

**TERRES DE FRANCE**  
Société en commandite par actions à capital variable  
au capital plancher de 200.000 €  
24 rue de Clichy – 75009 Paris  
RCS Paris 800 387 045

La « Société »

---

## **RAPPORT DE LA GERANCE A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DES ASSOCIES COMMANDITAIRES**

**EN DATE DU 31 MARS 2023**

Chers Associés,

Conformément à la loi et aux statuts, nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte, à l'effet, essentiellement :

- de vous rendre compte de la situation et de l'activité durant l'exercice clos le 31 décembre 2022, ainsi que des perspectives de notre Société ;
- de soumettre à votre approbation les comptes annuels dudit exercice et la proposition d'affectation du résultat de cet exercice ;
- de soumettre à votre approbation un projet de transformation de la Société en société civile à capital variable, la modification de l'objet social et de la dénomination sociale, les nominations du Gérant et des membres du Conseil de Surveillance sous sa nouvelle forme sociale.

Lors de l'assemblée vous entendrez également la lecture des différents rapports du Commissaire aux Comptes de la Société et le rapport du Conseil de Surveillance établi en application de l'article L.226-9 du Code de commerce.

Les rapports de votre Commissaire aux Comptes, de celui de votre Conseil de Surveillance et celui de votre Gérance accompagné en annexe du tableau conforme à l'article R.225-102 du Code de Commerce fournissant les résultats des cinq derniers exercices, de même que les comptes annuels et les autres documents ou renseignements s'y rapportant ont été tenus à votre disposition au siège social dans les conditions et délais prévus par la loi, afin que vous puissiez en prendre connaissance et vous ont, le cas échéant, été adressés conformément à la loi.

### **I - ACTIVITE DE LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2022**

#### **1.1 Situation et évolution de l'activité de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022 (Article L.232-1 II du Code de Commerce)**

##### **1.1.1 Evolution de l'activité au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022**

En 2022, Terres de France a fait l'étude de deux nouvelles terres agricoles en vue de leur acquisition. A ce stade, aucune acquisition n'a encore été réalisée.

La première terre agricole est située sur la commune de Civray, à 20 km au Sud-Ouest de Bourges, dans le département du Cher en région Centre. La parcelle s'étend sur une surface de 256ha 60a et 48ca.

Il s'agit de terres agricoles de moyennes qualités, dans une belle région agricole, la Champagne Berrichonne. Ces terres sont bien appropriées à un assolement céréalier.

L'objectif de l'acquisition de ces terres est de permettre à un jeune agriculteur de prendre son indépendance tout en bénéficiant du matériel et du soutien de l'exploitation familiale.

La seconde terre agricole est située sur la commune de Marnay à 25 km au Sud de Poitiers, dans le département de la Vienne en région Nouvelle-Aquitaine. La parcelle s'étend sur une surface de 80ha 72a et 34ca.

Il s'agit de terres agricoles de bonnes qualités agronomique avec une bonne irrigation des parcelles.

L'objectif de l'acquisition de ces terres est de permettre à un jeune agriculteur de démarrer son activité suite au départ à la retraite de l'agriculteur qui exploite actuellement ces terres et souhaite permettre l'installation d'un jeune.

Plusieurs autres projets d'acquisition ont été étudiés mais n'ont pas donné lieu à une étude approfondie.

