

UN INVESTISSEMENT RESPONSABLE ENRACINÉ DANS LA DURÉE

25 % DE RÉDUCTION IR
100% D'EXONÉRATION DE L'ASSIETTE IFI

EN CONTREPARTIE D'UN RISQUE DE
PERTE EN CAPITAL
ET D'UN RISQUE D'ILLIQUIDITÉ



TERRES DE FRANCE « UNE ENTREPRISE SOLIDAIRE » UNE FISCALITÉ ATTRAYANTE POUR L'IR ET L'IFI

En contrepartie d'un risque de perte en capital et d'un risque d'illiquidité

Terres de France : une réponse aux attentes des épargnants pour des investissements à rendements pérennes et responsables

Terres de France est un investissement offrant une valorisation régulière, un régime fiscal attractif, tout en étant déconnecté des marchés financiers. Ces avantages ont de quoi séduire aujourd'hui, pour peu que l'on accepte de vivre au rythme de la nature. Les revenus de la terre agricole offrent en effet des rendements faibles et cet investissement ne peut s'envisager que sur le long terme (plus de dix ans).

LES ATOUTS DE TERRES DE FRANCE

Des revenus récurrents

Les revenus fonciers offrent généralement un rendement annuel compris entre 1 % et 3 %, hors valorisation du patrimoine foncier.

Un risque limité et un potentiel de valorisation

La gestion de plusieurs baux agricoles fonciers, dans différentes zones agricoles et auprès de différentes exploitations agricoles, permet de diversifier le risque. Par ailleurs, les plus-values potentielles liées à l'augmentation de la valeur foncière ne sont pas prises en compte comptablement, par prudence.

Une gestion durable

Les terres agricoles acquises par Terres de France participeront à la protection et la valorisation des ressources territoriales et à la préservation de la biodiversité. Terres de France veillera à l'amélioration des systèmes de production agricole et d'élevage.

IMPÔT SUR LE REVENU (IR)

Investir dans Terres de France permet de bénéficier d'une réduction d'IR de 25 %

En contrepartie d'un risque de perte en capital et d'un risque d'illiquidité. Dans la limite d'une souscription de 50 000 euros (personne seule) ou 100 000 euros (couple marié ou pacsé). Ce dispositif est par ailleurs soumis au plafonnement global des niches fiscales. Le plafonnement des niches fiscales est de 10 000 € pour tous les foyers fiscaux, quel que soit le niveau de leur revenu imposable. La réduction d'impôt de 25 % est plafonnée à 10 000 € par foyer fiscal et peut être reportée pendant 10 ans.

STATUT SOLIDAIRE ET EXONÉRATION IFI À 100 %

Terres de France a obtenu l'agrément ESUS (Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale).

L'activité de Terres de France a en effet une vocation sociale (permettre l'installation de jeunes agriculteurs et favoriser la transition des exploitations existantes vers une gestion durable et respectueuse de l'environnement) et ses actions sont à ce titre confrontées à des risques spécifiques liés à la situation sociale des agriculteurs, qui peuvent rendre difficile le financement de leur projet. À ce titre, l'investissement dans Terres de France est exonéré à 100 % de l'assiette IFI.

Le bénéfice de la réduction d'impôt sur le revenu est définitivement acquis si les titres souscrits sont conservés jusqu'à l'expiration de la cinquième année suivant celle au cours de laquelle la souscription a été réalisée par le contribuable.

Pour les souscriptions effectuées à compter du 13 octobre 2010, le bénéfice de la réduction d'impôt est remis en cause en cas de remboursement des apports aux souscripteurs avant le 31 décembre de la dixième année suivant celle de la souscription (source : BOFIP).



TERRES DE FRANCE

La société Terres de France, inscrite au RCS de Paris sous le numéro 800 387 045, est une société en commandite par actions au capital variable de 30 050€. Terres de France est gérée par Vatel Gestion.



