



TERRES INVEST
L'unité de compte

LETTRE D'INFORMATION 3^{EME} 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
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

Sur le plan législatif, le gouvernement continue d'assouplir les contraintes pesant sur la pratique agricole des exploitants français.

Ainsi, bien que décriée, la loi Duplomb promulguée cet été, vient concrètement renforcer la compétitivité des fermes France en :

- Réduisant les coûts opérationnels en réautorisant le conseil intégré pour les intrants,
- Protégeant les filières stratégiques avec des dérogations ciblées et un soutien financier en cas d'interdiction,
- Simplifiant les contraintes environnementales sur l'élevage, libérant du capital et du temps de gestion,
- Fiabilisant les indemnisations des pertes,
- Sécurisant l'accès à l'eau en reconnaissant les projets de stockage comme d'intérêt général majeur,
- Améliorant la gouvernance en donnant plus de poids aux acteurs économiques dans la gestion de l'eau,
- Réduisant le risque réglementaire via un contrôle administratif plus prévisible et moins conflictuel,
- Encadrant les innovations biologiques tout en protégeant l'environnement.

Globalement, le texte favorise la stabilité des revenus agricoles et l'attractivité de l'agro-industrie française et ce, dans un contexte où les entreprises chinoises renforcent leur présence dans le secteur agricole français et européen en s'appuyant sur les biotechnologies et les machines, comme l'illustre leur présence au salon international de l'élevage (Space) à Rennes. En dépit des tensions commerciales entre Pékin et Bruxelles, la présence des industriels Chinois dans nos territoires est grandissante...

Du côté des actifs de la SC Terres Invest, comme annoncé lors des précédentes lettres d'information et suite à la publication des données consolidées sur les marchés fonciers par les SAFER, l'ensemble des terres agricoles de la SC terres Invest ont été expertisées par un expert indépendant.

C'est ainsi que les actifs détenus par la SC ont été réévalués entre 1,5% et 3% sur l'année.

Ces réévaluations sont importantes afin de confondre le discours avec les faits pour ce « placement » qui, rappelons le ici, est bâti sur deux moteurs :

- Les loyers encaissés correspondant au fermage,
- La revalorisation des prix à l'Ha.

Seule la terre de Launoy, trop récemment acquise, n'est pas réévaluée cette année.

Les gérants de Vatel Capital

PIERRE-YVES MENAGER

- Ecole de Droit rural
- Gérant foncier
- Agriculteur de polyculture



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

- ✓ Décorrélations 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'un gérant

Pierre-Yves MENAGER est un agriculteur en activité. Il a également exercé pendant 15 ans une activité d'expert agricole et foncier, avant de devenir gérant foncier au sein de la société TERRES INVEST.

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

Passionné par le métier d'agriculteur dès mon plus jeune âge, et après des études agricoles, j'ai eu l'opportunité de m'installer exploitant en Normandie, sur une ferme de polycultures que j'ai développé (production de céréales, lin fibre, pommes de terre, betteraves sucrières).

Formé aux techniques agricoles, je me suis tourné rapidement après mon installation vers l'expertise comme complément d'activité au métier d'agriculteur, en travaillant pour divers mandants : assureurs, fermiers, propriétaires fonciers. C'est pendant cette période que j'ai rencontré les dirigeants de Vatel Capital. Nos visions alignées sur les besoins grandissants de capitaux extérieurs en agriculture nous ont permis d'engager une collaboration mandant/prestataire pour sourcer, acquérir et gérer des biens fonciers.

En 2023, TERRES INVEST a été créé, premier fond de portage de foncier agricole éligible à l'assurance-vie et au PER. J'ai naturellement intégré l'équipe comme gérant foncier de ce fond avec pour objectif d'être apporteur d'une solution de transmission de foncier pour les agriculteurs.

