



TERRES INVEST
L'unité de compte

LETTRE D'INFORMATION 4^{ÈME} TRIMESTRE 2024

FONDS D'INVESTISSEMENT ALTERNATIF INVESTI DANS LES TERRES AGRICOLES FRANÇAISES

Avertissements : ceci est une communication commerciale. Veuillez-vous référer à la notice d'informations du FIA et au document d'informations clés avant de prendre toute décision finale d'investissement.



VATEL CAPITAL

24, rue de Clichy - 75009 Paris

Tél. 01 40 15 61 77

contact@vatelcapital.com

www.vatelcapital.com

Société de gestion de portefeuille
agrée par l'AMF sous le numéro GP-08000044

Code ISIN	FR001400J1C8
Dépositaire	ODDO BHF
Commissaire aux comptes	Mazars
Valeur liquidative	Bi-mensuelle
Revenus	Capitalisés

Agriculture et Économie

Le soutien à l'agriculture reflète les priorités stratégiques des grandes régions mondiales. Alors que des économies émergentes, comme la Chine et l'Inde, investissent massivement pour moderniser leur agriculture et garantir leur souveraineté alimentaire, des acteurs historiques tels que l'Union européenne (UE) et les États-Unis adaptent leurs politiques face aux pressions environnementales et économiques.

En 2021-2023, près de 80 % du soutien agricole mondial était concentré en Chine (37 %), aux États-Unis (15 %), en Inde (14 %) et dans l'UE (13 %).

Dans l'UE, le soutien total reste stable entre 110 et 130 milliards d'euros, mais ce niveau est de plus en plus insuffisant face aux crises, aux exigences environnementales croissantes et à la concurrence internationale. Aux États-Unis, les politiques de soutien se sont renforcées depuis 2008, avec une accélération en 2023, notamment via des mécanismes de gestion des risques et des indemnisations d'urgence. La Chine, de son côté, a considérablement augmenté son aide agricole, passant de 10 milliards d'euros en 2000 à plus de 300 milliards en 2022, dans le but de moderniser son secteur et de sécuriser ses approvisionnements alimentaires.

À l'inverse, la Russie, malgré un soutien public limité à moins de 20 milliards d'euros, s'impose sur les marchés agricoles mondiaux grâce à ses vastes terres fertiles, ses faibles coûts de production et une stratégie d'exportation centrée sur les céréales.

Source : Chambres d'agriculture France, décembre 2024.

En France, selon la note de conjoncture de l'Insee du 10 octobre dernier, la production agricole devrait enregistrer une forte contraction en 2024 (-3,4 %) après une croissance significative en 2023 (+4,9 %), en raison de conditions météorologiques défavorables. La production végétale est particulièrement touchée (-6,8 % en volume et en valeur), avec des baisses importantes dans les grandes cultures et la production de vin. La production animale recule également en valeur (-1,4 %), les prix baissant de 2,3 % malgré une légère hausse des volumes (+0,9 %). Globalement, la valeur ajoutée agricole diminue de 7,7 % en 2024, poursuivant la baisse de 2023 (-9,6 %).

Bien que l'agriculture ne représente que 1,5 % de la valeur ajoutée française, elle joue un rôle clé dans l'économie en tant que cliente des intrants produits par d'autres secteurs.

Les gérants de Vatel Capital

PIERRE-YVES MENAGER

- *Ecole de Droit rural*
- Gérant foncier
- Agriculteur de polyculture



ALEXIS MENAGER

- *Ingénieur agricole*
- Gérant foncier



Pierre-Yves et **Alexis Ménager** sont deux experts fonciers et agricoles anciennement inscrits au Conseil National de L'Expertise Foncière Agricole et Forestière,

Pierre-Yves est exploitant agricole depuis 2009 et est diplômé de l'IHEDREA, une École d'Agri et d'Agro-management.

Alexis est ingénieur en agriculture, diplômé de l'Institut polytechnique d'UniLaSalle. Après un parcours bancaire spécialisé dans le financement de l'agriculture, il devient expert agricole en 2015 et rejoint le cabinet familial la même année.

Après plusieurs années de collaboration, Pierre-Yves et Alexis intègrent l'équipe de **VATEL CAPITAL** pour devenir gérants fonciers de **Terres Invest**.

