



TERRES INVEST
L'unité de compte

LETTRE D'INFORMATION 1^{ER} TRIMESTRE 2025

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
Caractéristiques ESG	SFDR 9

Agriculture et Économie

Le premier trimestre de l'année est synonyme de visibilité pour l'écosystème agricole et souvent accompagné de grandes annonces politiques. Et le 61^{ème} SIA (Salon International de l'Agriculture) qui s'est tenu du 22 Février au 2 Mars dernier n'a pas dérogé à la règle !

Un succès populaire avant tout qui, après une édition 2024 mouvementée sur fond de colère des agriculteurs, s'est révélé être une bonne cuvée avec plus de 607 000 visiteurs et plus de 1000 exposants, ce qui en fait le premier salon de France.

En 2025, un vent d'espoir a soufflé dans les allées avec notamment l'annonce de l'adoption de la loi agricole qui entend faciliter l'installation des agriculteurs même si les difficultés financières demeurent.

Une édition marquante selon **Jérôme DEPSEY**, Président du CENECa et du Salon International de l'Agriculture.

Comme à l'accoutumée, le Ministère de l'Agriculture y est allé de sa présence sur place jonchée de citations et slogans empreints de « positive attitude » : « Fiers de notre agriculture », pouvait-on entendre au stand du ministère ou encore « L'agriculture, cette fierté française ! ». Au-delà de cette présence habituelle et de cette communication orchestrée par les plus hautes instances de l'Etat et autres représentants d'institutions publiques, de vraies mesures ont été annoncées avec le lancement d'un fonds de portage de 40 millions d'euros et près de 400 millions d'euros d'investissement publics en faveur du portage du foncier présentés par la ministre de l'Agriculture **Annie GENEVARD**. Ces capitaux permettront d'agrandir la palette des outils déjà accessibles pour faciliter l'accès aux terres et créer un effet de levier pour attirer de nouveaux investisseurs.

Agnès PANNIER-RUNACHER, ministre de la Transition écologique, de la Biodiversité, de la Forêt, de la Mer et de la Pêche avec **Bruno BONNELL**, secrétaire général pour l'investissement, en charge de France 2030, et **Olivier SICHEL**, directeur de la Banque des territoires, lancent le programme « Entrepreneurs du Vivant » de France 2030. A cette occasion, les trois premiers investissements réalisés sont présentés. Ce programme « Entrepreneurs du vivant », a été conçu pour faciliter l'accès au foncier agricole auprès de nouveaux exploitants et pour soutenir l'innovation et la transition agroécologique.

Des annonces qui ne doivent toutefois pas masquer la nécessité de convaincre les propriétaires privés de continuer à louer leurs biens et de motiver les jeunes à s'installer.

Du côté de l'enseignement, là aussi, la dynamique est au rendez-vous. Pour rappel, la filière agricole est le deuxième système éducatif en France. On y propose des formations techniques et supérieures à plus de 200 000 élèves chaque année, étudiants et apprentis, au travers de plus de 800 établissements répertoriés sur Parcoursup qui garantissent aux élèves de nombreuses de formations près de chez eux et de l'emploi dans plus de 200 métiers. Un mécanisme qui prouve son efficience avec 75 % des diplômés des formations professionnelles qui trouvent un emploi dans les six mois. Un taux qui atteint 85 % pour les BTS agricoles.

Ces cursus, accessibles à tous les élèves, donnent accès à des secteurs dynamiques comme l'agriculture, l'agroéquipement, l'environnement, l'alimentation et l'aménagement paysager, qui affichent une forte demande et des opportunités attractives d'emploi stable et apportent des réponses aux grands défis que sont le renouvellement des générations d'agriculteurs, les transitions et la souveraineté alimentaire.

Les gérants de Vatel Capital

PIERRE-YVES MENAGER

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



ALEXIS MENAGER

- Ingénieur agricole
- Gérant foncier



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.



Nouvelle acquisition à Launoy



Localisation & surface

L'exploitation agricole est située à Launoy, dans l'Aisne, à 15 km au sud de Soissons. Elle couvre une surface de 74 hectares répartie en deux îlots, dans un village d'environ 100 habitants. Les principales cultures sont le blé, la betterave et le colza.

