

TERRES DE FRANCE

SOCIETE EN COMMANDITE PAR ACTIONS A CAPITAL VARIABLE

AU CAPITAL PLANCHER DE 200 000 EUROS

SIEGE SOCIAL : PARIS (75009), 24 RUE DE CLICHY

800 387 045 RCS PARIS

RAPPORT DE LA GERANCE
A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE
EN DATE DU 28 JUIN 2024

Cher Associé commandité, Chers Actionnaires commanditaires,

Nous vous avons réunis en assemblée générale annuelle notamment pour vous rendre compte de l'activité de votre société et des résultats de notre gestion durant l'exercice écoulé, clos le 31 décembre 2023, ainsi que pour soumettre à votre approbation les comptes dudit exercice.

Tous les documents nécessaires à votre information ont été tenus à votre disposition au siège social, dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

Nous vous demanderons de bien vouloir nous en donner acte.

Nous vous proposons d'examiner les comptes qui traduisent la situation de la société à la clôture de l'exercice écoulé, de vous présenter l'évolution de la situation depuis cette clôture et d'envisager les perspectives de développement.

Votre commissaire aux comptes vous donnera dans son rapport toutes informations quant à la régularité des comptes qui vous sont présentés.

Ces comptes ne comportent aucune modification, que ce soit au niveau de leur présentation ou des méthodes d'évaluation, par rapport à ceux de l'exercice précédent.

I. SITUATION DE LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

A. EXAMEN DU COMPTE DE RESULTAT

Le chiffre d'affaires net s'est élevé à la somme 127 626 € contre 121 320 € au titre de l'exercice précédent.

Il convient d'ajouter à cette somme un montant de 765 € correspondant à des « Autres produits ».

Les produits d'exploitation se sont élevés en conséquence à la somme de 128 391 €.

Les charges d'exploitation se sont élevées à la somme de 142 763 € contre 103 253 € au 31 décembre 2023 et comprennent les postes suivants :

– Autres achats et charges externes :	96 545 €
– Impôts, taxes et versements assimilés :	5 414 €
– Salaires et traitements :	30 668 €
– Charges sociales :	10 135 €
– Autres charges :	1 €

Le résultat d'exploitation est en conséquence déficitaire d'un montant de (14 372) €, contre 53 862 € pour l'exercice précédent.

Les produits financiers se sont élevés à la somme de 15 012 € et les charges financières à la somme de 504 €.

En conséquence le résultat courant avant impôts s'élève à la somme de 136 €.

Le résultat exceptionnel s'élève à la somme de 397 €.

Le résultat de l'exercice est en conséquence un bénéfice de 533,12 €.

B. COMMENTAIRES – FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE – PROGRES REALISES – DIFFICULTES RENCONTREES – EVOLUTION PREVISIBLE DE LA SOCIETE – EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LE DEBUT DE L'EXERCICE EN COURS

En 2023, la société TERRES DE FRANCE a poursuivi le suivi de ses actifs fonciers. Le paiement des loyers est à jour et nos agriculteurs ne rencontrent pas de difficultés à faire face à leurs échéances malgré la conjoncture économique difficile sur le marché agricole.

Les liquidités actuelles de la société sont insuffisantes pour envisager l'acquisition de nouveaux actifs sans la cession préalable d'actifs en portefeuille.

Compte tenu des frais d'acquisition (frais de notaire, droits de mutation, frais SAFER, frais d'expertise foncière) et de l'horizon de valorisation des actifs fonciers (détention d'au moins 10 années pour bien revaloriser le bien détenu), il nous semble encore prématuré d'envisager toute cession avant 2027 pour KIRWAN et BUSSY et 2031 pour CHAMBOIS.