Pierre Yves MENAGER



➤ **Quels sont selon vous les grands enjeux fonciers auxquels les agriculteurs et les investisseurs doivent faire face aujourd'hui ?**

L'agriculture est en pleine mutation :

- 1) Une urbanisation grandissante, la concurrence nouvelle sur les terres (alimentation vs énergie), le prix des terres en hausse
- 2) le renouvellement des générations puisque 40% des agriculteurs prendront leur retraite dans les 10 ans à venir

L'accès au foncier agricole se complexifie pour les jeunes agriculteurs, dont 30% d'entre eux ne sont pas enfants d'exploitants agricoles. Les fermes à transmettre sont souvent lourdes financièrement, nécessitant des capitaux importants. TERRES INVEST a pleinement un rôle à jouer en rapprochant l'épargne Française des besoins de financement de l'agriculture Française.

➤ **Pouvez-vous partager un exemple de projet récemment accompagné qui illustre votre approche ?**

Récemment, nous avons acheté des terres agricoles dans l'Essonne, louées à un exploitant agricole qui partait en retraite. Dès l'acquisition, nous avons signé un nouveau bail rural à long terme à son fils, en cours de processus d'installation comme jeune agriculteur, afin de « délester » celui-ci de l'acquisition de la partie foncière qu'il aurait due acquérir si nous n'avions pas été là.

Il a ainsi pu concentrer sa capacité de financement sur le rachat des bâtiments, cheptel et matériel de l'exploitation familiale.

C'est tout le sens de mon engagement chez TERRES INVEST.

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

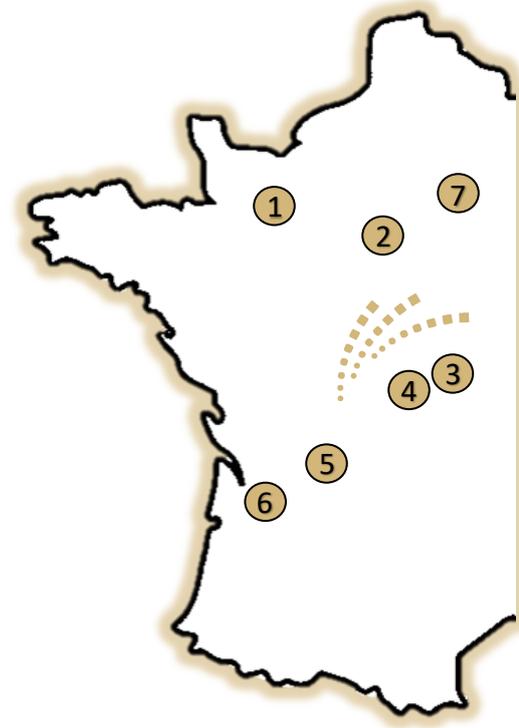
La parcelle s'étend sur 81 ha de terres labourables, située dans la région des Brandes (Vienne). De qualité correcte et bien irriguée, elle permet une diversification des cultures.

