

TERRES DE FRANCE
SOCIETE EN COMMANDITE PAR ACTIONS A CAPITAL VARIABLE
AU CAPITAL PLANCHER DE 200 000 EUROS
SIEGE SOCIAL : PARIS (75009), 24 RUE DE CLICHY
800 387 045 RCS PARIS

RAPPORT DE LA GERANCE
A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE EN DATE DU 30 JUIN 2025

Cher Associé commandité, Chers Actionnaires commanditaires,

Nous vous avons réunis en assemblée générale annuelle notamment pour vous rendre compte de l'activité de votre société et des résultats de notre gestion durant l'exercice écoulé, clos le 31 décembre 2024, ainsi que pour soumettre à votre approbation les comptes dudit exercice.

Tous les documents nécessaires à votre information ont été tenus à votre disposition au siège social, dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

Nous vous demanderons de bien vouloir nous en donner acte.

Nous vous proposons d'examiner les comptes qui traduisent la situation de la société à la clôture de l'exercice écoulé, de vous présenter l'évolution de la situation depuis cette clôture et d'envisager les perspectives de développement.

Votre commissaire aux comptes vous donnera dans son rapport toutes informations quant à la régularité des comptes qui vous sont présentés.

Ces comptes ne comportent aucune modification, que ce soit au niveau de leur présentation ou des méthodes d'évaluation, par rapport à ceux de l'exercice précédent.

I. SITUATION DE LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

A. EXAMEN DU COMPTE DE RESULTAT

Le chiffre d'affaires net s'est élevé à la somme 145 439 € contre 127 626 € au titre de l'exercice précédent.

Cette hausse est due à une augmentation des fermages perçus.

Il convient d'ajouter à cette somme les montants suivants :

– Subventions d'exploitation :	5 000 €
– Reprise sur amortissements et provisions, transfert de charges :	57 157 €
– Autres produits :	4 €

Les produits d'exploitation se sont élevés en conséquence à la somme de 207 600 €.

Les charges d'exploitation se sont élevées à la somme de 153 974 € contre 142 763 € au 31 décembre 2024 et comprennent les postes suivants :

– Achats de marchandises (y compris droits de douane) :	5 542 €
– Variation de stock (marchandises) :	(5 542) €

– Autres achats et charges externes :	106 591 €
– Impôts, taxes et versements assimilés :	3 850 €
– Rémunérations du personnel :	39 896 €
– Charges sociales :	3 609 €
– Autres charges :	27 €

Le résultat d'exploitation est en conséquence bénéficiaire d'un montant de 53 626 €, contre (14 372) € pour l'exercice précédent.

Les produits financiers et les charges financières se sont élevés respectivement à la somme de 33 832 € et de 3 425 €.

En conséquence le résultat courant avant impôts s'élève à la somme de 84 033 €.

Le résultat exceptionnel s'élève à la somme de 397 €.

Le résultat de l'exercice est en conséquence un bénéfice de 84 032,78 €.

B. COMMENTAIRES – FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE – PROGRES REALISES – DIFFICULTES RENCONTREES – EVOLUTION PREVISIBLE DE LA SOCIETE – EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LE DEBUT DE L'EXERCICE EN COURS

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, la société TERRES DE FRANCE a poursuivi le suivi de ses actifs fonciers. Le paiement des loyers est à jour et nos agriculteurs ne rencontrent pas de difficultés à faire face à leurs échéances, malgré la conjoncture économique difficile sur le marché agricole.

Les liquidités actuelles de la société sont insuffisantes pour envisager l'acquisition de nouveaux actifs, sans cession préalable d'actifs en portefeuille.

Compte tenu des frais d'acquisition (notaire, frais de mutation, frais SAFER, frais d'expertise foncière) et de l'horizon de valorisation des actifs fonciers, il nous semble encore prématuré d'envisager toute cession avant 2027 (détention d'au moins dix ans pour bien revaloriser le bien détenu) pour KIRWAN et BUSSY et 2031 pour CHAMBOIS.