Présentation des terres agricoles détenues par la société TERRES DE FRANCE :

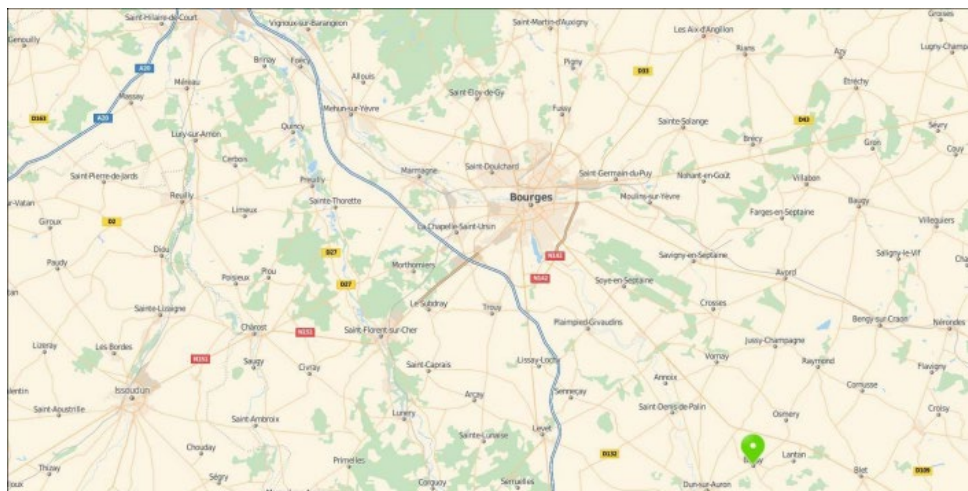
Terres agricoles de Bussy (204 ha) :

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017, la société TERRES DE FRANCE a réalisé l'acquisition de 204 ha de terres agricoles situées sur la commune de Bussy dans le Cher (18) pour un montant total de 1,5 M€ (tous frais notariaux et juridiques inclus).

Cette transaction a été réalisée dans le cadre d'un dossier de succession d'un agriculteur décédé, en parfaite coordination avec la SAFER du Cher.

Il s'agit de terres agricoles de très bonne qualité, principalement dédiées à la culture céréalière (orge, colza, blé).

La société TERRES DE FRANCE a signé un bail de long terme (35 ans) avec un jeune agriculteur, sélectionné en amont et en accord avec la SAFER du Cher. Notre société a pu ainsi conforter son partenariat existant avec la SAFER de la région Centre.



Le prix d'acquisition est cohérent avec les dernières transactions observées les trois dernières années (parcelles de grande dimension et regroupées, terres de bonne qualité, exploitation non démembrée, un seul vendeur, rentabilité correcte).

Le fermage signé avec le jeune agriculteur nous permet d'envisager un rendement de l'ordre de 2,5 % par an environ.



Vignes Château KIRWAN (1,3 ha) :

La société TERRES DE FRANCE a acquis en 2016 1,3 ha de vignes en AOC Margaux Grand Cru, du domaine Château KIRWAN.

En coordination avec la famille et la SAFER locale, la société TERRES DE FRANCE a acquis une petite part de parcelles (inférieure à 10 %) qui a servi de relais et permis d'assurer une transition de qualité de l'exploitation viticole.

Là encore, la société TERRES DE FRANCE n'a requis aucune garantie et a favorisé la continuité d'exploitation de la famille en place.

Le rendement octroyé est très faible (inférieur à 1 %) et est payé en numéraire et en bouteilles, ce qui facilite la trésorerie de l'exploitation agricole.

