



TERRES INVEST
L'unité de compte

LETTRE D'INFORMATION 1^{ER} TRIMESTRE 2026

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

Faut-il s'attendre à une nouvelle secousse pour l'agriculture française dans ce contexte de Crise au Moyen-Orient ? Pas vraiment pour l'instant. C'est ce que nous nous efforcerons d'exposer ci-après.

Même si la situation politique dans le Golfe fait planer de nouvelles incertitudes sur les marchés agricoles mondiaux et en particulier le blocage du détroit d'Ormuz qui menace les marges des agriculteurs français en perturbant les chaînes d'approvisionnement en engrais, à ce stade, les agriculteurs surveillent plus leurs charges que le prix des denrées agricoles qui peuvent fluctuer à court terme. En effet, à la hausse du pétrole, répond une baisse de l'euro/dollar qui soutient finalement le marché du blé, du Colza et du maïs.

En effet, même si la circulation maritime dans le détroit d'Ormuz est encore fortement perturbée, les cours du blé ont brièvement réagi à la hausse avant de se stabiliser. Ainsi, sur Euronext, la tonne de blé tendre évolue dans une fourchette comprise entre 189 et 195 €/t. Rien de comparable avec les envolées observées lors de la guerre en Ukraine. Si le prix de la tonne de blé tendre ne s'emballe pas, c'est aussi parce que la production mondiale est au rendez-vous. Estimée à 842 millions de tonnes pour la campagne 2025-2026 par le CIC (conseil international des céréales), celle-ci est conforme aux attentes et les stocks restent élevés.

En France, la récolte de blé 2025 est supérieure à 33,3 millions de tonnes contre 26,5 millions à la précédente campagne. De plus, l'Iran n'est pas le marché des céréales françaises. Ce pays s'approvisionne majoritairement en blé tendre auprès de ses voisins : Russie, Kazakhstan ou Ukraine qui disposent d'un avantage logistique évident, notamment via la mer Caspienne ou les routes terrestres.

Pour l'orge, les exportations françaises se dirigent plutôt vers l'Arabie saoudite ou la Chine. Autrement dit, même si la situation se tend dans le Golfe, l'impact direct sur les débouchés français pourrait rester limité.

Enfin, les initiatives politiques en Europe se multiplient et vont dans le bon sens. Selon l'INRAE, l'appel à privilégier les produits agricoles européens dans la restauration collective constitue une première étape, mais la situation de l'agriculture française exige des mesures plus ambitieuses.

Soumis à des normes parmi les plus strictes, les agriculteurs français subissent pourtant la concurrence de produits importés ne respectant pas ces exigences, créant une incohérence majeure.

La défense des productions nationales apparaît donc essentielle pour préserver l'emploi, les territoires et notre souveraineté alimentaire. Une agriculture durable et régénératrice est possible, mais elle suppose des investissements, de la stabilité et une protection face à la concurrence internationale.

Aux côtés des décisions politiques, les consommateurs ont également un rôle à jouer en privilégiant les produits français, car au-delà de l'alimentation, c'est une part de l'avenir agricole français qui se joue.

Les gérants de Vatel Capital

PIERRE-YVES MENAGER



- Ecole de Droit rural
- Gérant foncier

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.

Interview d'une directrice départementale de la Safer Nouvelle Aquitaine

Céline GARETIER

Directrice Départementale
Service Départemental de la Vienne



Céline Garetier est Directrice Départementale pour la Safer de la Vienne.

➤ Pourriez-vous nous présenter votre rôle au sein du service départementale de la Vienne que vous dirigez ?

Avant de me présenter je vous donne quelques éléments sur ce qu'est la SAFER...

La Safer (Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural) est une société anonyme sans but lucratif placée sous tutelle de l'État. Elle intervient en qualité d'opérateur foncier pour accompagner la vente, l'achat et la location de terres, forêts, exploitations agricoles et biens ruraux.

La Safer accompagne tous porteurs de projets en milieu rural, qu'ils soient privés ou publics, en cohérence avec les politiques publiques et avec ses quatre missions d'intérêt général définies par le Code rural.

En ce qui me concerne je suis Céline GARETIER, Directrice Départementale de la Safer de la Vienne depuis 2 ans mais avant j'ai été Conseiller Foncier pendant 22 ans sur le quart du sud-ouest du département de la Vienne (Poitiers, Boivre la Vallée, Lusignan, Civray).