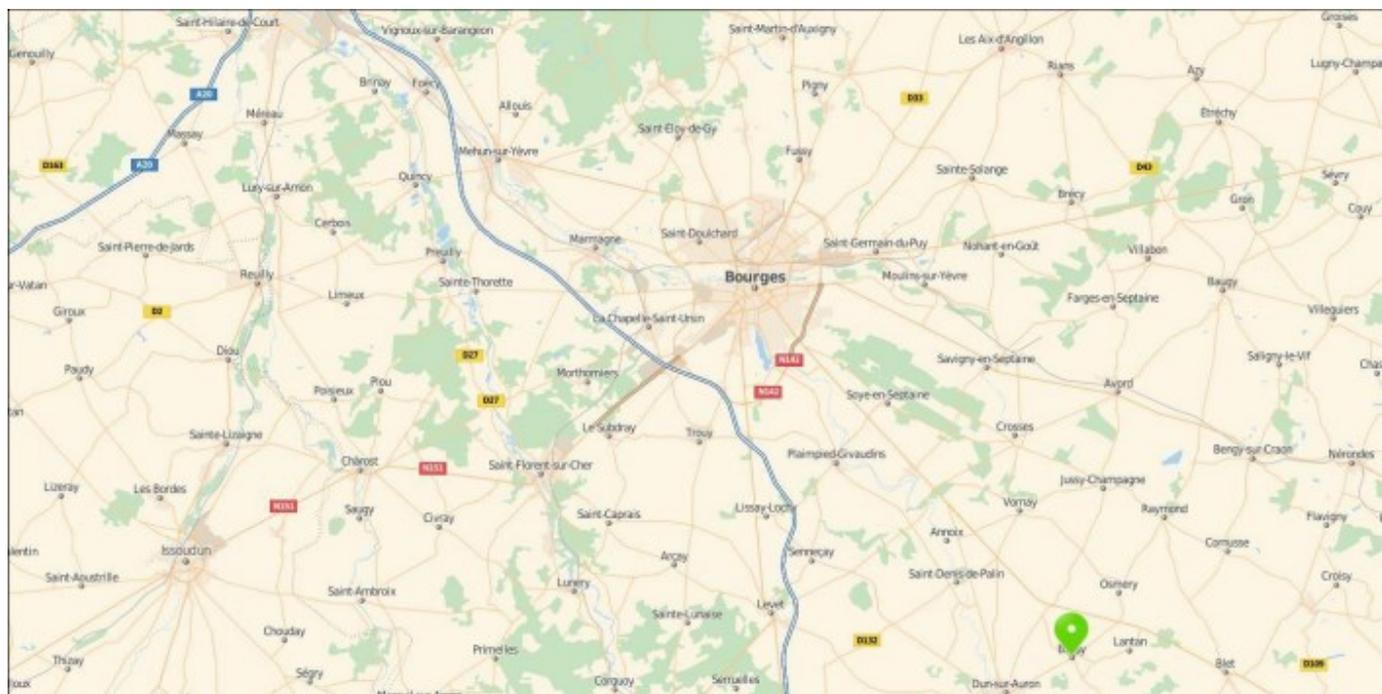
### 1.1.2 Présentation des terres agricoles détenue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022

#### Terres agricoles de Bussy (204 ha) :

En avril 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 étroite 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.

Vous trouverez ci-dessous une description plus complète :