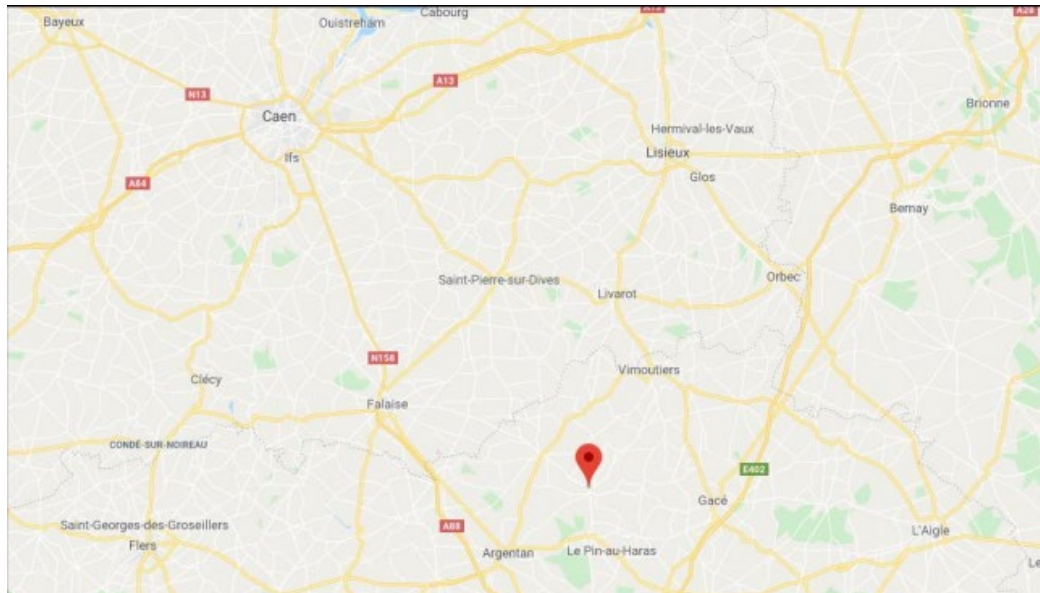


Terres agricoles de Chambois (59 ha) :

La société TERRES DE FRANCE a réalisé cette acquisition en février 2021. La parcelle agricole s'étend sur une surface de 58 ha 68 a et 88 ca. 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 bonne qualité, dans une région fortement irriguée. Cette forte humidité permet d'avoir des terres où la culture du lin est possible.

L'objectif de l'acquisition de ces terres est de permettre à de jeunes agriculteurs d'agrandir leur exploitation afin de développer leur activité et de diversifier leurs cultures avec la possibilité d'exploiter ces terres pour faire du lin.

Le fermage signé avec le jeune agriculteur nous permet d'envisager un rendement de l'ordre de 2,3 % par an environ.



LOCALISATION - Parcelles



Ilot 3 : 10ha 05a 15ca

personnel et confidentiel



Vue d'ensemble

Récapitulatif des actifs détenus au 31 décembre 2023 :



Depuis le début de l'exercice en cours, l'exploitation se déroule toujours selon les plans et budgets prévus.

Nous maîtrisons de manière attentive nos différents postes de charges et sommes confiants dans les perspectives d'avenir.

Nous poursuivons nos efforts sur l'exercice en cours.

Aucun autre événement suffisamment important pour être relaté dans le présent rapport n'est survenu au cours de l'exercice écoulé et/ou depuis la date de clôture de l'exercice.

C. RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT

Pour la bonne forme, il est indiqué que la société n'a eu, au cours de l'exercice écoulé, aucune activité en matière de Recherche et Développement.

D. INVESTISSEMENTS

Il n'a été procédé à aucun investissement au cours de l'exercice.

II. BILAN

A. EXAMEN DES POSTES D'ACTIF

Les immobilisations corporelles s'élèvent, en montant brut, à la somme de 4 274 534 € au 31 décembre 2023 et à la somme de 3 951 238 € après amortissements.

L'actif circulant s'élève à la somme nette de 527 169 €. Aucune charge constatée d'avance n'a été comptabilisée.

Le compte « Clients et comptes rattachés », d'un montant brut de 56 802 €, n'a fait l'objet d'aucune provision.

Le poste « Autres créances » d'un montant de 16 008 €, n'a fait l'objet d'aucune provision.

B. EXAMEN DES POSTES DE PASSIF

Le capital social souscrit, dans le cadre de la variabilité du capital, est de 4 623 365 € et le montant des capitaux propres de 4 358 663 €.

Le poste « Dettes » s'élève à la somme globale de 119 743 € et comprend les postes suivants :

– Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit :	92 €
– Dettes fournisseurs et comptes rattachés :	95 673 €
– Dettes fiscales et sociales :	21 662 €
– Autres dettes :	1 242 €

Il a par ailleurs été pris en compte 1 074 € de produits constatés d'avance.

III. PARTICIPATIONS

La société ne détient aucune filiale ni participation et aucune cession ou prise de participation ou de contrôle n'a été opérée au cours de l'exercice.

