs retours nous font chaud au cœur. Ils témoignent d'**une vraie confiance dans le modèle FEVE**, mais aussi d'une **expérience investisseur très positive** :

8,2/10

C'est la confiance qu'accordent nos investisseurs à FEVE !

8,5/10

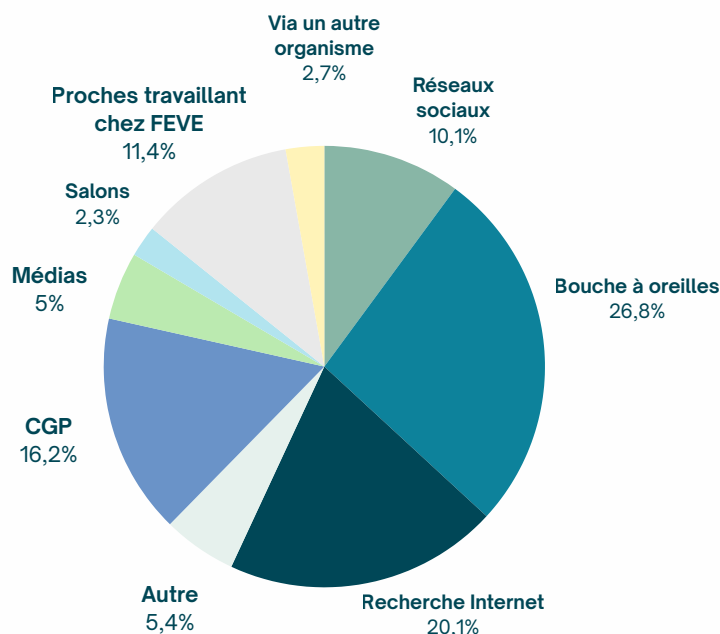
C'est la satisfaction de nos investisseurs sur leur expérience chez FEVE !

En 2025, nos investisseurs ont découvert FEVE via des canaux variés. Cette diversité renforce la résilience de notre collecte et soutient une croissance durable.

Les principaux points d'entrée restent le bouche-à-oreille (26,8 %) et la recherche internet (20,1 %). Cette dynamique se confirme aussi dans notre enquête investisseurs menée début 2026 auprès de plus de 300 répondants : **78 % des investisseurs interrogés déclarent parler de FEVE à l'oral pour engager leurs proches.**

Continuez à parler de FEVE autour de vous : **la recommandation reste l'un de nos moteurs les plus forts, et vous êtes nos meilleurs ambassadeurs !**

Comment nos investisseurs nous ont-ils connus ?



Les parrainages

Nous continuons à développer le parrainage, car **le bouche-à-oreille (26,8 %) reste notre principal levier pour faire connaître FEVE.**

Cette année, le dispositif a été simplifié : **les codes parrainages sont désormais accessibles directement dans Le Grenier, et le bonus de 1 % n'est plus plafonné et peut être donné au filleul directement !** Depuis son lancement, **288 personnes ont été parrainées, pour un total de 1 226 024,31 € collectés.**

Notre enquête investisseurs menée début 2026 auprès de plus de 300 répondants montre pourtant qu'il reste un vrai potentiel : **plus de 80 % seraient prêts à parrainer**, mais seulement 11 % le font aujourd'hui.

Pour encourager cette dynamique, nous avons aussi organisé **un concours** : en 2025, les **10 meilleurs parrains et marraines ont reçu des produits de nos fermes, un dîner aux Maisons Marcon et un dîner à La Chapelle Saint Martin** (offerts par les restaurateurs pour soutenir notre démarche).



Les cartes cadeaux

Les cartes cadeaux FEVE permettent d'**offrir bien plus qu'un cadeau classique** : elles donnent la possibilité d'investir dans la terre agricole et de soutenir l'installation de fermes agroécologiques partout en France.

À partir de 50 €, le bénéficiaire devient actionnaire de la foncière solidaire FEVE et possède un petit bout de terres agricoles dédiées à une agriculture plus respectueuse de l'environnement et des agriculteurs.

La carte est **100 % dématérialisée et très simple à utiliser** : il suffit d'activer son code sur Le Grenier pour transformer le montant offert en investissement.

Elle peut être **offerte par des particuliers** pour des anniversaires, naissances, mariages, départ à la retraite **mais aussi par des entreprises pour remercier des collaborateurs, partenaires ou clients.**

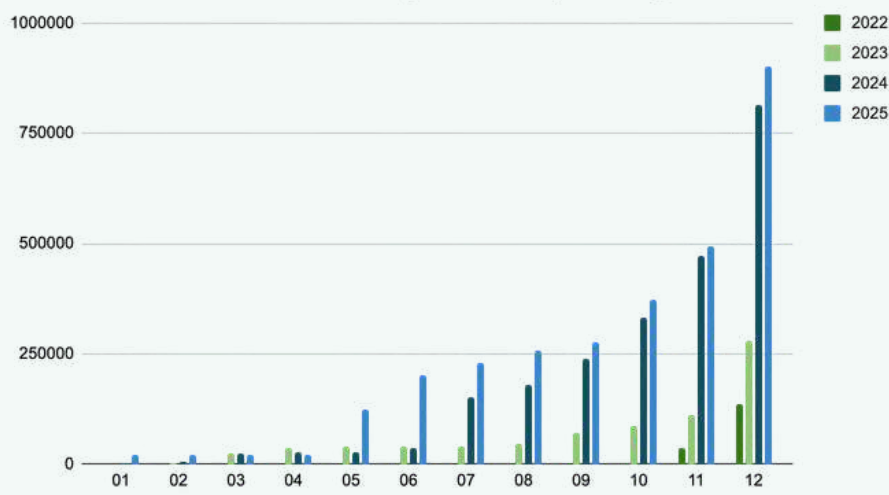


Les collaborations avec les entreprises

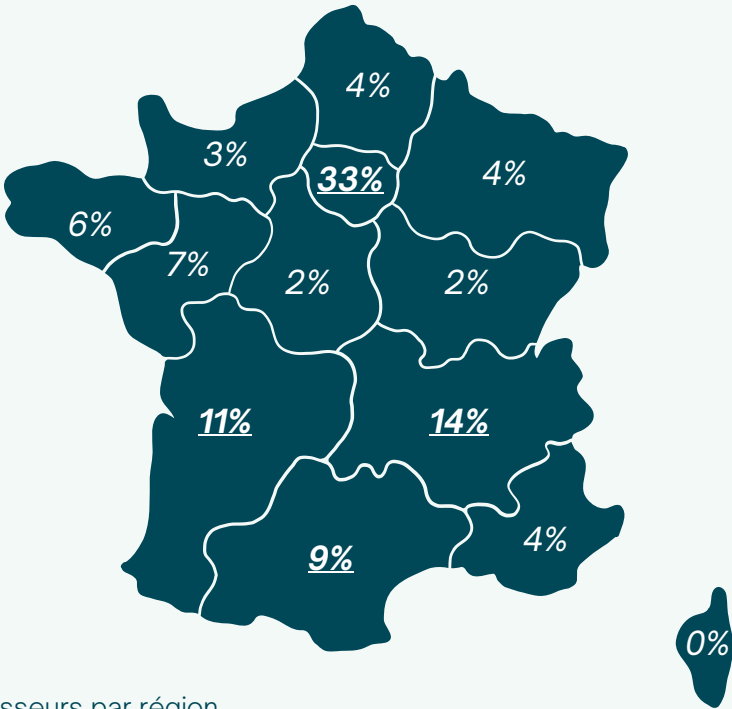
FEVE souhaite aussi **développer ses collaborations avec les entreprises**, à travers des événements, des temps de sensibilisation ou des opérations autour des cartes cadeaux. **L'idée est de permettre à de nouveaux publics de découvrir l'investissement solidaire et de soutenir, à leur échelle, la transition agricole.**

Notre enquête investisseurs menée début 2026 auprès de plus de 400 répondants montre que ce levier reste encore peu connu : 82 % des répondants ne connaissaient pas cette opportunité, mais **83 % trouvent que c'est une idée pertinente à mieux mettre en avant. Un vrai sujet à développer pour les prochaines années.**

Montant cumulé annuel souscrit grâce à des parrainages



Répartition des investisseurs par zones géographiques

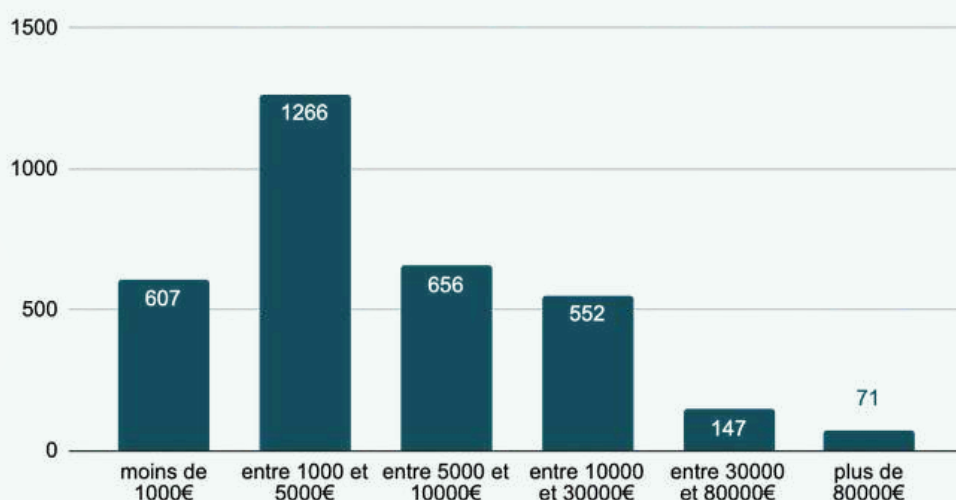


Pourcentage d'investisseurs par région
DROM COM : 1%

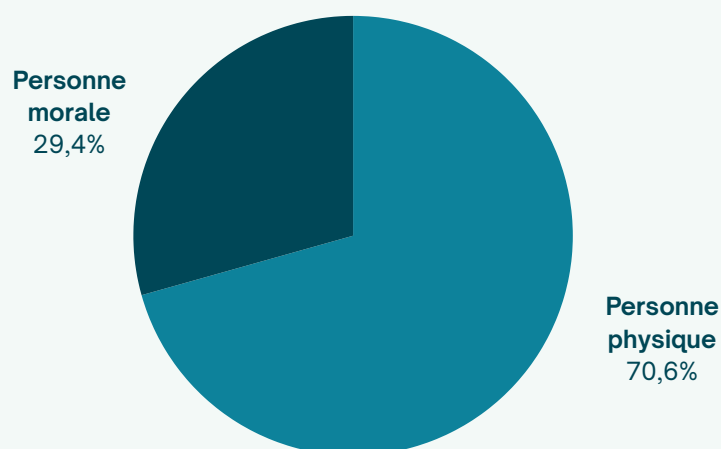
En terme de tranches d'investissement, les montants sont globalement bien répartis. 56% des investissements sont inférieurs à 5 000 €, ce que reflète une médiane à **4 800 €** (seulement investisseurs particuliers). En revanche, la moyenne s'établit à **7 890 €**, tirée vers le haut par des investissements plus significatifs, dont 71 supérieurs à 80 000 €.

Nombre de transactions par tranches d'investissement

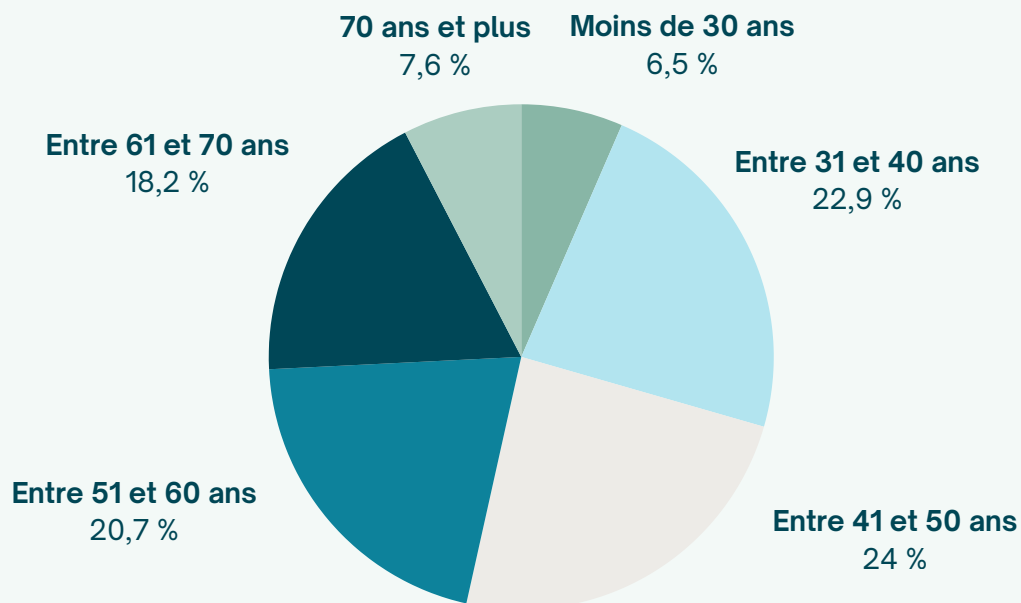
Depuis les débuts de FEVE soit 2021 et hors investisseurs institutionnels



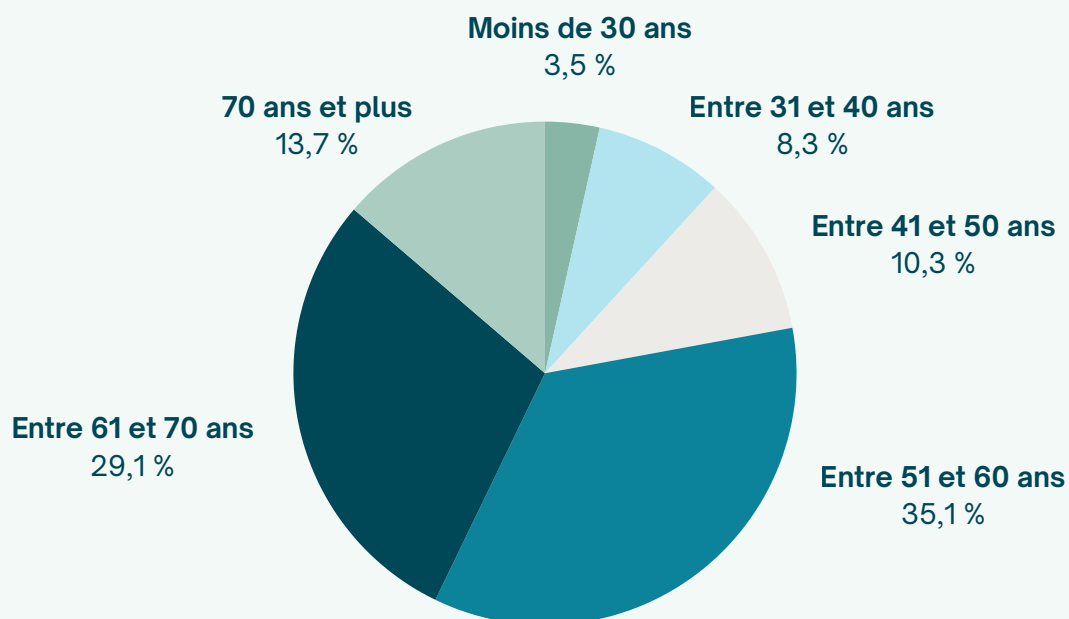
Répartition selon les types d'investisseurs



Répartition du nombre d'investisseurs par tranches d'âge



Répartition des montants cumulés investis par tranches d'âge



*Moyenne et médiane des investissements
cumulés par tranche d'âge*

	- de 30 ans	31 à 40 ans	41 à 50 ans	51 à 60 ans	61 à 70 ans	+ de 70 ans
Moyenne	4290 €	5023 €	10 794 €	11464 €	16205 €	17952 €
Médiane	1440 €	2377 €	3002 €	4944 €	4800 €	5002 €

L'âge médian de nos investisseurs est de 49 ans, ce qui veut dire que les investissements sont assez répartis sur toutes les tranches d'âges. Cependant, les investissements des personnes plus âgées sont plus importants en montants que ceux des plus jeunes, ce qui s'explique certainement par une capacité financière plus élevée.



