

**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 EN DATE DU 7 JUILLET 2020**

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 2019, ainsi que pour soumettre à votre approbation les comptes dudit exercice.

Nous vous informons que la société, qui répond à la définition des petites entreprises prévue à l'article L. 123-16 du Code de Commerce, est désormais dispensée d'établir un rapport de gestion. Cette mesure prévue aux termes de l'article L.232-1, IV du Code de Commerce, introduite par l'article 55, IV de la loi 2018-727 du 10 août 2018, intitulée « Loi pour un Etat au service d'une société de confiance », est entrée en vigueur pour les exercices clos à compter du 11 août 2018.

Nous attirons votre attention sur le fait qu'aucun texte ne traite à ce jour le sort de certaines informations obligatoires, dont la communication était organisée dans le cadre du rapport de gestion. A notre sens, une partie d'entre elles ne bénéficie pas par extension de cette exemption. Ces informations, tels que les délais de règlement fournisseurs et clients, devront certainement faire l'objet de rapports spéciaux ou être mentionnées dans l'annexe comptable.

A titre transitoire et dans l'attente des dispositions légales ou réglementaires qui doivent venir compléter cette nouvelle mesure, nous vous communiquons un rapport de gestion sur les comptes clos le 31 décembre 2019.

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 de 98 014 € contre 88 705 € au titre de l'exercice précédent. Il est en progression de plus de 10 % environ.

Cette hausse significative est due pour moitié à la vente des vins du château de KIRWAN reçus au début l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2019 au titre de la quote-part de fermages payables en nature.

La production vendue, qui comprend les fermages payés en numéraire a augmenté également, passant de 88,7 K€ à 93 K€.

Il convient d'ajouter à cette somme autres produits pour un montant de 310 €.

Les produits d'exploitation se sont élevés en conséquence à la somme de 98 324 €.

Les charges d'exploitation ont diminué au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019 et se sont élevées à 80 590 € contre 85 625 € au titre de l'exercice précédent et comprennent les postes suivants :

– Achats de marchandises :	4 000 €
– Autres charges externes :	17 388 €
– Impôts, taxes et versements assimilés :	2 766 €
– Salaires et traitements :	44 280 €
– Charges sociales :	12 104 €
– Autres charges :	53 €

Le résultat d'exploitation est en conséquence bénéficiaire d'un montant de 17 734 € contre 7 996 € pour l'exercice précédent.

Les charges financières se sont élevées à 1 461 € contre 340 € en au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

En parallèle, les produits financiers ont augmenté fortement. Ils se sont élevés à 26,5 K€ au lieu de 3,3 K€ en 2018. Ils se composent pour 18 K€ d'intérêts et pour 8,4 K€ de produits de cession de valeurs mobilières.

Au total, les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019 font ressortir un résultat financier positif de 25 K€.

En conséquence le résultat courant avant impôts s'élève à la somme de 42 769 € contre 11 012 € en au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Le résultat exceptionnel s'élève à la somme de (171) €.

Le résultat de l'exercice est en conséquence un bénéfice de 42 597,93 € contre 10 946,68 € au titre de l'exercice précédent.

### **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**

La société TERRES DE FRANCE n'a pas acquis de terres agricoles au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Toutefois, la société TERRES DE FRANCE a régularisé un compromis aux fins d'acquérir 68 hectares de terres agricoles en Normandie dans le cadre d'une succession familiale et ce, au prix de 650 000 € environ.

Cette acquisition permettrait à l'agriculteur en place de continuer à exploiter ces terres dans de bonnes conditions et assurerait la continuité de son exploitation agricole.

Les pourparlers avec la SAFER sont en cours et la société TERRES DE FRANCE espère pouvoir finaliser l'acquisition au cours de l'exercice ouvert à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020.

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

### **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.

Vous trouverez ci-dessous une description plus complète :

## **LOCALISATION**



**ILOT N°1** (Bussy)  
B52/B53/B64/B65/B66/B112/B170/B173/ZB3/ZB4/ZB5/ZB7



- Surface: 109 hectares
- Nature du sol: limon argileux
- Catégorie cadastre: 75ha classe 1 + 32ha classe 2 + 2ha classe 3
- Forme des parcelles: régulière
- Pente / orientation: plane
- Accès: 3 routes + 1 chemin d'exploitation
- Culture en place lors de la visite: colza + orge
- Potentiel cultural (note de 1 à 5): 2
- Divers: meilleur potentiel de l'exploitation, bonne réserve hydrique. Longueur de 500 à 800m



