



TERRES INVEST
L'unité de compte

LETTRE D'INFORMATION

3^{ÈME} TRIMESTRE 2024

FONDS D'INVESTISSEMENT ALTERNATIF INVESTI DANS LES TERRES AGRICOLES FRANÇAISES



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
Revenus	Capitalisés

Agriculture et Économie

En 2023, la croissance économique a été modérée, marquant la fin de la dynamique de rebond observée après la crise sanitaire.

Le produit intérieur brut (PIB) en euros constants a augmenté de 0,9%, après des hausses de 2,6% en 2022 et de 6,9% en 2021.

Depuis 2020, après les fortes hausses observées en 2021 et 2022, la production agricole a augmenté de 27,8% en valeur. Cette augmentation est principalement due à la hausse des prix (+21,2%) liée aux effets conjugués des suites de la sortie de crise, des conditions climatiques pénalisantes et de la guerre en Ukraine, tandis que la production en volume a augmenté plus modestement (+5,4%).

Sur l'exercice 2023, la valeur de la production agricole, hors subventions, a diminué de 1,5%. Les prix baissent globalement de 4,4%, principalement en raison de la chute des prix des céréales et des oléagineux, dans un contexte mondial de repli des cours des produits agricoles et des matières premières.

Dans un contexte inflationniste très marqué, les loyers des terres nues et des bâtiments d'exploitation agricole - plus communément appelés fermages – ont augmenté respectivement de 5,63% en 2023 et 5,23% en 2024 et restent en adéquation avec les conditions économiques réelles.

L'actualisation annuelle des loyers s'appuie sur deux facteurs :

- 40% de la revalorisation est liée à l'inflation, mesurée à partir de l'indice de prix du PIB, permettant de garantir la valeur réelle des fermages aux propriétaires,
- 60% de la revalorisation est liée à l'évolution de RBEA (revenu brut d'entreprise agricole) national à l'hectare au cours des cinq dernières années afin de tenir compte de la situation des fermiers.

Les gérants

PIERRE-YVES MENAGER

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



ALEXIS MENAGER

- *Ingénieur agricole*
- *Gérant foncier*



Pierre-Yves et **Alexis Menager** sont deux experts fonciers et agricoles anciennement inscrits au Conseil National de L'Expertise Foncière Agricole et Forestière,

Pierre-Yves est exploitant agricole depuis 2009 et est diplômé de l'IHEDREA, une École d'Agri et d'Agro-management.

Alexis est ingénieur en agriculture, diplômé de l'Institut polytechnique d'Unilasalle. Après un parcours bancaire spécialisé dans le financement de l'agriculture, il devient expert agricole en 2015 et rejoint le cabinet familial la même année.

Après plusieurs années de collaboration, Pierre-Yves et Alexis intègrent l'équipe de **VATEL CAPITAL** pour devenir gérants fonciers de **Terres Invest**.