Objectif et stratégie



10 à 30 %
Actifs liquides

70 à 90 %
Terres agricoles

La SC Terres Invest est une société civile à capital variable, qui, par l'acquisition de terres agricoles en France, renforce la souveraineté française, favorise l'installation de jeunes agriculteurs et permet la restructuration ou l'agrandissement d'exploitations agricoles existantes.

La SC Terres Invest investit 70 à 90% de son actif net dans des terres agricoles françaises en vue de favoriser l'accès des agriculteurs au foncier agricole.

Les 10 à 30% restants du portefeuille sont placés dans des valeurs mobilières sécuritaires afin d'assurer la liquidité du fonds (obligations d'entreprises, titres de créances, OPCVM, FIA).

La performance du véhicule est bâtie grâce à deux moteurs :

- la revalorisation du prix du foncier agricole détenu par la SC Terres Invest,
- le fermage (loyer agricole) perçu par le fonds.

Avantages

- ✓ Décorrélation des marchés financiers
- ✓ Une réponse aux enjeux démographiques et sociaux du monde agricole
- ✓ Un outil d'indépendance alimentaire nationale
- ✓ Un potentiel de valorisation basé sur le fermage et l'évolution du prix du foncier

Risques

- Risque de perte en capital
- Risque lié au marché des Terres Agricoles
- Risque financier
- Risque de taux
- Risque lié à l'exercice de la liquidité sur des actifs tangibles et non cessibles
- Risque de contrepartie
- Risque de défaut de paiement du locataire

Avertissements : les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les informations contenues dans ce document sont communiquées à titre purement indicatif et ne pourront être considérées comme acquises. La SC Terres Invest n'offre aucune garantie de protection en capital. L'exposition aux facteurs de risque de ce support peut entraîner une baisse de l'actif net réévalué et avoir une incidence sur la valeur liquidative de l'UC Terres Invest. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement.



Présentation de l'exploitation de Marnay



Situé dans le département de la Vienne, dans la petite région agricole « Brandes et Confins Granitiques », cet ensemble foncier s'étend sur une surface de 81 hectares.

Les terres sont de très bonne qualité agronomique de par leur nature limono-argileuse sans cailloux. L'ensemble très groupé est irrigué grâce à un pivot. Cette irrigation permet une diversification des productions sur l'exploitation : blé, maïs grain et colza principalement mais également des contrats de multiplication de semences avec des cultures comme le pois potager et le triticale.

L'exploitation comprend deux étangs de rétention d'eau, qui ont une capacité totale de 110 000m³, alimentés notamment par un réseau de drainage captant l'excès d'eau hivernal sur les terres.

Mise en vente dans le cadre d'un départ à la retraite de l'ancien exploitant agricole, les terres ont été acquises fin 2023 au prix de 7380€/ha, soit un investissement de l'ordre de 600 000€. Le matériel et le corps de ferme ont été achetés par le nouvel agriculteur.

Un bail rural long terme d'une durée initiale de 18 ans a été signé au profit du nouvel exploitant. Le fermage est fixé à 170€ par hectare et par an.

Le repreneur, **Baptiste Delporte** est présenté sur la prochaine page.



Interview de l'exploitant (1/2)

Pourriez-vous vous présenter, quel est votre parcours avant d'être agriculteur ?

Je m'appelle Baptiste Delporte, je suis originaire de la Vienne. J'ai 22 ans. Mon père est salarié agricole et ma mère psychologue.

J'ai eu un parcours scolaire classique, en commençant par l'école primaire de mon village sur la commune d'Usson du Poitou dans laquelle j'ai sauté un niveau (le CP) qui m'a rattaché à la génération supérieure très jeune avec laquelle j'ai toujours évolué. Je suis ensuite passé au collège de secteur sur la commune de Civray jusqu'en 4ème puis j'ai intégré un collège à Châtellerault afin de suivre une section « sport-études football » étant aussi un grand passionné de football.

En parallèle de ma scolarité, mon temps était consacré à la passion du football mais surtout le monde agricole. A la suite de mon année de sport-études, j'ai réintégré mon lycée de secteur sur la ville de Civray où j'y ai effectué un BAC ES.

C'est ensuite que je me suis spécialisé dans l'agriculture : j'ai intégré un BTS ACSE à l'ESA d'Angers, tout en faisant un apprentissage sur une exploitation céréalière près de Verneuil sur Avre, dans l'Eure. Après mon BTS, j'ai poursuivi avec un CS en mécanique agricole à Bressuire, toujours en apprentissage, mais cette fois dans une exploitation céréalière de la Vienne, à Saint-Secondin.