1.1.1 Agrément ESUS et label Finansol

Comme les précédentes années, la collecte est fortement encouragée par le dispositif de réduction d'impôt dont les **investisseurs de la foncière bénéficient grâce à l'agrément ESUS** (Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale) obtenu en août 2021 qui a été renouvelé en juillet 2023. Cet agrément, encourage l'investissement en offrant une **réduction de l'impôt sur le revenu de 25% du montant investi et une exonération totale d'impôt sur la Fortune Immobilière**.

Nous disposons également depuis mai 2022 du **label Finansol** obtenu auprès de l'association Fair-Finansol, après un peu moins d'un an d'activité. Ce label qui est pour nous un gage de sérieux, avec des critères exigeants en matière de solidarité et de transparence de l'information nous a été confirmé en 2023.

Il représente la **référence crédible et légitime de produits financiers solidaires**. Par ailleurs, en plus d'être un organisme labellisateur, l'association Fair-Finansol œuvre à défendre les intérêts des foncières solidaires et autres produits solidaires.



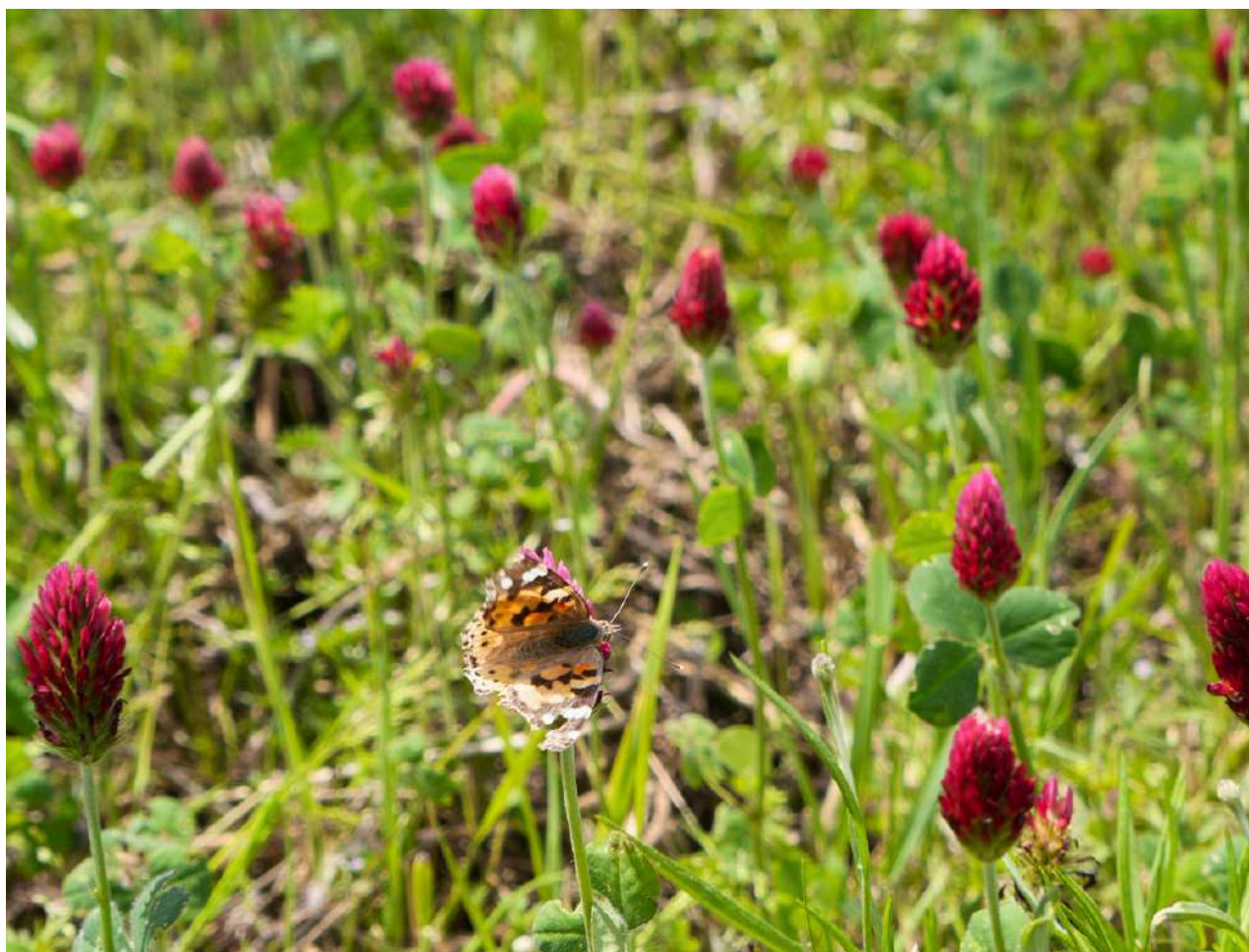
1.1.2 Placement des liquidités

Les sommes collectées non encore investies sont placées sur des placements **très peu risqués et relativement liquides**, principalement des SICAV monétaires et des comptes à terme bancaires plutôt que laissées sur les comptes courants des banques. Ces sommes sont composées :

- (i) des **15% des sommes collectées** qui doivent être conservées sous forme de liquidités afin d'assurer plus efficacement la liquidité des titres aux investisseurs
- (ii) des **sommes non encore investies** dans les projets (il se passe souvent plusieurs mois entre le moment où l'on signe une promesse et le moment où l'investissement est véritablement réalisé).

Les liquidités continuent d'être placées en grande majorité :

- dans des SICAV monétaires et des comptes à termes court terme au Crédit Coopératif pour les sommes qui doivent être investies dans les semaines / mois à venir ;
- dans des comptes à termes quasi essentiellement au Crédit Coopératif ainsi que quelques placements long terme et très peu risqués (obligations bancaires) réalisés avec le Crédit Coopératif ou un courtier (Pandat). Pour rappel, le choix avait été fait de se diriger vers le Crédit Coopératif de par sa plus grande proximité avec nos valeurs et les missions de la foncière.



1.2 L'activité opérationnelle

1.2.1 L'acquisition des fermes

Pour rappel, 33 fermes avaient été acquises entre 2021 et 2024. En 2025, l'activité a été soutenue et a encore accéléré : 19 nouvelles fermes ont été acquises !

À noter également que, pour les opérations passées, chaque acquisition était réalisée via une SCI, à laquelle l'agriculteur contribuait généralement à hauteur de 2,5 %, afin d'aligner ses intérêts financiers avec ceux des investisseurs. Ce schéma a depuis été abandonné, le recours à une SCI s'avérant complexe et coûteux. Nous avons réussi à trouver une solution avec des investissements en direct tout en gardant l'investissement de l'agriculteur qui se fait directement dans la foncière (pour les 2.5% - avec un pacte spécifique signé avec lui).

	Date d'acquisition	Montant investi par la foncière	Surface	Nb de pp*	Activités	Foncière d'acquisition
La ferme des Coutots	13 février	650K €	91 Ha	1	Élevage ovin, porcin, volailles, autruches, vente directe	LES FEVES
La ferme des Papinades	26 février	553K €	106 Ha	2	Élevage ovin viande, céréales, maïs, autonomie alimentaire	LES FEVES
Saint-Lanne Saint-Lanne II	28 février 4 novembre	773K € 63 K €	76 Ha 8 Ha	1	Grandes cultures	LES FEVES
Ferme de Gigoux	4 mars	497K €	60 Ha	2	Elevage bovin, ovin, grandes cultures	LES FEVES
Ferme de la Braize	11 mars	251K €	23 Ha	1	Bovin lait	LES FEVES
Ferme du Bost	13 août	211K €	48 Ha	2	Bovin lait, transformation laitière à la ferme et PPAM	LES FEVES
Pleuville	5 septembre	341K €	67 Ha	1	Ovin viande	LES FEVES
Ferme de Manette	7 octobre	345K €	49 Ha	1	Ovin viande, cultures pour l'autonomie du troupeau et gîte à la ferme	LES FEVES

ACTIVITÉS DES SOCIÉTÉS 2025

	Date d'acquisition	Montant investi par la foncière	Surface	Nb de pp*	Activités	Foncière d'acquisition
Prunelle-Ruines	6 novembre	678K €	52 Ha	2	Maraichage, Bovin viande, PPAM	LES FEVES
Les Vergers du Muscardin	27 novembre	123K €	31 Ha	1	Arboriculture, Bovin viande, PPAM	LES FEVES 2
La Source	2 décembre	663K €	58 Ha	1	Grandes cultures	LES FEVES
En Dardé	5 décembre	244K €	24 Ha	1	Grandes cultures	LES FEVES
La Mothe Saint-Héray	12 décembre	1 271K €	87 Ha	3	Porcin viande, Bovin viande	LES FEVES
Avrainville	18 décembre	692K €	59 Ha	1	Grandes cultures	LES FEVES 2
Le Maillet	19 décembre	389K €	31 Ha	2	Ovin viande, Grandes cultures	LES FEVES
Pays du Perche Ornaïs	19 décembre	732K €	91 Ha	1	Bovin lait	LES FEVES
Les Loiriers	19 décembre	491 K €	54 Ha	1	Bovin lait	LES FEVES
Le Mez	23 décembre	1 903K €	163 Ha	1	Grandes cultures	LES FEVES
Douzains and Co	29 décembre	1 069K €	103 Ha	1	Grandes cultures	LES FEVES 2

*Nb de pp = nombre d'agriculteur-ices installé-es sur l'exploitation

En moyenne, de la phase de contact du porteur de projet à la signature de l'acte de vente, une acquisition prend entre 8 et 12 mois. De nombreux projets à l'étude en 2025 ne seront donc finalisés qu'en 2026 !

Comment choisit-on entre les deux foncières ?

Afin de garantir une répartition équilibrée des investissements entre les différentes foncières, les projets validés sont proposés à chacune d'entre elles selon un principe d'alternance. Les projets sont d'abord classés par montant décroissant, puis attribués successivement à chaque foncière, sous réserve de la disponibilité des fonds nécessaires.

Par exemple, si trois projets sont validés lors d'un même comité pour des montants de 2 M€, 1 M€ et 300 k€, le projet de 2 M€ sera proposé à la foncière LES FEVES, celui de 1 M€ à LES FEVES 2, puis le projet de 300 k€ à LES FEVES. Lors du comité suivant, afin de respecter l'alternance, le projet validé du montant le plus élevé sera proposé en priorité à LES FEVES 2, et ainsi de suite.



1.2.2 Exemples de projets développés sur des fermes financées

Les fermes d'Avrainville, de Manette et des Coutots, **toutes les trois financées en 2025**, nous semblent être des illustrations représentatives de la diversité et de l'impact environnemental et social des projets financés par la foncière. L'ensemble des fermes ainsi qu'une description de leur activité est disponible sur le site de **FEVE**.

Elles sont aussi la preuve concrète de l'impact de l'épargne que les citoyens de notre communauté nous ont confiée.

Décembre 2025

Ferme d'Avrainville

en conversion
BIO**Localisation** : Dans l'Essonne (91) sur la commune d'Avrainville**Porteuse de projet** : Pauline*Projet en
collaboration avec la
SAFER Ile de France***55 ha**
en agroécologie**2**
Ateliers grandes
cultures bio et
pension équine

”

Après un premier contact en juin 2025, j'ai monté mon dossier, présenté mes motivations. On a fait une visite de l'exploitation très rapidement. Le projet a ensuite été présenté au comité d'investissement et accepté. J'ai pu signer et m'installer dès décembre 2025. J'ai été très bien suivie, je savais exactement qui appeler et j'avais tout le temps une réponse.

Pauline

Pratiques agroécologiques

- Conversion vers le bio, avec rotations longues (luzerne, blé, orge, maïs, soja...)

La Ferme d'Avrainville, située sur la commune d'Avrainville (Essonne), s'étend sur 55 hectares. Pauline Damiot y développe un modèle mixte combinant grandes cultures en conversion vers l'agriculture biologique (avec rotations longues : luzerne, blé, orge, maïs, soja, etc.) et une pension équine, afin de diversifier et stabiliser les revenus de l'exploitation familiale. Le projet s'inscrit aussi dans une dynamique territoriale, notamment via le programme SESAME de Cœur d'Essonne Agglomération visant à redonner vie à des serres et à encourager une production bio et locale.

Pauline, initialement technicienne de laboratoire médical, s'est progressivement reconvertie : après plusieurs années dans le secteur hospitalier puis industriel, elle a co-développé avec son conjoint (installé depuis 2010 sur la ferme familiale) la pension pour chevaux, avant d'entrer sur l'exploitation comme salariée en 2022 et de s'installer officiellement en décembre 2024 (création d'une EARL pour s'associer). Elle a connu FEVE via ses recherches puis grâce à la SAFER Île-de-France ; après un premier contact en juin 2025, le projet a été instruit rapidement et elle a pu signer et s'installer en décembre 2025, en sécurisant le foncier pour pérenniser l'activité et se projeter à terme comme propriétaire.



Pour en savoir plus sur les projets à impact de FEVE, vous pouvez consulter notre rapport d'impact 2025 !

Octobre 2025

La ferme de Manette



Localisation : Landes (40) sur la commune de Pimbo

Porteurs de projet : Juliette

46

ha en conversion
bio

3

Ateliers : Ovin viande, cultures
pour l'autonomie du troupeau
et gîte à la ferme

”

Avec mon compagnon, nous sommes amis avec Camille et Raphaël de la Ferme de Magnantru. Ce sont eux qui m'ont parlé de FEVE. Le soutien de FEVE a été primordial : la banque nous a dit que sans FEVE, elle n'ouvrait pas le dossier.

Juliette

Pratiques agroécologiques

- Élevage de brebis extensif,
- Conversion en bio,
- Autonomie alimentaire et préservation d'espèces protégées

La Ferme de Manette, située à Pimbo (dans le département des Landes), s'étend sur 46 hectares. Juliette y développe un élevage ovin viande extensif fortement basé sur la valorisation des prairies : brebis au pâturage, recherche d'autonomie fourragère, et conversion en agriculture biologique (avec une partie du cheptel déjà en bio à la reprise). Le projet inclut aussi un volet agritourisme avec l'ouverture de gîtes, la ferme étant située sur une étape du chemin de Saint-Jacques (accueil de visiteurs et pèlerins), et une organisation facilitée par la proximité de la ferme de son compagnon, avec mutualisation et entraide au quotidien. Enfin, une partie du site est dédiée à la préservation de la biodiversité, notamment via une zone protégeant deux espèces de papillons protégées.