**ILOT N°2** (Bussy)  
A256/B3/B4/B6/B41/B42/B44/B45/B93 + B118/B119 à border pour sortir le bâti



- Surface: 36 hectares
- Nature du sol: limon argileux
- Catégorie cadastre: 24ha classe 2 + 12ha classe 3
- Forme des parcelles: irrégulière le long du village et du CDF
- Pente / orientation: plane
- Accès: route + 2 chemins d'exploitation
- Culture en place lors de la visite: orge d'hiver + blé
- Potentiel cultural (note de 1 à 5): 2
- Divers: peu de cailloux sauf bordure du corps de ferme



**ILOT N°3** (Bussy)  
A85/A112/A113/A114/A115/A148



- Surface: 18 hectares
- Nature du sol: argilo calcaire
- Catégorie cadastre: classe 2
- Forme des parcelles: parcelles régulières
- Pente / orientation: légère déclivité
- Accès: 2 chemins d'exploitation
- Culture en place lors de la visite: orge d'hiver
- Potentiel cultural (note de 1 à 5): 2
- Divers: présence de cailloux de cranette



**ILOT N°4** (Bussy)  
A178/A181/A184/A185/A186/A464/A465/A475/A476/A481/A482



- Surface: 26 hectares
- Nature du sol: argilo calcaire
- Catégorie cadastre: classe 3
- Forme des parcelles: parcelles régulières
- Pente / orientation: plane
- Accès: route + 2 chemins d'exploitation
- Culture en place lors de la visite: orge d'hiver
- Potentiel cultural (note de 1 à 5): 3
- Divers: présence de cailloux de cranette



**ILOT N°5** (Dun-sur-Auron)  
ZE 11



- Surface: 7ha62a80ca
- Nature du sol: argilo calcaire
- Catégorie cadastre: 1 sur 3ha81 + 2 sur 3ha81
- Forme des parcelles: régulière
- Pente / orientation: légère déclivité
- Accès: route
- Culture en place lors de la visite: céréales à semer
- Potentiel cultural (note de 1 à 5): 4
- Divers: forte présence de cailloux de cranette



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 % environ.

## Terres agricoles d'Arrou (20ha) :

### 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.

Ces parcelles présentent plusieurs atouts non négociables :

- Région agricole dynamique / proximité immédiate Beauce
- Début de production légumes dans le secteur
- Situé à 1h30 de l'entrée de Paris
- 85% de la surface labourable, bonne qualité agronomique, drainée (coût installation = 1.500€/ha)
- Prix de vente cohérent par rapport aux références de transactions locales
- La conversion biologique apporte une plus-value (la durée de conversion étant de 2 à 3 ans)
- Rentabilité intéressante + potentiel de valorisation

Notre rendement brut est d'environ 2,4 %. La société TERRES DE FRANCE a insisté pour que les cultures soient toutes biologiques.

## 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.

## 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 Schyler s'installe à Bordeaux au cours de la première moitié du 18<sup>e</sup> siècle. Son but : raccourcir les circuits commerciaux entre sa maison de négoce hanséate et le vignoble

gironдин. En 1739, il crée avec Auguste Schröder la maison Schröder & Schyler.

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 Schyler achète Château Kirwan pour 200 000 francs or. Kirwan, du nom d'un négociant irlandais qui l'avait lui-même acheté au 18<sup>e</sup> siècle.

Aujourd'hui, c'est la 9<sup>e</sup> génération conduite par Yann Schyler qui gère le domaine.