Qu'est-ce qui vous a amené à devenir agriculteur ?

La liste pourrait être longue... Mais la passion principalement ! Depuis mon enfance, j'ai été immergé dans le monde agricole, notamment grâce à ma famille paternelle : un grand-père, un père, des oncles et des cousins agriculteurs. Je passais une grande partie de mon temps libre avec mon père sur l'exploitation où il était salarié, à participer aux diverses activités agricoles, peu importe la saison ou la météo. J'étais totalement absorbé par ce milieu.

Avant mon BTS, je ne connaissais que la partie technique du métier avec la conduite des cultures de manière agronomique et mécanique, mais le BTS ACSE m'a permis de m'ouvrir à la gestion économique d'une exploitation, ce qui a encore renforcé mon intérêt pour ce métier. J'ai voulu aller plus loin : prendre des décisions, m'adapter, développer des projets, et avoir des responsabilités... Ce qui m'a poussé à monter mon projet personnel avec une installation hors cadre familial, qui relevait de nombreux défis.

De plus, détestant la monotonie, ce métier me correspond totalement. Bien que les travaux soient un recommencement d'une année sur l'autre, ils ne s'abordent jamais de la même manière ce qui en fait le charme du métier.

Baptiste Delporte



Interview de l'exploitant (2/2)

Pouvez-vous présenter votre exploitation ?

J'ai repris une exploitation conventionnelle en grandes cultures de près de 100 hectares à Marnay, dans la Vienne, en juillet 2023, en double activité, tout en étant salarié à temps plein. Le projet a démarré au printemps 2022 et c'est essentiellement grâce au bouche-à-oreille que l'opportunité s'est présentée.

Le cédant a joué un rôle crucial dans la mise en place de ce projet, qui s'est inscrit dans un contexte économique difficile, notamment avec la hausse des taux d'emprunt. Le projet a dû être remanié plusieurs fois pour le rendre viable et acceptable pour toutes les parties prenantes.

À l'origine, il était question de reprendre l'intégralité de l'exploitation : le foncier, le matériel, les bâtiments, ainsi que la maison. Finalement, j'ai repris seulement une petite partie du matériel d'exploitation, le matériel d'irrigation, la maison, et le matériel de stockage. Le reste du foncier a été repris par Terres Invest et je me suis installé en tant que fermier. Pour les travaux culturaux, j'ai récupéré le matériel de pulvérisation et j'avais un contrat de prestation avec mon employeur pour réaliser l'ensemble des travaux.

Cependant, à la suite de mon licenciement pour motif économique en février 2024 de l'entreprise dans laquelle j'étais salarié depuis presque deux ans, je suis en train de restructurer l'exploitation en investissant dans du matériel et en voulant réorienter la production vers des cultures semencières plus spécialisées.

L'exploitation bénéficie d'un parcellaire très groupé avec des terres de type limono-argileux à bon potentiel. Concrètement, 75% de sa surface est irrigable notamment via un stockage d'eau d'irrigation avec 110 000m³. Elle dispose également d'une installation de triage, d'un séchoir et d'un stockage de 400 tonnes, la rendant relativement autonome et ouvrant à différents types de productions. Il y est cultivé du maïs grain, du colza, du blé tendre mais aussi des contrats de multiplication avec du pois potager, du triticale et du blé tendre.

Comment avez-vous connu Terres Invest ?

J'ai connu Terres Invest par le biais d'une agence spécialisée dans la vente d'exploitations et de domaines ruraux conseillée par un agriculteur qui s'était installé quelques années avant moi sur la commune. Cette agence spécialisée, basée à Chinon, s'est occupée de la mise en place du projet afin que les parties s'entendent pour la transmission. C'est donc cette société qui s'est chargée de trouver un repreneur du foncier dans le but de me mettre en place en tant que fermier. C'est par ce biais que Terres Invest m'a été présenté.

Quel est votre retour d'expérience avec Terres Invest ?

Dès le début les échanges avec Terres Invest se sont faits naturellement. Les interlocuteurs sont également du milieu agricole ce qui facilite vivement les échanges et la compréhension des problématiques du domaine. Les échanges sont toujours tournés vers le bon sens et l'intérêt général. Je vois plus « Terres Invest » comme un partenaire depuis le début du projet plutôt qu'un « investisseur » au sens propre du terme.

