

Cher Actionnaire,

L'exercice 2018 a vu le renouvellement de l'agrément solidaire de Terres de France pour une durée de cinq ans supplémentaires. Nous avons ainsi l'horizon pour travailler en toute sérénité sur les futurs dossiers d'acquisition. Le travail de fonds et de long terme de Terres de France a été reconnu et validé par la DIRECCTE (Directions régionales des entreprises, de la concurrence, de la consommation, du travail et de l'emploi) en charge des renouvellements.

Nous n'avons pas réalisé de nouvelles acquisitions foncières lors du dernier exercice. Les dossiers reçus étaient jugés soit trop onéreux par rapport au marché, soit ne répondant pas à nos critères solidaires (aide à l'installation d'un jeune agriculteur, dossiers de transmission, dossiers répondant à nos critères de gestion durable, dossiers favorisant la transition écologique de la culture en place).

Notre chiffre d'affaires annuel 2018 est en légère progression de +3 % à 88 705 € (contre 86 171 € en 2017). Ce chiffre d'affaires est conservateur car il ne comprend pas encore les revenus issus des bouteilles du château KIRWAN auxquelles nous avons eu droit en 2018. Ces bouteilles ont été proposées à la vente début 2019 et ne seront donc comptabilisées que sur le prochain exercice.

Le résultat d'exploitation 2018 est en nette amélioration puisque pour la première fois cette année, il est bénéficiaire à 7 996 € contre (12 808) € pour l'année précédente.

Les charges financières se sont fortement réduites et ne représentent plus que 340 € contre 12 183 € en 2017 du fait du remboursement total de l'emprunt souscrit en 2017 pour réaliser notre dernière opération d'acquisition. Cet emprunt a été totalement remboursé au cours du 1er trimestre 2018.

Grâce à cette baisse de charges financières et une hausse des produits financiers qui s'affichent à 3 356 €, les comptes 2018 font ressortir un résultat financier positif à 3 016 €.

Le résultat de l'exercice 2018 affiche en conséquence un bénéfice net de 10 947 €.

Il est à noter que la gérance n'a perçu aucune rémunération, comme nous nous y sommes engagés tant que le résultat net sera négatif au global (le résultat net 2018 ne compense pas tout à fait la perte 2017).

L'actif net comptable par action est en légère progression de +0,5 %, passant de 94,92 € en 2017 à 95,41 € en 2018.

En conclusion, nous poursuivons notre gestion en bon père de famille de la société Terres de France et avons comme objectif de réaliser au moins une nouvelle acquisition en 2019 et de poursuivre l'amélioration du résultat.

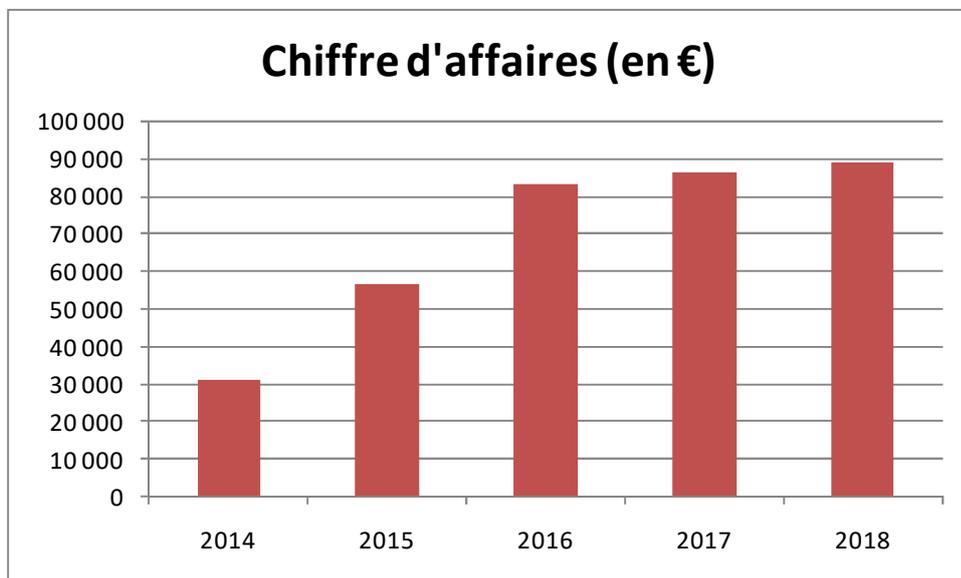
Les souscriptions à Terres de France restent ouvertes à 100 € / action (prix inchangé) et ne concernent plus que la réduction à l'impôt sur le revenu de 18 % (un décret devrait paraître d'ici fin 2019 pour passer ce taux de réduction à 25 % mais nous n'avons aucune certitude à ce sujet).