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

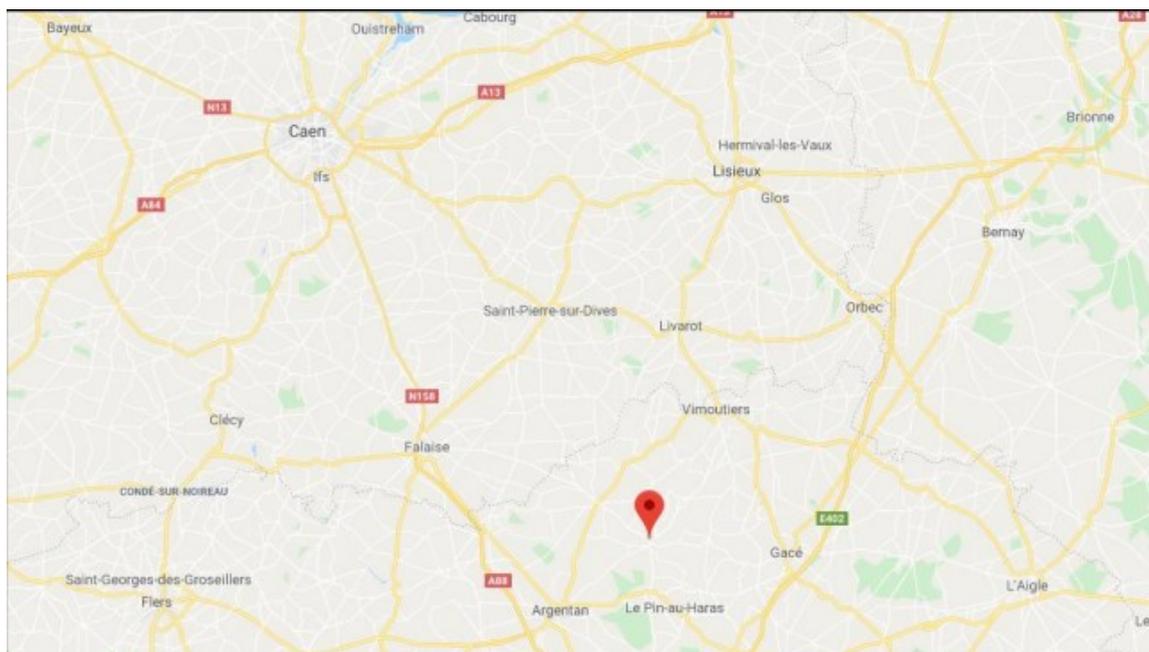


## Terres agricoles de Chambois (59 ha) :

Terres de France a réalisé cette acquisition en février 2021. La parcelle agricole s'étend sur une surface de 58ha 68a et 88ca. 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. 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 31/12/2022 :**



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.

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.

### **1.1.3 Autres événements importants survenus au cours de l'exercice 2022**

#### *Opérations sur le capital :*

Aucune opération sur le capital n'a eu lieu au cours de l'exercice 2022, le capital social s'élevait au 31 décembre 2022 à 4.623.365 €, divisé en 48.667 actions de 95 € de valeur nominale.

#### *Gérance et composition du Conseil de Surveillance :*

Des informations sur la gouvernance d'entreprise figurent dans le rapport du Conseil de Surveillance.

#### *Impact de l'épidémie de Covid-19 sur l'activité et les résultats de la Société pour l'exercice 2022*

Néant.

#### *Impact du conflit russo-ukrainien sur l'activité et les résultats de la Société pour l'exercice 2022*

Le conflit survenu le 24 février 2022 entre la Russie et l'Ukraine par le déploiement de troupes russes sur le territoire ukrainien génère un contexte de grande instabilité sur la scène géopolitique internationale dont on ignore les conséquences.

L'impact est nul concernant l'activité de Terres de France.

### 1.3 Evénements importants survenus entre la date de clôture de l'exercice et la date à laquelle le présent rapport est établi (Articles L.232-1 II du Code de Commerce)

Nous n'avons pas information particulière à porter à votre connaissance au titre des événements importants survenus entre la date de clôture de l'exercice et la date à laquelle le présent rapport est établi.

### 1.4 Evolution prévisible de la situation de la Société et perspectives d'avenir (Articles L.232-1 II du Code de Commerce)

Pour l'année 2023, la société prévoit de réaliser au moins une à deux acquisitions supplémentaires. Le référencement après de compagnies d'assurance-vie sera également opérationnel au 2<sup>ème</sup> trimestre 2023, une fois la transformation juridique réalisée.

### 1.5 Informations relatives au délai de paiement des fournisseurs et des clients

Conformément aux articles L. 441-6-1 et D. 441-4 du Code de commerce, nous vous informons qu'à la clôture des deux derniers exercices, les soldes des dettes à l'égard des fournisseurs et des créances à l'égard des clients se décomposent comme suit :

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
<b>(A) Tranche de retard de paiement</b>												
Nombre de factures concernées	<del>0</del>					5	<del>0</del>					
Montant total des factures concernées TTC	<del>0 €</del>				3 380 €	3 380 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	7,87%	7,87%	<del>0,00%</del>					
Pourcentage du chiffre d'affaires TTC de l'exercice	<del>0,00%</del>						0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>												
Nombre de factures exclues	0						0					
Montant total des factures exclues	0						0					
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal)</b>												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	30 jours date de facture						30 jours date de facture					

### 1.6 Analyse de l'évolution des affaires - Informations financières et non financières

Conformément aux articles L. 225-100-1 du Code commerce, nous devons vous présenter une analyse objective et exhaustive de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société, notamment de sa situation d'endettement, au regard du volume et de la complexité des affaires.

A ce titre, nous n'avons pas d'informations supplémentaires à vous apporter autres que celles déjà portées à votre connaissance dans le présent rapport et notamment aux points 1.1 à 1.4 et à la section II ci-après.

## **1.7 Activités en matière de recherche et de développement (Articles L.232-1 II du Code de Commerce)**

Néant.

## **1.8 Activités polluantes ou à risques (Article L.225-102-2 du Code de Commerce)**

Néant.

## **II - EXAMEN DES COMPTES ET RESULTATS 2022 – PROPOSITION D’AFFECTATION DU RESULTAT**

Nous vous proposons maintenant d'examiner les comptes annuels retraçant l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé.