Juliette est fille d'éleveurs et a construit un parcours agricole depuis ses premières années d'étude : lycée pro TCVA, puis BTS Productions animales en apprentissage en élevage ovin, avant de réaliser un détour par le monde animalier. Elle a ensuite quitté son poste pour s'installer officiellement comme agricultrice à Pimbo, avec l'ambition d'y consolider la vente directe, de développer le gîte à la ferme et, à terme, une petite ferme pédagogique autour de races locales (volailles landaises, etc.).



Pour en savoir plus sur les projets à impact de FEVE, vous pouvez consulter notre rapport d'impact 2025 !

Février 2025

La Ferme des Coutots



BIO



Localisation : Saône-et-Loire en Bourgogne

Porteurs de projet : David

110 ha

en bio

4

ateliers : Élevage ovin,
porcin, volailles, autruches

100 %

de vente en
circuits courts

”

“Grâce à FEVE, j’ai pu concrétiser un nouveau départ. Ils ont été super réactifs et sans leur appui, le projet n’aurait pas pu voir le jour. Aujourd’hui, je peux me consacrer à ce que j’aime.”

David

Pratiques agroécologiques

- Pâturage extensif en bio et en plein air
- Diversification
- Vente en circuits courts
- Plantation de haies et aménagement de zones ombragées

La Ferme des Coutots, en Saône-et-Loire, s’étend sur 110 ha. David y développe une ferme bio diversifiée et orientée plein air / pâturage extensif, avec plusieurs ateliers (ovins, porcs, volailles, autruches) et une forte ambition de vente en circuit court. Le projet prévoit aussi un accueil du public (parcours de découverte) et la création d’un magasin de producteurs à la ferme.

Après une première installation (env. 300 brebis + porcs bio), David a dû repartir suite à la perte de ses terres. Il relance aujourd’hui son activité grâce à un partenariat clé avec le chef étoilé Maxime Kowalczyk : la production de la ferme est valorisée localement via son restaurant L’Empreinte, avec une logique très territoriale (tout dans un rayon d’environ 30 km) et des investissements partagés (dont un outil de transformation).



Pour en savoir plus sur les projets à impact de FEVE, vous pouvez consulter notre rapport d’impact 2025 !

1.3 Développement de l'activité en 2025

1.3.1 Renforcement de notre visibilité

“FEVE devrait être plus connu.” C’est une phrase que nous entendons depuis notre création et c’est aussi un objectif qui guide notre travail au quotidien. Que ce soit dans le monde agricole ou auprès des investisseurs responsables, nous poursuivons le même cap : faire connaître notre solution de financement et démocratiser l’investissement dans la terre agricole.

En 2025, nous avons franchi une nouvelle étape dans cette dynamique en collaborant avec des **influenceurs et des personnalités reconnues**, afin de faire rayonner notre mission auprès de publics plus larges. L’objectif : sortir de nos cercles habituels pour sensibiliser plus de monde aux enjeux du renouvellement des générations agricoles et de la transition vers une agriculture biologique. **Des contenus qui ont cumulé plus de 300 k vues.**

Nous avons ainsi créé plusieurs contenus vidéo avec certains de nos investisseurs les plus connus, comme **Guillaume Néry**, apnéiste de renommée internationale, **Romain Mesnil**, champion de saut à la perche, ou encore **Mathilde Sagnes**, traileuse professionnelle. Des collaborations qui illustrent notre volonté d’ouvrir de nouvelles portes et de faire résonner notre message bien au-delà du seul secteur agricole.

En fin d’année, nous avons également eu la chance de pouvoir compter sur le soutien de chefs étoilés, comme **Jacques Marcon et Henri Dudognon**. Leur engagement a permis à la fois de remercier notre communauté et de porter notre message auprès de nouveaux publics, sensibles aux liens entre agriculture, alimentation et territoires.

Nous avons aussi travaillé avec des créateurs de contenus comme **Vivre moins cons, Bobtaniste ou encore Roro l’Asticot** pour vulgariser les enjeux agricoles et sensibiliser plus de 100 000 personnes à notre mission. Ces collaborations nous permettent d’aborder des sujets parfois complexes avec de nouveaux formats, plus accessibles et pédagogiques.

Enfin, les collaborations avec les partenaires du monde agricole se sont encore renforcées. Nous avons notamment réalisé plusieurs vidéos avec les **SAFER Occitanie et Pays de la Loire**, entre autres. Une manière concrète de **valoriser le travail mené chaque jour sur le terrain par nos chefs de projet**, au plus près des territoires et des fermes.



Une communauté de + de 70 000 personnes

Instagram

Evolution du nombre d'abonnés entre 2024 et 2025

+ 111%

Facebook

Evolution du nombre d'abonnés entre 2024 et 2025

+ 96%

Linkedin

Evolution du nombre d'abonnés entre 2024 et 2025

+ 24%

Tiktok

Evolution du nombre d'abonnés entre 2024 et 2025

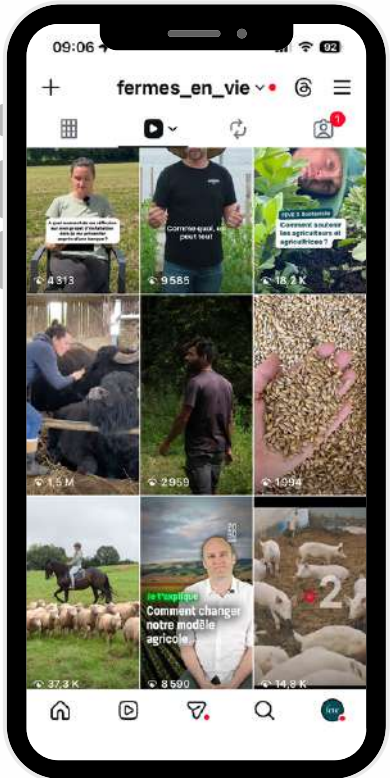
+ 364%

Parutions presse

Evolution du nombre de parutions entre 2024 et 2025

+ 31%

1,5 millions
de vues pour la
vidéo de Suzanna



1.3.2 Suivi et développement des fermes financées par FEVE

Afin d'assurer la réussite durable des projets agricoles, FEVE propose un accompagnement structuré après l'installation. L'objectif est de soutenir la performance économique des fermes, faciliter leur développement et mobiliser un écosystème de partenaires capables d'apporter des solutions concrètes aux agriculteurs.

SUIVI & AUDIT

FEVE met en place un suivi global, avec la **méthode OASIS**, des exploitations afin d'évaluer leurs performances agronomiques, environnementales, sociales et économiques. Ce suivi permet d'identifier des pistes d'amélioration et d'accompagner les agriculteurs dans leurs décisions stratégiques.

Des analyses de sols et des recommandations techniques peuvent être réalisées en partenariat avec **Celesta Lab**, permettant d'améliorer la fertilité des sols, d'optimiser les pratiques culturales et de renforcer la résilience des exploitations.

ÉNERGIE & INFRASTRUCTURE

FEVE accompagne les agriculteurs dans la structuration de projets liés à l'énergie et aux infrastructures agricoles.

Le développement de projets photovoltaïques en toiture constitue un levier important pour améliorer la viabilité économique des fermes. Avec l'appui de partenaires tels que **Enervivo** et **Roy Énergie**, FEVE coordonne les études de faisabilité, le montage technique et financier ainsi que les démarches administratives nécessaires à l'installation.

L'équipe accompagne également les projets de construction ou rénovation de bâtiments agricoles (stockage, stabulation, ateliers, etc.) en lien avec son partenaire **Roiné**, afin d'adapter les infrastructures aux besoins des exploitations.



DIVERSIFICATION

FEVE soutient les agriculteurs qui souhaitent développer de nouvelles activités sur leur ferme.

Cela peut passer par la transformation à la ferme, avec un accompagnement à la création ou au développement d'ateliers de transformation (produits laitiers, viande, conserves, etc.), en partenariat avec **Fermalab** et **RESAN**.

L'équipe accompagne également des projets d'agritourisme, incluant la création de sites internet, la mise en place de systèmes de réservation ou encore le développement d'hébergements à la ferme, avec l'appui de partenaires comme **Amenitiz** et **Cocolodge**.

AIDES & SUBVENTIONS

FEVE épaula les agriculteurs à identifier et mobiliser les dispositifs de financement existants.

Cela inclut notamment la valorisation carbone via le Label Bas-Carbone, permettant de rémunérer les pratiques agroécologiques, avec l'accompagnement de partenaires tels que **Sysfarm** et **Resoil**.

COMMERCIALISATION

FEVE accompagne les agriculteurs, s'ils le demandent, dans le développement de leurs débouchés.

Cela passe par un appui stratégique permettant d'identifier et structurer des circuits de commercialisation adaptés.

ADMINISTRATIF & GESTION

FEVE facilite également l'accès à certains services essentiels à la gestion des exploitations. Les agriculteurs peuvent notamment être accompagnés dans la mise en place d'une assurance récolte, via une mise en relation avec le partenaire spécialisé Atteka, afin de mieux se prémunir face aux aléas climatiques.

CONSOLIDATION

Enfin, FEVE accompagne les exploitations dans leurs perspectives d'évolution : développement de nouvelles activités, investissements structurants ou consolidation de la ferme (avec des acquisitions supplémentaires de terres). Grâce à son réseau de partenaires techniques, financiers et opérationnels, FEVE agit comme un facilitateur de projets et un partenaire de long terme pour les agriculteurs.



1.3.3 De nouveaux développements côté tech

Deux chantiers majeurs réalisés par notre équipe technique ont porté sur une modernisation du processus de souscription, et la création d'une plateforme dédiée au programme **Fabacéé**.

NOUVELLE VERSION DE LA PLATEFORME LE GRENIER

En 2025, nous avons opéré une refonte complète de notre **processus de souscription**, qui fonctionnait bien depuis sa mise en place aux tous débuts de l'aventure FEVE, mais méritait un petit coup de neuf.

Une **nouvelle version** de la plateforme Le Grenier a donc été mise en ligne en juillet 2025 pour répondre aux retours de nos utilisateurs, renforcer la sécurité des données et intégrer de nouvelles fonctionnalités, notamment :

- ajout d'une section "actualités" pour suivre directement les nouvelles de nos fermes installées
- intégration et modernisation du formulaire de souscription
- choix du type de paiement (virement ou prélèvement)
- suivi des cartes cadeaux offertes
- espace dédié aux conseillers patrimoniaux pour le suivi des investissements de leurs clients
- augmentation de la sécurité, et des procédures de vérification de l'intégrité des données

Dans une **démarche d'amélioration** continue, nous recensons au quotidien les remarques des membres de la communauté des investisseurs et nous avons également ajouté un formulaire de type NPS pour recueillir des retours sur la plateforme et sur l'expérience de souscription.

DÉVELOPPEMENT D'UNE PLATEFORME DÉDIÉE AU FONCTIONNEMENT DU PROGRAMME FABACÉÉ

Le programme **Fabacéé** permet à des groupements d'exploitations agricoles de mener des actions de réduction de leurs consommations d'énergie, en bénéficiant d'une prise en charge de l'accompagnement par des animateurs sur le terrain et du financement d'une partie des achats nécessaires pour la mise en place des actions (achat de matériel dédié, formations techniques...)

La base du programme consiste à réaliser des diagnostics des exploitations, et proposer des plans de réduction de consommation d'énergie pendant 3 ans. Un suivi administratif du programme, qui regroupe plus de **140 animateurs** dans **95 structures**, est également réalisé pour s'assurer du bon déroulement du programme.

La plateforme Fabacéé permet donc à toutes les parties prenantes du programme d'accéder à toutes les informations, mais aussi de pouvoir piloter les résultats du programme à l'échelle régionale ou nationale.

(voir plus de détails dans la section 1.3.5 sur le programme Fabacéé)

1.3.4 L'équipe Investisseurs sur la route !

L'année 2025 a été particulièrement dynamique pour l'équipe investisseurs de FEVE, marquée par de nombreux événements et temps de rencontre à travers toute la France.

Au total, **21 soirées investisseurs** ont été organisées dans différentes villes. Si les formats ont parfois varié — ciné-débats, tables rondes ou rencontres informelles — toutes partageaient un objectif commun : favoriser la rencontre entre les investisseurs de FEVE et les agriculteurs et agricultrices que nous accompagnons dans leur installation, dans un cadre convivial et propice aux échanges.

Certaines de ces soirées ont également été co-organisées avec des partenaires engagés, permettant d'ouvrir la discussion à des thématiques plus larges liées aux transitions écologiques, agricoles et financières. Parmi ces collaborations, nous avons notamment eu le plaisir d'organiser des événements avec des acteurs engagés tels que qu'Enerfip, Cerf Vert, Foncière Bellevilles, Vasco ou encore Homaio et Merci Prosper.

Ces soirées à impact ont rassemblé plus de **1 200 participants**, tous intéressés par les enjeux de l'investissement solidaire et par le rôle que chacun peut jouer dans la transition agricole.

L'année a également été ponctuée par quatre visites de fermes, des moments privilégiés pour découvrir concrètement les projets soutenus par FEVE et échanger directement avec celles et ceux qui les portent. Nous avons été chez :

- **Simon**, sur la ferme de Coutemillière
- **Chloé**, sur la ferme des Cheminots
- **Philippe et Florian**, sur la ferme de Sauroux
- **Benjamin**, sur la ferme Chez Georgette

Ces rencontres sur le terrain complètent les événements organisés en ville et permettent aux investisseurs de mieux comprendre les réalités agricoles, les projets accompagnés et l'impact concret de leur engagement.



Tout au long de l'année, plusieurs agriculteurs et agricultrices se sont également portés volontaires pour intervenir lors de nos soirées partout en France, afin de partager leur expérience et témoigner de leur parcours. Nous remercions chaleureusement :

- **Mathieu**, de la ferme de la Nouzière
- **Baptiste et Vanessa**, du Campus Cultive
- **Gilles et Pauline**, de la ferme de la Modeste
- **Anthony**, de la ferme de Couscouillet
- **Marion et Gaël**, de la ferme des Papinades

Par ailleurs, l'équipe investisseurs a également représenté FEVE lors de plusieurs événements et salons majeurs, tels que ChangeNOW, Investir Day, le Salon International de l'Agriculture et Les Universiftés, qui constituent des moments clés pour sensibiliser un public plus large aux enjeux de la transition agricole et de l'investissement à impact.

Ces nombreux temps de rencontre ont été l'occasion de créer du lien et de faire vivre la communauté FEVE. Et ce lien continue aussi tout au long de l'année grâce à la newsletter dédiée aux investisseurs. Nous y partageons les actualités des fermes, de l'équipe et les prochains événements à ne pas manquer.

D'après notre enquête investisseurs menée début 2026, à laquelle plus de **400 personnes** ont répondu, **71 %** des répondants suivent les aventures de FEVE grâce à cette newsletter. C'est donc un super moyen de rester informé, de suivre les projets de près et de continuer à faire partie de l'aventure FEVE !