Présentation des terres agricoles détenues par la société TERRES DE FRANCE :

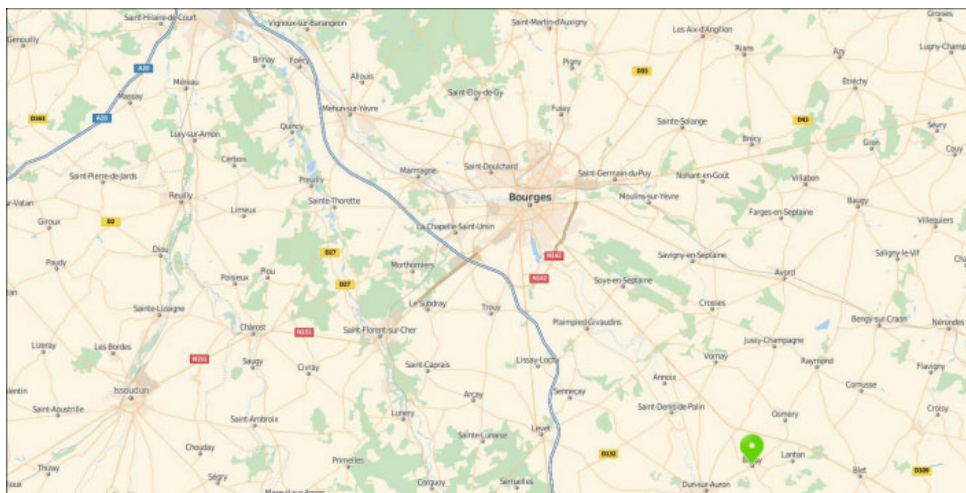
Terres agricoles de Bussy (204 ha) :

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017, la société TERRES DE FRANCE a réalisé l'acquisition de 204 ha de terres agricoles situées sur la commune de Bussy dans le Cher (18) pour un montant total de 1,5 M€ (tous frais notariaux et juridiques inclus).

Cette transaction a été réalisée dans le cadre d'un dossier de succession d'un agriculteur décédé, en parfaite coordination avec la SAFER du Cher.

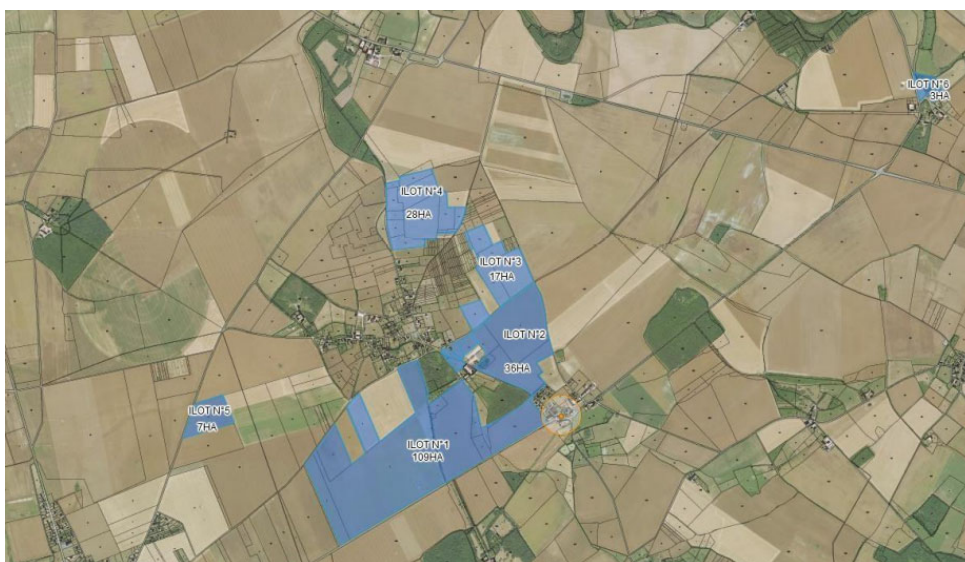
Il s'agit de terres agricoles de très bonne qualité, principalement dédiées à la culture céréalière (orge, colza, blé).

La société TERRES DE FRANCE a signé un bail de long terme (35 ans) avec un jeune agriculteur, sélectionné en amont et en accord avec la SAFER du Cher. Notre société a pu ainsi conforter son partenariat existant avec la SAFER de la région Centre.



Le prix d'acquisition est cohérent avec les dernières transactions observées les trois dernières années (parcelles de grande dimension et regroupées, terres de bonne qualité, exploitation non démembrée, un seul vendeur, rentabilité correcte).

Le fermage signé avec le jeune agriculteur nous permet d'envisager un rendement de l'ordre de 2,5 % par an environ.



Vignes Château KIRWAN (1,3 ha) :

La société TERRES DE FRANCE a acquis en 2016 1,3 ha de vignes en AOC Margaux Grand Cru, du domaine Château KIRWAN.

