TERRES INVEST

L'unité de compte

LETTRE D'INFORMATION

4EME 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
agréée 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

TERRES INVEST
L'unité de compte

Agriculture et Économie

Les tensions commerciales entre grandes puissances économiques continuent d'animer les marchés mais l'abondance des stocks mondiaux pèsent sur les prix. Les conditions météorologiques ont été favorables aux récoltes des cultures d'été et aux semis des céréales d'hiver, contrairement à l'an dernier. Les cultures sont en avance et les prix des bovins sont toujours portés par la rareté de l'offre mais ceux des porcs charcutiers reculent encore avec le déséquilibre entre offre et demande et les incertitudes géopolitiques avec la Chine. Les prix des produits agricoles à la production repartent à la hausse et les coûts des intrants reculent légèrement.

Les entreprises chinoises continuent de renforcer leur présence dans le secteur agricole français en Européen, s'appuyant sur les biotechnologies et les machines, comme l'illustre leur présence au salon international de l'élevage (Space) à Rennes, et ce malgré les tensions commerciales entre Pékin et Bruxelles. Cette année, 23 compagnies chinoises figuraient parmi les 1.230 exposants du salon, dont 371 étrangers, contre moins de dix lors des éditions précédentes, selon les organisateurs. La proportion est moindre comparée à d'autres salons agricoles européens mais la progression est la.

En parallèle, la classe politique continue de soutenir les agriculteurs à coup d'annonces et de mesures concrètes. En fin d'année, la ministre de l'agriculture, Annie Genevard, déclamait qu'« *il faudra compter sur nos agriculteurs pour nous nourrir*" tout en alertant sur "*la guerre agricole qui se prépare* » et en rappelant que la Chine, les États-Unis et la Russie « *anticipent la montée en intensité de la guerre agricole en réarmant leur puissance verte* » .

Du côté législatif, la loi de finance 2026 a permis de concrétiser quelques avancées concrètes pour la profession :

- La retraite de base des non-salariés agricoles sera calculée sur les 25 meilleures années de la carrière. Une réforme qui sera surtout bénéfique aux exploitants dont la carrière a connu des revenus fluctuants,
- Un nouveau calcul des cotisations MSA selon une nouvelle assiette commune,
- Une exonération de cotisations et de contributions sociales sur les indemnités d'abattage sanitaire versées pour les animaux reproducteurs,
- Un congé de naissance supplémentaire.

Mais le gros des réformes reste en suspens à défaut de loi de finance adoptée avec des attentes fortes sur :

- L'augmentation du crédit d'impôt pour l'agriculture biologique et de la prise en charge (passant de 60 % à 100 %) du crédit d'impôt « remplacement »,
- La mise en place d'un crédit d'impôt favorisant la plantation et la gestion durable de haies,
- La prorogation du crédit d'impôt HVE (Haute Valeur Environnementale) et de la déduction pour épargne de précaution,
- L'exonération d'impôt sur le revenu des indemnités d'abattage sanitaire.

Les gérants de Vatel Capital

PIERRE-YVES MENAGER

- *Ecole de Droit rural*
- Gérant foncier

ALEXIS MENAGER

- *Ingénieur agricole*
- Gérant foncier

VATEL CAPITAL

TERRES INVEST
L'unité de compte

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 entrainer 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.

TERRES INVEST
L'unité de compte

Interview d'un expert

Yvon VERSON

Expert Foncier et Agricole
Membre de la Confédération des Experts Fonciers

Yvon VERSON est un expert foncier et agricole indépendant, membre de la confédération des experts fonciers, une profession règlementée. Il est notamment en charge d'évaluer les actifs de la SC Terres Invest.

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

Agé de 62 ans, je suis installé en tant qu'Expert Foncier près de Rouen. J'ai toujours été attiré par le monde agricole où je retrouve mes racines. Après un BTS Gestion de l'Entreprise Agricole, mon parcours a commencé avec une première expérience en tant que formateur. J'ai ensuite évolué vers le conseil en entreprise au sein d'un cabinet comptable agricole. Depuis 15 ans, j'ai progressivement recentré mon activité sur l'expertise foncière, un métier que je pratique désormais à temps plein depuis 10 ans.

La rencontre avec des Experts Fonciers pendant mon activité de conseiller a été révélatrice. Ce métier, qui valorise l'indépendance, l'éthique et le relationnel, correspondait parfaitement à mes aspirations. Cette profession exige une expertise terrain et des compétences pluridisciplinaires (technique, économique, juridique, fiscale) qui a trouvé écho dans mon expérience antérieure en conseil.

➢ Quelles sont vos missions dans la profession ?

