



TERRES INVEST
L'unité de compte

LETTRE D'INFORMATION 2ND 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

Focus sur la publication des chiffres SAFER pour l'année 2025.

Comme chaque année, la fédération des Safer a publié, en mai dernier, une synthèse des marchés fonciers ruraux français.

Ces données révèlent une réalité méconnue des épargnants : le foncier agricole constitue l'un des placements les plus stables et les plus lisibles qui soient.

Les données 2025 démontrent une nouvelle fois la hausse structurelle de ce marché.

Depuis plus de 30 ans, les prix des terres agricoles progressent en moyenne de +2,9 % par an.

En 2025, 92 340 transactions ont été enregistrées pour un volume de 5,39 milliards d'euros, en hausse de 11 % par rapport à 2024. Les terres libres s'établissent à 6 460 €/ha (+0,9 %), les terres louées à 5 350 €/ha (+2,5 %).

Par ailleurs, le rendement locatif brut moyen national s'établit à 2,88 %, restant supérieur aux produits d'épargne réglementés (Livret A à 1,7 %, PEL à 1,75 %).

Les terroirs de grandes cultures atteignent des niveaux encore supérieurs. Comparées à nos voisins européens (Pays-Bas, Autriche, Irlande), les terres françaises restent sous-valorisées — ce qui augure de solides perspectives de revalorisation.

Un profil d'acquéreurs qui évolue :

Si les exploitants agricoles restent majoritaires, les acheteurs non issus du monde agricole (NIMA) progressent fortement : +3,5 % en nombre, +10,4 % en surface. Les GFA rebondissent de +8 %. Le foncier agricole devient progressivement un actif patrimonial à part entière, accessible à tout investisseur de long terme — médecin, chef d'entreprise, ingénieur ou famille souhaitant ancrer une partie de son patrimoine dans le tangible.

Les investisseurs institutionnels (fonds de pension scandinaves, fonds souverains canadiens, family offices européens) l'ont compris depuis longtemps et accumulent discrètement du foncier depuis deux décennies.

Un rôle social concret :

Face au défi de la transmission agricole (la moitié des exploitations françaises vont changer de mains dans les prochaines années), l'investisseur foncier joue un rôle clé en rendant les terres accessibles à la location. 85 % des acquisitions réalisées par certains opérateurs spécialisés concernent des jeunes agriculteurs en cours d'installation — ce qui constitue à la fois une stratégie d'investissement cohérente et un impact social mesurable.

Naturellement, tous les terrains ne se valent pas. Mais alors, quels sont les critères d'un bon investissement ?

Selon notre approche, la sélection repose sur :

- La qualité agronomique des sols (potentiel de production, drainage, absence de bâti)
- La taille des parcelles (50 à 200 ha idéalement)
- Le choix des régions dynamiques (Normandie, Champagne berrichonne, Vienne...)
- La qualité de l'exploitant fermier : formation, solidité financière, projet long terme.

Un fermier solide et engagé garantit des fermages réguliers, un bail sereinement exécuté et une exploitation bien entretenue. Les taux de recouvrement des fermages sur des portefeuilles bien gérés approchent les 100 %.

Les gérants de Vatel Capital

PIERRE-YVES MENAGER



- Ecole de Droit rural
- Gérant foncier

ALEXIS MENAGER



- Ingénieur agricole
- Gérant foncier



VATEL CAPITAL

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.



Présentation de l'exploitation de Marnay



Situé dans le département de la Vienne, dans la petite région agricole «Brandes et Confins Granitiques», cet ensemble foncier s'étend sur une surface de 81 hectares.

Les terres sont de très bonne qualité agronomique de par leur nature limono-argileuse sans cailloux. L'ensemble très groupé est irrigué grâce à un pivot. Cette irrigation permet une diversification des productions sur l'exploitation : blé, maïs grain et colza principalement mais également des contrats de multiplication de semences avec des cultures comme le pois potager et le tritiche.

L'exploitation comprend deux étangs de rétention d'eau, qui ont une capacité totale de 110 000m³, alimentés notamment par un réseau de drainage captant l'excès d'eau hivernal sur les terres.

Mise en vente dans le cadre d'un départ à la retraite de l'ancien exploitant agricole, les terres ont été acquises fin 2023 au prix de 7380€/ha, soit un investissement de l'ordre de 600 000€. Le matériel et le corps de ferme ont été achetés par le nouvel agriculteur.

Un bail rural long terme d'une durée initiale de 18 ans a été signé au profit du nouvel exploitant. Le fermage est fixé à 170€ par hectare et par an.