En coordination avec la famille et la SAFER locale, la société TERRES DE FRANCE a acquis une petite part de parcelles (inférieure à 10 %) qui a servi de relais et permis d'assurer une transition de qualité de l'exploitation viticole.

Là encore, la société TERRES DE FRANCE n'a requis aucune garantie et a favorisé la continuité d'exploitation de la famille en place.

Le rendement octroyé est très faible (inférieur à 1 %) et est payé en numéraire et en bouteilles, ce qui facilite la trésorerie de l'exploitation agricole.

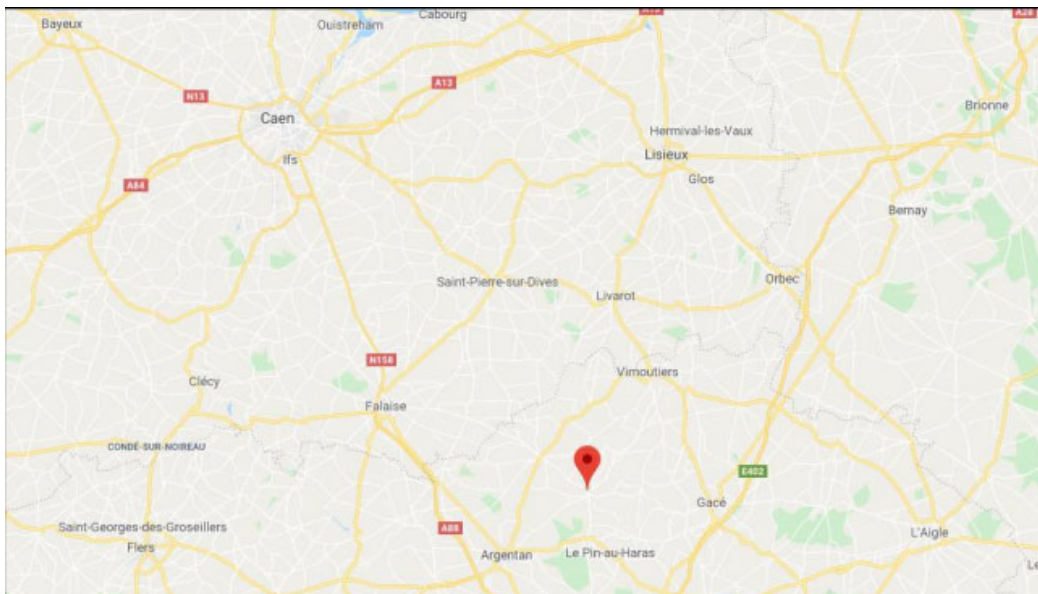


Terres agricoles de Chambois (59 ha) :

La société TERRES DE FRANCE a réalisé cette acquisition en février 2021. La parcelle agricole s'étend sur une surface de 58 ha 68 a et 88 ca. Il s'agit d'un labour situé dans la région agricole des plaines d'Alençon et d'Argentan dans l'Orne. Il s'agit de terres agricoles de bonne qualité, dans une région fortement irriguée. Cette forte humidité permet d'avoir des terres où la culture du lin est possible.

L'objectif de l'acquisition de ces terres est de permettre à de jeunes agriculteurs d'agrandir leur exploitation afin de développer leur activité et de diversifier leurs cultures avec la possibilité d'exploiter ces terres pour faire du lin.

Le fermage signé avec le jeune agriculteur nous permet d'envisager un rendement de l'ordre de 2,3 % par an environ.



LOCALISATION - Parcelles



Ilot 3 : 10ha 05a 15ca

personnel et confidentiel

Vue d'ensemble



Récapitulatif des actifs détenus au 31 décembre 2024 :

TERRES DE FRANCE

CHAMBOIS - ORNE (57 HECTARES) - LIN

CHATEAU KIRWAN - GIRONDE (1,26 HECTARES)
VIGNOBLE

BUSSY - CHER (204 HECTARES) - CÉRÉALES



Depuis le début de l'exercice en cours, l'exploitation se déroule toujours selon les plans et budgets prévus.

Nous maîtrisons de manière attentive nos différents postes de charges et sommes confiants dans les perspectives d'avenir.

Nous poursuivons nos efforts sur l'exercice en cours.

Aucun autre événement suffisamment important pour être relaté dans le présent rapport n'est survenu au cours de l'exercice écoulé et/ou depuis la date de clôture de l'exercice.

C. RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT

Pour la bonne forme, il est indiqué que la société n'a eu, au cours de l'exercice écoulé, aucune activité en matière de Recherche et Développement.