Mes missions portent sur l'expertise de biens ruraux bâtis et non bâtis (foncier, corps de ferme, habitat), mais aussi dans les domaines concernant les baux ruraux (états des lieux, valeurs locatives ou bien calcul d'indemnités au preneur). J'assure également l'évaluation d'exploitations agricoles et de parts sociales par les méthodes patrimoniales et économiques. J'interviens ponctuellement dans l'analyse de préjudices économiques consécutifs à des sinistres.

➢ Et quel est votre rôle pour Terres Invest ?

Ma mission consiste à réaliser une analyse annuelle du marché foncier agricole afin de valoriser les actifs détenus par Terres Invest. Pour cela je m'appuie sur les publications de la SAFER en croisement avec les bases de données de l'administration fiscale, pour étudier les tendances au niveau national mais aussi à l'échelle régionale et locale. Il m'arrive également de réaliser des analyses ponctuelles dans le cadre de projets d'acquisition de la société.

Suite de l'interview ➔

TERRES INVEST
L'unité de compte

Interview d'un expert

Yvon VERSON

Expert Foncier et Agricole
Membre de la Confédération des Experts Fonciers

➢ Selon vous quels sont les enjeux autour du foncier agricole aujourd'hui, auxquels les agriculteurs et les investisseurs doivent faire face ?

La terre est par nature une ressource finie, inextensible, et au contraire, elle se raréfie. Le foncier agricole est l'objet d'une pression croissante ayant plusieurs origines qui s'exerce de manière inégale sur notre territoire. Nous pouvons en particulier citer les causes suivantes :

- Artificialisation des sols : l'urbanisation génère une consommation de foncier agricole autour des grandes métropoles et dans les zones touristiques. Plus de 235 000 ha ont été artificialisés au cours de la période 2011-2020. Si le phénomène tend à ralentir sous l'effet combiné de la loi ZAN (Zéro Artificialisation Nette des sols) et de la crise économique, il reste significatif avec plus de 19 000 ha en 2023.

- Pression sur les prix en Europe : les prix du Foncier agricole sont sensiblement plus élevés dans les autres pays européens (de 12 000 à plus 50 000 € / ha) par rapport à la France (6400 € / ha en moyenne). Ce phénomène génère une forte pression, en particulier dans les zones frontalières.

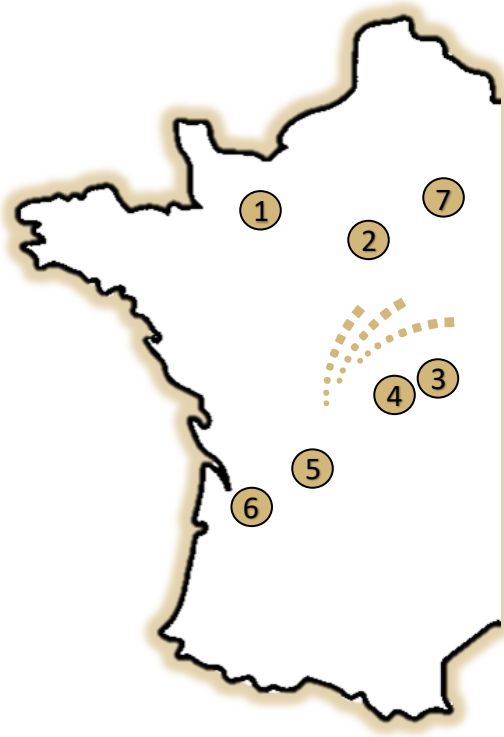
- Disparités régionales : malgré les crises successives que connaissent les différentes filières, les terres à bons potentiels agronomiques, notamment dans la moitié Nord de la France sont très recherchées car elles permettent des productions à forte valeur ajoutée. A contrario, les zones céréalières qui ne disposent pas d'accès à l'irrigation deviennent des actifs à risque. C'est également le cas des zones d'élevage. C'est ainsi que, selon le ministère de l'agriculture, plus de 20 000 ha de terres agricoles disparaissent chaque année car trop morcelées, éloignées ou peu rentables.

- Usage énergétique : l'essor de l'agrivoltaïsme crée une nouvelle concurrence d'usage. Si cela offre un revenu complémentaire aux agriculteurs, cela peut aussi faire grimper artificiellement le prix du foncier.

Et pourtant, le renouvellement des générations constitue un défi majeur. D'ici à 2030 un quart des agriculteurs français partiront en retraite. Les exploitations se sont agrandies au fil des décennies devenant de plus en plus difficiles à transmettre aux jeunes générations. L'accès au foncier représente un enjeu de taille, en particulier dans les zones où les facteurs de pression s'additionnent. Les futurs agriculteurs ne pourront à la fois financer leurs reprises et l'acquisition de terres. Les sociétés de portage foncier comme Terres Invest offrent une solution d'avenir. Bien qu'elles représentent encore moins de 1 % des transactions en 2024 selon la SAFER, leur rôle est stratégique. Grâce à une structure juridique solide et une gestion rigoureuse, elles attirent des investisseurs désireux de soutenir notre souveraineté alimentaire et de faciliter ce passage de témoin générationnel.

