

LETTRE D'INFORMATION
3ÈME 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
agréée 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

TERRES INVEST
L'unité de compte

Agriculture et Économie

Focus sur la loi d'urgence agricole entrée en vigueur le 20 août 2026.

La loi, publiée au Journal officiel du 19 août, comporte 61 articles sur 5 thèmes :

- les projets de territoire pour la souveraineté,
- la protection contre les concurrences déloyales,
- la simplification des normes et la protection du potentiel productif,
- la place des agriculteurs dans la chaîne économique,
- et la lutte contre les recours abusifs.

Ci-après un récapitulatif des 5 thèmes « traités » dans cette loi :

I – Bâtir des projets de territoire pour reconquérir la souveraineté incluant une labellisation État/Régions liée aux objectifs de production à 10 ans afin de bénéficier d'un appui technique et financier privilégié.

II – Mobiliser l'État pour protéger les agriculteurs des concurrences déloyales face aux produits importés ou aux producteurs d'autres États membres. On y trouve la restriction des importations de denrées contenant des résidus de substances non autorisées dans l'UE, ainsi qu'une brigade nationale chargée de contrôler les denrées importées.

III – Simplifier les normes et protéger le potentiel productif. Composante essentielle de la loi avec 39 articles sur les 61 au total. Il traite du volet eau sur le stockage, les retenues collinaires, la SAGE, l'OUGC.

IV – Renforcer la place des agriculteurs dans la chaîne économique pour améliorer leur revenu. Reprise la loi « Egalim » avec la prolongation du tunnel de prix, l'indicateur de coûts de production comme borne basse, une clause de révision automatique des prix rendue non négociable, un calendrier de négociation avancé au 31 janvier pour les fournisseurs de moins de 350 M€ de chiffre d'affaires, des sanctions contre le contournement des organisations de producteurs.

Titre V – Lutter contre les recours abusifs Ce titre permet à un porteur de projet (élevage, stockage d'eau, etc.) qui s'estime victime d'un recours abusif de demander au juge des dommages et intérêts. Seul le juge apprécie le caractère abusif du recours et fixe le montant.

Concrètement, qu'est ce que ça change pour l'écosytème agricole ?

Sur le foncier, la SAFER peut préempter plus de biens, notamment la nue-propriété avec un usufruit restant jusqu'à 5 ans et les anciens bâtiments agricoles sur 10 ans. Tout propriétaire doit prévenir la SAFER en cas de mise ne place d'un bail emphytéotique et celle-ci peut s'y opposer.

Sur l'eau : le stockage et l'irrigation sont facilités, avec des procédures allégées, des dérogations préfectorales et un objectif de doublement des volumes stockés d'ici 2035. Ce point est très favorable à une exploitation irrigable.

Sur le volet simplification des normes, (prix et Egalim, élevage, loup, néonicotinoïdes, origine des produits) il conviendra de suivre la publication des décrets, des ordonnances et de l'accord de Bruxelles. L'impact concret est donc encore incertain.

Bref, beaucoup de textes et de discussions pour peu de résultats tangibles en faveur des agriculteurs à date.

Les gérants de Vatel Capital

PIERRE-YVES MENAGER



- *Ecole de Droit rural*
- Gérant foncier

ALEXIS MENAGER



- *Ingénieur agricole*
- Gérant foncier

VATEL CAPITAL

TERRES INVEST
L'unité de compte

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 entrainer 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 Magné et La Ferrière, nouvelle acquisition de la SC Terres Invest




Les parcelles agricoles acquises sur les communes de Magné et La Ferrière Airoux (Vienne)

L'ensemble acquis se compose de deux blocs de terres de labour, à environ 25 km de Poitiers : 53 ha 65 a 53 ca sur la commune de Magné et 72 ha 91 a 68 ca sur la commune de La Ferrière Airoux. Les parcelles, planes et de forme régulière, sont irriguées grâce à la présence de forages, ce qui ouvre des perspectives de diversification des productions pour l'exploitant qui en aura la charge.

Cette opération, sourcée et intermédiée par la Safer de la Vienne, porte donc sur une surface globale de plus de 126 ha pour un prix d'acquisition de 774 350 € (6 118€/ha) hors frais. Cette terre est louée sous l'égide d'un bail rural de 18 ans et offrira un rendement locatif brut cible de 2,58 % à la Sc Terres Invest.
L'exploitant agricole accompagné était salarié de cette exploitation. L'acquisition et la mise à bail par Terres Invest lui permet donc de conforter sa situation.

L'exploitant, **M. Olivier PICAUD** est présenté sur la prochaine page.