Nous vous rappelons également que Terres de France étant une PME, les actions détenues ne sont pas assujetties à l'assiette IFI.

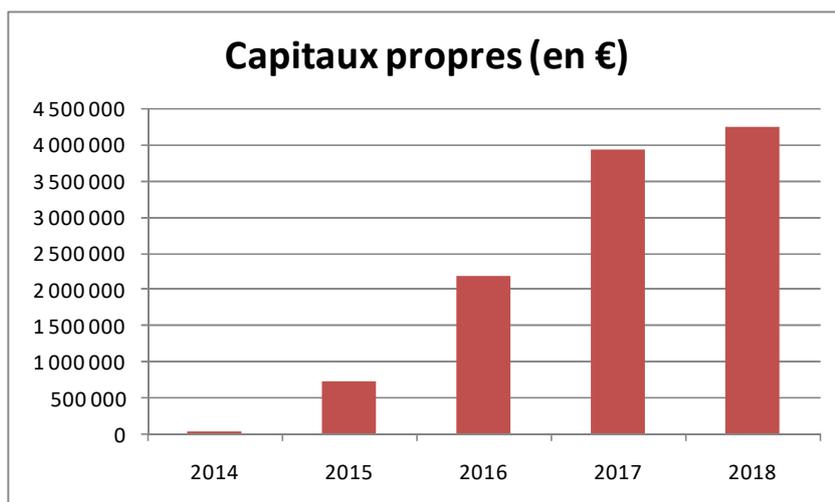
Nous vous prions d'agréer, cher Actionnaire, l'expression de nos sentiments distingués.

La gérance

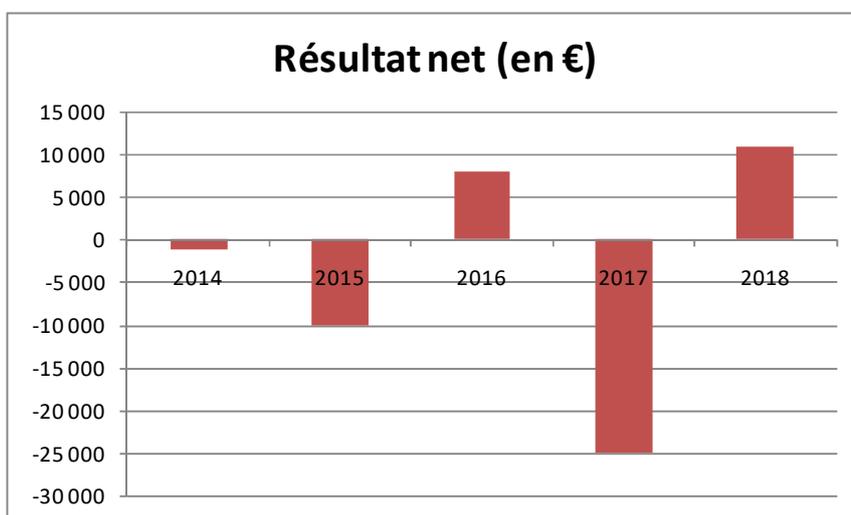
Evolution du chiffre d'affaires de 2014 à 2018 :