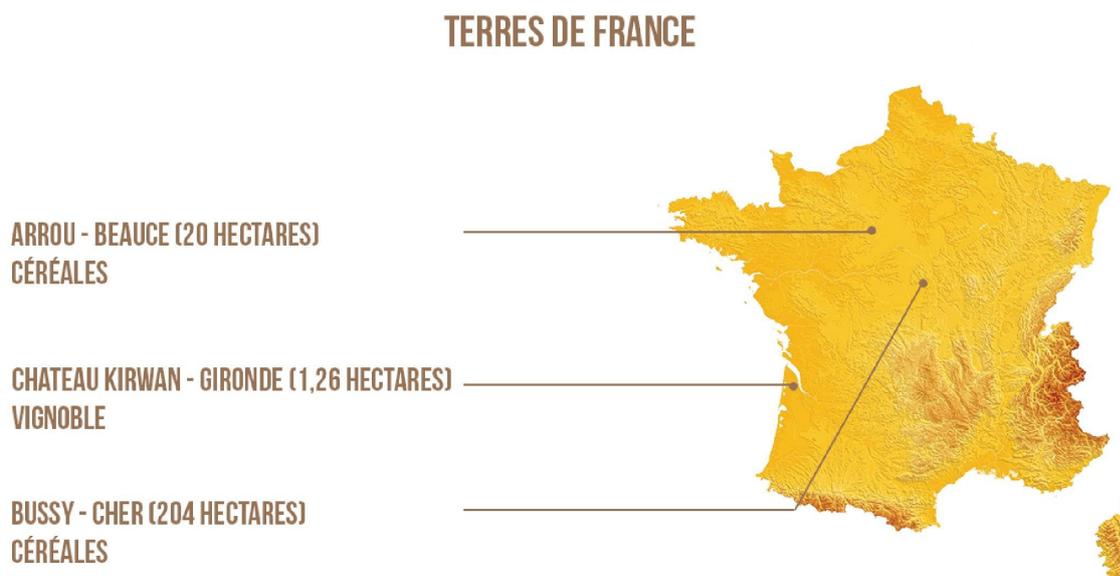


En coordination avec la famille et la SAFER locale, la société TERRES DE FRANCE a acquis une petite part des parcelles (inférieure à 10 %) qui a servi de relais et permis d'assurer une transition de qualité de l'exploitation viticole.

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

## Récapitulatif des actifs détenus à fin 2019 :



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.

Une quatrième acquisition de terres agricoles est en cours de finalisation dans l'ouest de la France comme mentionné ci-dessus.

Le confinement lié à la crise du Covid-19 a retardé la mise en œuvre du projet.

La gérance prépare un plan d'actions visant à soutenir le développement futur de TERRES DE FRANCE et à lui donner les moyens de remplir sa mission d'accompagnement du monde agricole français.

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**

La société n'a procédé à aucun investissement au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

## **II. BILAN**

### **A. EXAMEN DES POSTES D'ACTIF**

Les immobilisations corporelles s'élèvent, en montant net, à la somme de 3 822 967 € au 31 décembre 2019.

L'actif circulant s'élève à la somme nette de 794 497 €. Aucune charge constatée d'avance n'a été comptabilisée.

Le compte « Clients et comptes rattachés », d'un montant brut de 56 766 €, n'est pas provisionné.

Le compte « Autres créances » d'un montant de 161 768 €, n'a fait l'objet d'aucune provision.

## **B. EXAMEN DES POSTES DE PASSIF**

Le capital social souscrit, dans la cadre de la variabilité du capital, est de 4 534 065 € et le montant des capitaux propres de 4 575 831 €.

La situation nette par action est en légère progression de + 0,5 %, passant de 95,41 euros par action au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018 à 95,87 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Le poste « Dettes » s'élève à la somme globale de 41 633 € et comprend les postes suivants :

– Emprunts et dettes assimilées :	51 €
– Dettes fournisseurs et comptes rattachés :	27 856 €
– Autres dettes :	12 662 €

Il a par ailleurs été pris en compte 1 063 € 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 s'élevant à 42 597,93 euros que nous vous proposons d'affecter en totalité au compte « Report à nouveau ».

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. 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 de l'article 39-4 du même code.

## **VI. CONVENTIONS CONCLUES 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.

Cette rémunération n'a pas été facturée au titre de l'exercice clos.

## **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 2019 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 prévues notamment aux articles L.225-194 et L.225-197 du Code de Commerce.

## **VIII. INFORMATIONS CONCERNANT LES MANDATAIRES SOCIAUX**

Conformément aux dispositions de l'article L.225-102-1 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.

## **IX. JETONS DE PRESENCE DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

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

## **X. 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.

## **XI. 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, au cours de l'exercice, 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).

## **XII. ETAT DES MANDATS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Nous vous rappelons qu'aux termes des statuts constitutifs de la société en date du 27 janvier 2014, il a été décidé de nommer en qualité de membre du conseil de surveillance :

- Monsieur Jean-Michel YCRE,
- Monsieur Gilbert GERBER,
- Monsieur Alain HERBINET,

pour une durée de six (6) exercices qui prend fin à l'issue de l'assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Nous vous rappelons que suivant délibérations de l'assemblée générale des actionnaires commanditaires et décisions de l'associé commandité de la société en date du 17 juin 2019, il a été décidé de nommer Monsieur François GERBER en qualité de membre du conseil de surveillance.

Nous vous proposons de renouveler les mandats de Monsieur François GERBER et de Monsieur Alain HERBINET pour une 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.

Nous vous proposons également :

- de prendre acte de la fin du mandat de Monsieur Jean-Michel YCRE et de nommer en remplacement Monsieur Thibault COQUELIN DE LISLE pour une 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,
- de ne pas renouveler le mandat de Monsieur Gilbert GERBER.

## **XIII. ETAT DES MANDATS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES ET SUPPLEANTS**

Nous vous rappelons qu'aux termes des statuts constitutifs de la société en date du 27 janvier 2014, il a été décidé de nommer :

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

pour une durée de six (6) exercices qui prend fin à l'issue de l'assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Nous vous proposons de bien vouloir renouveler Monsieur Fabrice RABATTU et Monsieur Guillaume MINIAOU dans leurs fonctions respectives de commissaires aux comptes titulaire et 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.

#### **XIV. 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 2019.

**La gérance**