C'est également un partenaire ouvert à l'évolution de l'exploitation en fonction du projet, la propriété du foncier n'est pas forcément figée aux compromis initiaux.

Sans un porteur foncier sur ce projet, mon installation aurait été bien plus complexe, voire impossible. Bien que le projet ait impliqué de nombreux intermédiaires et qu'il ait été difficile à mettre en place dans le contexte actuel, Terres Invest a joué un rôle crucial dans sa concrétisation.

Actifs en portefeuille

① CHAMBOIS (Orne) - Lin – 59 hectares

La parcelle agricole s'étend sur une surface de 58 ha. Il s'agit d'un labour situé dans la région agricole des plaines d'Alençon et d'Argentan dans l'Orne. Il s'agit de terres agricoles de bonne qualité, dans une région fortement irriguée rendant la culture du lin possible.

② FONTENAY-LES-BRIIS (Essonne) - Céréales - 100 hectares

L'opération porte sur l'acquisition de trois îlots de parcelles agricoles pour permettre à un agriculteur de développer son activité ; le bail rural est consenti et accepté pour une durée de 25 ans. Destinée à la culture céréalière, cette exploitation s'étend sur une surface exploitable de 76 ha, les 24 ha restants sont des îlots de forêts non exploitables.

③ CIVRAY-SERILLE (Cher) - Céréales - 256 hectares

La parcelle agricole s'étend sur une surface de 256 ha. Il s'agit d'un labour pour 248 ha et d'un bois/taillis 8,50 ha situés dans la région agricole de la Champagne berrichonne dans le département du Cher. Il s'agit de terres agricoles appropriées à un assolement céréalier.

④ BUSSY (Cher) - Céréales - 204 hectares

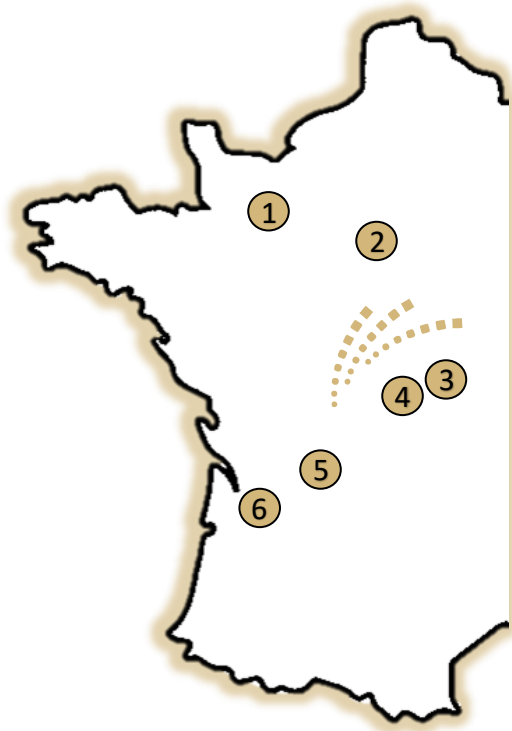
La parcelle agricole s'étend sur une surface de 204 ha. Il s'agit d'un labour sur 197 ha et d'une jachère sur 7 ha situé dans la région agricole de la Champagne berrichonne dans le Cher. Il s'agit de terres agricoles de qualité correcte, dans une région adaptée à la culture des céréales.