IV. APPROBATION DES COMPTES – PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT

Nous vous demandons de bien vouloir approuver les comptes tels qu'ils vous ont été présentés avec toutes les opérations qu'ils traduisent et qui, nous vous le rappelons, font ressortir un bénéfice de 533,12 € que nous vous proposons d'affecter en intégralité au compte « Report à nouveau », en apurement partiel des pertes antérieures.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, nous vous rappelons qu'il n'a été procédé à aucune distribution de dividendes au titre des trois derniers exercices.

V. PROJET DE MODIFICATION DES STIPULATIONS DE L'ARTICLE 7 DES STATUTS

Nous vous proposons de procéder à la modification des stipulations de l'article 7 des statuts afin de prévoir pour l'avenir la possibilité d'une variation du capital souscrit à la baisse en procédant à des reprises d'actions au profit des actionnaires commanditaires qui le souhaiteraient.

Il est précisé que cette possibilité est assortie de conditions et notamment que la trésorerie disponible de la société permette d'assurer le paiement de ces reprises d'actions.

Si vous acceptez cette proposition, la rédaction de l'article 7 des statuts serait à compter de la date de votre assemblée la suivante :

« 7. CAPITAL SOCIAL

7.1 Capital social d'origine

Le montant du capital social initial est de 37 050 euros.

Il est divisé en 390 actions de 95 euros de valeur nominale, toutes égales et de même catégorie, entièrement libérées et réparties entre les actionnaires en proportion de leurs droits dans la Société.

7.2 Variabilité du capital social

Le capital est variable. En conséquence, il est susceptible d'accroissement par des versements faits par les associés commanditaires ou l'admission de nouveaux associés commanditaires et de diminution par la reprise des apports des associés commanditaires dans les conditions définies ci-après.

Le capital minimal autorisé d'un montant de 200 000 euros constitue le plancher en dessous duquel le capital social ne peut être réduit sans autorisation de l'assemblée

générale des actionnaires commanditaires et décision des associés commandités.

7.3 Modifications du capital social

Le capital plancher et le capital maximal défini ci-après peuvent être augmentés ou diminués dans les conditions prévues par la loi par décision de l'assemblée générale des actionnaires commanditaires et décision des associés commandités.

La Gérance a tous pouvoirs pour constater la modification des statuts résultant d'une modification de capital et aux formalités consécutives.

7.4 Accroissement du capital social

La Gérance est habilitée à recevoir les souscriptions à de nouvelles actions dans la limite d'un capital plafond de cent millions d'euros (100 000 000 €).

Il est précisé que, la Société étant à capital variable, les anciens associés commanditaires ne bénéficient pas d'un droit préférentiel de souscription lors de l'émission d'actions nouvelles décidées par la Gérance.

Le montant de ce capital maximal autorisé pourra être modifié selon les règles applicables aux modifications statutaires.

Le capital souscrit représente la fraction du capital autorisé fixé au paragraphe précédent, qui est effectivement souscrit par les associés commanditaires à tout moment de la vie sociale.

Les souscriptions reçues au cours d'un trimestre civil feront l'objet d'une déclaration mentionnée dans un état des souscriptions et des versements établi le dernier jour de ce trimestre.

Sauf décision extraordinaire contraire des associés commanditaires, les nouvelles actions ne peuvent être émises à un prix inférieur au montant de leur valeur nominale ou au montant de la situation nette telle qu'elle ressort du dernier bilan régulièrement arrêté. Dans cette limite, le prix de souscription est librement arrêté par la Gérance.

7.5 Diminution du capital souscrit

Le capital souscrit peut être diminué par la reprise des apports résultant du retrait d'un ou plusieurs actionnaires commanditaires dans les conditions définies ci-après, étant précisé qu'aucune reprise d'apport ne peut toutefois avoir pour effet de réduire le capital souscrit à un montant inférieur au montant du capital plancher fixé à 200 000 €.

Une reprise d'apports ne peut donner lieu qu'à un remboursement en numéraire.