Aujourd'hui le département est coupé en 4 secteurs géographiques avec 4 Conseillers Fonciers qui ont chacun un secteur. Il y a deux assistantes qui travaillent en liens avec les Conseillers foncier et moi-même et il y a deux Conseillers dit « transversaux » car ils sont à la fois sur la Vienne et les Deux Sèvres et ils sont en charge pour l'un du lien avec les Collectivités et pour l'autre les propriétés rurales.

La Safer de la Vienne est un des départements qui constitue la Safer Nouvelle Aquitaine. La Safer Nouvelle Aquitaine résulte de la fusion des Safer Aquitaine, Poitou Charentes et Limousin. Elle compte aujourd'hui 12 départements, les 12 départements de la région Nouvelle Aquitaine. Tous sont structurés sur les bases de notre département de la Vienne. Des ressources régionales viennent épauler les équipes départementales, notamment pour des conseils juridiques, fiscaux ... afin de renforcer nos offres de service en matière d'accompagnement des transmissions et des installations.

Suite de l'interview ➔

Interview d'une directrice départementale de la Safer Nouvelle Aquitaine

Céline GARETIER

Directrice Départementale
Service Départemental de la Vienne



➤ Quelles sont les principales missions de la SAFER ? Y'a-t-il des spécificités liées à votre région et/ou votre département ??

Les principales missions de la Safer sont orientées sur 4 principaux enjeux :

- L'agriculture avec l'axe prioritaire de l'Installation de nouveaux exploitants, la restructuration et la consolidation des exploitations agricoles, l'accompagnement des cédants dans leur transmission d'entreprise.
- Le développement local avec l'accompagnement des politiques publiques en matière d'aménagement du territoire (grands ouvrages comme autoroute, route, LGV...) mais aussi les projets sur l'habitat, le tourisme ...
- L'environnement avec le suivi des projets répondant aux enjeux environnementaux notamment la préservation de la ressource en eau potable, de la biodiversité et des habitats et des espaces agricoles.
- La transparence des marchés fonciers ruraux et leur régulation.

La Vienne est un département où nous avons à la fois au nord de la plaine avec des secteurs plutôt orientés grandes cultures et au sud, plutôt des structures à vocation d'élevage bovin et/ou ovin.

Concernant la région Nouvelle Aquitaine, elle est tellement grande que vous avez tous les types d'exploitation, avec des structures plus ou moins grandes et des productions très différentes. Notre région dispose d'une grande diversité agricole et très engagée sous signe de qualité.



Interview d'une directrice départementale de la Safer Nouvelle Aquitaine

Céline GARETIER

Directrice Départementale
Service Départemental de la Vienne



➤ Quelles sont les problématiques auxquelles vous pouvez être confronté pour le renouvellement des générations en agriculture / notamment en ce qui concerne le foncier ?

La principale problématique dans le cas des transmissions d'exploitation, c'est le poids du capital d'exploitation à financer incluant l'ensemble des éléments de l'actif (foncier, bâtiments, matériels, cheptels, stocks ...). S'ajoute à cela le recherche du repreneur.

Cette corrélation entre l'offre et la demande est notre quotidien. L'importance pour nous est de pouvoir porter à la connaissance des cédants et des repreneurs, les solutions qui existent pour accompagner leur projet. Par exemple, quand le repreneur doit acquérir bâtiments, foncier matériel et cheptel, la charge est telle qu'aujourd'hui les banques ne financent pas les projets. Sans compter que la maîtrise du foncier est la condition pour que ces projets de reprise soient viables et réalisables.

Il a donc fallu trouver des solutions pour maintenir ces outils.

Aujourd'hui il devient courant de faire appel à des investisseurs soit privé soit des foncières pour acquérir le foncier ce qui enlève cette charge dans les schémas de reprise.

Il convient cependant d'être vigilant sur les schémas, sur les montants des fermages pratiqués et les durées des baux mis en place.

La safer elle-même porte du foncier sur une durée de 5 ans, renouvelable 1 fois pour faciliter les projets de reprise.

Notre réseau de partenaires et cette volonté de travailler collectif nous permet de proposer des solutions sur mesure pour répondre aux spécificités des projets.

Les solutions ne sont pas toujours connues, c'est dommage car elles apportent de vraies solutions.

