

**COMPTES ANNUELS ET AUTRES DOCUMENTS À
DÉPOSER EN VERTU DU CODE DES SOCIÉTÉS**

DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)

Dénomination: **Terre-en-vue**

Forme juridique: Société coopérative à responsabilité limitée à finalité sociale

Adresse: Chaussée de Wavre

N°: 37

Boîte:

Code postal: 5030

Commune: Gembloux

Pays: Belgique

Registre des personnes morales (RPM) - Tribunal de l'entreprise de: Liège, division Namur

Adresse Internet: <http://www.terre-en-vue.be/>

Numéro d'entreprise

BE 0845.451.604

Date du dépôt de l'acte constitutif ou du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts.

12-04-2016

COMPTES ANNUELS EN EUROS approuvés par l'assemblée générale du

28-06-2020

et relatifs à l'exercice couvrant la période du

01-01-2019

au

31-12-2019

Exercice précédent du

01-01-2018

au

31-12-2018

Les montants relatifs à l'exercice précédent sont identiques à ceux publiés antérieurement.

Numéros des sections du document normalisé non déposées parce que sans objet:

A 2.2, A 6.1.1, A 6.2, A 6.3, A 6.6, A 6.7, A 7.2, A 8, A 9, A 11, A 12, A 13, A 14, A 15, A 16, A 17, A 18, A 19

Ce compte annuel ne concerne pas une société soumise aux dispositions du nouveau Code des sociétés et associations du 23 mars 2019.

N°	BE 0845.451.604	A 2.1
----	-----------------	-------

**LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS
ET COMMISSAIRES ET DÉCLARATION
CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION
OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE**

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES

LISTE COMPLÈTE des nom, prénoms, profession, domicile (adresse, numéro, code postal et commune) et fonction au sein de l'entreprise

DELVAUX Lionel

Employé

Rue du Beau Vallon 126

5002 Saint-Servais

BELGIQUE

Début de mandat: 26-03-2017

Administrateur

RASSART Jérôme

Employé

Rue des Hautes Hurées 44

1400 Nivelles

BELGIQUE

Début de mandat: 18-03-2018

Administrateur

JASPAR Marie-Odile

Employé

Rue Albert-François de Maillen 5

5361 Mohiville

BELGIQUE

Début de mandat: 18-03-2018

Administrateur

VARD Thierry

Retraité

Rue Bémel 91

1150 Woluwe-Saint-Pierre

BELGIQUE

Début de mandat: 18-03-2018

Administrateur

DENIS Colette

Retraité

Foncourt 7

4260 Braives

BELGIQUE

Début de mandat: 24-03-2019

Administrateur

DENDONCKER Nicolas

Employé

Tienne aux Bruyères 1

5100 Jambes (Namur)

BELGIQUE

Début de mandat: 24-03-2019

Administrateur

N°	BE 0845.451.604		A 2.1
----	-----------------	--	-------

COMPTES ANNUELS

BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT		20	203	406
ACTIFS IMMOBILISÉS		21/28	<u>1.621.971</u>	<u>1.745.640</u>
Immobilisations incorporelles	6.1.1	21		
Immobilisations corporelles	6.1.2	22/27	1.619.971	1.444.640
Terrains et constructions		22	1.619.971	1.444.640
Installations, machines et outillage		23		
Mobilier et matériel roulant		24		
Location-financement et droits similaires		25		
Autres immobilisations corporelles		26		
Immobilisations en cours et acomptes versés		27		
Immobilisations financières	6.1.3	28	2.000	301.000
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	<u>633.204</u>	<u>242.183</u>
Créances à plus d'un an		29		
Créances commerciales		290		
Autres créances		291		
Stocks et commandes en cours d'exécution		3		
Stocks		30/36		
Commandes en cours d'exécution		37		
Créances à un an au plus		40/41	2.880	788
Créances commerciales		40	2.742	743
Autres créances		41	138	45
Placements de trésorerie		50/53	300.000	
Valeurs disponibles		54/58	330.107	238.188
Comptes de régularisation		490/1	217	3.207
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	2.255.378	1.988.229