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

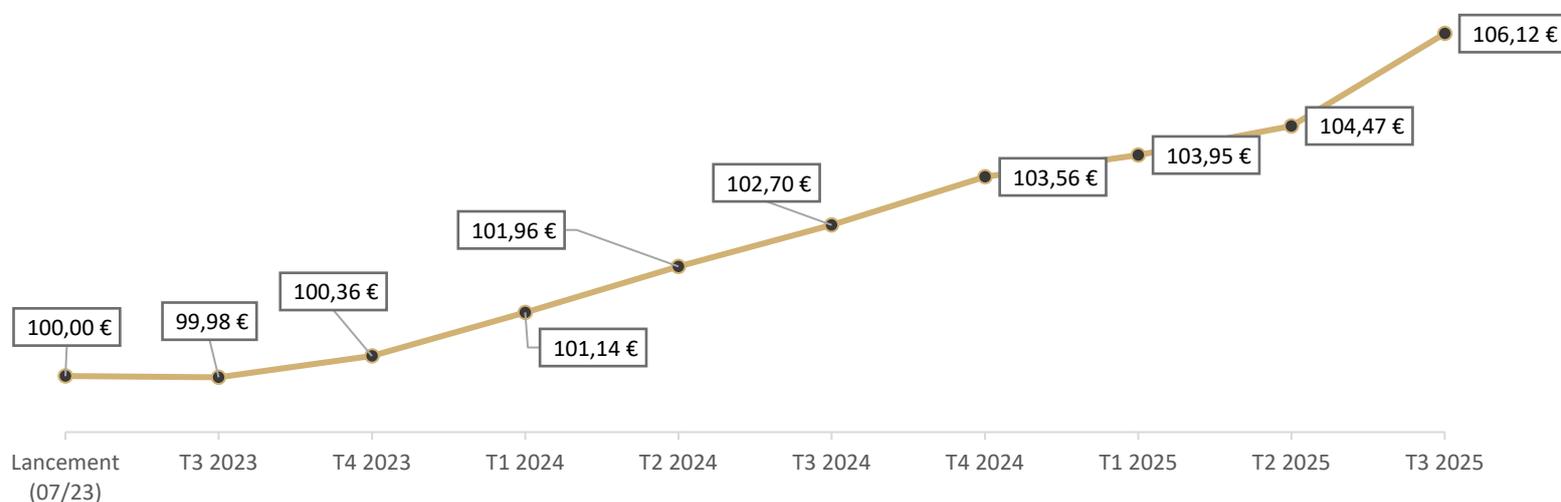
L'exploitation se situe à Launoy, dans l'Aisne. Elle est divisée en 2 îlots, sur une surface globale de 74 ha. Cultures principales : blé (27,47 ha), betteraves (12,70 ha) et colza (12,31 ha).



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

Avvertissements : 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

Sur ce trimestre, l'ensemble des terres ont été évaluées par un expert indépendant. Cela a donné lieu à une revalorisation comprise entre 1,5% et 3% selon les actifs. Seule la terre de Launoy, acquise en 2025, n'est pas réévaluée cette année. La valeur liquidative de la SC Terres Invest s'est donc appréciée en conséquence sur ce trimestre. Au 30 septembre, le fonds est investi à 65,70% en terres agricoles.

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 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.

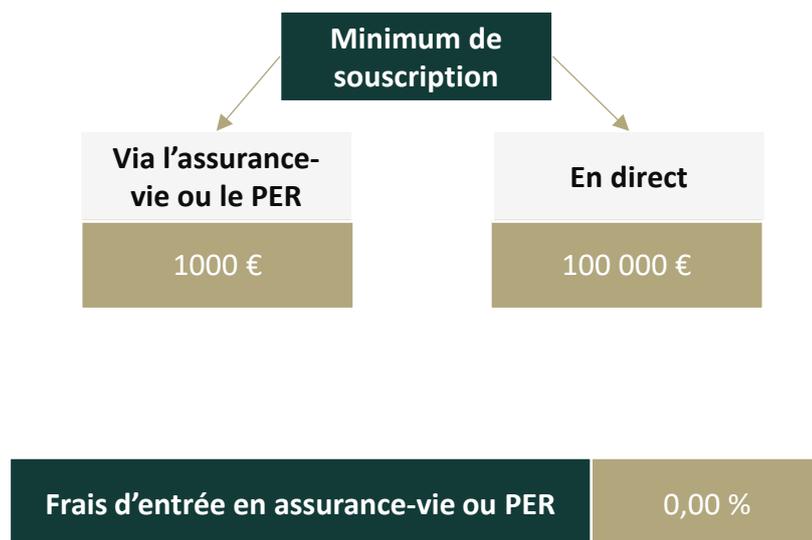
Pourquoi investir ?

- ✓ 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 2024, Vatel Capital a obtenu le Prix de l'innovation dans la catégorie « Capital-Investissement » du magazine Investissement Conseils pour la SC Terres Invest et le GFI Vatel a obtenu le trophée d'or du magazine « Le Revenu » ainsi que le Top d'or du média « Tout Sur Mes Finances ».



VATEL CAPITAL

24, rue de Clichy - 75009 Paris

Tél. 01 40 15 61 77

contact@vatelcapital.com

www.vatelcapital.com