Interview d'une directrice départementale de la Safer Nouvelle Aquitaine

Céline GARETIER

Directrice Départementale
Service Départemental de la Vienne



➤ **Quelle est votre vision quant à la solution de portage foncier apportée par Terres Invest ? Pouvez-vous nous faire un retour d'expérience sur un dossier réalisé ensemble ?**

J'ai eu l'occasion de gérer un dossier avec Terres Invest dans le cadre de l'installation d'un jeune agriculteur hors cadre familiale qui reprenait une exploitation en grandes cultures avec de l'irrigation.

Sans l'intervention de Terres Invest pour l'acquisition du foncier, le dossier n'aurait pas pu aboutir car le jeune devait reprendre la maison d'habitation, les retenues collinaires et avec le foncier le projet n'était pas finançable.

Un des avantages, c'est la réactivité de Terres Invest qui se prononce rapidement sur la faisabilité ou non d'investir sur un dossier. L'autre point qui leur est favorable est qu'il n'y a pas d'obligation pour le repreneur de passer son exploitation en agriculture biologique et la durée du bail rural à long terme de 18 ans, sécurise les projets des repreneurs.

Un autre dossier est actuellement en cours avec Terre Invest et nous sommes sur la même dynamique.

Si je peux regretter une chose, c'est que Terres Invest se concentre uniquement sur des transmissions d'exploitation en grandes cultures et que nos besoins vont être plus importants sur l'élevage.

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

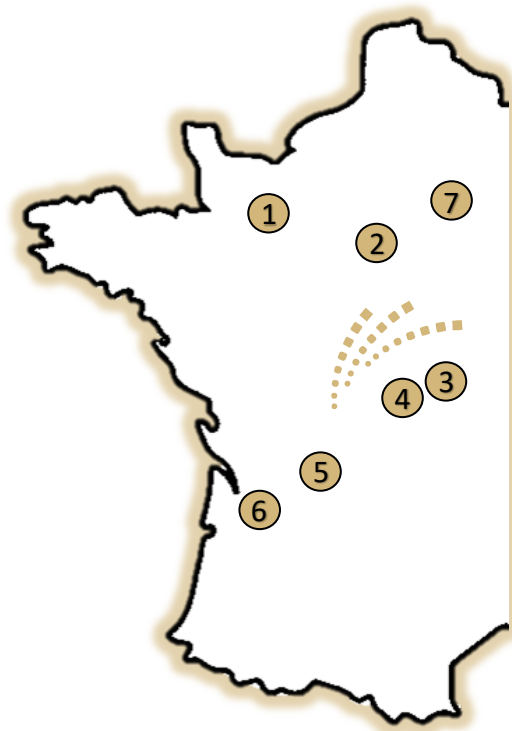
La parcelle s'étend sur 81 ha de terres labourables, située dans la région des Brandes (Vienne). De qualité correcte et bien irriguée, elle permet une diversification des cultures.

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

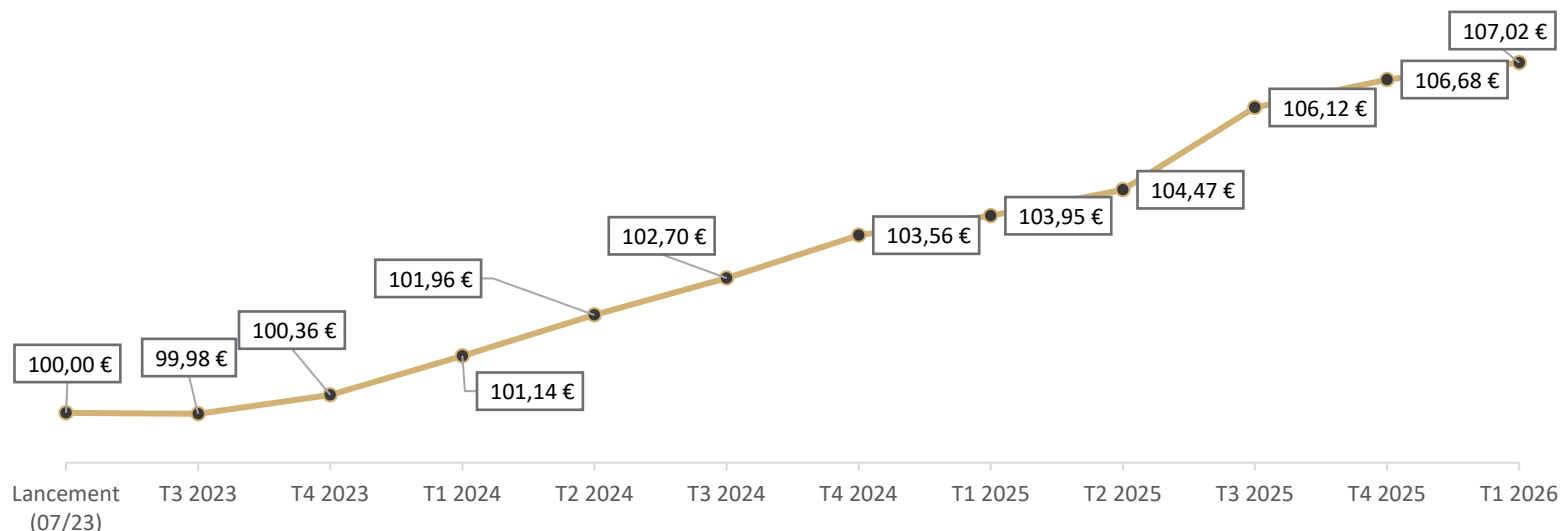
L'exploitation se situe à Launoy, dans l'Aisne. Elle est divisée en 2 îlots, sur une surface globale de 74 ha. Cultures principales : blé (27,47 ha), betteraves (12,70 ha) et colza (12,31 ha).