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

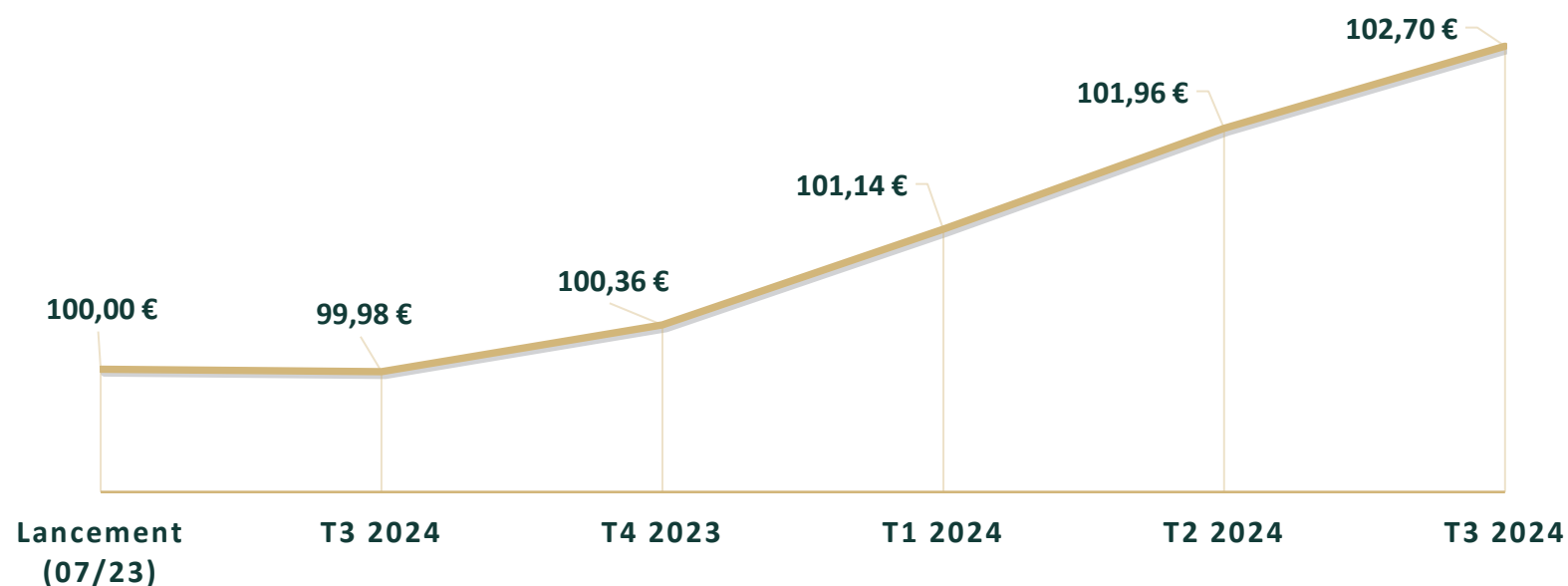
- ✓ Décorrélation des marchés financiers
- ✓ Une réponse aux enjeux démographiques et sociaux du monde agricole
- ✓ Un outil d'indépendance alimentaire nationale
- ✓ Un potentiel de valorisation basé sur le fermage et l'évolution du prix du foncier

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.

Valeur liquidative de la SC TERRES INVEST



Commentaire de gestion

Lancée sur la seconde partie de l'exercice 2023, la SC TERRES INVEST est toujours dans sa phase de constitution. La valeur liquidative de la SC Terres Invest n'est pas encore significative à ce stade mais montre déjà une croissance régulière avec une très faible volatilité, en ligne avec nos objectifs.

Au 30/09/2024 la valeur liquidative ressort à 102,70 €, en progression de 2,33 % depuis le début de l'exercice 2024. A date, plusieurs dossiers sont sous compromis pour accompagner le succès commercial.

A titre informatif, l'indice des fermages pour l'exercice 2024, qui sert à réévaluer le prix de location des terres agricoles a progressé de 5,23 % ; cet indice est de 122,55 selon l'arrêté du 17 juillet 2024. L'actualisation du prix de la location des terres et des bâtiments agricoles fonctionnent ainsi : montant du loyer par hectare en année N-1 x (indice fermage N / indice fermage N-1).

Pour rappel, cet indice national existe depuis la loi de modernisation de l'agriculture de 2010 et est fixé par arrêté ministériel chaque année.

Actifs en portefeuille

① CHAMBOIS (Orne) - Lin – 59 hectares

La parcelle agricole s'étend sur une surface de 58 ha. 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 bonnes qualités, dans une région fortement irriguée rendant la culture du lin possible.

② FONTENAY-LES-BRIIS (Essonne) - Céréales - 100 hectares

L'opération porte sur l'acquisition de trois îlots de parcelles agricoles pour permettre à un agriculteur de développer son activité ; le bail rural est consenti et accepté pour une durée de 25 ans. Destinée à la culture céréalière, cette exploitation s'étend sur une surface exploitable de 76 ha, les 24 ha restants sont des îlots de forêts non exploitables.

③ CIVRAY-SERILLE (Cher) - Céréales - 256 hectares

La parcelle agricole s'étend sur une surface de 256 ha. Il s'agit d'un labour pour 248 ha et d'un bois/taillis 8,50 ha situés dans la région agricole de la Champagne berrichonne dans le département du Cher. Il s'agit de terres agricoles appropriées à un assolement céréalier.