VATEL CAPITAL

Vatel Capital, société de gestion indépendante et entrepreneuriale agréée par l'AMF, est spécialisée dans l'accompagnement des PME françaises de croissance cotées et non cotées. Avec plus de 450 M€ d'actifs sous gestion au 31 décembre 2019, elle s'appuie sur une équipe de gérants travaillant ensemble depuis plus de dix ans. Elle investit dans des entreprises de nombreux secteurs, notamment ceux de la santé, des énergies renouvelables, des services aux entreprises et d'Internet. Vatel Capital s'est vu décerner 4 étoiles par Gestion de Fortune en 2016 et 2017 pour sa qualité de services et a été élue 3^e société préférée des CGPI dans la catégorie Capital Investissement en 2017 par le journal InvestissementsConseils.



METHANOR

Vatel Gestion gère aussi Méthanor, société en commandite par actions. Cotée sur le marché Alternext, Méthanor a pour vocation de financer et d'exploiter des projets d'énergies renouvelables agricoles et notamment des unités de méthanisation. **En étudiant et en finançant depuis 2012 des projets de méthanisation agricole, Méthanor a construit un véritable réseau d'agriculteurs dans les principales régions agricoles françaises. Terres de France bénéficie de ce réseau local pour saisir des opportunités d'acquisitions foncières en collaboration avec les agriculteurs porteurs de projet.**

Quels sont les risques ? Risque d'illiquidité et risque de perte en capital : votre investissement n'est pas garanti.



24, rue de clichy – 75009 PARIS
TÉL. : 01 40 15 61 77
EMAIL : contact@terresdefrance.info

www.terresdefrance.info



Les terres agricoles, un actif « refuge »

En 50 ans l'espace agricole français a diminué de 20 % (Source : Safer, 2013)

Sur les cinq dernières décennies, l'espace agricole français a diminué de 20 % passant de 35 à 28 millions d'hectares (source : FNSafer, 2013).

fnsafer « Les pertes se sont opérées de façon quasi irréversible au profit de la ville, du logement, des infrastructures à hauteur de 2,5 millions d'hectares. Et de manière réversible, 4,5 millions d'hectares sont devenus forestiers », ajoute la FNSafer. Sur cette période, la taille moyenne des exploitations est passée de 15 à 55 ha (multiplié par 3,7).

L'équivalent d'un département disparaît tous les quatre ans!

Les Safer rappellent que d'après l'enquête Teruti-Lucas du ministère de l'Agriculture, en moyenne annuelle, entre 2006 et 2010, ce sont 78 000 hectares qui ont été urbanisés tous les ans. C'est-à-dire plus de 300 000 hectares en quatre ans, « soit l'équivalent de la surface agricole moyenne d'un département ».

« Sur le rythme de 2006 à 2010, l'extension urbaine consommerait de l'ordre de 11 % de la SAU française d'ici à 2050, soit plus de 15 % du potentiel agricole de la ferme France en quatre décennies », expliquent les Safer.

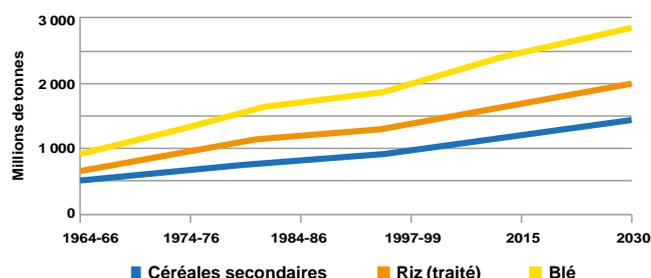
Une dépendance alimentaire croissante : il faudra un milliard de tonnes de céréales supplémentaires dans les trente ans à venir.

Les céréales constituent toujours, de loin, la ressource alimentaire la plus importante au monde, à la fois pour la consommation humaine directe et, indirectement, en tant qu'intrants pour la production animale. Ce qui se produit au niveau du secteur des céréales est

donc d'une importance cruciale pour les disponibilités alimentaires mondiales.

Depuis le milieu des années 1960, le monde a réussi à accroître sa production céréalière de près d'un milliard de tonnes. Il faudra faire aussi bien au cours des 30 prochaines années.

