

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

RAPPORT DE LA GERANCE
A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE EN DATE DU 30 JUIN 2026

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 2025, 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 102 581 € contre 145 439 € au titre de l'exercice précédent.

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

- | | |
|---------------------------------------|----------|
| — Subventions d'exploitation reçues : | 1 000 € |
| — Autres produits : | 44 158 € |

Les produits d'exploitation se sont élevés en conséquence à la somme de 147 739 €.

Les charges d'exploitation se sont élevées à 302 871 € et comprennent les postes suivants :

- | | |
|---|-----------|
| — Achats de marchandises (y compris droits de douane) : | 5 492 € |
| — Variation de stock (marchandises) : | 5 542 € |
| — Autres charges externes : | 103 004 € |
| — Impôts, taxes et versements assimilés : | 7 979 € |
| — Rémunérations du personnel : | 3 896 € |

– Cotisations sociales :	726 €
– Dotations aux dépréciations :	176 227 €
– Autres charges :	5 €

Le résultat d'exploitation est en conséquence déficitaire d'un montant de (155 131) €, contre 53 626 € pour l'exercice précédent.

Les produits financiers se sont élevés à la somme de 26 203 €.

En conséquence le résultat courant avant impôts s'élève à la somme de (128 928) €.

En l'absence de résultat exceptionnel, le résultat de l'exercice est en conséquence une perte de (128 928,25) €.

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

En 2025, TERRES DE FRANCE a poursuivi le suivi de ses actifs fonciers. Le paiement des loyers avait pris du retard en cours d'année et a été régularisé sur le début de l'exercice 2026.

Globalement, nos agriculteurs ne rencontrent pas de difficulté à faire face à leurs échéances, malgré la conjoncture économique difficile sur le marché agricole.

Les liquidités actuelles de la société restent 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), de l'horizon de valorisation des actifs fonciers et des conditions de marché actuelles, il nous semble prématuré d'envisager toute cession avant 2027 pour BUSSY et 2031 pour CHAMBOIS.

La cession des terres de KIRWAN devrait attendre la reprise d'un cycle de valorisation dans le Bordelais qui ne semble pas devoir venir immédiatement. La société TERRES DE FRANCE reste toutefois attentive aux opportunités qu'une recomposition du marché pourrait offrir.

La Société a réalisé un chiffre d'affaires de 102 581 € contre 145 439 € au titre de l'exercice précédent, soit une baisse de 29 % essentiellement due à une diminution des fermages perçus.

Le total des produits d'exploitation s'élève à 147 739 € contre 207 600 € lors de l'exercice précédent.

Les charges d'exploitation de l'exercice ont atteint au total 302 871 € contre 153 974 € lors de l'exercice précédent, soit une hausse de 97 %.

Cette hausse s'explique principalement par une dotation aux dépréciations de 176 227 € comptabilisée sur les vignes du Château Kirwan à la suite d'un test de dépréciation réalisé en cours d'année sur la base de l'évolution des indices annuels du prix des terres.

Explication de la perte de l'exercice :

Cette perte s'explique essentiellement par la dotation aux dépréciations de 176 227 € sur la terre louée à Château Kirwan. Cette dépréciation fait suite à un test de valeur dans un contexte de baisse observée des prix des terres en appellation Margaux. Selon les données de la SAFER, le prix moyen des vignes dans l'appellation Margaux a diminué d'environ 7 % en 2024 par rapport à 2023, passant d'une valeur dominante de 1 500 000 €/ha à 1 400 000 €/ha. Cette évolution du marché foncier justifie l'ajustement prudentiel de la valeur comptable de cet actif.

La terre ayant été acquise en 2016, elle fera l'objet de son expertise décennale au cours de l'exercice 2026.