Le repreneur, **Baptiste Delporte** est présenté sur la prochaine page.

Interview de l'exploitant (1/2)

Pourriez-vous vous présenter, quel est votre parcours avant d'être agriculteur ?

Je m'appelle Baptiste Delporte, je suis originaire de la Vienne. J'ai 22 ans. Mon père est salarié agricole et ma mère psychologue.

J'ai eu un parcours scolaire classique, en commençant par l'école primaire de mon village sur la commune d'Usson du Poitou dans laquelle j'ai sauté un niveau (le CP) qui m'a rattaché à la génération supérieure très jeune avec laquelle j'ai toujours évolué. Je suis ensuite passé au collège de secteur sur la commune de Civray jusqu'en 4ème puis j'ai intégré un collège à Châtellerault afin de suivre une section « sport-études football » étant aussi un grand passionné de football.

En parallèle de ma scolarité, mon temps était consacré à la passion du football mais surtout le monde agricole. A la suite de mon année de sport-études, j'ai réintégré mon lycée de secteur sur la ville de Civray où j'y ai effectué un BAC ES.

C'est ensuite que je me suis spécialisé dans l'agriculture : j'ai intégré un BTS ACSE à l'ESA d'Angers, tout en faisant un apprentissage sur une exploitation céréalière près de Verneuil sur Avre, dans l'Eure. Après mon BTS, j'ai poursuivi avec un CS en mécanique agricole à Bressuire, toujours en apprentissage, mais cette fois dans une exploitation céréalière de la Vienne, à Saint-Secondin.

Qu'est-ce qui vous a amené à devenir agriculteur ?

La liste pourrait être longue... Mais la passion principalement ! Depuis mon enfance, j'ai été immergé dans le monde agricole, notamment grâce à ma famille paternelle : un grand-père, un père, des oncles et des cousins agriculteurs. Je passais une grande partie de mon temps libre avec mon père sur l'exploitation où il était salarié, à participer aux diverses activités agricoles, peu importe la saison ou la météo. J'étais totalement absorbé par ce milieu.

Avant mon BTS, je ne connaissais que la partie technique du métier avec la conduite des cultures de manière agronomique et mécanique, mais le BTS ACSE m'a permis de m'ouvrir à la gestion économique d'une exploitation, ce qui a encore renforcé mon intérêt pour ce métier. J'ai voulu aller plus loin : prendre des décisions, m'adapter, développer des projets, et avoir des responsabilités... Ce qui m'a poussé à monter mon projet personnel avec une installation hors cadre familial, qui relevait de nombreux défis.

De plus, détestant la monotonie, ce métier me correspond totalement. Bien que les travaux soient un recommencement d'une année sur l'autre, ils ne s'abordent jamais de la même manière ce qui en fait le charme du métier.

Baptiste Delporte



Interview de l'exploitant (2/2)

Pouvez-vous présenter votre exploitation ?

J'ai repris une exploitation conventionnelle en grandes cultures de près de 100 hectares à Marnay, dans la Vienne, en juillet 2023, en double activité, tout en étant salarié à temps plein. Le projet a démarré au printemps 2022 et c'est essentiellement grâce au bouche-à-oreille que l'opportunité s'est présentée.

Le cédant a joué un rôle crucial dans la mise en place de ce projet, qui s'est inscrit dans un contexte économique difficile, notamment avec la hausse des taux d'emprunt. Le projet a dû être remanié plusieurs fois pour le rendre viable et acceptable pour toutes les parties prenantes.

À l'origine, il était question de reprendre l'intégralité de l'exploitation : le foncier, le matériel, les bâtiments, ainsi que la maison. Finalement, j'ai repris seulement une petite partie du matériel d'exploitation, le matériel d'irrigation, la maison, et le matériel de stockage. Le reste du foncier a été repris par Terres Invest et je me suis installé en tant que fermier. Pour les travaux culturaux, j'ai récupéré le matériel de pulvérisation et j'avais un contrat de prestation avec mon employeur pour réaliser l'ensemble des travaux.

Cependant, à la suite de mon licenciement pour motif économique en février 2024 de l'entreprise dans laquelle j'étais salarié depuis presque deux ans, je suis en train de restructurer l'exploitation en investissant dans du matériel et en voulant réorienter la production vers des cultures semencières plus spécialisées.

L'exploitation bénéficie d'un parcellaire très groupé avec des terres de type limono-argileux à bon potentiel. Concrètement, 75% de sa surface est irrigable notamment via un stockage d'eau d'irrigation avec 110 000m³. Elle dispose également d'une installation de triage, d'un séchoir et d'un stockage de 400 tonnes, la rendant relativement autonome et ouvrant à différents types de productions. Il y est cultivé du maïs grain, du colza, du blé tendre mais aussi des contrats de multiplication avec du pois potager, du triticale et du blé tendre.