N°	BE 0845.451.604	A 3.2
----	-----------------	-------

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES				
Capital		10/15	2.237.699	1.980.970
Capital souscrit		10	2.229.700	1.976.900
Capital non appelé		100	2.229.700	1.976.900
Primes d'émission		101		
Plus-values de réévaluation		11		
Réserves		12		
Réserve légale		13	400	203
Réserves indisponibles		130	400	203
Pour actions propres		131		
Autres		1310		
Réserves immunisées		1311		
Réserves disponibles		132		
Bénéfice (Perte) reporté(e)		133		
		14	7.599	3.867
Subsides en capital		15		
Avance aux associés sur répartition de l'actif net		19		
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS		16		
Provisions pour risques et charges		160/5		
Pensions et obligations similaires		160		
Charges fiscales		161		
Grosses réparations et gros entretien		162		
Obligations environnementales		163		
Autres risques et charges		164/5		
Impôts différés		168		
DETTES		17/49	17.679	7.259
Dettes à plus d'un an	6.3	17		
Dettes financières		170/4		
Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées		172/3		
Autres emprunts		174/0		
Dettes commerciales		175		
Acomptes reçus sur commandes		176		
Autres dettes		178/9		
Dettes à un an au plus	6.3	42/48	17.612	7.250
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42		
Dettes financières		43		
Etablissements de crédit		430/8		
Autres emprunts		439		
Dettes commerciales		44	12.412	
Fournisseurs		440/4	12.412	
Effets à payer		441		
Acomptes reçus sur commandes		46		
Dettes fiscales, salariales et sociales		45		
Impôts		450/3		
Rémunérations et charges sociales		454/9		
Autres dettes		47/48	5.200	7.250
Comptes de régularisation		492/3	67	9
TOTAL DU PASSIF		10/49	2.255.378	1.988.229

COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits et charges d'exploitation				
Marge brute d'exploitation (+)/(-)		9900	7.537	6.300
Dont: produits d'exploitation non récurrents		76A		
Chiffre d'affaires		70	9.629	8.500
Approvisionnements, marchandises, services et biens divers		60/61	2.092	2.200
Rémunérations, charges sociales et pensions (+)/(-)	6.4	62		
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	408	203
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-)		631/4		
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises) (+)/(-)		635/8		
Autres charges d'exploitation		640/8	3.624	3.470
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)		649		
Charges d'exploitation non récurrentes		66A		
Bénéfice (Perte) d'exploitation (+)/(-)		9901	3.505	2.627
Produits financiers	6.4	75/76B	460	150
Produits financiers récurrents		75	460	150
Dont: subsides en capital et en intérêts		753		
Produits financiers non récurrents		76B		
Charges financières	6.4	65/66B	36	18
Charges financières récurrentes		65	36	18
Charges financières non récurrentes		66B		
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts (+)/(-)		9903	3.929	2.759
Prélèvements sur les impôts différés		780		
Transfert aux impôts différés		680		
Impôts sur le résultat (+)/(-)		67/77		
Bénéfice (Perte) de l'exercice (+)/(-)		9904	3.929	2.759
Prélèvements sur les réserves immunisées		789		
Transfert aux réserves immunisées		689		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter (+)/(-)		9905	3.929	2.759

N°	BE 0845.451.604	A 5
----	-----------------	-----

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter	(+)/(-)	9906	7.796	4.004
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905	3.929	2.759
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-)	14P	3.867	1.245
Prélèvements sur les capitaux propres		791/2		
Affectations aux capitaux propres		691/2	197	137
au capital et aux primes d'émission		691		
à la réserve légale		6920	197	137
aux autres réserves		6921		
Bénéfice (Perte) à reporter	(+)/(-)	14	7.599	3.867
Intervention d'associés dans la perte		794		
Bénéfice à distribuer		694/7		
Rémunération du capital		694		
Administrateurs ou gérants		695		
Employés		696		
Autres allocataires		697		

ANNEXE

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Acquisitions, y compris la production immobilisée

Cessions et désaffectations

Transferts d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Plus-values au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actées

Acquises de tiers

Annulées

Transférées d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

Plus-values au terme de l'exercice

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actés

Repris

Acquis de tiers

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

Transférés d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

Codes	Exercice	Exercice précédent
8199P	XXXXXXXXXXX	1.444.640
8169	175.535	
8179		
8189		
8199	1.620.175	
8259P	XXXXXXXXXXX	
8219		
8229		
8239		
8249		
8259		
8329P	XXXXXXXXXXX	
8279	204	
8289		
8299		
8309		
8319		
8329	204	
22/27	1.619.971	