TERRES INVEST
L'unité de compte

Interview de l'exploitant Olivier Picaud

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

Je suis issu d'une formation agricole : j'ai obtenu mon BTA (Brevet de Technicien Agricole) en juin 1997, ce qui m'a donné les bases techniques et économiques du métier. Après mon service militaire, le 1er août 1998, je suis entré comme salarié agricole au sein d'une exploitation existante. J'y suis resté jusqu'en juillet dernier. Cette expérience a été très formatrice. Elle m'a permis d'acquérir une solide pratique du terrain, de maîtriser les travaux tout au long des saisons et de comprendre concrètement le fonctionnement et la gestion d'une exploitation au quotidien. Le 1er novembre 2018, j'ai franchi une nouvelle étape en m'installant comme exploitant sur 65 hectares à Brion, tout en conservant mon emploi de salarié. Pendant près de huit ans, j'ai donc mené les deux activités en parallèle. Depuis août 2026, je me consacre pleinement à ma propre exploitation, avec l'envie de la faire évoluer et de construire un projet durable.

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

Je suis issu d'une famille d'agriculteurs. J'ai donc grandi avec cela. Très tôt, j'ai vu ce que représentait ce métier, avec ses exigences mais aussi ses satisfactions, et j'ai naturellement eu envie de m'y engager à mon tour. Pour moi, être agriculteur n'a jamais été un simple choix professionnel. C'est une vocation, presque une évidence. Je ne me suis jamais vu faire autre chose. C'est ce qui m'a poussé à suivre une formation agricole, puis à travailler pendant de nombreuses années comme salarié avant de m'installer à mon compte.

Pouvez-vous présenter votre exploitation ?

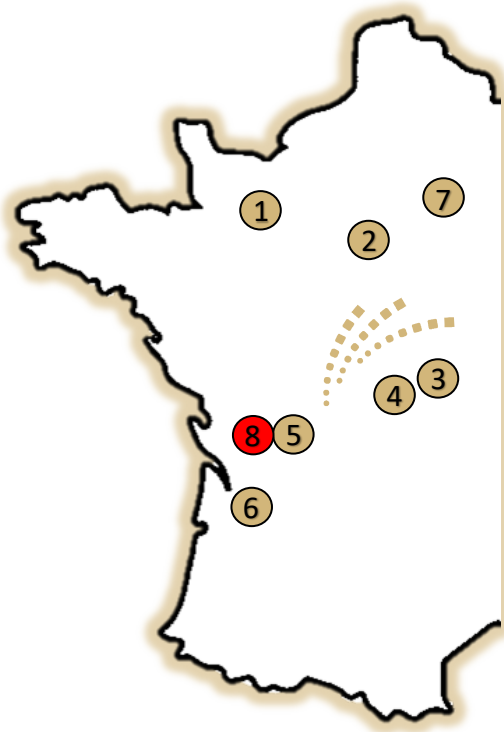
Aujourd'hui, mon exploitation représente 192 hectares de surface agricole utile. J'en possède 65 hectares en propriété et j'exploite les 127 autres en fermage via la Sc terres Invest. Un atout important est que 170 hectares sont irrigables, soit près de 90 % de la surface. Cela me permet de sécuriser mes rendements face aux aléas climatiques. L'assolement est volontairement orienté vers la semence avec 25 hectares de maïs semence, 10 hectares de trèfle incarnat semence et 15 hectares d'avoine rude semence, soit 50 hectares au total. À côté de ces productions spécialisées, je cultive des grandes cultures plus classiques : 50 hectares de blé, 10 hectares d'orge, 40 hectares de colza et 20 hectares de tournesol. Enfin, 22 hectares sont en prairies .Cette diversité de cultures me permet de répartir les risques, d'allonger les rotations et de mieux étaler le travail sur l'année. En complément, j'entretiens 45 ruches. L'apiculture s'intègre bien à l'exploitation : plusieurs de mes cultures, comme le colza, le tournesol ou le trèfle, sont mellifères, et la présence des abeilles favorise leur pollinisation.

Comment avez-vous connu Terres Invest ?

J'ai découvert Terres Invest par l'intermédiaire de la SAFER de la Vienne. La SAFER accompagne les agriculteurs dans leurs projets fonciers et connaît bien les acteurs du secteur. C'est donc tout naturellement qu'elle m'a mis en relation avec Terres Invest. Cette mise en relation par un organisme reconnu et implanté localement m'a mis en confiance. Elle m'a permis d'envisager une nouvelle solution pour accompagner le développement de mon exploitation. J'ai signé un bail de 18 ans avec Terres Invest.

TERRES INVEST
L'unité de compte

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 céréalier.

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 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).