Les comptes qui seront soumis à l'approbation de l'assemblée générale ont été établis selon les mêmes méthodes que lors de l'exercice précédent, dans le respect des dispositions du plan comptable et en observant les principes de prudence et de sincérité, de telle sorte que l'énonciation des résultats vous autorise à effectuer des comparaisons valables avec ceux de l'exercice précédent.

### **2.1 Compte de résultat**

Un rappel des comptes de l'exercice précédent est fourni à titre comparatif.

La Société a réalisé un chiffre d'affaires de 121.320 € contre 131.102 € au titre de l'exercice précédent, soit une baisse de 7 %.

La Société a reçu des subventions d'exploitation à hauteur de 8.000 € et a comptabilisé une reprise sur amortissements et provisions de 27.741 €.

Le total des produits d'exploitation s'élève à 157.115 € contre 131.264 € lors de l'exercice précédent.

Les charges d'exploitation de l'exercice ont atteint au total 103.253 € contre 587.186 € lors de l'exercice clos le 31 décembre 2021, soit une baisse de 82 %.

Les principaux postes de charges sont :

- autres achats et charges externes :	36.015 €
- impôts et taxes :	4.615 €
- salaires et traitements :	45.886 €
- charges sociales :	16.738 €

Le résultat d'exploitation de l'exercice ressort bénéficiaire à 53.862 € contre un résultat déficitaire de 455.921 € lors de l'exercice précédent.

Compte tenu d'un résultat financier déficitaire 1.340 € et de l'absence de résultat exceptionnel, le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de 52.522,48 € contre une perte de (406.165,82) € au titre de l'exercice précédent.

### **2.2 Bilan**

Actif

Le total de l'actif immobilisé s'élève donc à la somme de 3.951.238 € au 31 décembre 2022. Il s'élevait à 3.906.192 € à la clôture de l'exercice précédent.

L'actif circulant s'élève à la somme nette de 463.745 € comprenant principalement :

- des avances et acomptes sur commandes pour 168.750 € ;
- des créances clients et comptes rattachés pour 44.813 € (contre 74.108 € pour 2021) ;
- d'autres créances pour 40.253 € (contre 26.520 € pour 2021) ;
- des valeurs mobilières de placement pour 128.431 € (contre 154.389 € pour 2021)
- une trésorerie de 81.498 € contre 196.577 € pour 2021.

### Passif

Le capital social est demeuré inchangé à 4.623.365 €.

Le montant du poste « Primes d'émission, de fusion, d'apport » est inchangé à 18.176,44 €.

Un écart de réévaluation est comptabilisé à hauteur de 17.305 €.

Le compte de report à nouveau est débiteur à hauteur de (356.188,80) €.

Avec un résultat bénéficiaire de 52.522,48 €, les capitaux propres de la Société s'élèvent à 4.355.180,12 € au 31 décembre 2022 (contre 4.285.352,64 € au 31 décembre 2021).

### Situation d'endettement de la Société au regard du volume et de la complexité des affaires :

Le poste Dettes s'élève à la somme totale de 59.803 € (contre 72.434 € pour l'exercice précédent), constitué principalement :

- de dettes fournisseurs et comptes rattachés pour 39.566 € (contre 53.014 € pour 2021) ;
- de dettes fiscales et sociales pour 19.013 € (contre 18.220 € pour 2021) ;
- de produits constatés d'avance pour 1.073 €.

Le total du bilan de la Société au 31 décembre 2022 s'élevait à 4.414.982,65 € contre 4.357.786,15 € au cours de l'exercice précédent.

## **2.2 Dépenses non déductibles fiscalement**

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code général des impôts, nous vous signalons que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent en charge aucune des dépenses visées à l'article 39-4 du Code général des impôts.

## **2.3 Proposition d'affectation du résultat**

Nous vous proposons de bien vouloir approuver les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) tels qu'ils vous sont présentés et qui font apparaître un bénéfice de 52.522,48 € que nous proposons d'affecter en totalité en apurement du passif du compte « report à nouveau ».

Compte tenu de cette affectation, le compte « *report à nouveau* » serait débiteur de la somme de 303.636,32 €, et les capitaux propres s'élèveraient ainsi à 4.355.180 €.