1.3.5 Arrivée et intégration du programme Fabacéé

Le programme Fabacéé, premier programme du secteur agricole financé dans le cadre du dispositif des **Certificats d'Économies d'Énergie** (CEE), est désormais pleinement lancé. Porté par FEVE, il vise à accompagner les exploitations agricoles vers une réduction de leur consommation d'énergie, avec un objectif de 1,29 TWhc d'économies d'ici fin 2027.

Le programme agit à la fois sur les consommations d'énergie directes des exploitations (GNR, gaz, électricité) et sur les consommations indirectes, liées à la production et à l'acheminement des intrants agricoles, notamment les engrais et l'alimentation du bétail. Au-delà de la seule question énergétique, Fabacéé contribue également à **réduire les charges financières** des exploitations et à **encourager des évolutions** plus profondes des pratiques agricoles. Par exemple, la réduction de la consommation de carburant peut passer par une diminution du nombre de passages au champ, tandis que la baisse de l'utilisation d'engrais azotés – très énergivores à produire – favorise des pratiques plus respectueuses des sols et des écosystèmes.

L'année 2025 a été largement consacrée à la constitution et à la formation du collectif chargé de déployer le programme. Au total, **140 animateurs et animatrices**, issus de 95 structures d'accompagnement du secteur agricole, accompagnent 3000 exploitations agricoles réparties en 250 groupes dans huit régions françaises. Les animateurs ont été formés aux outils de diagnostic énergétique et climatique développés par Solagro, ainsi qu'à une plateforme de suivi du programme conçue par Feve.

Au 31/12/25, 1000 exploitations ont déjà réalisé leur diagnostic énergétique et les premiers plans d'action commencent à être déployés. Les premiers résultats montrent que les principaux leviers d'économie concernent la réduction du GNR et de l'utilisation des engrais.

Fabacéé est un programme partenarial :

Les Co-Porteurs :



Co-porteur et responsable des outils de diagnostic Énergie et Climat, et de la formation des animateurs du programme.



Co-porteur, pilote du programme en Occitanie et responsable d'opérer le fonds de contre-garantie.

Les Pilotes régionaux :



Autres partenaires :



1.3.6 L'équipe Projets s'engage pour une installation agricole plus inclusive

Les agriculteurs Non Issus du Milieu Agricole (NIMA) français en quelques chiffres :

40 %

nouvelles installations
agricoles sont hors
cadre familial

45 %

nouveaux installés
ne sont pas enfants
d'agriculteurs

50 %

sont en reconversion
professionnelle

Les agriculteurs non issus du milieu agricole jouent un rôle clé dans le renouvellement des générations agricoles : alors qu'une grande partie des exploitants approchent de la retraite, ils contribuent à compenser l'absence de repreneurs familiaux. En s'installant souvent hors cadre familial et en créant parfois de nouvelles exploitations, ils participent au maintien du tissu agricole et à l'introduction de nouveaux modèles (diversification, agriculture biologique, circuits courts).

Dans ce contexte, Fermes En Vie (FEVE) accorde une attention particulière aux porteurs et porteuses de projets non issus du milieu agricole. L'accès au foncier constitue en effet l'un des **principaux obstacles** pour ces profils, qui ne bénéficient généralement pas de transmission familiale de terres ou d'outils de production.

Le modèle développé par FEVE vise précisément à lever ce frein. Grâce à ses foncières solidaires financées par l'épargne citoyenne, l'organisation acquiert des fermes qui sont ensuite mises à disposition d'agriculteurs et d'agricultrices souhaitant s'installer dans des systèmes agroécologiques. Ce dispositif permet ainsi de sécuriser les premières années d'activité tout en facilitant l'accès à la propriété à plus long terme.

Cette approche se traduit concrètement dans les profils accompagnés : **près de deux tiers des agriculteurs et agricultrices installés par FEVE sont aujourd'hui non issus du milieu agricole**. Beaucoup sont engagés dans des parcours de reconversion professionnelle et portent des projets agricoles diversifiés, souvent orientés vers des pratiques durables et des modèles économiques ancrés dans les territoires.

Focus sur 5 agriculteurs et agricultrices qui ont pu s'installer en 2025 avec FEVE !



Marion et Gaël sur la ferme des Papinades (Morbihan)

Marion rencontre Gaël après un déclic vécu lors d'une première expérience en woofing auprès d'un troupeau de moutons. Lui porte déjà un projet de bergerie et possède quelques brebis. Très vite, ils réalisent qu'ils partagent la même vision et l'envie de s'installer ensemble. Ils se forment, structurent leur projet et partent à la recherche d'une ferme !

Pierre-Jean sur la ferme de la Braize (Manche)

Issu d'une famille agricole, il a passé beaucoup de temps dans les fermes de ses proches. Il a d'abord travaillé comme consultant en gestion d'entreprise dans le secteur informatique. En voulant créer un projet plus concret, il s'est tourné vers l'agriculture. Il a alors repris des études agricoles et acquis de l'expérience avant de s'installer.



Katja et Corentin sur la ferme du Bost (Dordogne)

Katja, d'origine allemande et ancienne monitrice d'équitation, souhaitait depuis longtemps se rapprocher du vivant, entre animaux, biologie et agroécologie. Avec Corentin, qui rêvait depuis l'enfance de devenir agriculteur malgré les difficultés et l'absence de ferme familiale à reprendre, ils cherchaient un lieu où s'installer. La Ferme du Bost a permis de réunir leurs parcours. Ensemble, ils y relancent une activité laitière bio après un départ à la retraite, donnant un nouveau sens au site.

Marine sur les Vergers du Muscardin (Orne)

Marine, ancienne chargée de communication engagée dans le milieu associatif environnemental, a choisi de se reconvertir pour se rapprocher du vivant et du terrain. Après une formation agricole (BPREA) spécialisée en petits fruits et pépinière, elle s'est installée aux Vergers du Muscardins, où elle développe une production de vergers et de petits fruits valorisée en circuits courts.



Gaëlle sur la ferme des Loiriers (Vienne)

Gaëlle, conseillère entreprise à la Chambre d'agriculture de la Vienne, a choisi partir pour se rapprocher du vivant et de développer une activité agricole autour du lait de jument. Titulaire d'un bac professionnel agricole et déjà engagée dans la transformation artisanale de ce lait en produits de soin et de nutrition infantile, elle est aujourd'hui installée à la ferme des Loiriers, où elle structure et développe cette production, tout en conduisant les terres en grandes cultures.



2 Organisation et structuration

Rappel de la structuration

SCA LES FEVES et LES FEVES 2

Les sociétés LES FEVES et LES FEVES 2 sont des sociétés en commandite par actions (SCA), un modèle qui distingue deux types d'actionnaires : un commandité, en l'occurrence Fermes En Vie, et des commanditaires, qui apportent les fonds nécessaires au financement des projets. Ces derniers sont représentés par un Conseil de Surveillance, chargé de contrôler la gestion de la société, et participent aux assemblées générales pour voter les décisions importantes, comme l'approbation des comptes ou l'affectation des résultats.

Le commandité, Fermes En Vie, assure la direction et la gérance de la société, choisit le gérant et porte une responsabilité indéfinie sur les dettes de la structure.

La SCA LES FEVES a obtenu l'agrément Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale (ESUS) le 4 août 2021, renouvelé le 20 juillet 2023 pour deux années supplémentaires. La foncière LES FEVES 2 a également obtenu cet agrément le 7 mai 2025, permettant de continuer à proposer aux investisseurs une réduction d'impôt de 25 %, la première foncière ayant atteint le plafond réglementaire de 15 M€ de collecte ouvrant droit à cet avantage fiscal (plafond désormais augmenté à 16.5M€).

SAS Fermes en Vie

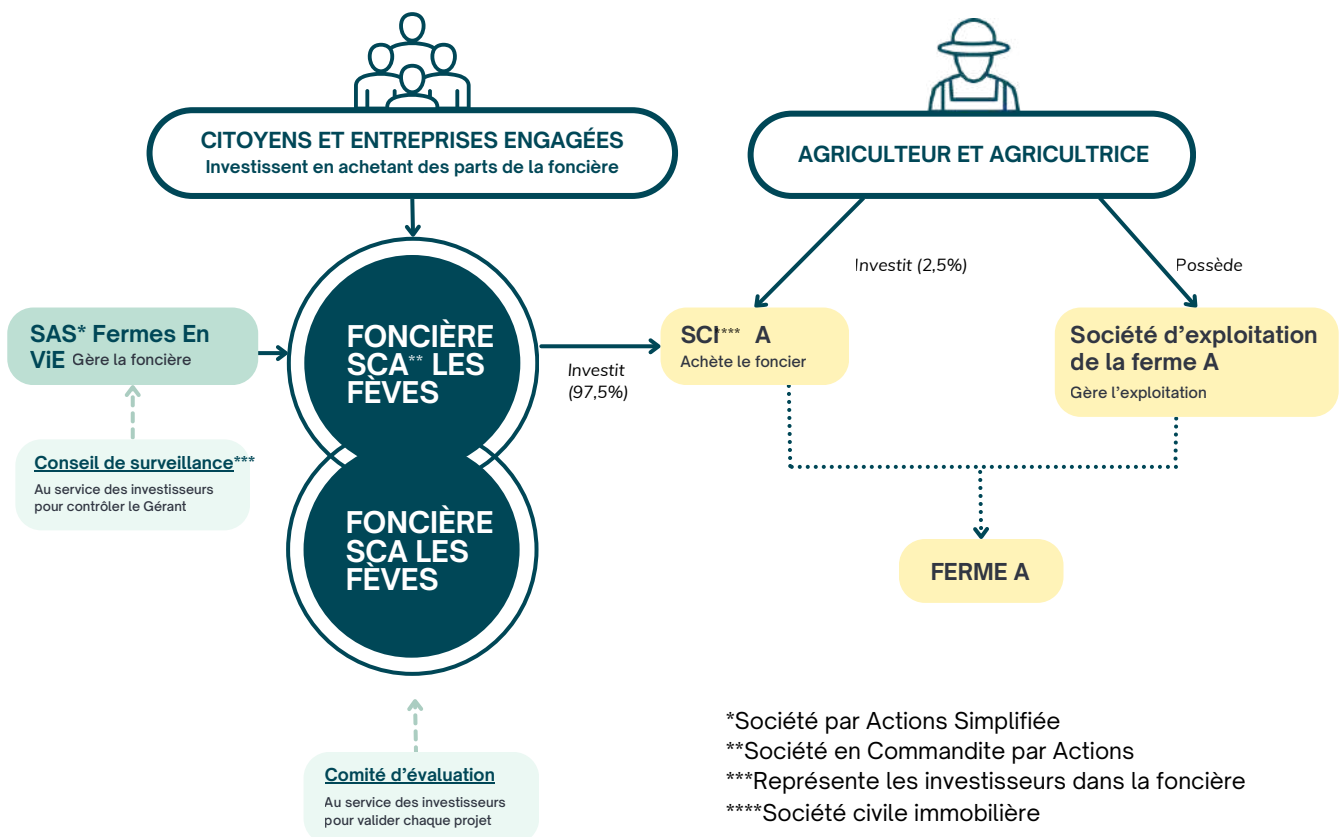
En plus de son rôle de gérant, la SAS Fermes en Vie est également en charge de monter les projets pour le compte de la SCA, ce rôle consistant à :

- **identifier les projets** ;
- **s'assurer que la ferme est achetée** à une valeur de marché (négociation si besoin auprès des cédants) et vérifier que la ferme peut être adaptée à différents projets si l'installation ne perdure pas ;
- **identifier et valider les futurs agriculteurs** ayant un projet viable économiquement et conforme à la charte agroécologique ;
- **collaborer avec les acteurs de terrain** qui accompagnent les agriculteurs dans la mise en place de leur exploitation (chambres, associations, banques...) ;
- **accompagner l'évolution de la ferme** avec les agriculteurs installés ;
- **suivre l'évolution d'indicateurs de performance** (environnementaux, sociaux et économiques) et effectuer un reporting aux investisseurs.

Chaque acquisition doit être validée par le Comité d'Investissement dont les membres sont proposés par le Gérant et validés par le Conseil de Surveillance.

La SAS a également développé des outils logiciel et marketing pour faciliter la collecte de fonds au niveau des SCA LES FEVES et LES FEVES 2.

Les SCA LES FEVES et LES FEVES 2 organisent la collecte de fonds et la gestion des fermes une fois acquises. Cette répartition des rôles définit les équipes de chaque structure.



FEVE a fait évoluer son modèle en supprimant le recours aux SCI pour l'acquisition des fermes. Les projets sont désormais portés directement par la foncière, sans création de structure intermédiaire.

Cette évolution permet de simplifier le montage juridique et administratif, tout en réduisant les coûts de gestion associés à la création et au suivi de multiples SCI.

L'activité des SCA ainsi que de la SAS sont encadrés par **plusieurs comités**. **Leurs actions**, détaillées en suivant, permettent de garantir la poursuite de la mission de FEVE.

2.1 Fermes En Vie SAS : commandité et gérant de la foncière

Rappel sur Fermes En Vie

Fermes En Vie est une SAS de l'économie sociale et solidaire (agrée ESUS) et entreprise à mission. Elle a été fondée par Marc Batty, Simon Bestel et Vincent Kraus. Pour en savoir plus sur la genèse et les raisons qui nous ont amenés à lancer Fermes En Vie, nous vous invitons à écouter [Marc sur le podcast Generation DO It Yourself \(GDIY\).](#)

Le commandité et gérant a tenu son rôle d'organisateur de la collecte ainsi que de montage des différents projets réalisés au cours de l'année. Fermes En Vie c'est :

2.1. 2 L'équipe FEVE

Les co-fondateurs



Simon
Co-fondateur et
directeur des
Opérations



Vincent
Co-fondateur et
directeur des
Investissements



Marc
Co-fondateur et
directeur Outils &
Digital

Les mandats des co-fondateurs en dehors de Feve sont les suivants :

- Marc est membre du Conseil d'administration de Dataiku
- Vincent fait partie du Comité de Mission de la foncière Vasco Impact
- Simon est membre du Conseil d'Administration de l'association française d'agroforesterie et du Conseil Nationale de la Résilience Alimentaire

L'équipe Technique

En charge du développement technique de nos différents outils et plateformes (comme le site web, la Grange ou le Grenier)



Andréa
Responsable
plateforme digitale



Alexandre
Développeur

L'Équipe Projets

En charge du sourcing et de l'installation fermes installées par FEVE dans toute la France

Sur l'installation



Maxime
Chef de projets
Nord-Ouest



Samuel
Chef de projets
Centre-Ouest



Carine
Cheffe de
projets Sud-
Ouest



Quentin
Chef de projets
Ouest



Louise
Cheffe de projet
Sud-Est

Sur le sourcing



Gaël
Responsable
porteurs de projet
et écosystème



Élise
Responsable
porteurs de projet
et exploitations
agricoles

Équipe Communication & Marketing

En charge de la communication à destination des agriculteurs, de la croissance de la visibilité et des partenariats !