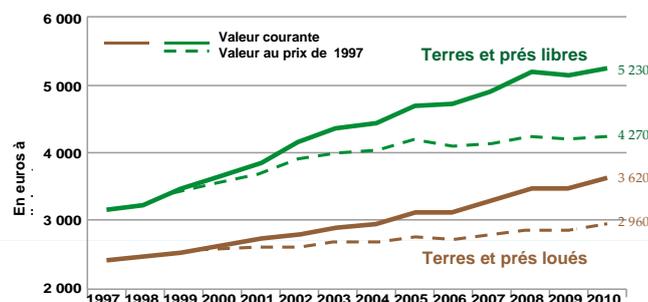
Demande mondiale de céréales, de 1964 à 2030 (source : données et projections FAO)



Une hausse régulière du prix des terres agricoles en France

Depuis 1997, les prix des terres labourables et des prairies naturelles libres de toute location en France métropolitaine (hors Corse) ont augmenté de 66 % en euros courants et de 35 % en euros constants. Pour les terres et prés en location au moment de leur cession, l'augmentation est respectivement de 51 % et de 23 %.

Prix à l'hectare des terres labourables et prairies naturelles (sources : calculs SSP - Terres d'Europe-Scarf)

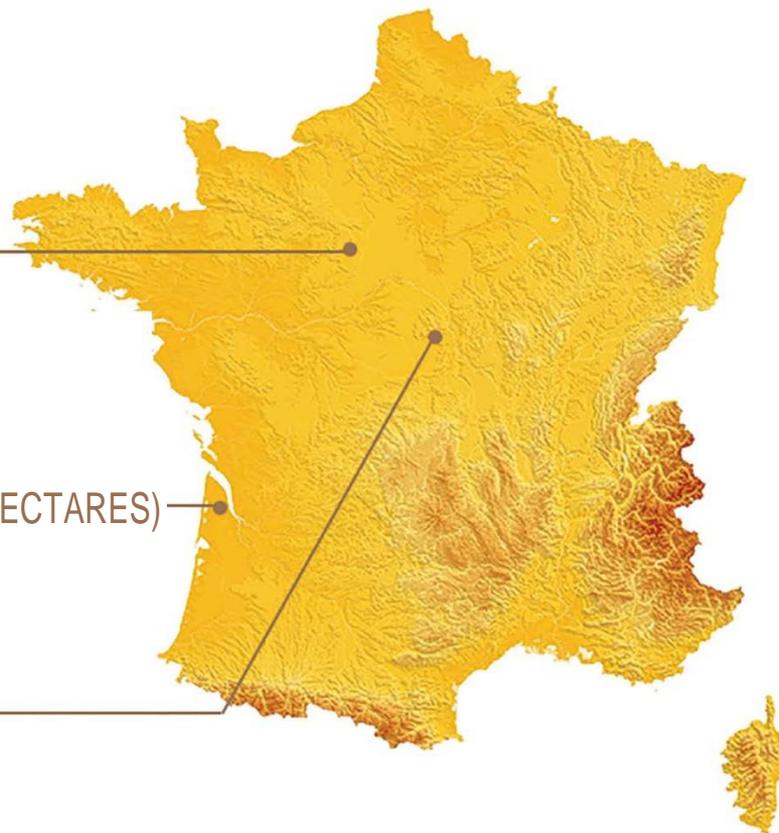


Les actifs de Terres de France

ARROU-BEAUCE (20 HECTARES)
CÉRÉALES

CHÂTEAU KIRWAN - GIRONDE (1,26 HECTARES)
VIGNOBLE

BUSSY - CHER (204 HECTARES)
CÉRÉALES



ARROU - BEAUCE (20 hectares)

Située à Arrou (Département de l'Eure et Loir) entre Châteaudun et Chartres, cette terre de la « Beauce Dunoise » convertie à l'agriculture biologique rassemble un labour sur près de 20 ha. Terres de France a acquis cette parcelle pour un montant de 120 K€ en 2016.



EXPLOITATION / GESTION RAISONNÉE

À la suite du décès du propriétaire de la parcelle, l'agriculteur et locataire en place, M. Raymond, n'a pas souhaité acheter les terres en exploitation. Il a privilégié la solution proposée par Terres de France, qui s'est engagée à reconduire le bail existant pour une durée de 18 ans. L'agriculteur, exploite actuellement 103 ha dans la région, dont 26 ha en propriété, le reste en fermage.