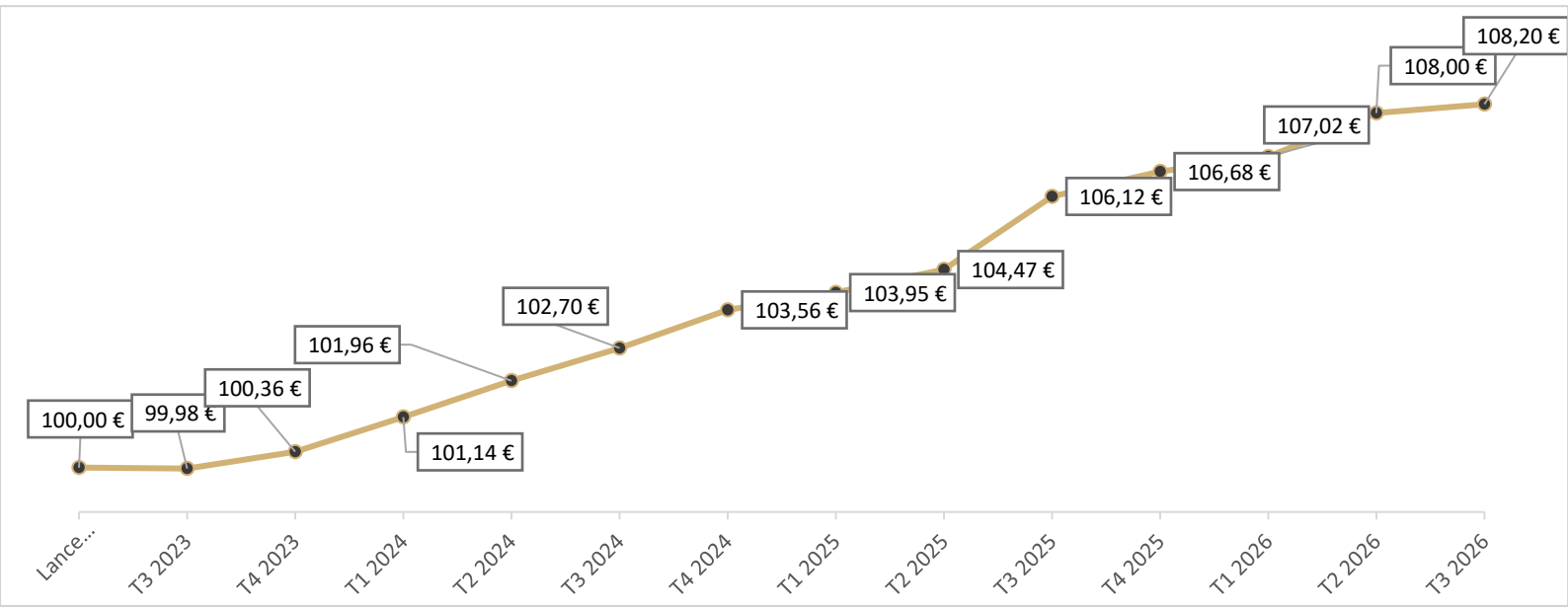
8 Nouvelle acquisition MAGNE ET LA FERRIERE (Vienne) – Céréales/semences – 126 hectares

L'ensemble acquis se compose de deux blocs de terres de labour, à environ 25 km de Poitiers. Les parcelles, planes et de forme régulière, sont irriguées grâce à la présence de forages, ce qui ouvre des perspectives de diversification des productions. Cette terre est louée en bail rural de 18 ans et offrira un rendement locatif brut cible de 2,58 % à la Sc Terres Invest.

*** 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 entrainer 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.

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 entrainer 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.

TERRES INVEST
L'unité de compte

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

Minimum de souscription

Via l'assurance-vie ou le PER	En direct
1000 €	100 000 €

Frais d'entrée en assurance-vie ou PER	0,00 %

GENERALI

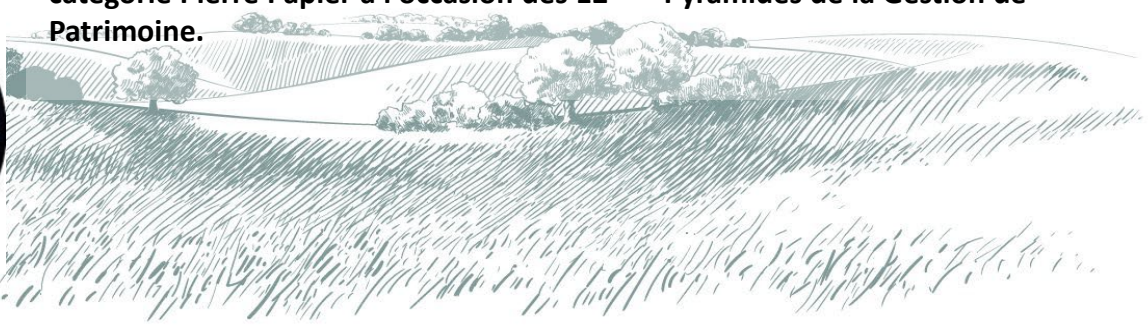
SELENCIA

ORADEA VIE
GROUPE SOCIETE GENERALE

VATEL CAPITAL

Récompenses

En 2024, La SC Terres Invest a reçu le Prix de l'Innovation dans la catégorie Pierre Papier 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 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 2ème 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 2ème 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.