* 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

La valeur liquidative de la SC Terres Invest continue de s'apprécier sans à-coup, ce qui lui confère une place de choix dans un contexte incertain et de forte volatilité.

Une expertise globale des actifs de la SC est en cours par l'intermédiaire de Yvon Verson, expert foncier indépendant, afin de répercuter l'évolution des prix à l'HA dans les prochaines valeurs liquidatives. Par ailleurs, deux nouvelles acquisitions sont en cours et seront réalisées sur le 1er semestre 2026.

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 (réévaluation annuelle).

A titre informatif, l'indice des fermages, qui sert à réévaluer le prix de location des terres agricoles a progressé de 0,42 % pour l'exercice 2025, 5,23% en 2024 et 5,63% en 2023.

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.

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.

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.

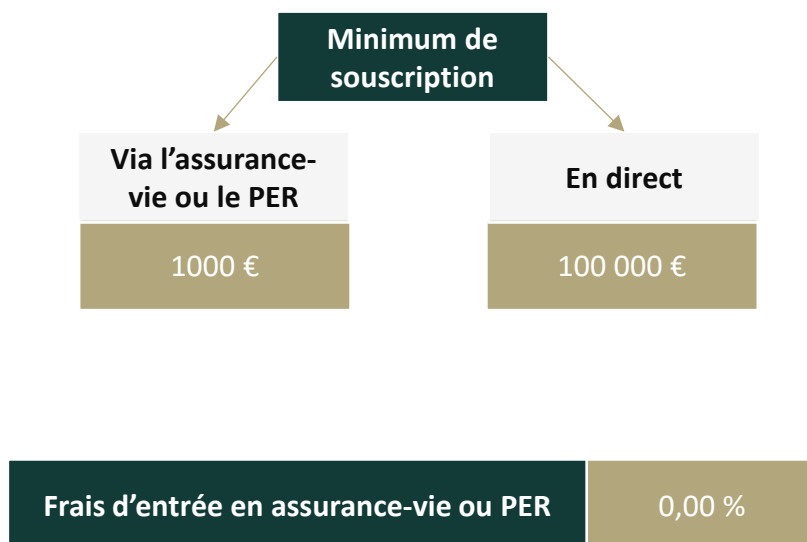
Pourquoi investir ?

- ✓ 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 2025, Vatel Capital a été primée dans la catégorie « diversification » par le magazine Gestion de Fortune. En 2026, Vatel Capital a obtenu le 1er Prix des CGP dans la Catégorie "Non Coté-Fonds fiscaux."

En 2024, la SC Terres Invest s'est vue décernée le prix de l'innovation par le magazine "Investissements Conseils". Le GFI Vatel a obtenu le trophée d'or du magazine "Le revenu" en 2024 et 2025.



24, rue de Clichy - 75009 Paris

Tél. 01 40 15 61 77

contact@vatelcapital.com

www.vatelcapital.com