Investissement & rendement

L'acquisition a été réalisée par la SC Terres Invest pour un montant de **976 396 €** hors frais, marquant une première implantation dans cette zone. Un bail cessible de 18 ans a été signé avec le nouvel exploitant, garantissant un **rendement brut initial de 2,31%**.

À noter : la taxe foncière est prise en charge à 95% par l'exploitant.

Atouts de l'opération

- Région agricole dynamique avec une diversité de cultures et une forte présence de l'industrie agroalimentaire
- Terres de bonne qualité, regroupées, proches du corps de ferme
- Prix de vente conforme au marché local des terres libres
- Fermage respectant le barème préfectoral

Repreneur

Arthur HOBREAUX, 29 ans, est le nouvel exploitant avec qui le bail a été signé.

👉 Retrouvez son interview dans notre lettre d'information !

Interview de l'exploitant

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

Je m'appelle Arthur HOBREAUX, j'aurai 29 ans en août prochain.

J'habite à Launoy, dans l'Aisne, juste en face des deux îlots que Terres Invest m'a permis de cultiver. L'année 2025 va être une année spéciale pour moi, car grâce à Terre Invest, j'ai pu m'installer, mais aussi, avec ma compagne, nous allons devenir parents pour la première fois.

Avant d'être installé, j'ai travaillé énormément sur l'exploitation familiale (polyculture, élevage allaitant de race charolaise) avec deux générations : mon oncle et mon père, et quelques années auparavant, il y avait mon grand-oncle.

J'ai ensuite créé une ETA (entreprise de travaux agricoles) qui m'a permis de développer une activité de battage dans un premier temps. Puis nous avons été sollicités par l'exploitant des parcelles se situant à Launoy afin de faire la globalité de la ferme à façon. Cette activité a duré trois ans. Les parcelles sont arrivées en fin de bail et les propriétaires ont souhaité céder. À partir de ces moments-là, nous nous sommes mis à la recherche de partenaires capables de nous épauler dans notre projet.

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

La première raison qui m'a donné envie de devenir agriculteur est la passion de transmettre. Voir toutes les générations travailler ensemble, avancer ensemble et se soutenir a été le premier levier de ma décision. Puis il y a eu l'aspect aussi de travailler en extérieur, de travailler avec du vivant, notamment avec l'élevage sur l'exploitation familiale, de donner le maximum de moi pour leur offrir la plus belle existence possible. Et enfin le végétal afin de pouvoir moduler la plaine, de produire ce qui sera demain dans nos assiettes.

Présentez-nous votre exploitation.

L'exploitation sur laquelle je suis installé se situe à Launoy, dans l'Aisne. Elle est divisée en deux îlots. Sur une surface globale de 74 hectares, je cultive principalement du blé (27,47 ha), des betteraves (12,70 ha) et du colza (12,31 ha).

L'exploitation familiale se situe à Arcy-Ste-Restitue dans l'Aisne, à seulement 3 km de mon exploitation. Je serais la 4^e génération à travailler sur le GAEC. Historiquement et encore maintenant, l'exploitation possède une activité de polyculture-élevage allaitant de race charolaise. Depuis 2020, nous nous sommes associés avec deux agriculteurs voisins afin de monter une unité de méthanisation en biogaz à Arcy-Sainte-Restitue.

Comment avez-vous connu Terres Invest ?

J'ai connu Terres Invest grâce à une tierce société qui faisait de la publicité dans le magazine « la France agricole ».

Quel est votre retour d'expérience avec Terres Invest ?

Mon retour avec Terres Invest a vraiment été très bénéfique. J'ai rencontré des personnes capables de m'épauler dans mon futur projet, elles ont toujours su répondre à toutes mes questions et à mes attentes et nous avons pu avancer ensemble sur ce projet dans un élan hyper positif.

Je suis très heureux d'avoir concrétisé ce projet avec Terres Invest.

Arthur HOBREAUX



Actifs en portefeuille

① CHAMBOIS (Orne) - Lin – 59 hectares

La parcelle de 58 ha, située dans les plaines d'Alençon et d'Argentan (Orne), est un labour de bonne qualité. La forte irrigation de la région permet la culture du lin.