Comment avez-vous connu Terres Invest ?

J'ai connu Terres Invest par le biais d'une agence spécialisée dans la vente d'exploitations et de domaines ruraux conseillée par un agriculteur qui s'était installé quelques années avant moi sur la commune. Cette agence spécialisée, basée à Chinon, s'est occupée de la mise en place du projet afin que les parties s'entendent pour la transmission. C'est donc cette société qui s'est chargée de trouver un repreneur du foncier dans le but de me mettre en place en tant que fermier. C'est par ce biais que Terres Invest m'a été présenté.

Quel est votre retour d'expérience avec Terres Invest ?

Dès le début les échanges avec Terres Invest se sont faits naturellement. Les interlocuteurs sont également du milieu agricole ce qui facilite vivement les échanges et la compréhension des problématiques du domaine. Les échanges sont toujours tournés vers le bon sens et l'intérêt général. Je vois plus « Terres Invest » comme un partenaire depuis le début du projet plutôt qu'un « investisseur » au sens propre du terme.

C'est également un partenaire ouvert à l'évolution de l'exploitation en fonction du projet, la propriété du foncier n'est pas forcément figée aux compromis initiaux.

Sans un porteur foncier sur ce projet, mon installation aurait été bien plus complexe, voire impossible. Bien que le projet ait impliqué de nombreux intermédiaires et qu'il ait été difficile à mettre en place dans le contexte actuel, Terres Invest a joué un rôle crucial dans sa concrétisation.

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

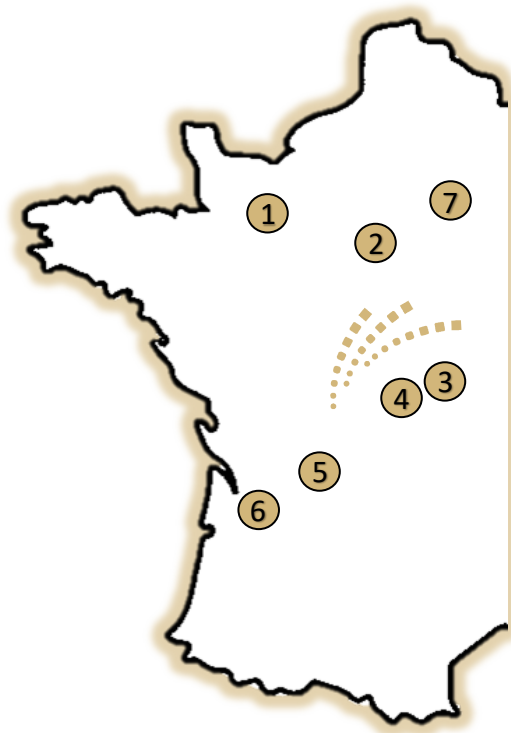
La parcelle s'étend sur 81 ha de terres labourables, située dans la région des Brandes (Vienne). De qualité correcte et bien irriguée, elle permet une diversification des cultures.

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).