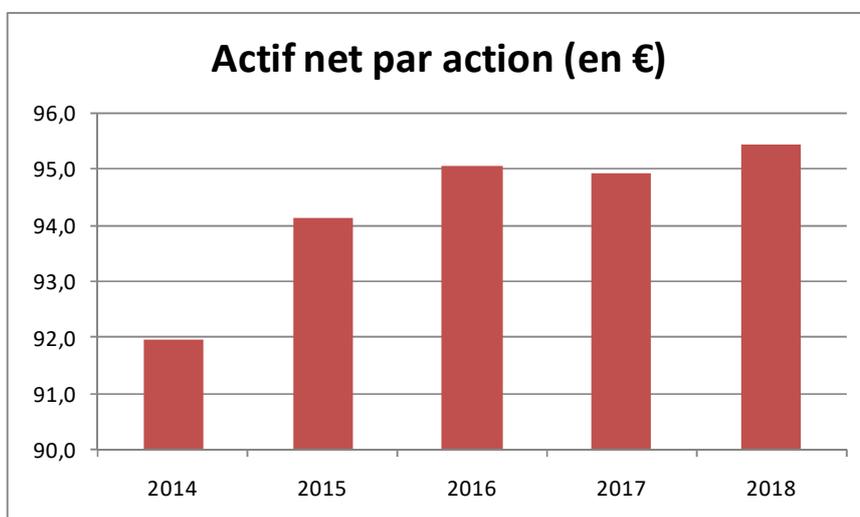
Evolution des capitaux propres de 2014 à 2018 :



Evolution du résultat net de 2014 à 2018 :



Evolution de l'actif net par action 2014 à 2018 :



BILAN ACTIF

ACTIF	Valeurs au 31/12/18			Valeurs au 31/12/17
	Val. Brutes	Amort. & dépréc.	Val. Nettes	
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles				
Terrains	3 822 967		3 822 967	3 822 967
Constructions				
Installations tech., matériel et outillages industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations financières (2)				
Participations				
Créances rattachées à des participations				
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
TOTAL (I)	3 822 967		3 822 967	3 822 967
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Créances				
Créances Clients et Comptes rattachés (3)	52 524		52 524	80 355
Autres créances (3)	51 719		51 719	75 341
Capital souscrit - appelé non versé	81 240		81 240	193 773
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres				
Autres titres	159 885	225	159 660	
Instruments de trésorerie				
Disponibilités	97 953		97 953	24 021
Charges constatées d'avance (3)				
TOTAL (II)	443 321	225	443 096	373 489
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)				
Primes de remboursement des emprunts (IV)				
Écarts de conversion actif (V)				
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV + V)	4 266 288	225	4 266 063	4 196 456
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)				
(3) Dont à plus d'un an (brut)				

BILAN PASSIF

PASSIF	Valeurs au 31/12/18	Valeurs au 31/12/17
CAPITAUX PROPRES		
Capital (dont versé : 4 221 895)	4 221 895	3 925 495
Primes d'émission, de fusion, d'apport	35 826	25 333
Écarts de réévaluation		
Écart d'équivalence		
Réserves		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	-28 305	-3 314
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	10 947	-24 991
SITUATION NETTE	4 240 363	3 922 523
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL (I)	4 240 363	3 922 523
AUTRES FONDS PROPRES		
Produit des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL (I) Bis		
PROVISIONS		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
TOTAL (II)		
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		202 182
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)		214
Emprunts et dettes financières diverses (3)		760
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes Fournisseurs et Comptes rattachés	10 402	36 238
Dettes fiscales et sociales	14 345	32 182
Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés		1 404
Autres dettes		
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance	952	952
TOTAL (III)	25 700	273 933
Écarts de conversion passif (IV)		
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)	4 266 063	4 196 456
(1) Dont à plus d'un an		
(1) Dont à moins d'un an	25 700	273 933
(2) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques		
(3) Dont emprunts participatifs		

