



TERRES INVEST  
L'unité de compte



LETTRE D'INFORMATION  
2<sup>EME</sup> SEMESTRE 2023

FONDS D'INVESTISSEMENT ALTERNATIF  
INVESTI DANS LES TERRES AGRICOLES FRANÇAISES



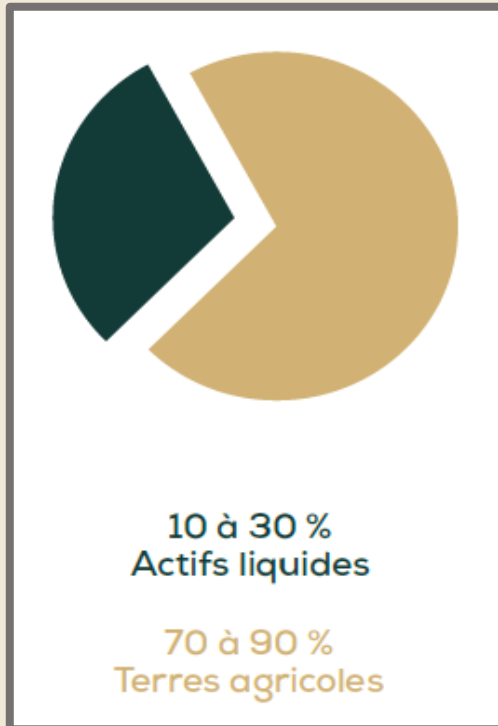
**VATEL CAPITAL**

Société de gestion de portefeuille indépendante agréée par l'AMF sous le numéro GP-08000044

24, rue de Clichy – 75009 Paris

Tél : +33 1 40 15 61 77 – [contact@vatelcapital.com](mailto:contact@vatelcapital.com)

## Objectif et stratégie



### L'unité de compte TERRES INVEST

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.

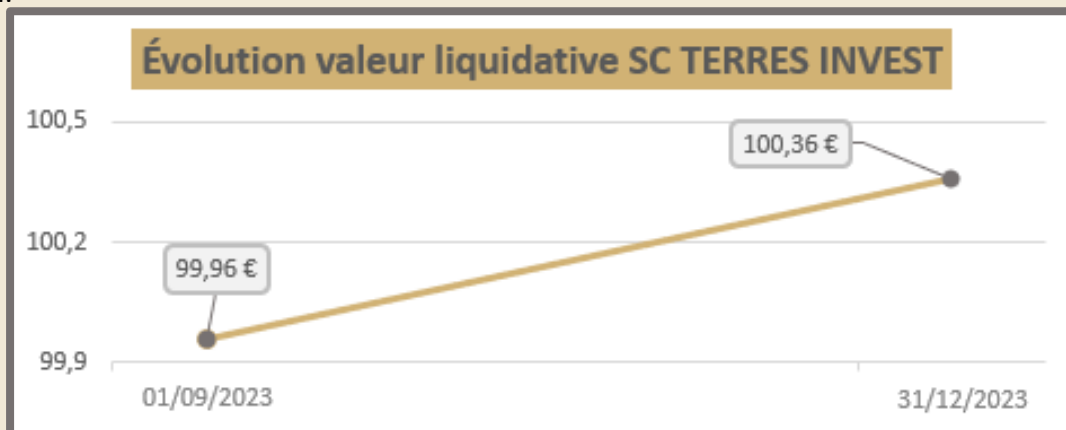
La SC Terres Invest investit 70 à 90% de son actif net dans des terres agricoles françaises en vue de favoriser l'accès des agriculteurs au foncier agricole.

Les 10 à 30% restants du portefeuille sont placés dans des valeurs mobilières sécuritaires afin d'assurer la liquidité du fonds.

La société concourt ainsi au développement durable des zones rurales en France.