D. INVESTISSEMENTS

Il a été investi au cours de l'exercice écoulé une somme globale de 8 911 € correspondant à des « Terrains ».

II. BILAN

A. EXAMEN DES POSTES D'ACTIF

Les immobilisations corporelles s'élèvent, en montant brut, à la somme de 4 283 445 € au 31 décembre 2024 et à la somme de 4 017 306 € après amortissements.

L'actif circulant s'élève à la somme nette de 496 310 €. Aucune charge constatée d'avance n'a été comptabilisée.

Le compte « Clients et comptes rattachés », d'un montant brut de 76 553 €, n'a fait l'objet d'aucune provision.

Le poste « Autres créances » d'un montant de 12 843 €, n'a fait l'objet d'aucune provision.

B. EXAMEN DES POSTES DE PASSIF

Le capital social souscrit, dans le cadre de la variabilité du capital, est de 4 554 931 € et le montant des capitaux propres de 4 362 047 €.

Le poste « Dettes » s'élève à la somme globale de 151 569 € et comprend les postes suivants :

– Dettes fournisseurs et comptes rattachés :	123 001 €
– Dettes fiscales et sociales :	27 349 €
– Autres dettes :	50 €

Il a par ailleurs été pris en compte 1 169 € de produits constatés d'avance.

III. PARTICIPATIONS

La société ne détient aucune filiale ni participation et aucune cession ou prise de participation ou de contrôle n'a été opérée au cours de l'exercice.

IV. APPROBATION DES COMPTES – PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT

Nous vous demandons de bien vouloir approuver les comptes tels qu'ils vous ont été présentés avec toutes les opérations qu'ils traduisent et qui, nous vous le rappelons, font ressortir un bénéfice de 84 032,78 € que nous vous proposons d'affecter en intégralité au compte « Report à nouveau », en apurement partiel des pertes antérieures.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, nous vous rappelons qu'il n'a été procédé à aucune distribution de dividendes au titre des trois (3) derniers exercices.

V. DEPENSES NON-DEDUCTIBLES FISCALEMENT

Conformément aux dispositions de l'article 223 quater du Code Général des Impôts, nous vous informons que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge de dépenses non déductibles du résultat fiscal au sens des dispositions des articles 39-4 et 39-5 du même code.

VI. ACTIONNARIAT DES SALARIÉS

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102 du Code de Commerce, nous vous informons que les salariés de la société ne détiennent au 31 décembre 2024 aucun titre de capital de la société

dans le cadre d'un plan d'épargne entreprise, de fonds communs de placement d'entreprise ou des périodes d'incessibilité.

VII. CONVENTION CONCLUE ENTRE UN DIRIGEANT OU UN ACTIONNAIRE SIGNIFICATIF ET UNE FILIALE

Par ailleurs, nous portons à votre connaissance la convention suivante, conclue et approuvée au cours d'un exercice antérieur mais dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé :

- Mandat de gestion conclu avec la société VATEL CAPITAL le 30 juin 2014 permettant à la société VATEL CAPITAL de proposer de réaliser des investissements entrant dans la politique de la société TERRES DE FRANCE, d'assurer le suivi des investissements et de gérer la trésorerie, moyennant une rémunération hors taxes de 1 % du montant des capitaux propres de la société.

VIII. INFORMATIONS CONCERNANT LES MANDATAIRES SOCIAUX

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-4 du Code de Commerce, nous vous communiquons ci-après la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux de la société.

IX. JETONS DE PRÉSENCE DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Nous vous proposons de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du conseil de surveillance.

X. INFORMATIONS SUR LES DELAIS DE PAIEMENT

En application des dispositions de l'article L. 441-14 du Code de Commerce (issu de l'ordonnance n° 2019-359 du 24 avril 2019), les informations obligatoires sur les délais de paiement de nos fournisseurs à savoir la décomposition à la clôture du solde des dettes à l'égard des fournisseurs par date d'échéance, sont indiquées en annexe.

De même, les informations obligatoires sur les délais de paiement de nos clients sont également indiquées en annexe.

XI. OPTIONS D'ACHAT ET DE SOUSCRIPTION D'ACTIONS – BSA ET BSPCE ATTRIBUES

Conformément aux dispositions légales, nous vous informons que notre société n'a procédé à aucune émission d'options de souscription d'actions, d'options d'achat d'actions, de bons de souscription d'actions (BSA) et bons de souscription de parts de créateurs d'entreprise (BSPCE).

