



TERRES INVEST
L'unité de compte

LETTRE D'INFORMATION 2^{EME} 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 deuxième trimestre constitue traditionnellement un moment clé pour analyser les grandes tendances du marché foncier rural avec la publication, par les SAFER, des données consolidées sur les marchés fonciers de l'année précédente.

Pour rappel, les SAFER, dans le cadre de leur mission de service public, assurent la transparence des marchés fonciers ruraux. Grâce à un dispositif d'observation unique, elles reçoivent depuis 1962 toutes les notifications de ventes de biens immobiliers ruraux via les notaires, et depuis 2016, les cessions de parts ou actions de sociétés agricoles. Depuis 2023, ce champ d'observation a été élargi aux sociétés détenant ou exploitant des biens à usage agricole, permettant ainsi une couverture quasi exhaustive du marché foncier agricole français.

L'étude annuelle 2024 révèle un repli en volume des transactions de terres et prés amorcé en 2023 avec **98 350 transactions** (-5,9 %) pour **431 200 hectares** échangés (-5,2 %) et **6,17 milliards** d'euros de valeur (-17,7 %). Toutefois, ce recul rapproche le marché de sa situation pré-Covid (2019), bien que les valeurs restent supérieures.

Malgré cette contraction en volume, les prix moyens nationaux poursuivent leur progression avec un prix moyen national à **6400 €/ha (+3,2%)**, la valeur des zones de grandes cultures passant à **7820 €/ha (+1,4%)** et celle des zones d'élevage bovin à **4790€/ha (+3,3 %)**.

La valeur liquidative de la Sc Terres Invest se verra ainsi ajustée avant la fin de l'année sur la base de ces évolutions de marché et des expertises menées actuellement sur nos actifs sur leur prix à l'hectare.

Nous vous rappelons ici que la valeur liquidative de la SC Terres Invest évolue en fonction de l'encaissement des fermages (loyers) et de la variation des prix à l'hectare de ses actifs fonciers.

Plus globalement, le foncier agricole français, convoité pour de multiples usages, comme les projets d'infrastructures, l'habitat ou les loisirs voit sa surface agricole utile (SAU) être lentement grignotée : cette dernière est passée de 35 à 27 millions d'hectares entre 1950 et 2023, alors que la population a augmenté de 40 à 68 millions d'habitants sur la même période.

Pourtant, les opportunités sont nombreuses pour que la France profite d'une hausse mécanique de la demande alimentaire liée :

- À la croissance démographique mondiale (+2Mds d'individus d'ici à 2050),
- Au développement de l'alimentation durable et végétale,
- À la montée en puissance des biocarburants issus de denrées agricoles (betterave, maïs, canne à sucre, tournesol),
- À des facteurs de perturbation comme le climat, ou la guerre qui impliquent un accès difficile à l'alimentation dans certaines régions.

L'OCDE et la FAO voient augmenter de 15% les besoins alimentaires d'ici 2032, surtout en Asie et en Afrique et soulignent la nécessité d'augmenter la production de 60 % d'ici 2050.

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

- ✓ Décorrélations 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.

Interview d'un gérant

Alexis Ménager a exercé en tant qu'expert agricole et foncier indépendant pendant huit ans avant de devenir gérant foncier au sein de la société Terres Invest.

➤ **Pouvez-vous revenir sur votre parcours et ce qui vous a amené à devenir expert agricole et foncier ?**

Passionné par le domaine de l'agriculture et son environnement économique, je me suis naturellement orienté vers des études d'ingénieur en agriculture.

Après quelques années passées dans un service de financement agricole au sein d'un groupe bancaire, j'ai souhaité évoluer vers le métier d'expert agricole et foncier, en me formant pendant trois années avant de m'associer dans le cabinet familial.

J'ai exercé pendant huit années ce métier au sein du cabinet, sous plusieurs spécialités :

- Expertises d'assurance
- Evaluations d'exploitations agricoles
- Evaluations et transactions de foncier agricole

➤ **Qu'est-ce qui vous a motivé à rejoindre Terres Invest et à en devenir gérant foncier ?**

Dans le cadre de nos activités d'expertises et de transactions, nous avons été amenés à travailler pour Vatel Capital et en particulier pour son premier fonds dédié au portage de foncier agricole. Rapidement nous avons tissé des liens de qualité et de confiance avec l'équipe dirigeante de l'entreprise car nous avons une vision commune du marché foncier et des problématiques liées à la transmission de celui-ci.