Tout actionnaire commanditaire bénéficie de la faculté de demander à se retirer totalement ou partiellement du capital de la Société à l'expiration d'un délai de sept (7) années à compter de la date d'acquisition ou de souscription de ses actions par le rachat par la Société elle-même de tout ou partie des actions de l'actionnaire commanditaire concerné.

Il est précisé que le calcul du délai de sept (7) années s'effectue de quantième à quantième et que ce délai de conservation des actions peut être levé, au cas par cas, par la Gérance sur demande de l'actionnaire commanditaire concerné.

Pour le cas où un actionnaire commanditaire aurait acquis des actions à des dates différentes, le droit de retrait ne peut être exercé que pour les seules actions détenues par ledit actionnaire commanditaire depuis au moins sept (7) années.

Le droit de retrait peut être exercé chaque année, sous réserve de remplir les conditions de durée de détention des actions définies ci-avant, pendant une période de trois (3) mois suivant la réunion de l'assemblée générale ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé.

L'exercice du droit de retrait devra être notifié par l'actionnaire commanditaire concerné à la Société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception avant l'expiration de cette période de retrait.

Les notifications de retrait prennent effet successivement par rapport à leur ordre d'ancienneté.

Afin de pouvoir déterminer cet ordre d'ancienneté, la Gérance inscrira par ordre chronologique, sur un registre ouvert à cet effet au siège social, chaque notification de retrait reçue.

Toute notification de retrait valable qui parvient à la Société en dehors d'une période de retrait sera enregistrée au premier jour de la période de retrait qui suit.

La valeur unitaire de retrait sera fixée annuellement par la Gérance lors de la réunion de l'assemblée générale ordinaire d'approbation de comptes étant précisé que cette valeur ne pourra être inférieure à l'actif net par action de la Société minoré d'une décote d'illiquidité de 20 % maximum.

Le rachat des actions objet du retrait devra être réalisé, moyennant le prix du rachat en numéraire, dans un délai de cent vingt (120) jours suivant l'expiration de la période de retrait au cours de laquelle la notification de retrait aura été enregistrée.

Toutefois, le rachat des actions objet du retrait ne pourra être réalisé qu'à la condition que la reprise de leurs apports par les actionnaires commanditaires n'ait pas pour effet de ramener les capitaux propres à un montant inférieur au montant du capital social.

Par ailleurs, si des circonstances imposent la réalisation préalable d'éléments de l'actif immobilisé de la Société pour le règlement du prix de rachat, la réalisation de ce rachat pourra être reportée à l'initiative de la Gérance, d'un délai de trois (3) ans afin de permettre la réalisation des actifs immobilisés nécessaire au paiement dudit rachat.

Dans le cas d'un tel report, le prix de rachat sera recalculé par la Gérance mais à partir du montant des capitaux propres de la Société ressortant des derniers comptes sociaux certifiés par le commissaire aux comptes et approuvés par l'assemblée générale annuelle précédant la date de réalisation effective du rachat. Les actions rachetées en application du droit de retrait devront être cédées ou annulées dans un délai de six (6) mois à compter de leur acquisition par la Société. (...) »

Le reste de l'article demeurerait inchangé.

VI. DEPENSES NON-DEDUCTIBLES FISCALEMENT

Conformément aux dispositions de l'article 223 quater du Code Général des Impôts, nous vous informons que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge de dépenses non déductibles du résultat fiscal au sens des dispositions des articles 39-4 et 39-5 du même code.

VII. ACTIONNARIAT DES SALARIÉS

Conformément aux dispositions de l'article L.225-102 du Code de Commerce, nous vous informons que les salariés de la société ne détiennent au 31 décembre 2023 aucun titre de capital de la société dans le cadre d'un plan d'épargne entreprise, de fonds communs de placement d'entreprise ou des périodes d'incessibilité.