XII. ATTRIBUTION GRATUITE D'ACTIONS

Conformément aux dispositions légales, nous vous informons que notre société n'a procédé à aucune attribution gratuite d'actions.

XIII. DELEGATIONS EN MATIERE D'AUGMENTATION DU CAPITAL

Conformément aux dispositions légales, nous vous informons que notre société n'a décidé aucune délégation de compétence ou de pouvoirs en matière d'augmentation du capital.

XIV. ETAT DES MANDATS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Nous vous rappelons également qu'aux termes de l'assemblée générale en date du 31 mars 2023, il a été décidé de nommer en qualité de membre du conseil de surveillance :

- la société ECU SARL, société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois, dont le siège social est au 8 Impasse Saint François 5535 REMICH (Luxembourg), immatriculée au registre du commerce et des sociétés du Luxembourg sous le numéro B187956,
- Monsieur Fabrice SOBRA,

– Monsieur Nicolas HODOUL,

pour une durée de trois (3) années qui prendra fin à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice devant se clore le 31 décembre 2025.

XV. ETAT DES MANDATS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRE ET SUPPLEANT

Nous vous informons que Monsieur Fabrice RABATTU, commissaire aux comptes titulaire, et Monsieur Guillaume MINIAOU, commissaire aux comptes suppléant, ont démissionné de leurs fonctions avec effet à compter des prochaines décisions collectives des associés.

En conséquence, nous vous proposons de nommer la société PYTHEAS CONSEIL, société à responsabilité limitée au capital de 106 000 €, dont le siège social est à MARSEILLE (13001), 66 D Rue Sainte, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de MARSEILLE sous le numéro 439 997 859, en qualité de commissaire aux comptes titulaire, et ce, pour une période de six (6) exercices, soit jusqu'aux décisions collectives des associés qui seront appelés à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2030.

XVI. FIXATION DU PRIX DE L'ACTION DANS LE CADRE DE LA DIMINUTION DU CAPITAL SOUSCRIT.

Nous vous rappelons que lors de l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire en date du 28 juin 2024, il a été décidé de modifier les stipulations de l'article 7 des statuts afin de prévoir pour l'avenir la possibilité d'une variation du capital souscrit à la baisse en procédant à des reprises d'actions au profit des actionnaires commanditaires qui le souhaiteraient.

Dans ce cadre, tout actionnaire commanditaire bénéficie de la faculté de demander à se retirer totalement ou partiellement du capital de la Société à l'expiration d'un délai de sept (7) années à compter de la date d'acquisition ou de souscription de ses actions par le rachat par la Société elle-même de tout ou partie des actions de l'actionnaire commanditaire concerné.

La valeur unitaire de retrait est fixée annuellement par la gérance lors de la réunion de l'assemblée générale ordinaire d'approbation de comptes ; étant précisé que cette valeur ne peut être inférieure à l'actif net par action de la Société minoré d'une décote d'illiquidité de 20 % maximum.

En conséquence, la gérance a décidé de fixer pour une durée de douze (12) mois, soit du 1^{er} juillet 2025 au 30 juin 2026 la valeur unitaire de retrait à la somme de 77,78 € (correspondant à l'actif net par actions au 31 décembre 2024, soit 91,51 €, affecté d'une décote d'illiquidité de 15%).

Nous vous demanderons en conséquence de bien vouloir ratifier la valeur unitaire de retrait fixée par la gérance.

XVII. CONCLUSION

Nous espérons que les résolutions qui vous sont proposées recevront votre agrément et que vous voudrez bien donner à la gérance et aux membres du conseil de surveillance quitus au titre de leurs fonctions pour l'exercice clos le 31 décembre 2024.

La gérance

Marc MENEAU

✓ Certified by  yousign

TERRES DE FRANCE
SOCIETE EN COMMANDITE PAR ACTIONS A CAPITAL VARIABLE
AU CAPITAL PLANCHER DE 200 000 EUROS
SIEGE SOCIAL : PARIS (75009) 24 RUE DE CLICHY
800 387 045 RCS PARIS