Quand Vatel Capital a souhaité accélérer dans ce domaine et m'a proposé de devenir l'un des gérants de leur nouveau véhicule, à savoir Terres Invest, c'est naturellement que j'ai souhaité prendre part à cette aventure ; l'objectif étant de donner vie au premier fond de portage de foncier agricole éligible à l'assurance-vie et au PER. Nos ambitions sont très fortes en termes d'impact sur le territoire.

➤ **Quels sont, selon vous, les grands enjeux fonciers auxquels les agriculteurs et les investisseurs doivent faire face aujourd'hui ?**

L'un des grands enjeux est le renouvellement des générations en agriculture. 40% des exploitants vont faire valoir leurs droits à la retraite d'ici dix ans. La transmission de ces exploitations, devenues de plus en plus capitalistiques, est donc un réel sujet de préoccupation pour la profession agricole. L'objet de Terres Invest est ainsi en parfaite adéquation avec cet enjeu : investir dans le foncier au côté des agriculteurs afin de faciliter les reprises d'exploitations, tout en leur garantissant la signature d'un bail rural long terme.

➤ **Pouvez-vous partager un exemple de projet récemment accompagné qui illustre votre approche ?**

Nous avons accompagné un jeune agriculteur dans la Vienne, Baptiste, dont les parents ne sont pas agriculteurs. Il rêvait de pouvoir un jour reprendre une exploitation agricole mais cela est rendu très difficile hors cadre familial. Nous avons acheté 80 ha de terres agricoles et signé à son profit un bail long terme. Cela a allégé la reprise pour lui et il a pu obtenir le financement bancaire de celle-ci pour racheter corps de ferme, installations et matériel.

Rendre possible ce type d'opérations nous motive au quotidien.

Alexis MENAGER



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 la lettre d'informations du T1 2025 !

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

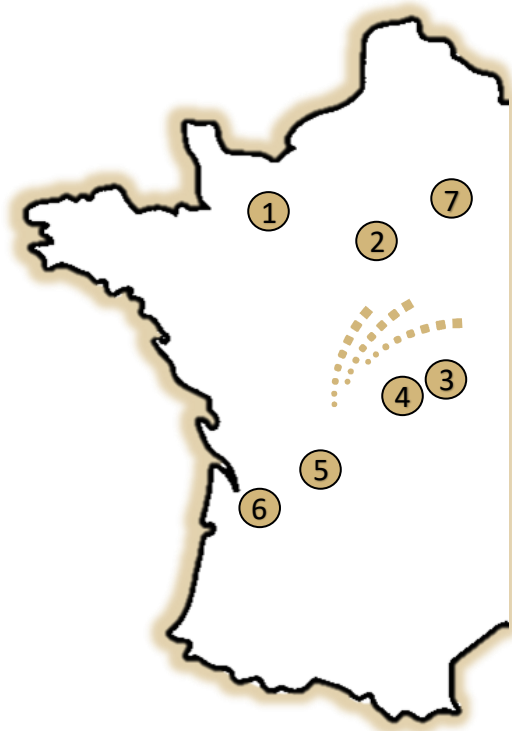
La parcelle s'étend sur 81 ha de terres labourables, située dans la région des Brandes (Vienne). De qualité correcte et bien irriguée, elle permet une diversification des cultures.

