



TERRES INVEST

L'unité de compte



VATEL CAPITAL

www.vatelcapital.com



TERRES INVEST

L'unité de compte

L'unité de Compte SC Terres Invest est référencée au sein des contrats d'assurance vie, contrats de capitalisation et produits retraite sous la dénomination SC TERRES INVEST.

Il s'agit d'un Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) par objet qui n'est, de ce fait, pas agréé par l'AMF et ne réalise pas d'offre au public. La SC Terres Invest est une société civile à capital variable gérée par VATEL CAPITAL. La SC Terres Invest a reçu l'autorisation de commercialisation de l'AMF en date du 28/04/2023 sous la référence : 141010.

Les conditions d'investissement portant notamment sur les coûts et frais (tels que les frais de gestion, les éventuels frais d'entrée), et les modalités de conservations de l'unité de compte varient en fonction du contrat sur lequel l'investissement est réalisé.

Pour toute information complémentaire, vous pouvez contacter votre interlocuteur habituel.

TERRES INVEST

Quelques chiffres



DONNÉES DE MARCHÉ : *

FRANCE

Prix moyen des terres et prés en 2023

Libres non bâtis : **6 200 €/ha**

+1,5 % par rapport à 2022

Loués non bâtis : **5 120 €/ha**

+1,4 % par rapport à 2022

Marché des terres et prés en 2023

Transactions : **104 560**

-1,5 % par rapport à 2022

Surfaces : **454 900 ha**

-5,3 % par rapport à 2022

Valeur : **7,5 milliards d'€**

+4,9 % par rapport à 2022

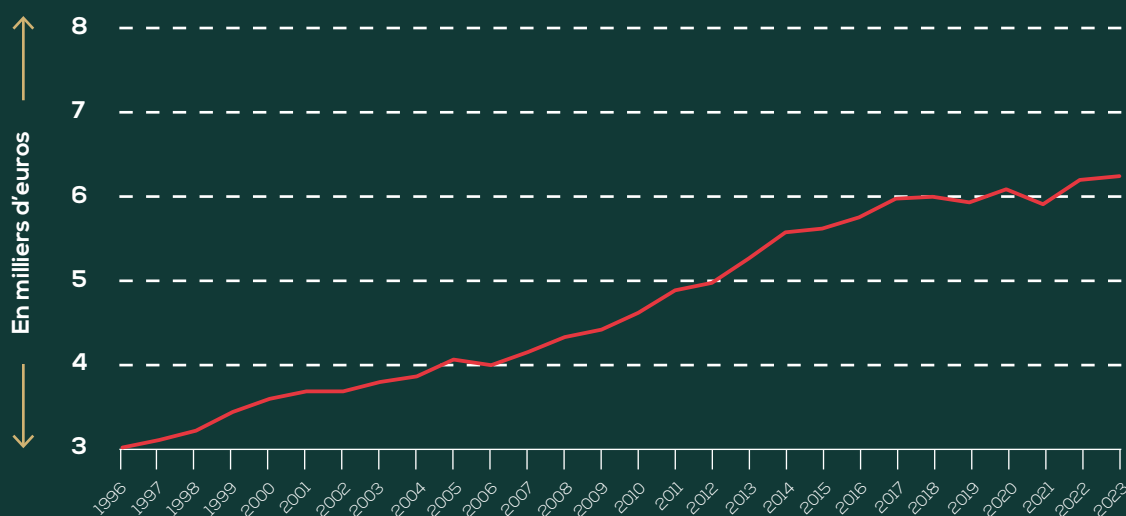
1,76 % des surfaces en terres
ont été vendues en 2023

* Source : SAFER 2023 - www.le-prix-des-terres.fr/carte/terre



ÉVOLUTION DU PRIX

DES TERRES AGRICOLES ET PRÉS LIBRES NON BÂTIS :



TERRES INVEST

L'unité de compte

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DU SUPPORT AU 10 FÉVRIER 2025