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

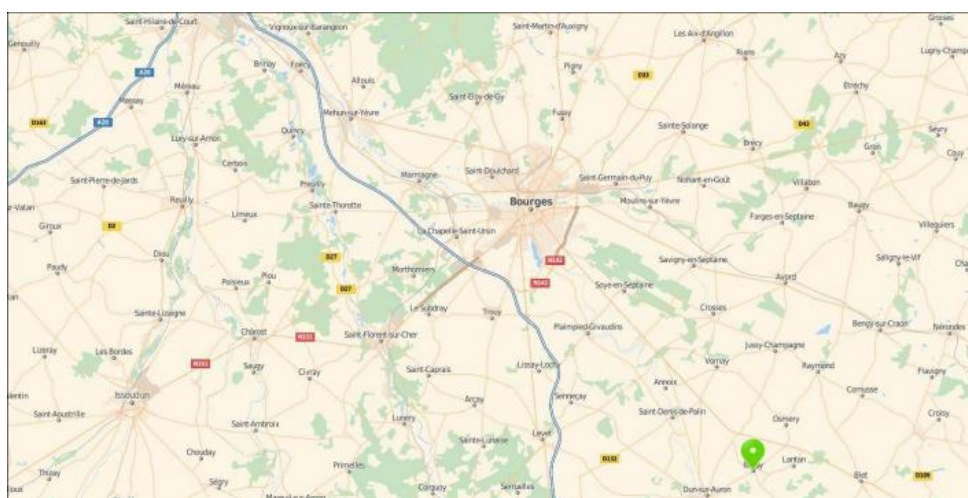
Terres agricoles de Bussy (204 ha) :

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.



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.

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.

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 12 061 € correspondant à des « Terrains ».

II. BILAN

A. EXAMEN DES POSTES D'ACTIF

Les immobilisations corporelles s'élèvent, en montant brut, à la somme de 4 295 506 € au 31 décembre 2025 et à la somme de 3 897 298 € après amortissements et provisions.

L'actif circulant s'élève à la somme nette de 456 713 €. Aucune charge constatée d'avance n'a été comptabilisée.

Le compte « Clients et comptes rattachés », d'un montant brut de 43 008 €, n'a fait l'objet d'aucune provision.

Le poste « Autres créances » s'élève à la somme de 5 273 € et n'a pas été provisionné.

B. EXAMEN DES POSTES DE PASSIF

Le capital souscrit, dans le cadre de la variabilité du capital, est de 4 554 931 € et le montant des capitaux propres de 4 245 180 €.

Le poste « Dettes » s'élève à la somme globale de 108 831 € et comprend les postes suivants :

– Emprunts et dettes assimilées :	93 €
– Fournisseurs et comptes rattachés :	96 129 €
– Dettes fiscales et sociales :	12 459 €
– Autres dettes :	50 €

Il a par ailleurs été pris en compte 100 € 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 une perte de (128 928,25) € que nous vous proposons d'affecter en intégralité au compte « Report à nouveau ».

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 2025 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 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) exercices 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.

Nous vous proposons de :

- renouveler Monsieur Fabrice SOBRA et Monsieur Nicolas HODOUL ;
- prendre acte de la fin du mandat de la société ECU SARL et de nommer en remplacement la société la société Masalledeclassé SA, société anonyme de droit suisse au capital de 100 000 CHF, dont le siège social est Rue du Lion-d'Or, 1003 LAUSANNE (Suisse), immatriculée sous le numéro CHE-497.004.699,

pour une durée de trois (3) exercices qui prendra fin à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice devant se clore le 31 décembre 2028.

XV. ETAT DU MANDAT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES TITULAIRE

Nous vous informons qu'aux termes de l'assemblée générale en date du 30 juin 2025, il a été pris acte :

- de la démission de Monsieur Fabrice RABATTU de ses fonctions de commissaire aux comptes titulaire de la société et décidé de nommer en remplacement 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, 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 ;
- de la démission de Monsieur Guillaume MINIAOU de ses fonctions de commissaire aux comptes suppléant et décidé de ne pas pourvoir à son remplacement.

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 2026 au 30 juin 2027 la valeur unitaire de retrait à la somme de 75,70 € (correspondant à l'actif net par actions au 31 décembre 2025, soit 89,06 €, 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. PROJET DE MODIFICATION DES STIPULATIONS DES ARTICLES 11 ET 12 DES STATUTS

Nous vous proposons de procéder à la modification des stipulations des articles 11 et 12 des statuts afin de prévoir pour l'avenir la possibilité de convoquer les assemblées générales par tout moyen de communication électronique et de tenir l'assemblée par visioconférence ou par tout moyen de télécommunication permettant l'identification des participants et leur participation effective aux débats.