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

L'opération concerne l'acquisition de trois îlots agricoles pour soutenir le développement d'un agriculteur. Un bail rural de 25 ans est établi. L'exploitation, destinée à la culture céréalière, comprend 76 ha exploitables et 24 ha de forêts non exploitées.

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

La parcelle s'étend sur 256 ha, dont 248 ha de terres labourables et 8,5 ha de bois/taillis. Située en Champagne berrichonne (Cher), elle est adaptée à un assolement céréalière.

④ BUSSY (Cher) - Céréales – 204 hectares

La parcelle couvre 204 ha, dont 197 ha de terres labourables et 7 ha de jachère. Située en Champagne berrichonne (Cher), elle présente une qualité correcte, adaptée à la culture céréalière.

⑤ MARNAY (Vienne) - Céréales – 80 hectares

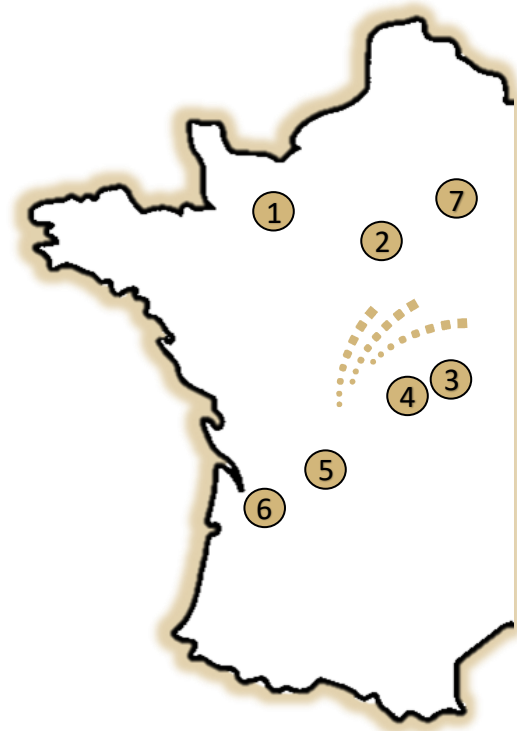
La parcelle s'étend sur 81 ha de terres labourables, située dans la région des Brandes (Vienne). De qualité correcte et bien irriguée, elle permet une diversification des cultures.

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

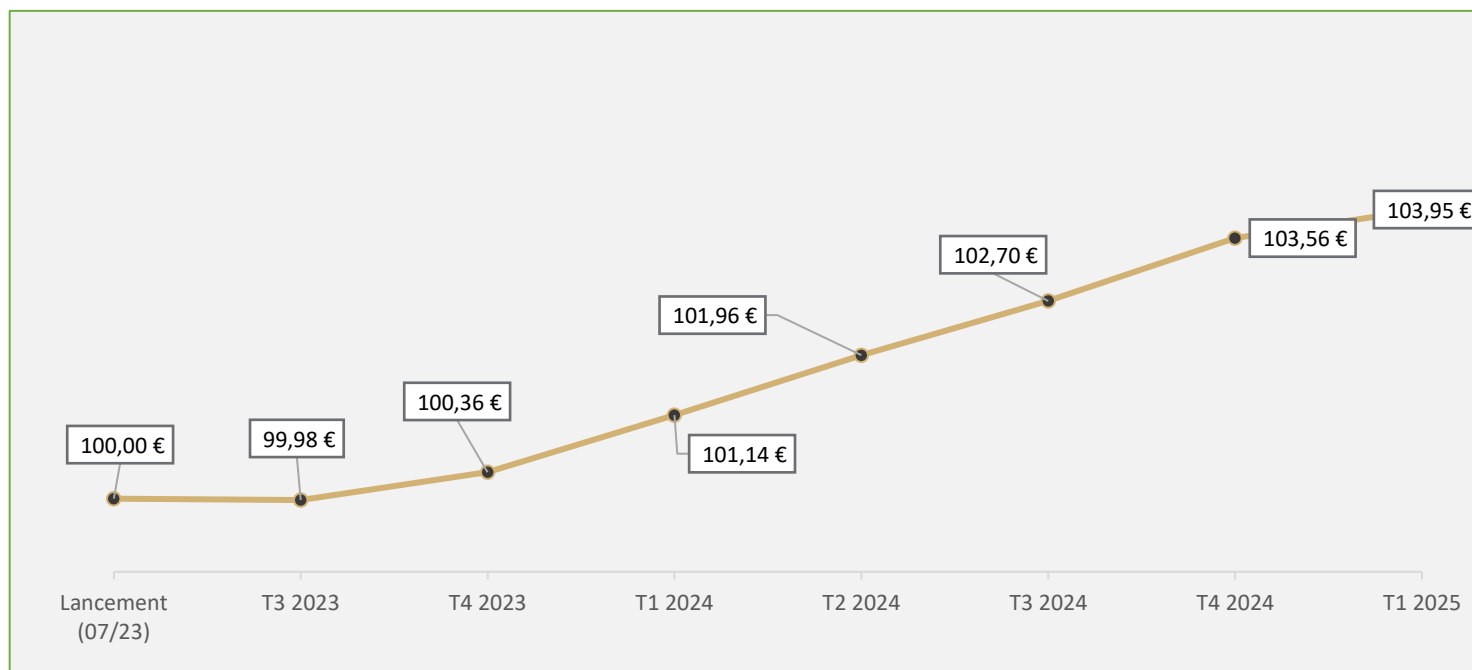
La parcelle de 1,26 ha, située à Cantenac (Gironde), est destinée à la production viticole. De très bonne qualité, elle fait partie de l'AOC Margaux.