Date de création	2023	Expert externe en évaluation	Yvon Verson
Code ISIN	FR001400J1C8	Délégataire de gestion comptable	Hoche Audit et EFA
Dépositaire	ODDO BHF	Commissaires aux comptes	Mazars
Prix de part (nominal)	100 €	Horizon de placement recommandé	10 ans
Revenus	Capitalisés	Valeur liquidative	Bi-mensuelle
Frais de gestion	1,50% HT	Echelle de risque	SRI 2
Commission de mouvement en cas d'acquisition d'actifs	1,50% HT	Caractéristiques ESG	SFDR 9
Commissions de mouvement en cas de cession d'actifs	3% HT	-	-
Frais d'entrée	0%	-	-

- 1 - Les caractéristiques présentées ci-dessus s'entendent hors frais de gestion liés au contrat d'assurance vie ou de capitalisation dans lequel l'UC est investie.
- 2 - Le rendement cible est exprimé hors frais de gestion liés au contrat d'assurance-vie ou de capitalisation et/ou à la fiscalité applicable à travers ces enveloppes.
- 3 - Risque plus faible signifie rendement potentiellement plus faible / Risque élevé signifie rendement potentiellement plus élevé.





TERRES INVEST

Objectif et stratégie

INVESTISSEMENT DU SUPPORT DE L'UC

La société souhaite proposer aux investisseurs une récurrence de performances et une perspective de plus-value à long terme sur un patrimoine foncier constitué de terres agricoles principalement localisées en France et dans tous les états membres de l'OCDE.

La société concourt au développement durable des zones rurales en France dans ses dimensions économique, sociale et environnementale.

Elle participe par son action à la transition énergétique de l'agriculture française et apporte un soutien aux agriculteurs. La société se donne ainsi pour but, notamment par l'acquisition de terres agricoles, de favoriser l'installation de jeunes agriculteurs, mais aussi de restructurer et d'agrandir les exploitations agricoles existantes en recherchant de meilleures performances environnementales.

La SC disposera également d'une poche d'actifs liquides représentative entre 10 et 29% et restera strictement inférieure à 29%

Document non contractuel à destination exclusive de nos partenaires distributeurs.



**10 à 29 %
Actifs liquides**

**71 à 90 %
Terres agricoles**



TERRES INVEST

Politique d'investissement

ACTIFS FONCIERS DÉTENUS EN DIRECT OU EN INDIRECT

La stratégie d'investissement vise à détenir un patrimoine foncier situé en France principalement et dans les Etats membres de l'Organisation de Coopération et de Développement Economique.

La société concourt au développement durable des zones rurales en France dans ses dimensions économique, sociale et environnementale. Elle participe par son action à la transition énergétique de l'agriculture française et apporte un soutien aux agriculteurs. La société se donne aussi pour but, notamment par l'acquisition de terres agricoles, de favoriser l'installation de jeunes agriculteurs, mais aussi de restructurer et d'agrandir les exploitations agricoles existantes en recherchant de meilleures performances environnementales.

La Société a pour objet principal, par tous moyens, en France et dans les pays de l'OCDE :

- L'acquisition, la prise à bail, la propriété, l'administration, la gestion, l'exploitation par bail, la location de tous biens et droits mobiliers ou immobiliers, en vue de favoriser l'accès au foncier principalement agricole, et généralement, la mobilisation directe et indirecte de toutes opérations immobilières, et plus généralement toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet qui précède.
- Et plus généralement, toutes opérations industrielles, commerciales ou financières, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou susceptibles d'en faciliter l'extension ou le développement.



ACTIFS MOBILIERS

Par ailleurs, la société pourra investir entre 10 % et 29 % maximum de son actif net, directement ou indirectement, en titres de créances, obligations et instruments du marché monétaire, sans contrainte de notation, la société de gestion réalisant sa propre analyse du risque de crédit et la notation des agences n'étant pas un critère prépondérant ni systématique dans la sélection des titres. Il est convenu que la société de gestion s'interdit de souscrire à des « hedge funds », à des warrants et d'opérer sur des marchés à terme.