## **2.4 Rappel des dividendes distribués**

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous rappelons qu'au cours des trois derniers exercices, la société Terre de France n'a distribué aucun dividende.

## **2.5 Tableau des résultats des cinq derniers exercices**

Conformément aux dispositions de l'article R.225-102 du Code de commerce, le tableau faisant apparaître les résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices est annexé au présent rapport (**Annexe 1**).

### **III CONVENTIONS**

#### **3.1 Conventions visées à l'article L. 226-10 du code de commerce**

Vous entendrez lecture du rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions visées à l'article L.226-10 du Code de commerce et le rapport du Conseil de Surveillance.

### **IV FILIALES ET PARTICIPATIONS – SUCCURSALES EXISTANTES – PRETS A MOINS DE TROIS ANS**

#### **4.1 Filiales et participations**

La Société détient aucune filiale ni participation.

#### **4.2 Succursales existantes**

Nous vous indiquons, conformément à l'article L.232-1 du Code de Commerce, que la Société ne disposait au cours de l'exercice écoulé d'aucune succursale.

#### **4.3 Prêts à moins de 3 ans consentis par la Société à titre accessoire à son activité principale, à des micro-entreprises, des PME ou à des entreprises de taille intermédiaire avec lesquelles elle entretient des liens économiques le justifiant (L.511-6 du code monétaire et financier)**

Nous vous informons que la Société n'a consenti ni bénéficié d'aucun prêt rentrant dans le cadre des dispositions de l'article L.511-6 3bis du Code Monétaire et Financier.

### **V- ACTIONNARIAT SALARIES**

Nous vous indiquons, conformément aux dispositions de l'article L. 225-102 du Code de commerce, qu'au dernier jour de l'exercice clos, l'actionnariat salarié représentait 0 % du capital social de la Société.

Nous vous précisons que cette participation n'est détenue ni dans le cadre d'un plan d'épargne d'entreprise prévu par les articles L.443-1 à L.443-9 du code du travail ni dans le cadre d'un fonds commun de placement d'entreprise régis par le chapitre III de la loi n°88-1201 du 23 décembre 1988

relative aux organismes de placement collectif en valeurs mobilières et portant création des fonds communs de créances.

## **VI- PROJET DE TRANSFORMATION DE LA SOCIETE EN SOCIETE CIVILE**

Compte tenu de l'évolution de la Société, nous vous proposons de transformer la Société en Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) sous la forme d'une société civile à capital variable.

Le Conseil de Surveillance a émis lors de sa réunion un avis favorable sur le projet de transformation de la Société en société civile à capital variable, ainsi que l'associé commandité par décision en date du [●] 2023. Ce dernier a indiqué renoncer à toute compensation liée à la perte de sa qualité d'associé commandité, à l'exception de son apport en numéraire de 500 € effectué à la constitution.

La Société transformée serait dotée d'un Conseil de Surveillance composé entre 3 et 7 membres désignés par l'assemblée générale ordinaire de la Société. Nous vous proposons de désigner en tant que premiers membres du conseil de surveillance de la Société sous sa nouvelle forme, pour une durée de trois (3) exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer en 2026 sur les comptes clos le 31 décembre 2025 :

- la société ECU SARL, société à responsabilité limitée de droit Luxembourgeois ayant son siège social 8 impasse Saint François 5535 Remich (Luxembourg), immatriculée au registre du commerce et des sociétés du Luxembourg sous le numéro B187956, représentée par Monsieur François Gerber ;
- Monsieur Fabrice Sobra, né le 17 novembre 1983 à Nice, de nationalité française, demeurant 9 rue Michelet - 06100 Nice ;
- Monsieur Nicolas Hodoul, né le 29 novembre 1977 à Marseille, de nationalité française, demeurant 205 avenue du Prado - 13008 Marseille.

Nous vous proposons de désigner en qualité de nouveau gérant pour une durée indéterminée, la société Vatel Capital, société par actions simplifiée au capital de 200.000 €, ayant son siège social 24, rue de Clichy – 75009 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 507 646 883, représentée par son président Monsieur Marc Meneau. Il serait investi de tous les pouvoirs nécessaires pour agir en toutes circonstances au nom de la société, conformément à l'article 14.2 des nouveaux statuts, dans la limite de l'objet social et des pouvoirs expressément dévolus par les dispositions légales et les statuts de la Société sous sa nouvelle forme aux décisions de la collectivité des associés. Les modalités de rémunération de la Gérance sont prévues à l'article 14.4 des nouveaux statuts.