⑤ MARNAY (Vienne) - Céréales - 80 hectares

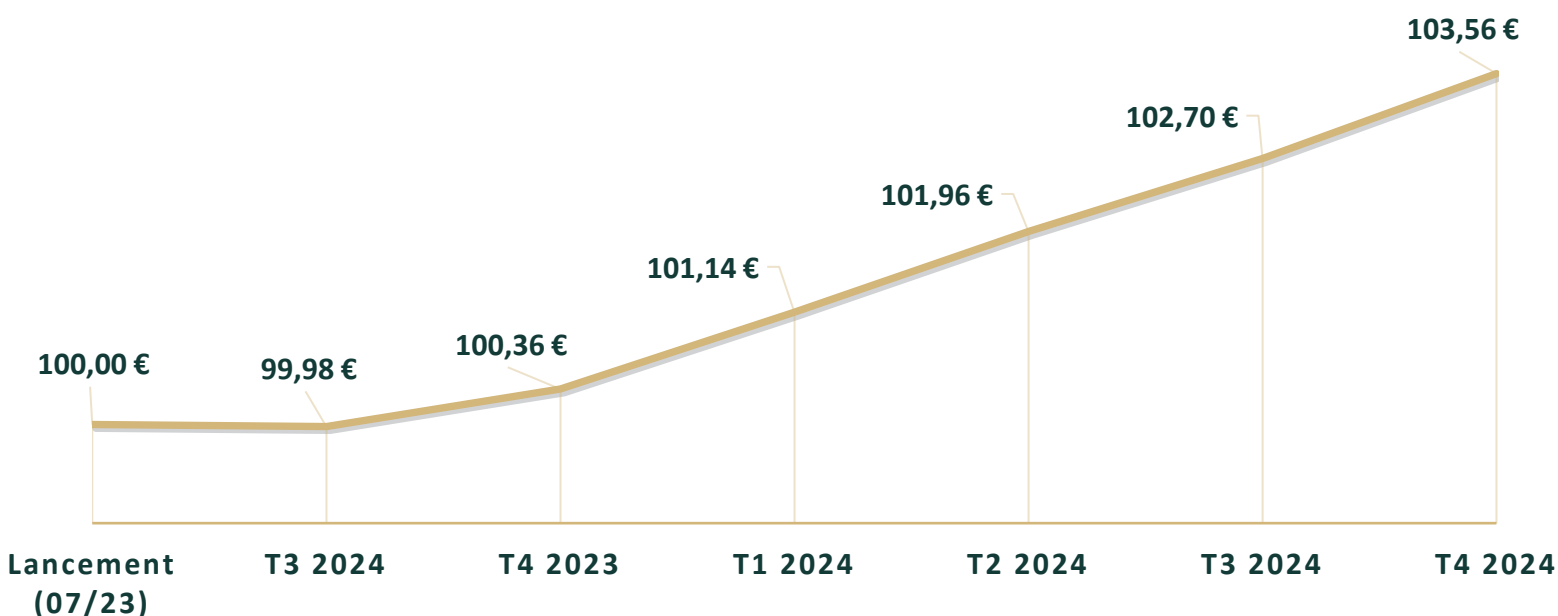
La parcelle agricole s'étend sur une surface de 81 ha. Il s'agit d'un labour situé dans la région agricole des Brandes dans le département de la Vienne. Il s'agit de terres agricoles de qualité correcte et bien irriguées permettant une diversification des productions.

⑥ CHÂTEAU DE KIRWAN (Gironde) - Vignoble – 1,26 hectare

La parcelle agricole s'étend sur une surface de 1,26 ha. Il s'agit d'une parcelle destinée à la production viticole. La parcelle se situe sur la commune de Cantenac en Gironde. Il s'agit de terres de très bonne qualité puisqu'elles font partie de l'AOC Margaux.



Valeur liquidative de la SC TERRES INVEST



Commentaire de gestion

L'année 2024 est le premier exercice plein de la SC TERRES INVEST qui est toujours dans sa phase de constitution. A date, plusieurs dossiers sont à l'étude et une terre est sous compromis pour accompagner la croissance de la collecte.

La valeur liquidative de la SC Terres Invest montre déjà une croissance régulière avec une très faible volatilité, en ligne avec nos objectifs. Ainsi, au 31/12/2024 la valeur liquidative ressort à 103,56 €, en progression de 3,19 % net de frais sur l'ensemble de l'exercice 2024.

Nous vous rappelons que la performance capitalisée est construite autour de deux moteurs :

- L'encaissement des loyers de fermage basés sur des baux ruraux long terme (minimum 18 ans)
- La revalorisation des actifs détenus

A titre informatif, l'indice des fermages, qui sert à réévaluer le prix de location des terres agricoles a progressé de 5,23 % pour l'exercice 2024. Les loyers des baux contractés ont donc été réévalués en conséquence. Pour rappel, l'actualisation du prix de la location des terres et des bâtiments agricoles fonctionne ainsi : montant du loyer par hectare en année N-1 x (indice fermage N / indice fermage N-1). Cet indice national existe depuis la loi de modernisation de l'agriculture de 2010 et est fixé par arrêté ministériel chaque année.



Avertissements : les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les informations contenues dans ce document sont communiquées à titre purement indicatif et ne pourront être considérées comme acquises. La SC Terres Invest n'offre aucune garantie de protection en capital. L'exposition aux facteurs de risque de ce support peut entraîner une baisse de l'actif net réévalué et avoir une incidence sur la valeur liquidative de l'UC Terres Invest. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement.