### COMMENTAIRE DE GESTION

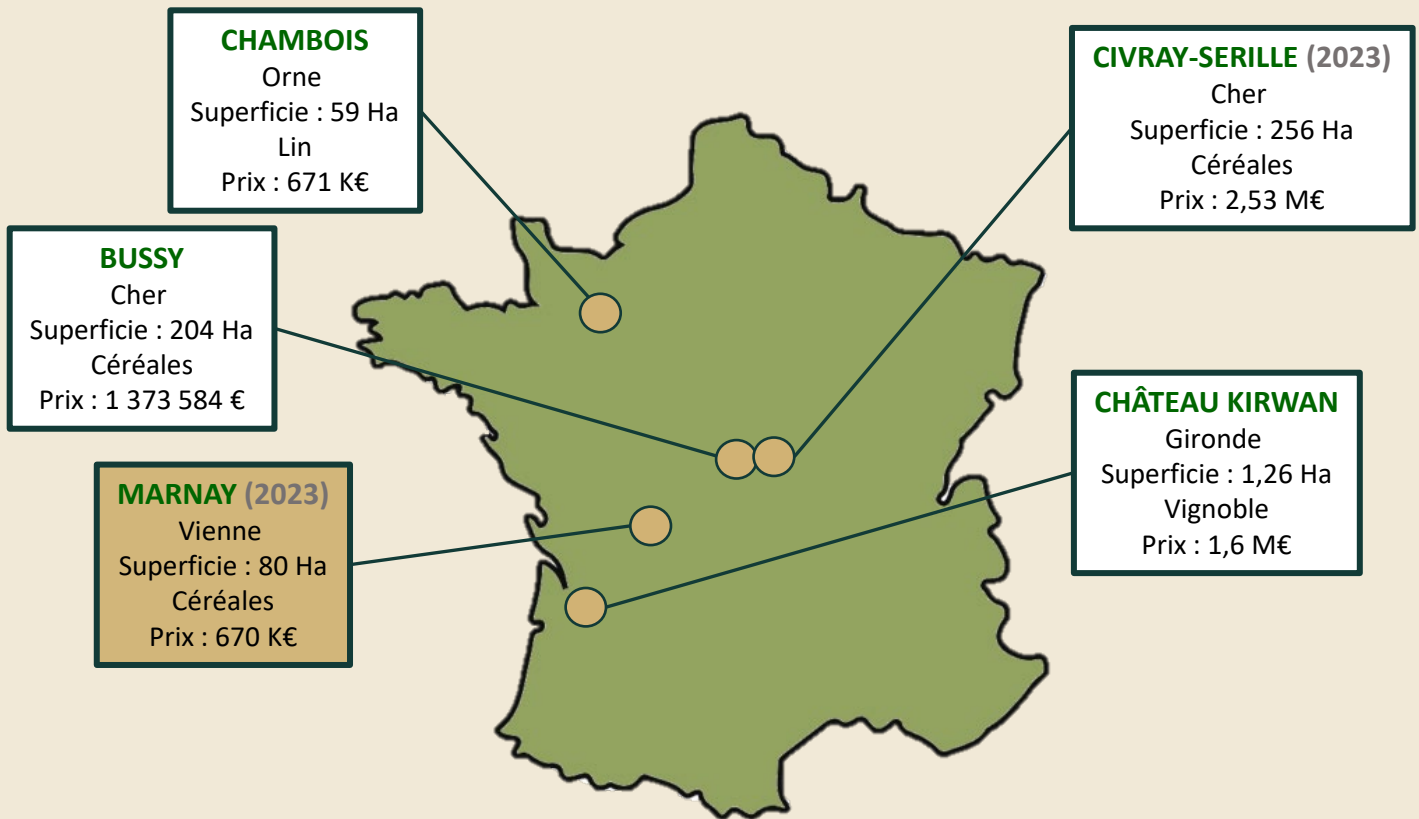
Lancé commercialement sur le dernier trimestre 2023, le fonds est dans sa phase de constitution. La valeur liquidative de la SC Terres Invest n'est pas encore significative à ce stade mais montre déjà une croissance régulière avec une très faible volatilité, en ligne avec nos attentes. Au 31/12/2023 la valeur liquidative ressort à 100,36€, en progression de 0,4% depuis septembre 2023. Deux investissements ont été réalisés au lancement et plusieurs dossiers sont sous compromis pour accompagner le succès commercial.



**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.



## Carte des terres et nouveaux investissements



### Dernière acquisition : Marnay

Réalisée par l'intermédiaire de la Safer Nouvelle Aquitaine, l'opération porte sur l'acquisition de deux îlots de parcelles agricoles pour permettre à un jeune agriculteur de la région de s'installer durablement au travers d'un bail rural de 18 ans.

Destinée à la culture céréalière, cette exploitation s'étend sur une surface de 80 ha, dont 70 ha irrigables, permettant ainsi de pouvoir envisager une diversification de la production.

L'opération présente deux autres avantages : la dimension et le regroupement des parcelles ainsi que leur proximité géographique avec une grande ville, celle de Poitiers. L'intervention de la SC Terres Invest a permis le renouvellement de génération sur cette exploitation dont le propriétaire faisait valoir ses droits à la retraite.



**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.



## LES RAISONS D'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

## CARACTÉRISTIQUES DE L'UC TERRES INVEST

<b>Code ISIN</b>	FR001400J1C8	<b>Dépositaire</b>	ODDO BHF
<b>Prix de part au lancement</b>	100 €	<b>Échelle de risque</b>	SRI 2
<b>Valeur liquidative</b>	Bi-mensuelle	<b>Frais d'entrée via l'assurance ou le PER</b>	0,00 %
<b>Revenus</b>	Capitalisés	 	
<b>Frais de gestion</b>	1,50 % HT		

**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<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup> place du palmarès de Gestion de Fortune dans la catégorie Capital Investissement.