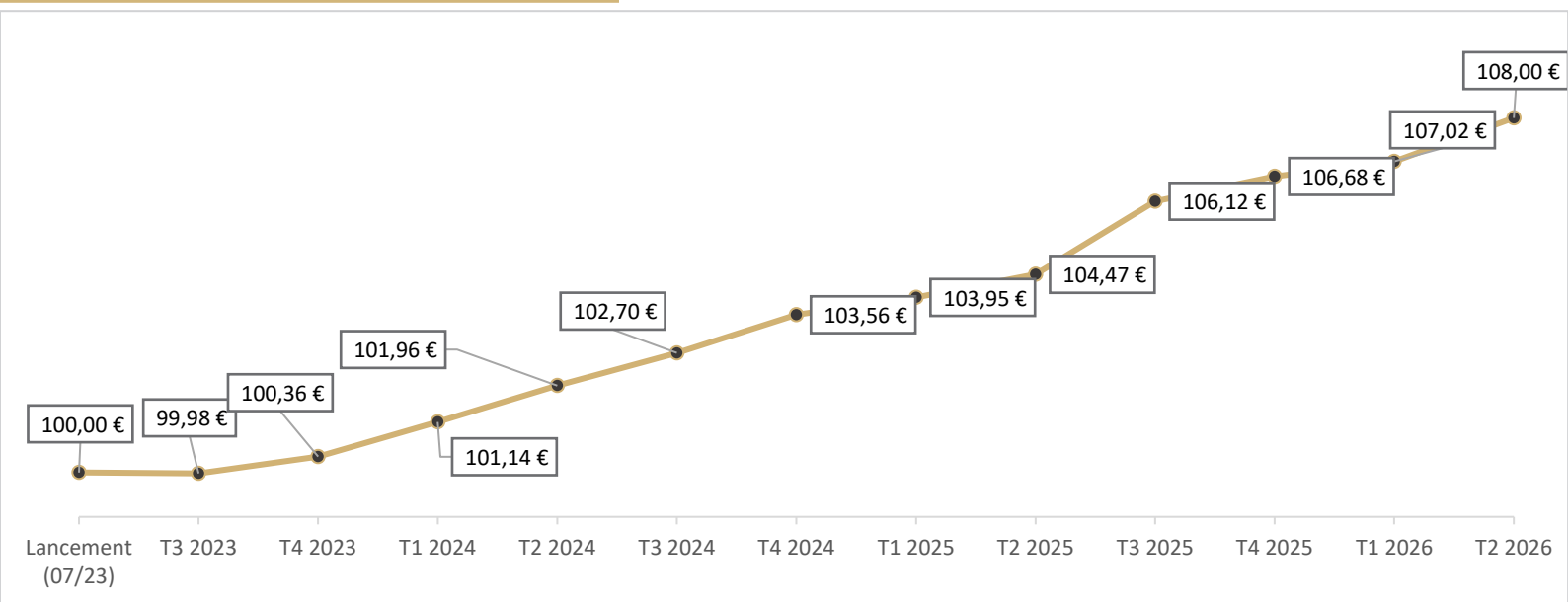


* Détention indirecte à travers des actions de la SCA Terres de France

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

Une expertise globale des actifs de la SC a été réalisée par l'intermédiaire d'Yvon Verson, expert foncier indépendant, afin de répercuter l'évolution des prix à l'hectare dans les prochaines valeurs liquidatives. Nous reviendrions en détail sur les résultats lors d'une prochaine communication.

Par ailleurs, deux nouvelles acquisitions sont en cours et seront réalisées sur le 2nd semestre 2026.

Ci-après les réévaluations de nos terres et le rendement brut actuel :

Lot	Surface	Évolution 2025	Rendement fermage
Bussy (18)	204,24 ha	+2,5 %	2,89 %
Gouffern en Auge (61)	57,48 ha	+2,0 %	3,07 %
Civray (18)	256,60 ha	+2,0 %	2,53 %
Marnay (86)	81,48 ha	+2,0 %	2,34 %
Fontenay Les Briis (91)	76,41 ha	+1,5 %	2,03 %
Launoy (02)	75,17 ha	+2,0 %	2,81 %

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).

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.

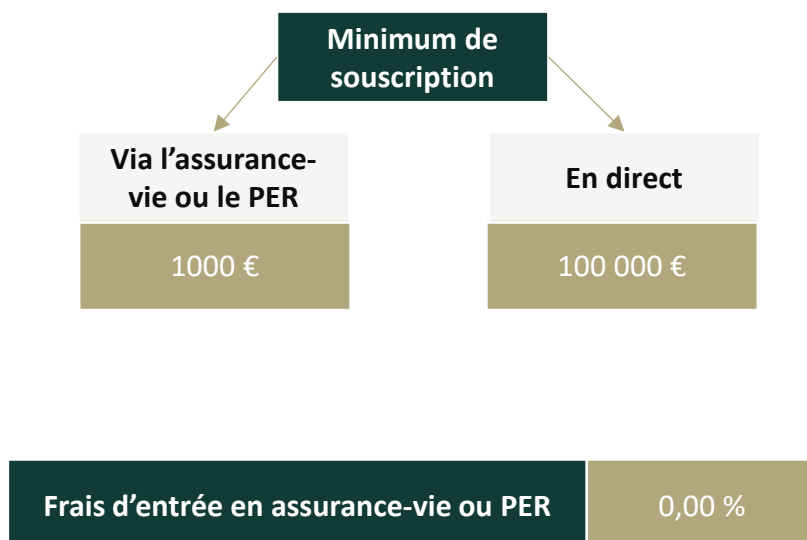
Pourquoi investir ?

- ✓ 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.

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. En 2026, Vatel Capital a été primée dans la catégorie "diversification" par le magazine Gestion de Fortune.

Chaque récompense décernée l'a été sur base d'une méthodologie propre à l'organisme ayant décerné le prix. Les prix ne reposent pas uniquement sur des critères de performance financière et les performances passées ne présagent pas des performances futures.