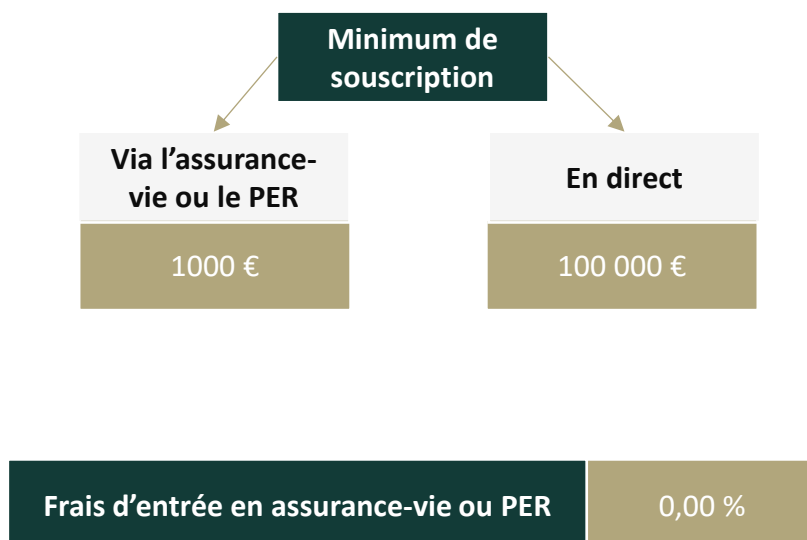
Pourquoi investir ?

- ✓ Une classe d'actifs au caractère défensif
- ✓ Un marché des terres agricoles françaises dynamique et profond
- ✓ Un produit singulier pouvant s'inscrire dans une stratégie d'allocation diversifiée et à impact
- ✓ Un financement apporté à la transition démographique du monde agricole
- ✓ Un véhicule décorrélé des marchés financiers



Les modalités d'investissement

Code ISIN	FR001400J1C8
Dépositaire	ODDO BHF
Commissaire aux comptes	Mazars
Valeur liquidative	Bi-mensuelle
Revenus	Capitalisés
Frais de gestion	1,50 % HT
Échelle de risque	SRI 2



Récompenses



En 2024, La SC Terres Invest a reçu le Prix de l'Innovation dans la catégorie Pierre Papier à l'occasion des 12^{èmes} Pyramides de la Gestion de Patrimoine.

A PROPOS DE VATEL CAPITAL

Société de gestion indépendante et entrepreneuriale agréée par l'AMF, Vatel Capital est spécialisée dans l'accompagnement des PME françaises de croissance cotées et non cotées.

Avec près de 500 M€ d'actifs sous gestion, elle s'appuie sur une équipe de gérants travaillant ensemble depuis plus de dix ans. Nous investissons dans des entreprises de nombreux secteurs, notamment ceux de la santé, des énergies renouvelables, des services aux entreprises et proposons également une offre financière sur les actifs tangibles tels que la forêt, les terres agricoles et les énergies renouvelables.

Vatel Capital a été lauréat en 2011 des Tremplins Morningstar de la société de gestion de portefeuille la plus dynamique, dans la catégorie « non coté ».

En 2015, 2018 et 2021, 2023 et 2024, le FCP Vatel Flexible a obtenu le Lipper Fund Award.

En 2020, Vatel Capital est élue 2^{ème} société préférée des CGPI dans la catégorie « Capital Investissement » du journal Investissements Conseils. En 2022, Vatel Capital reçoit « le premier prix de la rédaction » du journal Investissements Conseils dans la catégorie « Autres diversifications ». En 2020, 2022 et 2023, Vatel Capital occupe la 2^{ème} place du palmarès de Gestion de Fortune dans la catégorie « Capital-Investissement ».

En 2024, Vatel Capital a obtenu le Prix de l'innovation dans la catégorie « Capital-Investissement » du magazine Investissement Conseils pour la SC Terres Invest et le GFI Vatel a obtenu le trophée d'or du magazine « Le Revenu » ainsi que le Top d'or du média « Tout Sur Mes Finances ».



24, rue de Clichy - 75009 Paris

Tél. 01 40 15 61 77

contact@vatelcapital.com

www.vatelcapital.com