Coline
Responsable
Communication
et Marketing



César
Responsable
Growth



Eva
Chargée de
création graphique



Diane
Responsable
Acquisition

L'équipe Suivi et Développement

En charge du suivi des fermes et du développement et de la mise en œuvre des partenariats côté agriculteurs



Antoine

Responsable des
partenariats
stratégiques



Elise

Cheffe de projet
post-installation

L'équipe Investisseurs

En charge de la collecte, de l'animation de la communauté et de la communication investisseurs



Paul-Antoine

Responsable
Investisseurs



Jeanne

Responsable animation
de communauté
investisseurs

L'équipe Administration

En charge de la gestion financière et juridique de la SAS et des foncières



Louise

Cheffe de projets
Finance opérations



Jeanne

Chargée de mission
administratif & financier
en mi-temps chez Fabacée

2.1. 2 L'équipe Fabacée

Accompagne et forme des collectifs pour encourager des pratiques plus sobres en énergie des agriculteurs

A noter que cette équipe et son travail sont financés par le programme CEE, elle n'a donc aucun lien financier avec les foncières.



Romain
Directeur du
programme Fabacée



Julianna
Responsable
communication



Hadrien
Chef de projet



Agathe
Chargée de mission

Les alternantes FEVE / Fabacée en 2025 - 2026

Pauline, Chargée de mission porteurs de projets

Marie, Chargée de communication

Fleur, Chargée de développement de partenariats stratégiques

Clémence, Chargée relation investisseuses et investisseurs

Maddy, Chargée de communication

Un grand merci à Chloé, Louise, Agathe et Kristen pour leur contribution aux activités de FEVE lors de leurs stages et alternances en 2025 ainsi qu'à Marion, partie pour de nouvelles aventures Mi-2025 !

2.2 Gouvernance

2.2.1 Conseil de surveillance

Au service des investisseurs pour contrôler le gérant

Le Conseil de Surveillance est composé de 3 à 11 personnes choisies et élues par les commanditaires. Ces personnes sont choisies pour leurs compétences, leurs expériences et leurs connaissances dans les domaines financiers et agricoles.

À ce titre, ses pouvoirs sont assez proches de ceux d'un Commissaire aux Comptes. Il produit, à l'assemblée générale annuelle, un rapport dans lequel il signale les irrégularités et inexactitudes éventuellement relevées dans les comptes annuels. Il a à sa disposition les mêmes documents que le commissaire aux comptes et il peut convoquer l'assemblée générale des actionnaires.

Le Conseil de Surveillance autorise également les conventions réglementées, c'est-à-dire les contrats entre la société et un des gérants ou entre la société et un actionnaire détenant plus de 10% du capital. Il valide également les personnes composant le Comité d'Investissement.



Le conseil de surveillance de la SCA LES FEVES a intégré 2 nouveaux membres en 2025 :

- Un représentant d'Allianz Nicolas Boulet et Thibaut Duguet pour représenter les particuliers qui prend la place d'Emeline Bentz !

Parmi les 8 membres il y a deux collèges, le collège des particuliers et le collège des investisseurs institutionnels.



**Constance
Hamelin**

Directrice
juridique chez
Caption.market.



**Chloé
Gerin**

Chargée d'affaires
à l'Andra



**Julien
Calmette**

Ingénieur et Directeur
Financier dans une
société investissant
dans les énergies
renouvelables



**Thibaut
Duguet**

Chef de produit
Carbon Maps



**Thibault Hiller
von Gaertringen**

Représentant le
fonds CM AM
Engagement Solidaire



**Emmanuel
Gautier**

Représentant les
fonds solidaires
de Mirova



**Hugo
Ménestret**

Représentant la
Banque des
Territoires



**Nicolas
Boulet**

Représentant
d'Allianz

Le conseil de surveillance de la SCA LES FEVES 2 est actuellement officiellement composé de Marc Batty, Vincent Kraus et Simon Bestel. Nous avons malgré tout commencé à mettre en place un Conseil de Surveillance officieux depuis plusieurs mois que nous souhaitons concrétiser via un vote lors de l'AG annuelle.



Il s'est réuni aux dates suivantes :

- 27 janvier 2025
- 17 mars 2025
- 28 juillet 2025
- 8 octobre 2025
- 21 janvier 2026

Les principaux sujets discutés lors de ces conseils ont été les suivants :

- Points sur les projets et la collecte
- Nominations au comité d'investissement
- Modification du mécanisme avec investissement en direct dans les projets sans SCI

2.2.2 Comité d'investissement

Au service des investisseurs pour valider chaque projet

Le comité d'investissement est aujourd'hui composé de neuf membres, proposés par le Gérant et validés par un vote du Conseil de Surveillance (à la majorité simple). Il a pour mission de donner un avis sur tout projet d'investissement réalisé par les foncières. Cet avis est nécessaire pour valider un investissement, le Gérant ne pouvant passer outre qu'avec l'assentiment du Conseil de Surveillance.



**Bernard
Charlotin**

À l'origine de Quatuor, une agence immobilière dédiée au secteur agricole et désormais fondateur de mapropriété.fr



**Luc
Lemaire**

Retraité ayant une très bonne connaissance du monde agricole et de l'immobilier



**Christophe
Durand**

Cédant sur la ferme Sarcelle (Creuse), acquise en juillet 2023 : agriculteur à la retraite et grosse expérience dans le foncier (agricole et forestier)



Alain Barbier

Investisseur depuis 2023, basé à Clermont-Ferrand. Ingénieur agronome de formation, il a travaillé pendant 30 ans dans le secteur agroalimentaire.



Clément Barraud

Conseiller d'entreprise agricole en Charente Maritime chez CGOcean.

Ils ont rejoint le comité récemment



Chloé Pimont

Agricultrice installée depuis 2024 sur la ferme des Cheminots financée par la SCA LES FEVES en Saône et Loire.



Vincent Maurice

Ingénieur agronome ayant travaillé dans de nombreux groupes agro alimentaires et gérant en parallèle deux fermes familiales



Mathieu Couturier

Agriculteur installé depuis 2024 sur la ferme de la Nouzière financée par la SCA LES FEVES dans la Creuse.



Damien Bourgarel

Ingénieur cadre et dirigeant d'entreprises ayant travaillé dans l'agroalimentaire et en particulier chez Limagrain, coopérative agricole

Le comité s'est réuni à 9 reprises en 2025, les :

- 4 février 2025
- 4 mars 2025
- 14 avril 2025
- 24 juin 2025
- 15 juillet 2025
- 9 septembre 2025
- 6 octobre 2025
- 17 novembre 2025
- 15 décembre 2025

Afin d'évaluer une trentaine de projets dont 31 acquisitions et 7 consolidations.

2.2.3 Comité de mission

Un **comité de mission a été créé fin 2022**. Ce comité a pour principal rôle de s'assurer que la foncière continue d'accomplir sa mission et qu'elle met tout en œuvre pour atteindre les objectifs qu'elle s'est fixée en lien avec :

- la **transition agroécologique alimentaire**
- la **préservation de l'environnement**
- l'**autonomie des territoires**

Ce comité de mission regroupe différentes parties prenantes de la foncière, représentées par les personnes suivantes :



Vivian Santos

Agriculteur installé avec la foncière (Ferme du Trey)



Perrine Bulgheroni

Fondatrice de la ferme du Bec-Hellouin, agricultrice de renom



Amélie Faure

Investisseuse de la Foncière Les FEVES



Andrea Capus

Salariée de FEVE



Marc Batty

Co-fondateur de Fermes en ViE



Simon Bestel

Co-fondateur de Fermes en ViE



Vincent Kraus

Co-fondateur de Fermes en ViE



Samuel Blanchard

Salarié de FEVE



Grégoire Bleu

Investisseur dans la foncière les FEVES

Ce comité s'est tenu une fois en 2025 :

- **29 octobre 2025**

Les membres ont validé la méthode de suivi de la charte (outil Oasis), discuté de certaines pratiques en élevage biologique, défini une position pragmatique mais encadrée sur l'agrivoltaïsme, et envisagé des évolutions dans le fonctionnement du comité, notamment avec davantage d'agriculteurs impliqués.



3.1 Situation Financière LES FEVES

L'année 2025 est le quatrième exercice de la SCA LES FEVES (après l'exercice 2021-2022, l'exercice 2023 et l'exercice 2024).

Comme anticipé, les **résultats de la SCA sont positifs (+333K€)**. Et les résultats des **SCI détenues par la SCA sont également positifs (+228K€ en cumulé)** ce qui donne un résultat positif de **560K€** en "consolidé" conforme aux prévisions.

3.1.1 Bilan de la SCA

ACTIF		PASSIF	
Actif immobilisé		Capitaux propres	
Immobilisations incorporelles	77 144,36	Capital	45 010 810 €
Immobilisations corporelles	9 162 510 €	Primes d'émission	389 472 €
Immobilisations financières	18 128 533 €	Réserves légales et réglementées	1 313 €
Total actif immobilisé	27 368 186,96	Report à nouveau	-9 934 €
		Résultats de l'exercice	332 671 €
Actif circulant		Total Capitaux propres	45 724 332 €
Créances	2 563 452 €	Dettes	
Valeurs mobilières de placements	3 919 558 €	Emprunts et dettes financières diverses	145 776 €
Disponibilités	12 360 754 €	Dettes fournisseurs	150 527 €
Total actif circulant	18 843 764 €	Dettes fiscales et sociales	162 632 €
		Autres dettes	28 684 €
		Total dettes	487 618 €
Total actif	46 211 951 €	Total passif	46 211 951 €

Le passif

Il est caractérisé par un niveau **très élevé de capitaux propres, ce qui est logique étant donné le modèle de la foncière. Ils correspondent à 99% des fonds propres.** Il n'y a pas d'endettement si ce n'est des dettes envers certaines SCI correspondant à une gestion de la trésorerie via des conventions de trésorerie.

L'actif

Il est composé d'immobilisations corporelles (des projets acquis en direct - c'est la partie côté immobilisations qui a le plus évolué en 2025 lié au changement d'investissement - en direct versus via des SCI) et d'immobilisations financières correspondant aux participations dans les SCI qui ont permis l'acquisition des fermes).
Enfin l'actif circulant est composé **des liquidités correspondant à la réserve de 15% (un peu plus de 7M€) et à la collecte non encore déployée (plus de 11M€) dont une partie importante (4.9M€) est déjà engagée sur des projets (promesses signées) début 2026.**

La trésorerie a été placée en 2024 sur des Sicav monétaires, des comptes à terme et des obligations bancaires avec différents niveaux de maturité afin de bien gérer cette trésorerie

3.1.2 Compte de résultats

Produits d'exploitation	313 589 €
Frais souscription	104 857 €
Gestion des SCI	88 815 €
Fermages	52 652 €
Vente d'elec	67 265 €
Produits de cession d'immobilisations	423 923 €
Subventions	5 250 €
Autres produits	12 865 €
Charges d'exploitation	359 385 €
Frais de collecte	104 857 €
Autres achats	116 283 €
Impôts et taxes	24 120 €
Salaires	114 125 €
Dotation amortissements	54 903 €
Valeurs comptable des immobilisations cédées	368 734 €
Autres charges	135 €
Résultat d'exploitation	-27 530 €
Produits financiers	412 547 €
Dividendes	104 210 €
Chartes financières	-2 435 €
Dotations aux amortissements exceptionnelles	-26 859 €
Impôts	-127 261 €
Résultat de l'exercice	332 672 €

Le compte de résultats de la foncière est positif avec un résultat qui croit comme anticipé par rapport à 2024, ce qui correspond à l'objectif que le gérant s'est fixé.

Il faut savoir par ailleurs que ce résultat comptable ne prend pas en compte les résultats comptables des SCI détenues par la SCA qui ne sont pas consolidés (l'impôt sur les sociétés est bien payés au niveau de la SCA mais les résultats positifs n'y sont pas comptabilisés) et ceux-ci représentent en 2025 un montant d'environ 228K€ en cumulé.

Dans le détail, le résultat d'exploitation est quasiment à l'équilibre (-27K€) mais le résultat de la SCA est augmenté par les produits financiers des placements de trésorerie (réserve de 15% et collecte non encore engagée).

Concernant les produits d'exploitation ils sont composés des éléments suivants :

- les **frais de souscription** (facturés aux souscripteurs - qu'on retrouve aussi dans les charges puisqu'elles sont facturées par la SAS Fermes en Vie)
- les **frais de gestion** (facturés aux SCI en pourcentage des loyers encaissés)
- les fermages (sur les premières fermes acquises en direct par la foncière)
- la vente d'électricité sur certaines fermes qui contiennent des moyens de production d'énergie solaire

Les principales charges correspondent quant à elles aux **salaires des personnes** travaillant sur la gestion administrative et financière des fermes une fois acquises, la gestion des investisseurs ainsi qu'aux prestations fournies par Fermes En Vie pour **la collecte**.

Dans les "autres achats", il y a les frais d'assurance, les honoraires divers (juridiques et comptables), les frais d'expertise et de diagnostics sur les différentes fermes ainsi que tous les frais divers inhérents à toute entreprise.

Une explication est également sans doute nécessaire pour les lignes "Produits de cession d'immobilisation", "Valeur Comptable des immobilisations cédées" et "Dotations aux amortissements exceptionnelles". Ces 3 lignes correspondent à des actifs de la foncière qui ont été cédés à des agriculteurs sous forme de **Ventes à Terme**. En effet nous avons fait le choix en 2025 de faire des ventes à terme sur quelques bâtiments afin de donner tout de suite la propriété des bâtiments et en faciliter la gestion (en particulier des travaux) aux agriculteurs mais en faisant payer cette vente sur 25 ans ce qui permet d'avoir des charges réduites pendant 25 ans. C'est un choix un peu différent des locations, que nous ne mettrons pas en oeuvre régulièrement mais que nous pourrions utiliser de temps à autre dans des cas très spécifiques.

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) et pris en compte dans la revalorisation de la part de la foncière chaque année.

Au final, le résultat est de 332 672€, et qui monte même à plus de 560K€ si on y ajoute le résultat positif des SCI.