Par ailleurs, dans le cadre de la transformation, nous vous proposons d'adopter une nouvelle dénomination sociale, SC Terres Invest au lieu et place de Terres de France.

Nous vous proposons également de modifier l'objet social de la Société de la manière suivante :

*« La société concourt au développement durable des zones rurales en France dans ses dimensions économique, sociale et environnementale. Elle participe par son action à la transition énergétique de l'agriculture française et apporte un soutien aux agriculteurs. La société se donne aussi pour but, notamment par l'acquisition de terres agricoles, de favoriser l'installation de jeunes agriculteurs, mais aussi de restructurer et d'agrandir les exploitations agricoles existantes en recherchant de meilleures performances environnementales.*

*La Société a pour objet principal, par tous moyens, en France et dans les pays de l'OCDE :*

*- L'acquisition, la prise à bail, la propriété, l'administration, la gestion, l'exploitation par bail, la location de tous biens et droits mobiliers ou immobiliers, en vue de favoriser l'accès au foncier agricole, et généralement, la mobilisation directe et indirecte de toutes opérations immobilières, et plus généralement toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet qui précède.*

*- Et plus généralement, toutes opérations industrielles, commerciales ou financières, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou susceptibles d'en faciliter l'extension ou le développement.*

*Pour réaliser cet objet, la Société pourra :*

- procéder à toutes études financières, juridiques, fiscales, commerciales, comptables ou autres sur des PME dans lesquelles elle serait susceptible de prendre des participations dans les conditions ci-dessus définies,*
- procéder à toute augmentation de capital par versements en numéraire,*
- réaliser toutes opérations financières ou mobilières,*
- et plus généralement faire toutes opérations sous réserve qu'elles soient conformes à l'objet de la société et de nature à favoriser son développement.*

*Par ailleurs, la société pourra investir entre 10 et 30 % de son actif net, directement ou indirectement, en titres de créances, obligations et instruments du marché monétaire, sans contrainte de notation, la société de gestion réalisant sa propre analyse du risque de crédit et la notation des agences n'étant pas un critère prépondérant ni systématique dans la sélection des titres. Il est convenu que la société de gestion s'interdit de souscrire à des « hedge funds », à des warrants et d'opérer sur des marchés à terme. La fourchette de 10 à 30% de son actif net ne représente pas une limite mais une indication sur son allocation cible en fonction des liquidités disponibles à l'investissement et, ce, sans dénaturer son objet principal d'investissement.*

*Ainsi, en allocation cible, 10 à 30% des actifs nets de la société seront placés sur des supports diversifiés, à savoir des obligations d'entreprises, des OPCVM ou FIA monétaires et obligataires, certificats de dépôt, bons du Trésor, obligations et titres analogues émis dans les pays de la zone euro.*

*Les critères de sélection des produits de taux sont la liquidité, le risque de défaut de la contrepartie et le cas échéant le niveau de frais. Aucune notation minimum n'est requise. »*

Par ailleurs, nous vous proposons d'opter pour l'impôt sur les sociétés, conformément aux dispositions des articles 206 3° et 239-1 du Code Général des Impôts et ce, afin de maintenir l'actuel régime d'imposition. Il conviendra de déléguer tous les pouvoirs, à la gérance afin d'aviser le service des impôts compétent, de l'option à l'impôt sur les sociétés de la Société.

Enfin, nous vous rappelons que la transformation de la Société en société civile nécessite l'accord de tous les associés conformément à l'article L. 225-245 du Code de commerce, sur renvoi de l'article L. 226-1 alinéa 2 du Code de commerce. Par ailleurs, sous la nouvelle forme sociale, les associés seront responsables indéfiniment des dettes sociales.

Vous trouverez en annexe du projet de texte des résolutions le projet de statuts de la Société en société civile à capital variable.

Nous vous invitons à soutenir ce projet.

\*\*\*

Votre Gérant vous invite, après la lecture des rapports présentés par votre Commissaire aux Comptes et le Conseil de Surveillance, à adopter les résolutions qu'il soumet à votre vote.

---

**P/Vatel Gestion**  
**Monsieur Marc Meneau**  
**Gérant**