LISTE DES MANDATS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE		
Nom, prénom	Société	Mandat
Monsieur Nicolas HODOUL	METHANOR	Membre du conseil de surveillance
	FONCIERE FORESTIERE	Président du conseil de surveillance
	VATEL EMPLOI	Président du conseil de surveillance
	CLUB FOUQUET	Président du conseil de surveillance
	TERRES DE FRANCE	Président du conseil de surveillance
	MAYFLOWER FINANCE	Président
	GFI VATEL	Président du conseil de surveillance
	GFI VATEL II	Président du conseil de surveillance
	Autres éventuels mandats non communiqués	
La société ECU SARL	FONCIERE FORESTIERE	Membre du conseil de surveillance
	TERRES DE FRANCE	Membre du conseil de surveillance
	VATEL EMPLOI	Membre du conseil de surveillance
	GFI VATEL	Membre du conseil de surveillance
	Autres éventuels mandats non communiqués	
Monsieur Fabrice SOBRA	CLOVIS & CIE, AUCIUM PATRIMOINE, CLOVISSIMO	Gérant
	SCI LA FONCIERE DE CLOVIS, BAMC	Gérant
	CLOVIS GESTION PRIVEE	Gérant
	FINANCIERE VIVERIS	Administrateur
	FONCIERE FORESTIERE	Membre du conseil de surveillance
	TERRES DE FRANCE	Membre du conseil de surveillance
	GFI VATEL	Membre du conseil de surveillance
	GFI VATEL II	Membre du conseil de surveillance
	Autres éventuels mandats non communiqués	

TERRES DE FRANCE

SOCIÉTÉ EN COMMANDITE PAR ACTIONS A CAPITAL VARIABLE

AU CAPITAL PLANCHER DE 200 000 EUROS

SIÈGE SOCIAL : PARIS (75009), 24 RUE DE CLICHY

800 387 045 RCS PARIS

RESULTATS FINANCIERS DE LA SOCIETE AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

NATURE DES INDICATIONS (en euros)	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
1. CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
a) Capital social	4 528 365	4 623 365	4 623 365	4 623 365	4 623 365
b) Nombre d'actions ordinaires existantes	47 667	48 667	48 667	48 667	48 667
c) Nombre d'actions à dividende prioritaire (sans droit de vote) existantes	0	0	0	0	0
d) Nombre maximal d'actions futures à créer	0	0	0	0	0
Par conversion d'obligations	0	0	0	0	0
Par exercice de droits de souscription	0	0	0	0	0
2 - OPERATIONS ET RESULTAT DE L'EXERCICE					
a) Chiffre d'affaires hors taxes	145 439	127 626	121 320	131 102	129 044
b) Résultat avant impôts, participation des salariés et dotation aux amortissements et provisions	84 033	136	52 522	(439 723)	24 737
c) Impôt sur les bénéfices	0	0	0	0	0
d) Participation des salariés due au titre de l'exercice	0	0	0	0	0
e) Résultat après impôts, participation des salariés et dotation aux amortissements et provisions	84 033	533	52 522	(406 166)	24 737
f) Résultat distribué	0	0	0	0	0
3 - RESULTAT PAR ACTION					
a) Dividende attribué à chaque action	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4 - PERSONNEL					
a) Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	2	2	2	2	2
b) Montant de la masse salariale de l'exercice	39 896	30 668	45 886	48 216	58 578
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité sociale, œuvres sociales)	3 609	10 135	16 738	16 886	16 069

Tableau présentant les informations relatives aux délais de paiement des fournisseurs et des clients mentionnés à l'article D. 441-4 du Code de commerce

	Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					Total				
	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours à 120 jours	120 jours et plus	Total	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours à 120 jours	120 jours et plus	Total			
	(A) Tranche de retard de paiement														
Nombre de factures concernées						0									
Montant total des factures concernées TTC	1 965 €	14 846 €	0 €	0 €	0 €	16 811 €	11 169 €	0 €	0 €	502 €	2 986 €	14 656 €			
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice	1,88%	14,18%	0,00%	0,00%	0,00%	16,05%									
Pourcentage du chiffre d'affaires TTC de l'exercice											7,1%	0,0%	0,3%	1,9%	9,4%
	(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées														
Nombre de factures exclues	0										0				
Montant total des factures exclues	0										0				
	(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal)														
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	30 jours date de facture										30 jours date de facture				

Achats 2024 HT

106 591,03

TVA ded sur liasse fiscale 2058 C

7 083,00

TVA/FNP 2023

-15 752,00

TVA/FNP 2024

6 798,20

Achats 2024 TTC

104 720,23

Ventes 2024 HT

127 625,65

TVA coll sur liasse 2058 c

25 694,00

TVA/FAE 2023

-7 219,05

TVA/FAE 2024

10 316,03

Ventes 2024 TTC

156 416,63