Voici le détail des résultats pour chacune des SCI :

Nom SCI	Date d'acquisition	Capitaux propres	% de détention par la foncière	Résultat net année 2025	Part du résultat revenant à la foncière
BARTHOUIL	17 févr. 22	203 200 €	97,54%	2 952 €	2 879 €
LES BOURIETTES	12 juil. 22	1 050 000 €	99,99%	16 397 €	16 395 €
FERME DE CUSSAC	31 août 22	590 042 €	97,80%	-10 403 €	-10 174 €
FERME DU TREY	28 févr. 23	2 025 450 €	97,50%	31 428 €	30 642 €
FERME DE DORMEILLOUX	31 mars 23	328 755 €	99,94%	2 241 €	2 240 €
SARCELLE	05 juil. 23	891 000 €	92,14%	17 833 €	16 432 €
COUTEMILLIERE	28 juil. 23	805 200 €	97,62%	16 764 €	16 365 €
FONTAINE DU FEU	21 août 23	168 500 €	99,94%	2 190 €	2 189 €
REGUYON	04 oct. 23	420 100 €	99,98%	5 380 €	5 379 €
DOMAINE DE LA MODESTE	14 déc. 23	1 390 000 €	70,59%	-3 106 €	-2 192 €
LE BUISSON	20 déc. 23	586 600 €	97,61%	15 734 €	15 358 €
JDA TERREA	22 déc. 23	371 700 €	97,61%	8 452 €	8 250 €
CHEMIN DES NOISETIERS	26 déc. 23	784 000 €	97,58%	4 054 €	3 956 €
LA FERME DU MANOIR D'ANC ¹	29 déc. 23	979 300 €	97,61%	165 €	161 €
OBALICE	20 févr. 24	399 000 €	51,00%	6 424 €	3 276 €
JANNET AVENIR	11 avr. 24	1 517 000 €	97,50%	13 742 €	13 398 €
FERME DES CHEMINOTS	21 mai 24	383 780 €	97,50%	6 882 €	6 710 €
LE BLÉ OU LE MOUTON	24 mai 24	176 500 €	97,50%	2 649 €	2 582 €
LE MOURA	01 juil. 24	280 100 €	99,93%	3 708 €	3 706 €
LE VERDIER	03 juil. 24	174 030 €	97,50%	1 437 €	1 401 €
DUCROSE	02 juil. 24	188 200 €	97,50%	1 766 €	1 722 €
CHEZ GEORGETTE	01 oct. 24	203 000 €	75,33%	2 023 €	1 524 €
SAUROUX	10 oct. 24	906 550 €	97,68%	1 518 €	1 483 €
LE MESNIL	15 oct. 24	270 740 €	97,50%	36 297 €	35 389 €
FERME DES GARLAUDS	30 oct. 24	413 460 €	97,50%	9 048 €	8 822 €
FERME DE LA FOUCAUDIÈRE	31 oct. 24	938 230 €	97,50%	6 534 €	6 370 €
CLLOS DES MONTs	05 nov. 24	187 000 €	51,00%	2 634 €	1 343 €
FERME DE COUSCOUILLET	20 déc. 24	324 930 €	97,50%	4 850 €	4 729 €
FERME DE L'ILLET	26 déc. 24	257 950 €	97,50%	2 875 €	2 803 €
LA NAUSSANNAISE	27 déc. 24	429 430 €	97,50%	4 917 €	4 794 €
PENKERHIR	26 févr. 25	555 160 €	97,50%	9 436 €	9 200 €
SAINT-LANNE	28 févr. 25	772 660 €	97,50%	6 492 €	6 330 €
FERME DE GIGOUX	04 mars 25	492 040 €	97,50%	3 539 €	3 451 €
FERME DE LA BRAIZE	11 mars 25	251 300 €	92,04%	1 019 €	938 €
TOTAL				237 870 €	227 849 €

Les bilans et comptes de résultats des différentes SCI sont en annexe du rapport d'activité.

Commentaires

À noter : nous n'avons pas réellement d'impayés à date. Il y a quelques fermes sur lesquelles nous avons des retards de loyers mais qui restent encore maîtrisés (4 fermes sur lesquelles nous avons 3 trimestres de retard mais avec un accord sur un rééchelonnement des loyers).

Ainsi, la majorité des SCI ont des résultats positifs conformément aux prévisions. Et l'ensemble des résultats est positif à hauteur de 237K€ (part de la foncière : 228K€).

Dans le détail, il y a quelques SCI dont les résultats comptables sont négatifs (ou juste positifs):

- ce sont essentiellement des SCI sur lesquelles la part de bâti est très importante (Cussac, Modeste) et où ces résultats s'expliquent par une part importante d'amortissements comptables (qui imputent le résultat de manière comptable de façon relativement importante).

A noter également que la plupart des acquisitions récentes ne se font plus dans des SCI mais en direct par la foncière d'où le fait que les projets financés courant 2025 ne sont pas dans ce tableau.

Au global (sur l'ensemble des SCI) cela représente un **résultat positif de 228K€ imputable à la foncière**.

Ce résultat génère un bénéfice taxable au niveau de la SCA et donc explique une part conséquente des impôts sur les sociétés payés par la SCA. **Quand on consolide les résultats des SCI et de la SCA, on arrive à un résultat net positif de 561K€.**

Résultat net SCA	332 672 €
Résultat global de l'année des SCI	227 849 €
Total	560 521 €

3.1.3 Evaluation financière des fermes

Notre politique de gestion est de réaliser une évaluation externe des fermes sur un échantillon de 10 à 15% des fermes déjà acquises en début d'exercice.

Fin 2022, la ferme de Barthouil avait été évaluée, puis ce fut le tour de Cussac et des Bouriettes en 2023 avec à chaque fois des évaluations significativement supérieures aux valeurs d'acquisition. En 2024 les fermes de Le Buisson, Chemin des Noisetiers et la Ferme du Manoir d'Anctoville ont été valorisées pour des valeurs légèrement supérieures là aussi à leur valeur comptable.

Fin 2025, nous avons réalisé 4 nouvelles expertises externes :

- Le Trey (Landes) : valorisation très supérieure au niveau de la valeur comptable (+100K€)
- Dormeilloux (Orne) : valorisation sensiblement supérieure à la valeur comptable (+16K€)
- Coutemillière (Mayenne) : valorisation sensiblement supérieure à la valeur comptable (+30K€)
- JDA Terrea (Lot et Garonne) : valorisation sensiblement supérieure à la valeur comptable (+33K€)

Ces **résultats valident le travail important réalisé en amont concernant le choix des acquisitions et les éventuelles négociations de prix réalisées par le gérant Fermes en Vie afin d'acheter les fermes à des prix de marché**. Le marché étant haussier (3.2% en 2025 après 1.5% en 2024 et autour de 3% en 2023) explique aussi une partie de ces revalorisations.





Pour les autres fermes, nous avons suivi la règle édictée l'an dernier et avons utilisé **le taux de réévaluation du prix des terres agricoles en 2025** (avec un pro rata dans le cas des fermes acquises en cours d'année), **taux égal à 3,2%** cette année versus 1,5% l'an dernier (**cf source SAFER**).

Sur la prochaine page, vous trouverez le **le tableau récapitulatif des réévaluations pour chacune des fermes** :

SITUATION FINANCIERE

Nom de la ferme	Date d'acquisition	Capital	% de détention par la foncière	Actif net immobilisé (hors actif PV)	Valeur actuelle de l'actif immobilisé*	Plus ou moins valeur latente	Plus value prise en compte pour la revalorisation (66,67% de la valeur détenue par la foncière)	Pourcentage annualisé de la plus value latente depuis acquisition	Expertise indépendante (année si oui) ou utilisation d'indices pour la revalorisation	Nb ac
BARTHOUIL	17 févr. 22	203 200 €	97,54%	194 812 €	238 237 €	43 425 €	28 239 €	5,5%	2 022	
LES BOURIETTES	12 juil. 22	1 050 000 €	99,99%	1 014 174 €	1 114 766 €	100 592 €	67 058 €	2,8%	2 023	
FERME DE CUSSAC	31 août 22	590 042 €	97,80%	595 375 €	637 161 €	41 787 €	27 246 €	2,1%	2 023	
FERME DU TREY	28 févr. 23	2 025 450 €	97,50%	1 994 111 €	2 095 895 €	101 784 €	66 163 €	1,8%	2 025	
FERME DE DORMEILLOUX	31 mars 23	328 755 €	99,94%	328 956 €	344 690 €	15 734 €	10 483 €	1,7%	2 025	
SARCELLE	05 juil. 23	891 000 €	92,14%	887 820 €	899 915 €	12 095 €	7 430 €	0,5%		
COUTEMILLIERE	28 juil. 23	805 200 €	97,62%	777 853 €	807 294 €	29 442 €	19 161 €	1,5%	2 025	
FONTAINE DU FEU	21 août 23	168 500 €	99,94%	209 491 €	210 667 €	1 175 €	783 €	0,3%		
REGUYON	04 oct. 23	420 100 €	99,98%	400 219 €	415 692 €	15 473 €	10 314 €	1,6%		
DOMAINE DE LA MODESTE	14 déc. 23	1 390 000 €	70,59%	1 298 619 €	1 397 285 €	98 666 €	46 434 €	3,5%		
LE BUISSON	20 déc. 23	586 600 €	97,61%	585 036 €	591 227 €	6 190 €	4 028 €	0,5%	2 024	
JDA TERREA	22 déc. 23	371 700 €	97,61%	710 902 €	744 576 €	33 675 €	21 914 €	4,5%	2 025	
CHEMIN DES NOISETIERS	26 déc. 23	784 000 €	97,58%	630 097 €	682 925 €	52 828 €	34 368 €	3,3%	2 024	
LA FERME DU MANOIR	29 déc. 23	979 300 €	97,61%	937 167 €	1 006 052 €	68 886 €	44 828 €	3,5%	2 024	
OBALICE	20 févr. 24	399 000 €	51,00%	393 504 €	403 726 €	10 222 €	3 476 €	1,4%		
JANNET AVENIR	11 avr. 24	1 517 000 €	97,50%	1 500 053 €	1 519 245 €	19 192 €	12 476 €	0,7%		
FERME DES CHEMINOTS	21 mai 24	383 780 €	97,50%	107 238 €	105 763 €	-1 475 €	-959 €	-0,2%		
LE BLÉ OU LE MOUTON	24 mai 24	176 500 €	97,50%	176 655 €	177 440 €	785 €	511 €	0,3%		
LE MOURA	01 juil. 24	280 100 €	99,93%	279 526 €	282 377 €	2 851 €	1 899 €	0,7%		
LE VERDIER	03 juil. 24	174 030 €	97,50%	176 261 €	177 916 €	1 655 €	1 076 €	0,6%		
DUCKROSE	02 juil. 24	188 200 €	97,50%	198 123 €	200 446 €	2 323 €	1 510 €	0,8%		
CHEZ GEORGETTE	01 oct. 24	203 000 €	75,33%	201 977 €	203 167 €	1 190 €	598 €	0,5%		
SAUROUX	10 oct. 24	906 550 €	97,68%	911 674 €	924 667 €	12 993 €	8 461 €	1,2%		
LE MESNIL	15 oct. 24	270 740 €	97,50%	182 771 €	185 764 €	2 992 €	1 945 €	0,9%		
FERME DES GARLAUDS	30 oct. 24	413 460 €	97,50%	404 395 €	418 469 €	14 074 €	9 149 €	2,9%		
FERME DE LA FOUCAUDIÈRE	31 oct. 24	938 230 €	97,50%	922 920 €	937 049 €	14 129 €	9 184 €	1,3%		
CLLOS DES MONTS	05 nov. 24	187 000 €	51,00%	187 742 €	188 648 €	906 €	308 €	0,4%		
FERME DE COUSCOUILLET	20 déc. 24	324 930 €	97,50%	323 757 €	326 456 €	2 700 €	1 755 €	0,8%		
FERME DE L'ILLET	26 déc. 24	257 950 €	97,50%	254 355 €	256 243 €	1 888 €	1 228 €	0,7%		
LA NAUSSANNAISE	27 déc. 24	429 430 €	97,50%	430 833 €	435 400 €	4 568 €	2 969 €	1,1%		
PENKERHIR	26 févr. 25	555 160 €	97,50%	570 332 €	574 476 €	4 144 €	2 694 €	0,9%		
SAINT-LANNE	28 févr. 25	772 660 €	97,50%	836 829 €	844 981 €	8 151 €	5 299 €	1,3%		
FERME DE GIGOUX	04 mars 25	492 040 €	97,50%	484 253 €	496 036 €	11 783 €	7 659 €	2,9%		
FERME DE LA BRAIZE	11 mars 25	251 300 €	92,04%	249 953 €	251 136 €	1 184 €	727 €	0,6%		
							0 €			
QUIBOU	16 déc. 24		100,00%	1 478 819 €	1 492 022 €	13 202 €	8 802 €	0,9%		
LES COUTOTS	13 févr. 25		100,00%	630 231 €	649 337 €	19 106 €	12 738 €	3,4%		
JUMILHAC LE GRAND	13 août 25		100,00%	209 477 €	210 112 €	635 €	423 €	0,8%		
PLEUVILLE	05 sept. 25		100,00%	280 767 €	281 565 €	798 €	532 €	0,9%		
CARNINE	07 oct. 25		100,00%	344 922 €	345 589 €	667 €	445 €	0,8%		
PRUNELLES-RIUNES	06 nov. 25		100,00%	656 305 €	659 049 €	2 744 €	1 829 €	2,8%		
LA SOURCE	02 déc. 25		100,00%	664 119 €	664 621 €	503 €	335 €	1,0%		
EN DARDÉ	05 déc. 25		100,00%	243 183 €	243 384 €	201 €	134 €	1,2%		
LA MOTHE	12 déc. 25		100,00%	910 486 €	912 334 €	1 847 €	1 232 €	3,9%		
LES LOIRIERS	19 déc. 25		100,00%	491 697 €	491 882 €	186 €	124 €	1,1%		
LE MAILLET	19 déc. 25		100,00%	259 948 €	260 116 €	168 €	112 €	2,0%		
PAYS DU PERCHE	19 déc. 25		100,00%	727 216 €	727 479 €	262 €	175 €	1,1%		
LE MEZ	23 déc. 25		100,00%	1 900 954 €	1 901 537 €	583 €	389 €	1,4%		
				28 155 904 €	28 934 814 €	778 910 €	487 685 €			

* réintégrant les frais d'acquisition amortis (sur 7 ans)

On peut remarquer sur ce tableau qu'il existe une plus value latente sur tous les projets. Elle est d'ailleurs plus importante sur les projets qui ont été valorisés par des expertises indépendantes quelles que soient les années. En effet la moyenne du pourcentage annualisé de la plus value annuelle (100% de la plus value) est de 2.7% par an pour les projets expertisés versus 1.1% pour les autres.

C'est un **signe très encourageant concernant les prix d'acquisition** des fermes effectuées, montrant que les prix d'achat sont plutôt en dessous du marché qu'au dessus.

À noter que cette réévaluation est inférieure aux taux de réévaluation annuels car il faut aussi prendre en compte les coûts d'acquisition (dont les frais de notaires et safer) quand on calcule la plus value réalisée.

Pourquoi ne considérer que 66.67% de la plus-value ?

Les agriculteurs ont une **option d'achat leur permettant d'acquérir la ferme s'ils le souhaitent** et le peuvent (avec une décôte sur la plus value de 50% les 7 premières années). Ainsi s'ils exercent cette option d'achat, la totalité de la plus value générée ne sera pas récupérée par la foncière mais uniquement la moitié. Nous faisons l'hypothèse (plutôt conservatrice) qu'au moins $\frac{1}{3}$ des agriculteurs n'exerceront pas leur option d'achat dans les 7 premières années. C'est pourquoi nous prenons en compte dans le calcul de la valeur des actifs 50% de la plus value sur les $\frac{2}{3}$ des actifs et 100% sur le $\frac{1}{3}$ restant d'où 66.67% de cette plus value en moyenne pour la réévaluation des actifs dans les comptes.

Pourquoi immobiliser et amortir sur 7 ans les frais d'acquisition dans l'évaluation de l'actif ?

La foncière n'a pas l'objectif ni l'intention de vendre les fermes avant 7 ans, date à laquelle les agriculteurs peuvent commencer à acquérir les fermes (via leur option d'achat). **Ainsi, pour éviter de désavantager les investisseurs initiaux versus ceux qui investiraient plus tard, nous avons choisi d'immobiliser les frais d'acquisition et de les amortir sur cette durée de 7 ans.** Sans cela, on créerait artificiellement une baisse dès la première année d'acquisition ce qui n'est pas cohérent car on est sur un investissement long terme.