④ BUSSY (Cher) - Céréales - 204 hectares

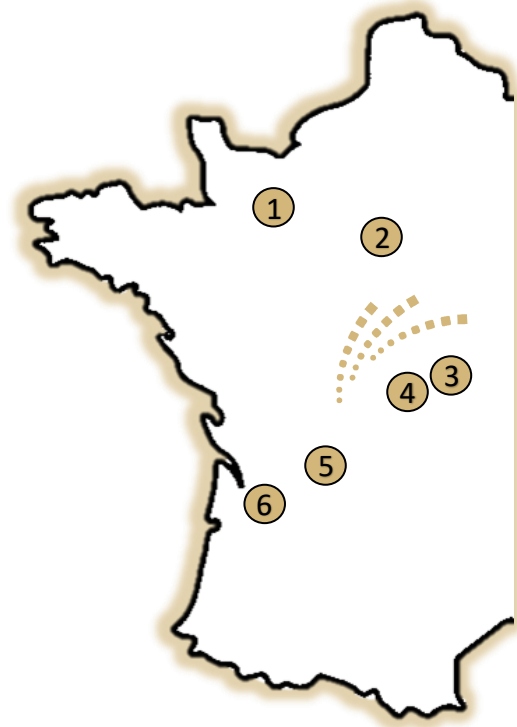
La parcelle agricole s'étend sur une surface de 204 ha. Il s'agit d'un labour sur 197 ha et d'une jachère sur 7 ha situé dans la région agricole de la Champagne berrichonne dans le Cher. Il s'agit de terres agricoles de qualités correctes, dans une région adaptée à la culture des céréales.

⑤ MARNAY (Vienne) - Céréales - 80 hectares

La parcelle agricole s'étend sur une surface de 81 ha. Il s'agit d'un labour situé dans la région agricole des Brandes dans le département de la Vienne. Il s'agit de terres agricoles de qualités correctes et bien irriguées permettant une diversification des productions.

⑥ CHÂTEAU DE KIRWAN (Gironde) - Vignoble – 1,26 hectare

La parcelle agricole s'étend sur une surface de 1,26 ha. Il s'agit d'une parcelle destinée à la production viticole. La parcelle se situe sur la commune de Cantenac en Gironde. Il s'agit de terres de très bonnes qualités puisqu'elles font parties de l'AOC Margaux.



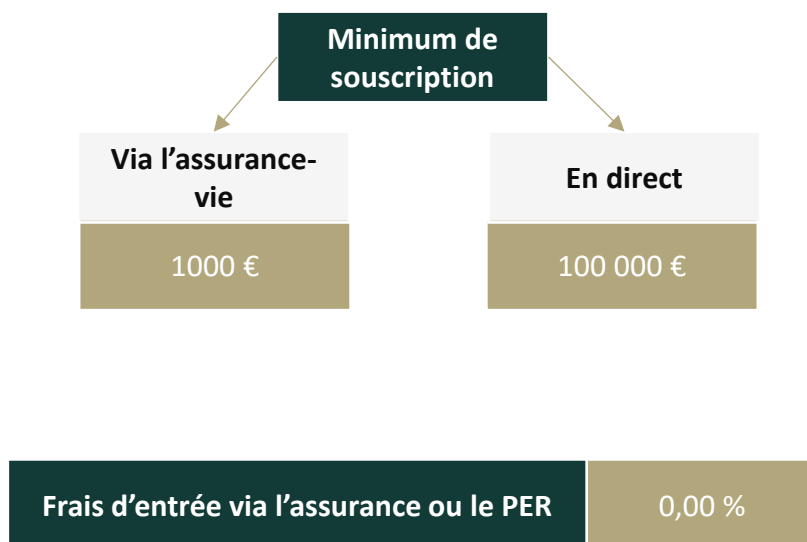
Pourquoi investir ?

- ✓ 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 de l'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



Récompenses



En 2024, La SC Terres Invest a été primée dans la catégorie Pierre Papier / Prix de l'innovation 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 propose 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, 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.



24, rue de Clichy - 75009 Paris

Tél. 01 40 15 61 77

contact@vatelcapital.com

www.vatelcapital.com