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

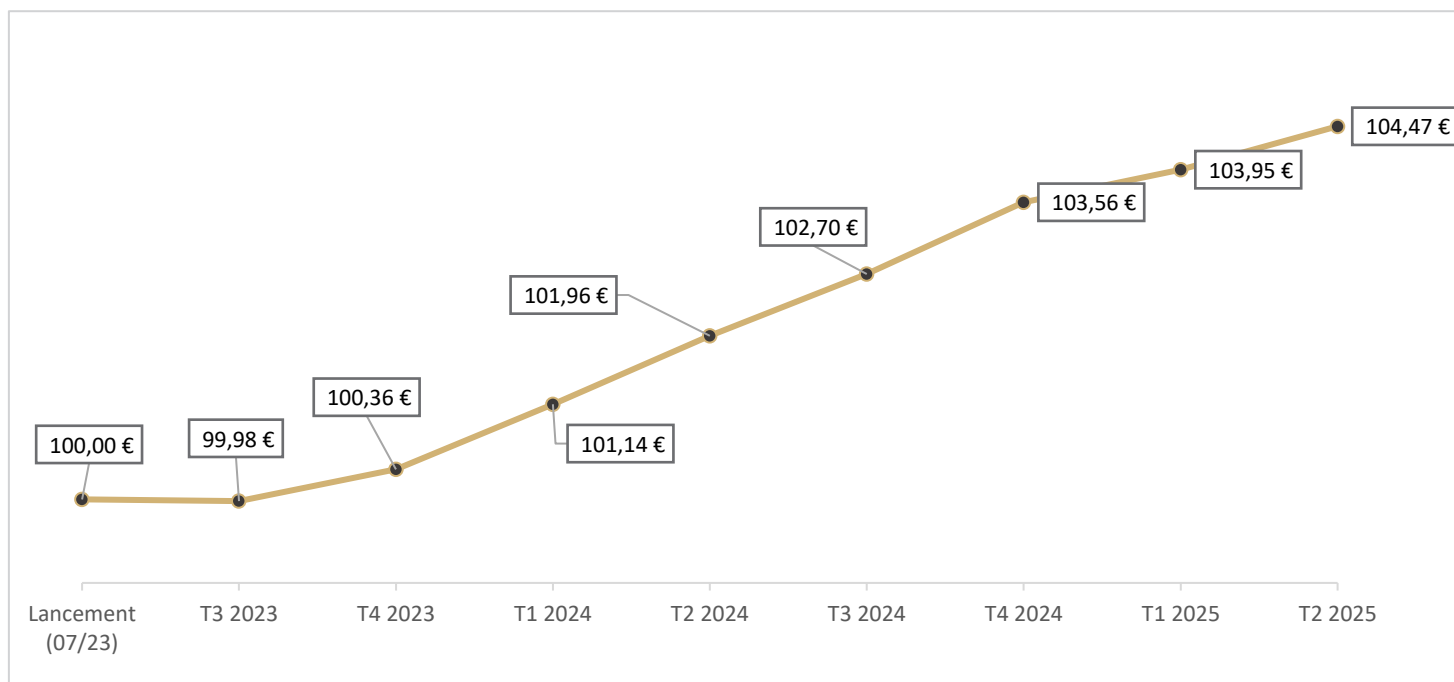
L'exploitation se situe à Launoy, dans l'Aisne. Elle est divisée en 2 îlots, sur une surface globale de 74 ha. Cultures principales : blé (27,47 ha), betteraves (12,70 ha) et colza (12,31 ha).



* Détention indirecte à travers des actions de la SCA Terres de France

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.

Valeur liquidative de la SC TERRES INVEST



Commentaire de gestion

Après avoir engrangé notre septième participation, les équipes de gestion continuent d'examiner les nombreux dossiers qui leurs 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, tout ceci sans prise en compte de la revalorisation du foncier à l'hectare.

Important : le fonds est désormais classé « Article 9 » selon la typologie 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'emplois.

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.

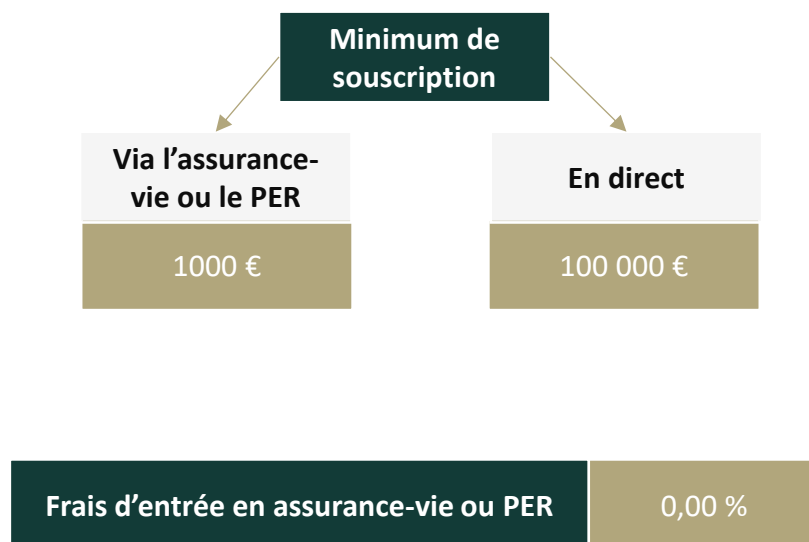
Pourquoi investir ?

- ✓ 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 ».



VATEL CAPITAL

24, rue de Clichy - 75009 Paris

Tél. 01 40 15 61 77

contact@vatelcapital.com

www.vatelcapital.com