VIII. CONVENTION CONCLUE ENTRE UN DIRIGEANT OU UN ACTIONNAIRE SIGNIFICATIF ET UNE FILIALE

Par ailleurs, nous portons à votre connaissance la convention suivante, conclue et approuvée au cours d'un exercice antérieur mais dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé :

- Mandat de gestion conclu avec la société VATEL CAPITAL le 30 juin 2014, d'une durée de dix (10) années, permettant à la société VATEL CAPITAL de proposer de réaliser des investissements entrant dans la politique de la société TERRES DE FRANCE, d'assurer le suivi des investissements et de gérer la trésorerie, moyennant une rémunération hors taxes de 1 % du montant des capitaux propres de la société.

IX. INFORMATIONS CONCERNANT LES MANDATAIRES SOCIAUX

Conformément aux dispositions de l'article L.225-37-4 du Code de Commerce, nous vous communiquons ci-après la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux de la société.

X. JETONS DE PRÉSENCE DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Nous vous proposons de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du conseil de surveillance.

XI. INFORMATIONS SUR LES DELAIS DE PAIEMENT

En application des dispositions de l'article L.441-14 du Code de Commerce (issu de l'ordonnance n° 2019-359 du 24 avril 2019), les informations obligatoires sur les délais de paiement de nos fournisseurs à savoir la décomposition à la clôture du solde des dettes à l'égard des fournisseurs par date d'échéance, sont indiquées en annexe.

De même, les informations obligatoires sur les délais de paiement de nos clients sont également indiquées en annexe.

XII. OPTIONS D'ACHAT ET DE SOUSCRIPTION D' ACTIONS – BSA ET BSPCE ATTRIBUES

Conformément aux dispositions légales, nous vous informons que notre société n'a procédé à aucune émission d'options de souscription d'actions, d'options d'achat d'actions, de bons de souscription d'actions (BSA) et bons de souscription de parts de créateurs d'entreprise (BSPCE).

XIII. ATTRIBUTION GRATUITE D' ACTIONS

Conformément aux dispositions légales, nous vous informons que notre société n'a procédé à aucune attribution gratuite d'actions.

XIV. DELEGATIONS EN MATIERE D'AUGMENTATION DU CAPITAL

Conformément aux dispositions légales, nous vous informons que notre société n'a décidé aucune délégation de compétence ou de pouvoirs en matière d'augmentation du capital.

XV. ETAT DES MANDATS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Nous vous rappelons également qu'aux termes de l'assemblée générale en date du 31 mars 2023, il a été décidé de nommer en qualité de membre du conseil de surveillance :

- la société ECU SARL, société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois, dont le siège social est au 8 Impasse Saint François 5535 REMICH (Luxembourg), immatriculée au registre du commerce et des sociétés du Luxembourg sous le numéro B187956,
- Monsieur Fabrice SOBRA,
- Monsieur Nicolas HODOUL,

pour une durée de trois (3) années qui prendra fin à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice devant se clore le 31 décembre 2025.

XVI. ETAT DES MANDATS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES ET SUPPLEANTS

Nous vous rappelons que suivant délibérations de l'assemblée générale des actionnaires commanditaires et décisions de l'actionnaire commandité en date du 7 juillet 2020, il a été décidé de renouveler :

- Monsieur Fabrice RABATTU, en qualité de commissaire aux comptes titulaire,
- Monsieur Guillaume MINIAOU, en qualité de commissaire aux comptes suppléant,

pour une nouvelle durée de six (6) exercices qui prendra fin à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice devant se clore le 31 décembre 2025.

XVII. CONCLUSION

Nous espérons que les résolutions qui vous sont proposées recevront votre agrément et que vous voudrez bien donner à la gérance et aux membres du conseil de surveillance quitus au titre de leurs fonctions pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

La gérance

Tableau présentant les informations relatives aux délais de paiement des fournisseurs et des clients mentionnés à l'article D. 441-4 du Code de commerce

	Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours à 120jours	120jours et plus	Total	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours à120jours	120jours et plus	Total
	(A) Tranche de retard de paiement											
Nombre de factures concernées	0					0	0					
Montant total des factures concernées TTC	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%					
Pourcentage du chiffre d'affaires TTC de l'exercice	0,00%						0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées											
Nombre de factures exclues	0						0					
Montant total des factures exclues	0						0					
	(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal)											
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	30 jours date de facture						30 jours date de facture					