Ce terrain tire sa valeur de son environnement économique favorable. Avec ses 85 % de surface labourable et sa conversion en terre biologique, cette parcelle rassemble tous les éléments pour une rentabilité future en continu et respectant au mieux l'environnement.

ENTREPRISE SOLIDAIRE

L'agriculteur M. Raymond disposait d'un bail résiduel de six ans. Par conséquent, dans l'éventualité où un autre agriculteur devenait acquéreur de la parcelle, M. Raymond n'aurait pu continuer à exploiter cette parcelle que six ans.

Cette parcelle était par ailleurs indispensable à l'équilibre économique de l'exploitation agricole de la famille RAYMOND, car elle représente près de 20 % de la surface cultivée.

Enfin, M. et Mme Raymond n'avaient pas la capacité financière de mobiliser à nouveau, et rapidement, une telle somme (120 000 €), l'exploitation ayant besoin d'investir dans du matériel agricole et également pour les études des enfants.

Grâce à son agrément « entreprise solidaire », Terres de France a pu s'inscrire dans le très long terme en préservant l'intérêt de l'agriculteur tout en respectant le patrimoine des souscripteurs de Terres de France.

M. Raymond s'est engagé par ailleurs à convertir les cultures réalisées sur cette parcelle (blé et colza principalement) en bio dans un délai de trois ans.



Il est à noter que la Safer a beaucoup apprécié la démarche de Terres de France. La Safer est en effet préoccupée d'une part par le profil purement financier de certains investisseurs (groupes agroalimentaires chinois, investisseurs étrangers...) et par la fragilité des exploitations agricoles actuelles. Terres de France répond à ce double besoin : pérenniser, sécuriser les exploitations agricoles sur le long terme, avec le souci de développer une agriculture durable et respectueuse de l'environnement.



BUSSY – CHER (204 Hectares)



Suite au décès d'un agriculteur, TERRES DE FRANCE a facilité l'installation hors cadre familial d'un jeune agriculteur de 35 ans qui souhaitait reprendre l'exploitation et changer d'orientation professionnelle.

TERRES DE FRANCE a signé avec lui un bail de carrière, lui assurant toute la pérennité nécessaire au développement de son exploitation. Cette opération s'inscrit totalement dans le cadre de l'agrément « Entreprise Solidaire » de la société TERRES DE FRANCE, et conforte son rôle dans l'économie agricole de demain.

Les banques ont de leur côté financé le besoin en fonds de roulement de l'exploitation, mais ne souhaitaient pas s'exposer davantage sur le dossier pour la partie foncière. Terres de France a donc réalisé l'acquisition de 204 hectares de terres céréalières sur la commune de Bussy (département du Cher) en vue de les louer à la nouvelle exploitation qui ne disposait pas encore de bilan financier.

Situées dans la petite région agricole de « Champagne Berrichonne », ces terres, extrêmement groupées, bénéficient d'un très bon potentiel agronomique.

L'exploitant en place y cultive le blé tendre, le blé dur, le colza, l'orge ainsi que la lentille verte du Berry très réputée pour ses qualités gustatives. Le potentiel des terres permettra à terme d'envisager d'autres productions.

Comme pour sa première acquisition en Eure-et-Loir, cette transaction s'est concrétisée par l'intermédiaire de la SAFER DU CENTRE, auprès de laquelle TERRES DE FRANCE s'inscrit comme un partenaire durable.

La qualité du bien acquis, validée au préalable par un cabinet d'expertise foncière et agricole indépendant, permet d'envisager une rentabilité pérenne pour les actionnaires de la société comme pour l'agriculteur.



CHÂTEAU KIRWAN - GIRONDE (1,26 hectare)



Terres de France a acquis en 2016, une parcelle de 1,26 ha du prestigieux domaine Kirwan, 3e grand cru classé Margaux en 1855.