Si vous acceptez cette proposition, la rédaction des articles 11 et 12 des statuts serait à compter de la date de votre assemblée la suivante :

« 11. ASSEMBLEES GENERALES DES ACTIONNAIRES

11.1. Règles applicables

Les actionnaires commanditaires sont réunis en assemblée sur convocation de la Gérance chaque fois que l'intérêt de la société l'exige.

La convocation est adressée à chaque actionnaire commanditaire au moins quinze (15) jours avant la date de la réunion, par tout moyen écrit permettant d'établir sa date d'envoi, notamment par lettre simple ou recommandée, courrier électronique ou tout autre moyen de communication électronique adressé aux coordonnées communiquées à la société.

La convocation indique l'ordre du jour, la date, l'heure et le lieu de la réunion ou, le cas échéant, les modalités de participation à distance. Elle est accompagnée de tous documents utiles à l'information des associés.

L'assemblée se réunit au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation.

Elle peut également se tenir par visioconférence ou par tout moyen de télécommunication permettant l'identification des participants et leur participation effective aux débats. Les actionnaires participant à l'assemblée par de tels moyens sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité.

L'assemblée est présidée par le plus âgé des Gérants associés présents. À défaut, les actionnaires commanditaires présents ou représentés désignent le président de séance.

L'assemblée désigne un secrétaire de séance ainsi que deux scrutateurs parmi les actionnaires présents ou représentés. Le président, le secrétaire et les deux scrutateurs constituent le bureau de l'assemblée.

Tout actionnaire commanditaire peut se faire représenter par un autre actionnaire commanditaire au moyen d'un pouvoir écrit transmis sur support papier ou électronique. Nul ne peut détenir plus d'un pouvoir en sus du sien.

Les délibérations de l'assemblée font l'objet d'un procès-verbal établi par le président de séance. Le procès-verbal mentionne notamment la date et les modalités de tenue de la réunion, l'identité des actionnaires présents ou représentés, l'ordre du jour, les documents soumis à l'assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes.

Le procès-verbal est signé par les membres du bureau de l'assemblée. Les signatures peuvent être recueillies sur support papier ou par tout procédé de signature électronique conforme aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

(...)

12. DECISIONS COLLECTIVES DES COMMANDITES

(...)

12.2. Convocation et tenue des assemblées d'associés commandités

Les associés commandités sont réunis en assemblée sur convocation de la Gérance chaque fois que l'intérêt de la société l'exige.

La convocation est adressée à chaque associé commandité au moins quinze (15) jours avant la date de la réunion, par tout moyen écrit permettant d'établir sa date d'envoi, notamment par lettre simple ou recommandée, courrier électronique ou tout autre moyen de communication électronique adressé aux coordonnées communiquées à la société.

La convocation indique l'ordre du jour, la date, l'heure et le lieu de la réunion ou, le cas échéant, les modalités de participation à distance. Elle est accompagnée de tous documents utiles à l'information des associés.

L'assemblée se réunit au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation.

Elle peut également se tenir par visioconférence ou par tout moyen de télécommunication permettant l'identification des participants et leur participation effective aux débats. Les associés participant à l'assemblée par de tels moyens sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité.

L'assemblée est présidée par le plus âgé des Gérants associés présents. À défaut, les associés commandités présents ou représentés désignent le président de séance.

L'assemblée désigne un secrétaire de séance ainsi que deux scrutateurs parmi les associés présents ou représentés. Le président, le secrétaire et les deux scrutateurs constituent le bureau de l'assemblée.

Tout associé commandité peut se faire représenter par un autre associé commandité au moyen d'un pouvoir écrit transmis sur support papier ou électronique. Nul ne peut détenir plus d'un pouvoir en sus du sien.

Les délibérations de l'assemblée font l'objet d'un procès-verbal établi par le président de séance. Le procès-verbal mentionne notamment la date et les modalités de tenue de la réunion, l'identité des associés présents ou représentés, l'ordre du jour, les documents soumis à l'assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes.

Le procès-verbal est signé par les membres du bureau de l'assemblée. Les signatures peuvent être recueillies sur support papier ou par tout procédé de signature électronique conforme aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

(...) »

Le reste des articles demeurerait inchangé.

XVIII. 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 2025.

La gérance