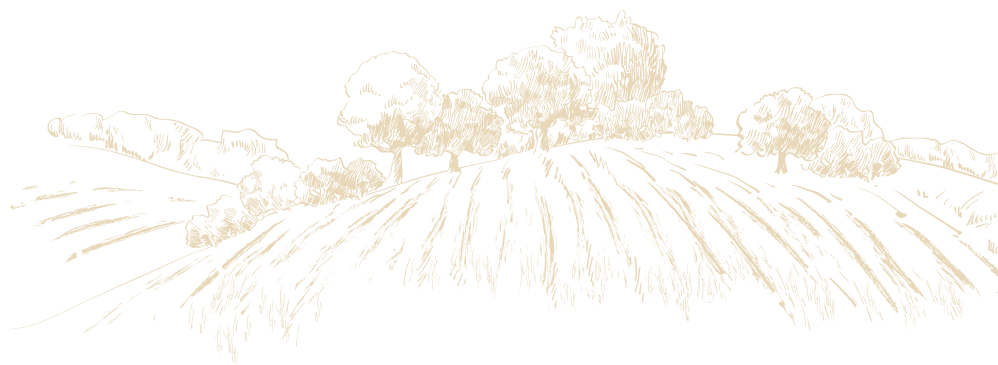
Ainsi, 10% à 29% des actifs nets de la société seront placés sur des supports diversifiés, à savoir des obligations d'entreprises, des OPCVM ou FIA monétaires et obligataires, certificats de dépôt, bons du Trésor, obligations et titres analogues émis dans les pays de la zone euro.

ACTIFS FONCIERS DÉTENUS SOUS FORME DE PARTICIPATIONS IMMOBILIÈRES, COTÉES OU NON, RÉGULÉES OU NON

Ces sociétés établissent des comptes annuels et des comptes intermédiaires d'une fréquence au moins semestrielle. Les actifs fonciers à l'actif de ces sociétés satisfont les mêmes conditions que celles des actifs fonciers détenus en direct.

AVANTAGES ET RISQUES DE L'UC

La SC Terres Invest n'offre aucune garantie de protection en capital de vos clients. L'exposition à ces risques peut entraîner une baisse de l'Actif Net réévalué de la SC. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement.

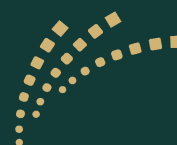


RISQUES

- **Risque de perte en capital :**
Pas de protection du capital
- **Risque lié au marché des Terres Agricoles :**
Risque lié à l'évolution des prix du 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**

AVANTAGES

- **Alternative au fonds euros**
- **Une réponse aux enjeux** démographiques et sociaux du monde agricole
- **Un outil d'indépendance alimentaire nationale**
- **Un potentiel de valorisation** en contrepartie d'un risque de perte en capital



A PROPOS

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 d'Internet et propose 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, 2021, 2022 et 2023 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 s'est vue récompensée au **palmarès de Gestion de Fortune** dans la catégorie Capital Investissement.

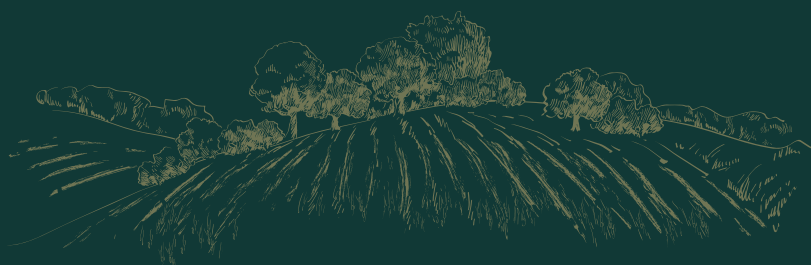
En 2024, la SC Terres Invest s'est vue décernée le **prix de l'innovation** par le magazine « Investissements Conseils » et le GFI Vatel a obtenu le trophée d'or du magazine « Le revenu ».



24, rue de Clichy - 75009 Paris
Tél. 01 40 15 61 77
contact@vatelcapital.com

www.vatelcapital.com

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



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. Toute reproduction, représentation, diffusion ou rediffusion, en tout ou partie, du contenu de ce document sur quelque support ou par tout procédé que ce soit de même que toute vente, revente, retransmission, ou mise à disposition de tiers de quelque manière que ce soit sans l'autorisation expresse et préalable de la société Vatel Capital sont interdites. Le non-respect de cette interdiction constitue une contrefaçon susceptible d'engager la responsabilité civile et pénale du contrefacteur par les articles L335-2 et suivants du Code de la Propriété Intellectuelle.

Document non contractuel à destination exclusive de nos partenaires distributeurs.