Terres de France bénéficie ainsi du dynamisme de cette propriété de 38 hectares, située à Cantenac en Gironde, dont les installations (chais et cuiviers) ont été entièrement rénovées dans le cadre d'un projet architectural de grande ampleur. Établi en haut du plateau de Cantenac, surplombant la Garonne, le terroir de Kirwan marque sa particularité en dominant l'appellation AOC Margaux, classé en 1855. Ce domaine est géré par la même famille depuis plus de 250 ans.

HISTOIRE

Venu de Hambourg avec son épouse, Jean-Henri Schÿler s'installe à Bordeaux au cours de la première moitié du 18^e siècle. Son but : raccourcir les circuits commerciaux entre sa maison de négoce hanséate et le vignoble

girondin. En 1739, il crée avec Auguste Schröder la maison Schröder & Schÿler.

Le goût pour les vignes ne viendra qu'un siècle plus tard, avec l'achat du « Bouscat », cette maison de campagne que tout Bordelais aime alors à posséder dans la grande banlieue. En 1925, la famille Schÿler achète Château Kirwan pour 200 000 francs or. Kirwan, du nom d'un négociant irlandais qui l'avait lui-même acheté au 18^e siècle.

Aujourd'hui, c'est la 9^e génération conduite par Yann Schÿler qui gère le domaine.



BIODIVERSITÉ

La richesse et la personnalité d'un sol né de l'accumulation des graves pyrénéennes depuis 2 millions d'années, associées au climat et à la plante, constituent le précieux ADN de la propriété. Au fil du temps, les hommes ont su, par le développement de leurs connaissances et la transmission de celles-ci, innover pour mieux exprimer l'originalité et l'authenticité du terroir de Château Kirwan.



LA CHARPENTE DE L'ÉDIFICE : CABERNET SAUVIGNON, CÉPAGE ROI EN MÉDOC

Le cabernet sauvignon représente 45 % du vignoble de Kirwan et s'exprime au mieux sur les terres de graves, premières à capturer des chaleurs printanières. De faible rendement, il donne cependant sa structure au vin, formant de petits grains aux pellicules épaisses. En vieillissant, il révèle de très fins arômes et une merveilleuse complexité.

LE MERLOT DONNE UN FRUIT FRAIS, GOURMAND ET INTENSE

Il représente 30 % du vignoble de Kirwan et apprécie des sols plus variés. Dans le climat tempéré de la région, le Merlot pousse bien sur des terres sableuses ou argileuses, plus humides ou plus froides. Il peut exceller sur les graves, gagnant en finesse, tandis qu'il produira un vin plus puissant sur argile. Souvent plus

accessible que le Cabernet Sauvignon quand il est jeune, tout comme ce cépage il se bonifie au vieillissement pendant des décennies.

ÉLÉMENT ESSENTIEL DE LA STRUCTURE : COMPLÉMENTAIRE DANS L'ASSEMBLAGE, LE CABERNET FRANC ALLIE LA GOURMANDISE DU MERLOT À LA FINESSE DU CABERNET SAUVIGNON

Planté uniquement sur 15 % du vignoble, il est très indiqué sur les sols argilo-calcaires, où il produit des vins fins aux arômes de fruits frais.

LA VALEUR AJOUTÉE DE L'ASSEMBLAGE : LE PETIT VERDOT.

N'occupant pourtant que 10 % de notre vignoble, ce cépage — rare à Bordeaux, car plus tardif et difficile à cultiver — suscite un regain d'intérêt en Médoc. À Kirwan, le Petit Verdot fait l'objet d'une attention particulière et il parvient à maturité complète et participe à la complexité de chaque assemblage.



TOURISME

Depuis l'ère Godard, Kirwan jouit d'une réputation d'hôte tout à fait particulière : à Kirwan, la maison est à l'image du vin reflet de grâce et de charmes discrets. Ses portes sont largement ouvertes. Dans un cadre de grand style élégant et romantique, la visite de la propriété invite à s'initier à la dégustation, ainsi qu'à la découverte d'un superbe parc classé et de ses rosiers fleuris dont le parfum appelle d'autres arômes... ceux du vin à venir.