⑦ NOUVEAU LAUNOY (Aisne) – Céréales – 74 hectares

L'exploitation se situe à Launoy, dans l'Aisne. Elle est divisée en 2 îlots. Sur une surface globale de 74 ha. Cultures principales : blé (27,47 ha), betteraves (12,70 ha) et colza (12,31 ha).



Valeur liquidative de la SC TERRES INVEST



Commentaire de gestion

Après une année 2024 prometteuse, la SC TERRES INVEST poursuit son développement et accueille sa septième participation pour soutenir la croissance de la collecte. Au 30 mars 2025, 89% de l'actif est investi en terres exploitées. Nous continuons d'examiner les nombreux dossiers qui nous sont soumis afin d'anticiper au mieux la montée en puissance du fonds.

La valeur liquidative de la SC Terres Invest affiche une croissance régulière et une faible volatilité, conforme à nos objectifs, excluant la revalorisation foncière.

Important : Le fonds est désormais « Art.9 » sous SFDR. Cela implique une approche avec des objectifs de durabilité spécifiques, vérifiables et mesurables comme la préservation de la biodiversité, l'utilisation de produits Phytosanitaires, la fertilisation des sols, la gestion de l'eau, le bilan carbone ou la création d'emploi.

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 mémoire, 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.

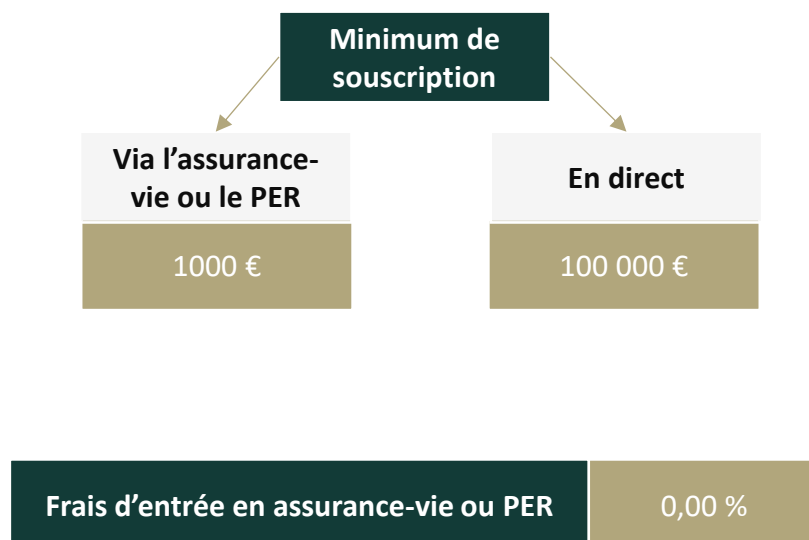
Pourquoi investir ?

- ✓ 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
ESG	SFDR 9



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