COMPTE DE RÉSULTAT

	Du 01/01/18 An 31/12/18	Du 01/01/17 An 31/12/17	Variation	
			en valeur	en %
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens & serv.)	88 705	86 171	2 534	3
Montant net du chiffre d'affaires	88 705	86 171	2 534	3
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions (amorts), transferts de charges	1 249	1 624	-375	-23
Autres produits	3 666		3 666	
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (I) (1)	93 621	87 796	5 825	7
Achats de marchandises				
Variation de stocks				
Achats de matières premières et autres approvis.				
Variation de stocks				
Autres achats et charges externes	30 812	33 059	-2 247	-7
Impôts, taxes et versements assimilés	5 736	1 336	4 400	329
Salaires et traitements	37 343	50 447	-13 105	-26
Charges sociales	11 734	15 650	-3 916	-25
Dotations aux amortissements				
Sur immob. : dotations aux amortissements				
Sur immob. : dotations aux dépréciations				
Sur actif circulant : dotations aux dépréc.				
Dotations aux provisions				
Autres charges		112	-112	-100
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (II) (2)	85 625	100 604	-14 979	-15
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)	7 996	-12 808	20 804	162
Bénéfice ou perte transférée (III)				
Perte ou bénéfice transféré (IV)				
De participation (3)				
D'autres valeurs mob. et créances d'actif immo. (3)				
Autres intérêts et produits assimilés (3)	3 356		3 356	
Reprises sur prov. et dépréciations et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de val. mob. de placement				
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS (V)	3 356		3 356	
Dotations amortissements, dépréciations, provisions	225		225	
Intérêts et charges assimilées (4)		12 183	-12 183	-100
Différences négatives de change				
Charges sur cessions de valeurs mobilières de placement	115		115	
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES (VI)	340	12 183	-11 843	-97
RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)	3 016	-12 183	15 199	125
RÉSULTAT COURANT avt impôts (I+II+III+IV+V-VI)	11 012	-24 991	36 003	144
Produits exceptionnels (VII)				
Charges exceptionnelles (VIII)	65		65	
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)	-65		-65	
Participation des salariés aux résultats (IX)				
Impôt sur les bénéfices (X)				
TOTAL DES PRODUITS (I+III+V+VII)	96 976	87 796	9 180	10
TOTAL DES CHARGES (II+IV+VI+VIII+IX+X)	86 030	112 787	-26 757	-24
Bénéfice ou Perte	10 947	-24 991	35 938	144

Revue de patrimoine de Terres de France

1. Terres agricoles de Bussy (204 ha):

En 2017, 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).

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. Terres de France a pu ainsi conforter son partenariat existant avec la Safer de la région Centre.

Caractère solidaire du dossier :

■ **Situation de fragilité économique initiale :**

Un agriculteur, à la fois exploitant et propriétaire, décède brutalement. Il n'a pas d'enfants et les salariés en place n'ont ni la capacité financière ni les compétences pour reprendre l'exploitation agricole en l'état.

Les repreneurs potentiels sont de grosses exploitations agricoles voisines ou étrangères qui souhaitent faire jouer des synergies de taille sans reprendre les salariés agricoles. Ce sont 10 emplois qui sont ainsi menacés.

La Safer peut décider du repreneur uniquement s'il s'agit d'un jeune agriculteur (prioritaire dans l'ordre des repreneurs potentiels) mais bien entendu, la totalité d'entre eux n'ont pas le soutien des banques.

■ **Intervention de Terres de France :**

Terres de France et la Safer sélectionnent alors ensemble un jeune agriculteur (30 ans), issu d'une coopérative agricole, capable de reprendre l'exploitation dans un souci de gestion raisonnée et respectueuse de l'environnement.

L'intervention de Terres de France permet de financer la reprise d'exploitation en proposant un financement de très long terme, sans exigence financière restrictive (pas de garantie ou caution personnelle demandée). Elle rassure également les banques qui utilisent le foncier de Terres de France comme garantie, et octroient ainsi au jeune agriculteur le financement nécessaire au redémarrage de l'activité.

Vous trouverez ci-dessous une description plus complète :

LOCALISATION



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°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 culturel (note de 1 à 5): 2
- Divers: meilleur potentiel de l'exploitation, bonne réserve hydrique. Longueur de 500 à 800m



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 culturel (note de 1 à 5): 4
- Divers: forte présence de cailloux de cranette



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



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.

2. Terres agricoles d'Arrou (20 ha) :

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.



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. Raymonds 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.

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.

Cet 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.

Ces parcelles présentent plusieurs atouts non négligeables :

- 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

Caractère solidaire du dossier :

■ Situation de fragilité économique initiale :

M et Mme Raymond ont une petite exploitation (60 ha), essentiellement en fermage, à la rentabilité incertaine et fragile. L'un de leurs propriétaires (20 ha) décède et les ayant droits décident de vendre lesdites parcelles.

M et Mme Raymond, bien que prioritaires dans l'ordre d'achat, n'ont malheureusement pas les fonds suffisants pour se porter acquéreur. Par ailleurs, cette parcelle représente 1/3 de leur exploitation, et la perte de celle-ci condamnerait définitivement leur exploitation agricole.

Qui plus est, de nombreux agriculteurs voisins sont intéressés par la parcelle et sont prêts à l'acheter à un prix supérieur au marché, ce qui est très tentant pour les ayant droits.

■ Intervention de Terres de France :

La Safer prend contact alors avec Terres de France, qui se porte acquéreur très vite, à un prix fixé par la Safer dans la norme du marché.