3.1. 4 Réévaluation de la part de la foncière

La part de la foncière est réévaluée grâce à 3 effets qui s'ajoutent :

1. Le **résultat comptable de la foncière** elle-même
2. Le **résultat comptable de chacune des SCI** détenues par la foncière
3. La **réévaluation des actifs détenus par chacune des SCI**



Afin de bien prendre en compte ces 3 effets, nous faisons le choix d'utiliser la notion d'actif net réévalué comme l'utilisent d'autres structures du même type (autres foncières solidaires). Cet actif net réévalué est donc constitué de :

1. l'actif net comptable (actifs - dettes) de la SCA LES FEVES
2. l'actif net comptable auquel on soustrait le capital initial apporté par la SCA dans chacune des SCI
3. la plus value latente sur les actifs détenus (à laquelle nous soustrayons l'impact de la fiscalité → Impôt sur les sociétés sur cette plus value)

L'actif net comptable de la SCA LES FEVES est déjà donné plus haut dans le bilan de l'année.

Pour les SCI, voici un tableau récapitulatif de chacune des lignes correspondant à chacun des actifs nets comptables de l'année. Pour les SCI qui avaient remonté les résultats des années précédentes sous forme de dividendes à la SCA, la différence entre l'actif net comptable et le capital initial correspond au résultat net de l'année. Pour les autres (pas de remontée), il correspond à l'ensemble des résultats des années passées.

Nom de la ferme	Date d'acquisition	Capital	% de détention par la foncière	ANC de chaque SCI	ANC - Capital social	Part de la foncière dans cette différence
BARTHOUIL	17 févr. 22	203 200 €	97,54%	207 451 €	4 251 €	4 147 €
LES BOURIETTES	12 juil. 22	1 050 000 €	99,99%	1 071 275 €	21 275 €	21 273 €
FERME DE CUSSAC	31 août 22	490 042 €	97,80%	464 356 €	-25 686 €	-25 121 €
FERME DU TREY	28 févr. 23	2 025 450 €	97,50%	2 056 878 €	31 428 €	30 642 €
FERME DE DORMEILLOUX	31 mars 23	328 755 €	99,94%	333 926 €	5 171 €	5 168 €
SARCELLE	05 juil. 23	891 000 €	92,14%	908 833 €	17 833 €	16 432 €
COUTEMILLIERE	28 juil. 23	805 200 €	97,62%	822 556 €	17 356 €	16 943 €
FONTAINE DU FEU	21 août 23	168 500 €	99,94%	172 236 €	3 736 €	3 734 €
REGUYON	04 oct. 23	420 100 €	99,98%	423 826 €	3 726 €	3 725 €
DOMAINE DE LA MODESTE	14 déc. 23	1 190 000 €	70,59%	1 176 821 €	-13 179 €	-9 303 €
LE BUISSON	20 déc. 23	586 600 €	97,61%	602 246 €	15 646 €	15 272 €
JDA TERREA	22 déc. 23	371 700 €	97,61%	379 891 €	8 191 €	7 995 €
CHEMIN DES NOISETIERS	26 déc. 23	784 000 €	97,58%	783 813 €	-187 €	-183 €
LA FERME DU MANOIR D'ANCT	29 déc. 23	979 300 €	97,61%	976 418 €	-2 882 €	-2 813 €
OBALICE	20 févr. 24	399 000 €	51,00%	405 424 €	6 424 €	3 276 €
JANNET AVENIR	11 avr. 24	1 517 000 €	97,50%	1 530 742 €	13 742 €	13 398 €
FERME DES CHEMINOTS	21 mai 24	213 370 €	97,50%	221 243 €	7 873 €	7 676 €
LE BLÉ OU LE MOUTON	24 mai 24	176 500 €	97,50%	180 000 €	3 500 €	3 413 €
LE MOURA	01 juil. 24	280 100 €	99,93%	285 090 €	4 990 €	4 987 €
LE VERDIER	03 juil. 24	174 030 €	97,50%	176 017 €	1 987 €	1 937 €
DUCROSE	02 juil. 24	188 200 €	97,50%	190 360 €	2 160 €	2 106 €
CHEZ GEORGETTE	01 oct. 24	203 000 €	75,33%	205 197 €	2 197 €	1 655 €
SAUROUX	10 oct. 24	906 550 €	97,68%	907 242 €	692 €	676 €
LE MESNIL	15 oct. 24	270 740 €	97,50%	305 969 €	35 229 €	34 348 €
FERME DES GARLAUDS	30 oct. 24	413 460 €	97,50%	418 651 €	5 191 €	5 061 €
FERME DE LA FOUCAUDIÈRE	31 oct. 24	938 230 €	97,50%	945 976 €	7 746 €	7 552 €
CLLOS DES MONTS	05 nov. 24	187 000 €	51,00%	189 637 €	2 637 €	1 345 €
FERME DE COUSCOUILLET	20 déc. 24	324 930 €	97,50%	329 454 €	4 524 €	4 411 €
FERME DE L'ILLET	26 déc. 24	257 950 €	97,50%	260 403 €	2 453 €	2 392 €
LA NAUSSANNAISE	27 déc. 24	429 430 €	97,50%	433 924 €	4 494 €	4 381 €
PENKERHIR	26 févr. 25	555 160 €	97,50%	564 596 €	9 436 €	9 200 €
SAINT-LANNE	28 févr. 25	772 660 €	97,50%	779 152 €	6 492 €	6 330 €
FERME DE GIGOUX	04 mars 25	492 040 €	97,50%	494 870 €	2 830 €	2 759 €
FERME DE LA BRAIZE	11 mars 25	251 300 €	92,04%	252 319 €	1 019 €	938 €
				19 456 791 €	212 294 €	205 752 €

SITUATION FINANCIERE

Si on reprend donc le récapitulatif de ces différents éléments, cela donne le tableau ci dessous avec l'Actif Net Comptable des Feves, la différence entre l'actif net comptable des SCI et leur capital et enfin la plus value latente des différents actifs détenus.

CALCUL DE L'ACTIF NET REEVALUE	
Actif immobilisé LES FEVES	27 368 187 €
Actif circulant LES FEVES	18 843 764 €
Dettes LES FEVES	487 618 €
ANC LES FEVES	45 724 333 €
ANC SCI - K SCI	205 752 €
Plus value latente des actifs	487 685 €
Impact fiscalité latente	-121 921 €
ANR	46 295 849 €
Nbre d'actions	4 501 081 €
Nouvelle valeur d'action	10,29 €

On divise ensuite cet ANR par le nombre d'actions de la société au 31/12/2025 qui était de 4 501 081€ ce qui donne une valeur de l'action de 10.29€.

Ainsi la réévaluation des actifs représente 1.10% et nous proposons donc une réévaluation de la part de la foncière de 1.10% ce qui la ferait passer de 10,173€ à 10,29€.

	Nombre de fermes financées dans l'année	Revalorisation	Valeur de la part
2021 - 2022	3	0,25%	10,025€
2023	11	0,83%	10,108 €
2024	17	0,64%	10,173 €
2025 *à valider en AG	19	1,10%	10,29€

NB : nous avons modifié légèrement la méthode par rapport aux années passées en utilisant l'Actif net Comptable plutôt que les résultats de l'année uniquement. Cela revient au même théoriquement mais permet de revenir chaque année à 0 sur le bilan et d'éviter que des erreurs passées ne s'aggravent et s'augmentent dans le temps avec un mécanisme de différence par rapport à l'année d'avant.

Au passage, nous avons remarqué une légère erreur sur les années précédentes rattrapée ici concernant l'impact de la fiscalité latente (impôt sur les sociétés) qui avait été oublié (impact relativement faible) mais qui a été rattrapé ici.

Cette réévaluation est positive. Cela est conforme à nos objectifs sur les premières années bien qu'inférieur 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 majoritairement anticipées :

- **les acquisitions ont été réalisées assez tardivement dans l'année** (beaucoup entre octobre et décembre) ce qui diminue mécaniquement 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 ;
- **une partie importante des fonds a été collectée en fin d'année** (collecte en novembre et décembre très importante) et n'a rien "rapporté" car elle n'a été **ni placée ni investie** (ou uniquement sur quelques semaines) ;

Le rendement continue toutefois à progresser et devrait continuer mécaniquement à progresser les années suivantes pour plusieurs raisons :

- 47 fermes financées avant le début de l'année 2026. Objectif d'en financer entre 15 et 20 sur cette année (mais une trentaine en tout avec l'autre foncière) **donc le ratio de fermes achetées en cours d'année baisse** (et donc les coûts inhérents au départ).
- **Les projets photovoltaïques** vont commencer à générer du revenu pour la foncière (5 à 6 projets devraient commencer à générer des revenus complémentaires).

Nous conservons nos objectifs de 2 à 3% par an de réévaluation des parts en période de croisière. **Nous espérons l'atteindre dès 2026 ou 2027.**



Nous ajoutons, afin d’être complet les balances âgées des fournisseurs et des clients sur lesquels il n’y a pas de commentaires particulier à apporter.

Balance Âgée - Fournisseurs

FOURNISSEUR	COMPTE	Restant dû	Échu (€)				À échoir (€)
			> 90J	61-90J	31-60J	0-30J	
FERMES EN VIE	401FERME0 FERMES E...	64489.24	-6204.25	0.0	0.0	0.0	70 693,49
ECOFARMS	401ECOFARMS ECOFA...	10346.4	10346.4	0.0	0.0	0.0	0,00
PERSPECTIVES	401PERSPECTIVES PE...	6000.0	0.0	0.0	0.0	0.0	6 000,00
AXE PLAN CHARPENTE	401AXEPLAN AXE PLAN...	1968.0	0.0	1968.0	0.0	0.0	0,00
RICHARD-EMMANUEL GUIBERT	401GUIBERT RICHARD...	1008.0	0.0	1008.0	0.0	0.0	0,00
SNCF	401SNCF00 SNCF	370.9	0.0	0.0	370.9	0.0	0,00
CULTURE COMPTABLE	401CC0000 CULTURE...	350.8	0.0	0.0	0.0	0.0	350,80
Hôtels	401HOTEL0 Hôtels	168.2	-147.95	208.4	107.75	0.0	0,00
LEGALPRIME	401LEGALPRIME LEGA...	131.1	0.0	0.0	0.0	0.0	131,10
MOUVEMENT IMPACT FRANCE	401IMPACT MOUVEME...	100.0	100.0	0.0	0.0	0.0	0,00
ENEDIS	401ENEDIS ENEDIS	52.57	0.0	0.0	0.0	0.0	52,57
AMENAGEO	401AMENAGEO AMENA...	-209.0	-209.0	0.0	0.0	0.0	0,00
INPI	401INPI00 INPI	-470.05	-691.1	382.76	97.89	-500.0	240,40
TOTAL		84 306,16	3 194,10	3 567,16	576,54	-500,00	77 468,36

Balance Âgée - Clients

CLIENT	COMPTE	Restant dû	Échu (€)				À échoir (€)
			> 90J	61-90J	31-60J	0-30J	
VAT GAEC	411GAEC00 VAT GAEC	252931.55	0.0	0.0	0.0	252931.55	0,00
VAT EARL	411EARL00 VAT EARL	89323.45	0.0	0.0	0.0	89323.45	0,00
FELIX PRENDERGAST	411PRENDERGAST FEL...	45274.37	0.0	0.0	0.0	44401.0	873,37
ELECTRICITE DE FRANCE	411EDF000 ELECTRICI...	33655.57	0.0	0.0	0.0	33655.57	0,00
SOCIETE D'AMENAGEMENT FONCIER ET D'ETABLISSEMENT RURAL DE NORMANDIE	411100027 SOCIETE D'...	26410.8	0.0	0.0	0.0	0.0	26 410,80
LONGUEVILLE	411100028 LONGUEVIL...	14234.72	0.0	0.0	0.0	0.0	14 234,72
GAEC DU BOST	411BOST00 GAEC DU B...	2268.92	0.0	0.0	0.0	0.0	2 268,92
GAEC DE PRUNELLE	411100021 GAEC DE PR...	2016.1	0.0	0.0	0.0	0.0	2 016,10
MAXIME BAYLE	411100022 MAXIME BA...	1299.95	0.0	0.0	0.0	0.0	1 299,95
ARTHUR NIVET	411NIVET0 ARTHUR NIV...	821.38	0.0	0.0	0.0	0.0	821,38
BAPTISTE GARNIER	411GARNIER BAPTISTE...	713.05	0.0	0.0	0.0	0.0	713,05
LA FERME DU COULOMIER	411100023 LA FERME D...	446.04	0.0	0.0	0.0	0.0	446,04
Gaëlle De Berranger	411100024 Gaëlle De B...	411.5	0.0	0.0	0.0	0.0	411,50
FERME DU TREY	411TREY00 FERME DU...	404.86	0.0	0.0	0.0	0.0	404,86
GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE MAGNANTRU	411100017 GROUPEME...	309.58	0.0	0.0	0.0	0.0	309,58
FERME DE DORMEILLOUX	411DORMEILLOUX FER...	308.28	0.0	0.0	0.0	0.0	308,28
LES BOURIETTES	411BOU000 LES BOUR...	308.28	0.0	0.0	0.0	0.0	308,28
SCI FERME DE CUSSAC	411CUSSAC SCI FERME...	306.98	0.0	0.0	0.0	0.0	306,98
SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE BARTHOUIL	411BART00 SOCIETE C...	306.98	0.0	0.0	0.0	0.0	306,98
FERME DE LA BRAIZE	411100007 FERME DE L...	289.53	0.0	0.0	0.0	0.0	289,53
SAINT-LANNE	411100006 SAINT-LAN...	289.53	0.0	0.0	0.0	0.0	289,53
PENKERHIR	411100005 PENKERHIR	289.53	0.0	0.0	0.0	0.0	289,53
FERME DES CHEMINOTS	411CHEMIN FERME DE...	205.62	0.0	0.0	0.0	0.0	205,62
SAUROUX	411SAUROU SAUROUX	179.18	0.0	0.0	0.0	0.0	179,18
LES CHEMINOTS	411100018 LES CHEMIN...	83.88	0.0	0.0	0.0	0.0	83,88
TOTAL		473 089,63	0,00	0,00	0,00	420 311,57	52 778,06

Situation Financière LES FEVES 2

L'année 2025 est le premier exercice de la SCA LES FEVES 2.

Comme anticipé, les **résultats de la SCA sont légèrement négatifs** : sur l'année 2025, il n'y a pas ou peu de revenus (premiers investissements réalisés en fin d'année uniquement) ; côté charges assez peu de charges également en dehors des frais de souscription facturés à la SCA.

3.2.1 Bilan de la SCA

ACTIF		PASSIF	
Actif immobilisé		Capitaux propres	
Immobilisations incorporelles	3 643 €	Capital	10 251 144 €
Immobilisations corporelles	1 755 508 €	Primes d'émission	0 €
Immobilisations financières	153 €	Réserves légales et régrimeentées	0 €
Total actif immobilisé	1 759 303 €	Report à nouveau	0 €
		Résultats de l'exercice	-372 715 €
Actif circulant		Total Capitaux propres	9 878 429 €
Créances	828 505 €	Dettes	
Valeurs mobilières de placements	1 006 788 €	Emprunts et dettes financières diverses	0 €
Disponibilités	6 408 607 €	Dettes fournisseurs	122 710 €
Total actif circulant	8 243 900 €	Dettes fiscales et sociales	2 065 €
		Autres dettes	
		Total dettes	124 774 €
Total actif	10 003 203 €	Total passif	10 003 203 €

Le passif

Il est caractérisé par un niveau **très élevé de capitaux propres**, ce qui est logique étant donné le modèle de la foncière. Ils correspondent à 99% des fonds propres. Il n'y a pas d'endettement si ce n'est des dettes fiscales et fournisseurs.