TERRES INVEST
L'unité de compte

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 céréalier.

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

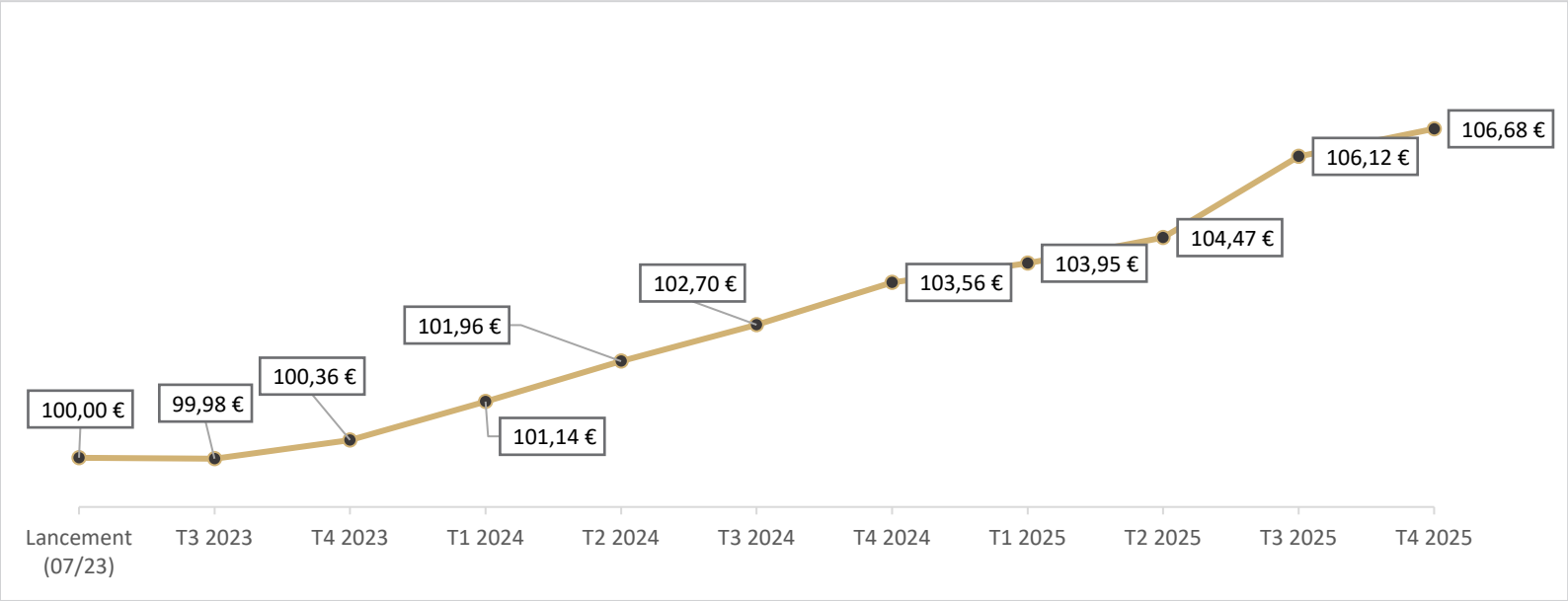
L'exploitation se situe à Launoy, dans l'Aisne. Elle est divisée en 2 îlots, sur une surface globale de 74 ha. Cultures principales : blé (27,47 ha), betteraves (12,70 ha) et colza (12,31 ha).

*** 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 entrainer 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.

TERRES INVEST
L'unité de compte

Valeur liquidative de la SC TERRES INVEST



Commentaire de gestion

Sur ce trimestre, La valeur liquidative de la SC Terres Invest continue de s'apprécier dans la durée. La performance annuelle nette de frais s'établie à 3,01%.

Au 31 décembre, le fonds est investi à 57.55% en terres agricoles, légèrement en dessous de son seuil minimum du fait de nouvelles souscriptions sur le dernier trimestre et d'un nouvel investissement prévu au 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.

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. 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.

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 entrainer 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.

TERRES INVEST
L'unité de compte

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

Minimum de souscription

Via l'assurance-vie ou le PER	En direct
1000 €	100 000 €

Frais d'entrée en assurance-vie ou PER	0,00 %

GENERALI

SELENCIA

ORADEAVIE
GROUPE SOCIETE GENERALE

Récompenses

En 2024, La SC Terres Invest a reçu le Prix de l'Innovation dans la catégorie Pierre Papier à l'occasion des 12èmes 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 2ème 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 2ème 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 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.

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
agréée par l'AMF sous le numéro GP-08000044