Les 20 ha sont loués à prix bas pour permettre à M et Mme Raymond de poursuivre leur activité agricole sereinement et de basculer la parcelle de 20 ha en bio en contrepartie de cet effort financier consenti par Terres de France. Cela permet ainsi de développer une agriculture durable et respectueuse de l'environnement en facilitant la transition de l'exploitation existante vers le bio.

A horizon 10 ans, Terres de France envisage de revendre les terres agricoles, sans plus-value, à l'aîné des enfants de M et Mme Raymond, qui se destine à reprendre l'exploitation agricole (actuellement en BTS).

Notre rendement brut est d'environ 2,4 %. Terres de France a insisté pour que les cultures cultivées sont toutes biologiques.

3. Vignes Château KIRWAN (1,3 ha) :

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.

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

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 Schjyler 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 Schjyler qui gère le domaine.



Terres de France bénéficie ainsi du dynamisme de cette propriété de 38 hectares, située à Cantenac en Gironde, dont les installations (chais et cuviers) 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 Schjyler 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



Caractère solidaire du dossier :

■ Situation de fragilité économique et familiale :

Une famille exploite un vignoble depuis 8 générations (plus de 250 ans). Face aux nouvelles normes réglementaires, environnementales et sanitaires, la famille doit faire face à un besoin d'investissement auquel elle ne peut pas faire face toute seule. A cela s'ajoutent des difficultés familiales (suite au décès du père) qui contraignent certains membres de la famille à devoir vendre leurs parts dans le cadre de la succession.

Cette situation critique imposait, en l'absence de solution financière extérieure, la vente totale du domaine, les banques ne finançant qu'une partie du besoin.

■ Intervention de Terres de France :

En coordination avec la famille et la Safer, Terres de France a acquis une petite part des parcelles (<10%) qui a servi de relais et permis d'assurer une transition de qualité de l'exploitation viticole. Là encore, 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 (<1%) et est payé en bouteilles, ce qui facilite la trésorerie de l'exploitation agricole.

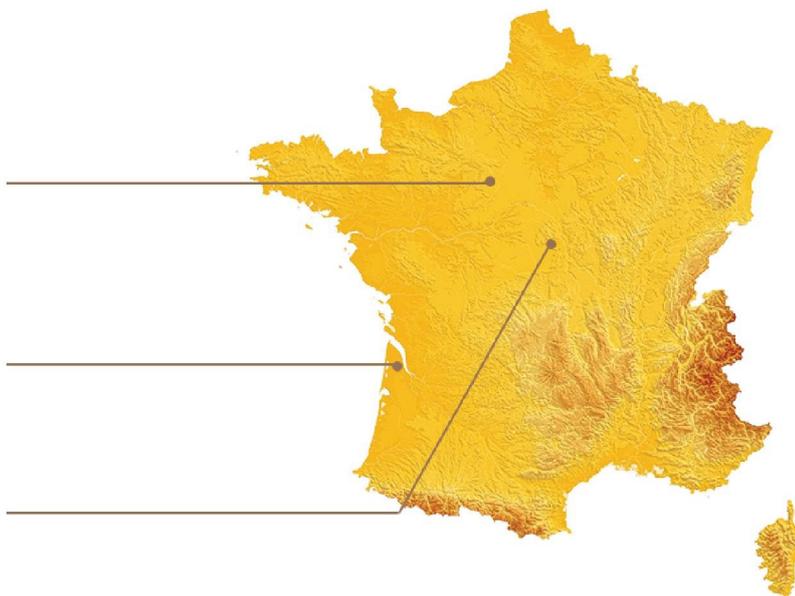
Récapitulatif de nos actifs fin 2018 :

TERRES DE FRANCE

**ARROU - BEAUCE (20 HECTARES)
CÉRÉALES**

**CHATEAU KIRWAN - GIRONDE (1,26 HECTARES)
VIGNOBLE**

**BUSSY - CHER (204 HECTARES)
CÉRÉALES**



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.

Notre objectif est également de réaliser une 4ème acquisition, soit en terres agricoles, soit en vignes, en privilégiant le caractère solidaire des dossiers, la qualité des exploitants, les cultures bio ou respectueuses de l'environnement, des rendements minimum de 2 % et des perspectives de valorisation attractives sur le long terme.

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.