L'actif

Il est composé d'immobilisations corporelles (les premiers projets financés en direct par la foncière sont arrivés en fin d'année) ainsi que **des liquidités correspondant à la réserve de 15% (1,5M€) et à la collecte non encore déployée (7M€)** dont une partie importante (3,7M€) est déjà prévue d'être investie dans des fermes début 2025 (promesses signées).

La trésorerie a été placée en 2025 sur des Sicav monétaires et des comptes à terme (court terme et à 5 ans, mais avec possibilité de les sortir à tout moment avec 30 jours de délai).

3.2.2 Compte de résultats

Produits d'exploitation	995 €
Charges d'exploitation	
Frais de collecte	405 285 €
Autres frais	10 553 €
Impôts et taxes	262 €
Salaires	7 157 €
Dotation amortissements	49 €
Résultat d'exploitation	-422 310 €
Produits financiers	49 595 €
Résultat de l'exercice	-372 715 €

Le compte de résultats de la foncière est négatif, le résultat négatif étant quasi intégralement lié aux frais de souscription. Ce qui correspond à l'objectif que le gérant s'est fixé.

En effet les premiers investissements ont été réalisés fin novembre et en décembre d'où le chiffre d'affaire proche de zéro.

Par ailleurs, il y a assez peu de frais, si ce n'est les frais de collecte.

Contrairement à ce que nous avons fait sur la foncière LES FEVES, aucun frais n'est payé par le souscripteur dans la foncière LES FEVES 2. Il n'y a donc pas de produit comptable en face de cette charge.

C'est ce qui explique la différence entre la valeur de souscription et la valeur de retrait (valeur de retrait = 96% de la valeur de souscription).

Par ailleurs, les placements court terme des sommes collectées en 2025 génèrent des produits financiers qui viennent augmenter légèrement le résultat net de l'exercice.

3.2.3 Réévaluation de la part de la foncière

La part de la foncière est réévaluée grâce à 3 effets qui s'ajoutent :

- 1. Le **résultat comptable de la foncière** elle-même
- 2. La **réévaluation des actifs détenus par chacune des SCI**

Afin de bien prendre en compte ces 3 effets, nous faisons le choix d'utiliser la notion d'actif net réévalué comme l'utilisent d'autres structures du même type (autres foncières solidaires) et comme nous le faisons sur la SCA LES FEVES. Cet actif net réévalué est donc constitué de :

- 1. l'actif net comptable (actifs - dettes) de la SCA LES FEVES 2
- 2. la plus value latente sur les actifs détenus (à laquelle nous soustrayons l'impact de la fiscalité → Impôt sur les sociétés sur cette plus value)

L'actif net comptable de la SCA LES FEVES 2 est donné plus haut dans le bilan de l'année.

Pour ce qui concerne la plus value latente des actifs détenus, ils ont été acquis si tardivement dans l'année (novembre et décembre) que nous faisons le choix de ne pas les réévaluer sur ce premier exercice. Cette valeur est donc nulle.

Cela donne le tableau ci dessous avec l'Actif Net Comptable des Feves 2.

Calcul ANR LES FEVES 2 - 2025	
Actif immobilisé	1 759 303 €
Actif circulant	8 243 900 €
Dettes	124 774 €
ANC LES FEVES 2	9 878 429 €
Plus value latente des actifs	0 €
Impact fiscalité latente	0 €
ANR	9 878 429 €
Nbre d'actions	10 251 144
Nouvelle valeur de reconstitution	0,9636 €
Nouvelle valeur d'achat	1,0038 €

Progression
0,38%
0,38%

On divise ensuite cet ANR par le nombre d'actions de la société au 31/12/2025 qui était de 10 251 144 ce qui donne une valeur de l'action de 0.9636€.
Reste à comparer à la valeur de retrait actuelle (0.96€) ce qui donne une progression de la valeur de la part de 0.38%.

Ainsi la réévaluation des actifs représente 0.38% et nous proposons donc une réévaluation de la part de la foncière de 1€ à 1.0038€ (valeur de retrait passant de 0.96€ à 0.9636€).

Cette réévaluation est très légèrement positive. Cela est conforme à nos prévisions sur cette première année.

Au fil du temps, les investissements vont commencer à produire du chiffre d'affaire, et nous nous attendons toujours à ce que nous affichons c'est à dire un "objectif de croisière" de revalorisation qui se situent plutôt aux alentours de 2 à 3% par an (dépendant bien sûr des revalorisations éventuelles des fermes) qui devrait arriver vers 2027 sur la foncière LES FEVES 2.

En effet la collecte devrait arriver au maximum vers la fin 2026 (16.5M€ de collecte) et les investissements devraient se faire entre 2026 et 2027 pour arriver à un mode proche du mode nominal vers 2027/2028.





4 Perspectives et objectifs

4.1 Objectifs 2026

Après plusieurs années de développement, Fermes En Vie confirme sa volonté de poursuivre son engagement en faveur de la transition agricole. Dans un contexte marqué par les effets croissants du changement climatique et par les enjeux majeurs de renouvellement des générations d'agriculteurs et d'agricultrices, la question de l'accès au foncier et du financement des fermes reste centrale. Plus que jamais, FEVE considère qu'il est nécessaire de renforcer les outils permettant l'installation, la transmission et la pérennité d'exploitations agricoles engagées dans des pratiques durables.

L'année 2026 s'inscrit ainsi dans une logique de **consolidation et d'accélération** du modèle développé par la foncière. Après une phase de structuration et de montée en puissance, l'objectif est désormais d'augmenter la capacité de financement de projets agricoles tout en continuant à améliorer l'efficacité des processus internes. Il s'agit à la fois de poursuivre l'accompagnement de nouvelles installations et de soutenir des projets plus structurants pour les territoires agricoles, notamment ceux liés à la consolidation ou à l'évolution d'exploitations existantes.

Dans cette perspective, FEVE souhaite également **diversifier ses outils de financement** afin de mieux répondre aux besoins du terrain et d'attirer de nouveaux types d'investisseurs. Le développement de dispositifs comme les groupements fonciers agricoles (GFA) constitue une piste importante pour compléter l'action de la foncière et permettre le financement de projets agricoles variés.

Par ailleurs, l'année 2026 sera marquée par un **renforcement des partenariats** avec l'écosystème agricole, qu'il s'agisse d'acteurs engagés dans la transition agroécologique, d'organisations professionnelles ou d'initiatives comme le programme Fabacéé. L'objectif est de mieux articuler les actions de FEVE avec celles d'autres structures œuvrant pour une agriculture plus résiliente, afin d'accroître l'impact collectif.

Enfin, dans un environnement où les acteurs du financement agricole se multiplient, FEVE entend **affirmer plus clairement son positionnement**. L'ambition est que le financement par FEVE apparaisse comme une solution évidente pour les porteurs de projets agricoles souhaitant s'engager dans une transition durable, mais aussi pour les investisseurs désireux de donner du sens à leur épargne.

Vous trouverez sur la page suivante les priorités qui guideront l'action de FEVE en 2026.

Installer plus de porteurs de projets

- Financer au minimum **30 projets** et permettre l'installation de **45 agriculteurs et agricultrices**
- S'engager pour les **consolidations de projets agricoles**
- **Créer et renforcer nos liens** avec nos partenaires de l'installation
- Une refonte de **notre plateforme La Grange pour recevoir plus de projets**

Collecter 30 millions d'€

- **Engager** la communauté des investisseurs et mesurer leur satisfaction
- **Diversifier** nos sources d'acquisition
- **Renouveler** la confiance des investisseurs institutionnels
- Créer une **troisième foncière** pour continuer à proposer un investissement avec réduction d'impôt aux investisseurs particuliers
- Développer et rendre visible le **fonds de dotation**

Accélérer les activités partenariales

- **Diversifier les sources de revenus** pour les agriculteurs et la foncière (projets photovoltaïque, crédits carbone)
- Mieux **accompagner les agriculteurs** pour leur permettre d'améliorer leur rentabilité financière
- **Renforcer les liens** avec les acteurs de l'accompagnement dans l'agriculture (formations, financement, agence de l'eau, syndicats)

Devenir un acteur clé de l'installation solidaire

- S'engager dans des actions de **plaidoyer** auprès des responsables politiques
- Être une **référence dans l'installation** en agroécologie auprès des porteurs de projet

4.2 Recrutements envisagés

En 2026, nous avons pour objectif de consolider l'activité avec peu de recrutements envisagés ou alors sur des postes très ciblés.

Nous avons recruté en 2025 pour venir consolider la gestion administrative, financière et la gestion des travaux.

En 2026, le recrutement d'une cheffe de projets a été validé afin d'étendre nos activités dans l'Est.

L'objectif est d'arriver à consolider les équipes et d'augmenter nos résultats sans faire grossir ces équipes.





5 Proposition de résolutions pour l'AG mixte de juillet 2026

5.1 Résolutions pour LES FEVES

Les résolutions prévues lors de l'AG mixte sont relativement peu nombreuses cette année et comme chaque année, nous avons pensé préférable d'expliquer les motivations derrière les principales.

La rédaction exacte des résolutions se trouve dans le document annexe donnant l'ensemble des résolutions mises à l'AG. Vous trouverez ci-dessous des explications sur une majorité d'entre elles.

5.1.1 Résolutions 1 à 4 : résultats financiers

Les premières résolutions concernent la partie "ordinaire" de l'AG qu'il faut valider chaque année et qui concerne les résultats financiers de l'année : approbation des comptes, affectation du résultat, conventions réglementées et pouvoirs.

A noter que ces comptes ont été audités par des Commissaires aux Comptes pour la première fois cette année et que ceux-ci n'ont pas eu de remarque particulière sur les comptes.

Par ces résolutions, il est demandé de **valider les comptes et l'activité de l'exercice tel que nous l'avons décrit dans ce rapport d'activité.**

5.1.2 Propositions de nomination au Conseil de Surveillance (5 et 6)

Plusieurs nouveaux investisseurs institutionnels prévoient d'investir en 2026.

En particulier le fonds solidaire de BNP Paribas ainsi que Crédit Mutuel Impact qui devraient investir des sommes significatives et souhaitent une place au Conseil de Surveillance.

Nous avons déjà 4 investisseurs institutionnels dans le Conseil de Surveillance et cela nous fera atteindre plus d'institutionnels que de particuliers, mais comme les décisions sont prises à la double majorité de chacun des collèges, nous ne pensons pas que cela pose de problème d'inéquité entre les différents types d'investisseurs. **Nous pensons donc qu'il est intéressant et important d'accorder cette place** à ces deux nouveaux investisseurs dans le Conseil de Surveillance.

5.1.3 Modifications techniques des statuts (résolutions 7 et 8)

Ces deux clauses permettent de mieux gérer des cas spécifiques qui n'étaient pas possibles du fait des clauses d'inaliénabilité : dans le cas d'une liquidation judiciaire pour une personne morale et dans le cas de donations à des tiers pendant cette période.

5.1.4 Autorisation de cession spécifique (résolution 9)

Les cessions ne sont pas possibles en théorie pendant la période d'inaliénabilité mais peuvent être acceptées en cas d'autorisation spécifique. Elle nous a été demandée par les deux associés d'une structure ayant investi quelques milliers d'euros qui se trouvent dans une situation un peu particulière concernant l'évolution du capital de leur société. Nous ne voyons donc pas de problème à accepter cette cession.

5.1.5 Rémunération du gérant (10)

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 les exercices précédents**, c'est-à-dire le montant maximum **entre 3 000€ et un montant égal à 3% du résultat net consolidé de l'année**.

5.1.6 Proposition d'augmenter la part de la foncière de 1.1% (11)

Suite aux résultats financiers détaillés dans le présent rapport d'activité, **nous proposons d'augmenter la valeur de la part de la foncière de 1.10% à 10.29€ au lieu de 10.173€**.

Cette augmentation sera effective dès le lendemain de l'AG.

5 Proposition de résolutions pour l'AG mixte de juillet 2026

5.2 Résolutions pour LES FEVES 2

Les résolutions prévues lors de l'AG mixte sont relativement peu nombreuses cette première année tronquée et comme nous le faisons sur la foncière LES FEVES, nous avons pensé préférable d'expliquer les motivations derrière les principales.

La rédaction exacte des résolutions se trouve dans le document annexe donnant l'ensemble des résolutions mises à l'AG. Vous trouverez ci-dessous des explications sur une majorité d'entre elles.

5.2.1 Résolutions 1 à 4 : résultats financiers

Les premières résolutions concernent la partie "ordinaire" de l'AG qu'il faut valider chaque année et qui concerne les résultats financiers de l'année : approbation des comptes, affectation du résultat, conventions réglementées et pouvoirs.

A noter que ces comptes ont été audités par des Commissaires aux Comptes pour la première fois cette année et que ceux-ci n'ont pas eu de remarque particulière sur les comptes.

Par ces résolutions, il est demandé de **valider les comptes et l'activité de l'exercice tel que nous l'avons décrit dans ce rapport d'activité.**

5.2.2 Propositions de nominations au Conseil de Surveillance (5 à 8)

Nous avons prévu de nommer un Conseil de Surveillance représentant les investisseurs particuliers au bout de quelques mois, la foncière LES FEVES 2 ayant démarré son activité en 2025 avec un Conseil de Surveillance provisoire constitué des représentants du Gérant.

Suite à une demande d'intérêt, 4 personnes se sont proposées pour intervenir et nous avons commencé fin 2025 à organiser de premiers conseils de surveillance à blanc avec eux. Nous pensons que ces 4 personnes sont représentatifs des investisseurs de la foncière et vous proposons de les nommer au Conseil de Surveillance. Voici quelques éléments sur chacun d'eux :

- Côme Perpère : DG adjoint de Javelot (entreprise de services agricoles) : <https://www.linkedin.com/in/comeperpere/>
- Yves Morel : Entrepreneur et investisseur : <https://www.linkedin.com/in/yves-christophe-morel/>
- Richard Deleplanque : ancien dirigeant d'entreprise, gérant un family office : <https://www.linkedin.com/in/richard-deleplanque-85288253/>
- Elise Bruchet : Directrice transition sociale et environnementale d'une business school : <https://www.linkedin.com/in/elisebruchet/>

5.2.3 Modifications techniques des statuts (résolutions 9 et 10)

Ces deux clauses permettent de mieux gérer des cas spécifiques qui n'étaient pas possibles du fait des clauses d'inaliénabilité : dans le cas d'une liquidation judiciaire pour une personne morale et dans le cas de donations à des tiers pendant cette période.

5.2.4 Rémunération du gérant (11)

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 les exercices précédents**, c'est-à-dire le montant maximum **entre 3 000€ et un montant égal à 3% du résultat net consolidé de l'année**.

5.2.5 Proposition d'augmenter la part de la foncière de 0.38% (12)

Suite aux résultats financiers détaillés dans le présent rapport d'activité, **nous proposons d'augmenter la valeur de la part de la foncière de 0.38% à 1.0038€ au lieu de 1€**.

Cette augmentation sera effective dès le lendemain de l'AG.

Foncière **LES FEVES**
13 rue Sainte Ursule, 31000 Toulouse

Foncière **LES FEVES 2**
8 place Roger Salengro, 31000 Toulouse

investir@feve.co

www.feve.co