N°	BE 0845.451.604	A 6.1.3
----	-----------------	---------

	Codes	Exercice	Exercice précédent
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8395P	XXXXXXXXXXXX	301.000
Mutations de l'exercice			
Acquisitions	8365		
Cessions et retraits	8375	299.000	
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8385		
Autres mutations	(+)/(-) 8386		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8395	2.000	
Plus-values au terme de l'exercice	8455P	XXXXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actées	8415		
Acquises de tiers	8425		
Annulées	8435		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8445		
Plus-values au terme de l'exercice	8455		
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8525P	XXXXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actées	8475		
Reprises	8485		
Acquises de tiers	8495		
Annulées à la suite de cessions et retraits	8505		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8515		
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8525		
Montants non appelés au terme de l'exercice	8555P	XXXXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice	(+)/(-) 8545		
Montants non appelés au terme de l'exercice	8555		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	28	2.000	

N°	BE 0845.451.604	A 6.4
----	-----------------	-------

RÉSULTATS

PERSONNEL ET FRAIS DE PERSONNEL

Travailleurs pour lesquels l'entreprise a introduit une déclaration DIMONA ou qui sont inscrits au registre général du personnel

Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein

PRODUITS ET CHARGES DE TAILLE OU D'INCIDENCE EXCEPTIONNELLE

Produits non récurrents

Produits d'exploitation non récurrents

Produits financiers non récurrents

Charges non récurrentes

Charges d'exploitation non récurrentes

Charges financières non récurrentes

RÉSULTATS FINANCIERS

Intérêts portés à l'actif

Codes	Exercice	Exercice précédent
9087	0	0
76		
76A		
76B		
66		
66A		
66B		
6503		

DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

GARANTIES PERSONNELLES CONSTITUÉES OU IRRÉVOCABLEMENT PROMISES PAR L'ENTREPRISE POUR SÛRETÉ DE DETTES OU D'ENGAGEMENTS DE TIERS

Dont

Effets de commerce en circulation endossés par l'entreprise

GARANTIES RÉELLES

Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de l'entreprise

Hypothèques

Valeur comptable des immeubles grevés

Montant de l'inscription

Gages sur fonds de commerce - Montant de l'inscription

Gages sur d'autres actifs - Valeur comptable des actifs gagés

Sûretés constituées sur actifs futurs - Montant des actifs en cause

Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de tiers

Hypothèques

Valeur comptable des immeubles grevés

Montant de l'inscription

Gages sur fonds de commerce - Montant de l'inscription

Gages sur d'autres actifs - Valeur comptable des actifs gagés

Sûretés constituées sur actifs futurs - Montant des actifs en cause

Codes	Exercice
9149	
9150	
9161	
9171	
9181	
9191	
9201	
9162	
9172	
9182	
9192	
9202	

MONTANT, NATURE ET FORME DES LITIGES ET AUTRES ENGAGEMENTS IMPORTANTS

Exercice

RÉGIMES COMPLÉMENTAIRES DE PENSION DE RETRAITE OU DE SURVIE INSTAURÉS AU PROFIT DU PERSONNEL OU DES DIRIGEANTS

Description succincte

Mesures prises pour en couvrir la charge

PENSIONS DONT LE SERVICE INCOMBE À L'ENTREPRISE ELLE-MÊME

Montant estimé des engagements résultant de prestations déjà effectuées

Bases et méthodes de cette estimation

Code	Exercice
9220	

NATURE ET OBJECTIF COMMERCIAL DES OPÉRATIONS NON INSCRITES AU BILAN

A condition que les risques ou les avantages découlant de ces opérations soient significatifs et dans la mesure où la divulgation des risques ou avantages soit nécessaire pour l'appréciation de la situation financière de la société

Exercice

N°	BE 0845.451.604		A 6.5
----	-----------------	--	-------

AUTRES DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN DONT CEUX NON SUSCEPTIBLES D'ÊTRE QUANTIFIÉS

En 2019, la coopérative a signé un commodat de 10 ans jusqu'au 30 juin 2029 avec la Ferme pour enfants de Jette asbl sur 1,20 h de terres au Parc Roi Baudouin

Exercice
0

N°	BE 0845.451.604	A 6.8
----	-----------------	-------

RÈGLES D'ÉVALUATION

Règles d'évaluation pour l'établissement des comptes annuels

Considérant les principales règles légales en matière d'évaluation, à savoir :

- 1) Que les comptes annuels doivent donner une image fidèle du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat de la société (article 3:1 AR Ex. CSA).
- 2) Que chaque société détermine les règles qui, dans le respect des dispositions légales, mais compte tenu de ses caractéristiques propres, président aux évaluations pour l'établissement de ses comptes annuels, et notamment, aux constitutions et ajustements d'amortissements, de réductions de valeur et de provisions pour risques et charges ainsi qu'aux réévaluations
- 3) Que ces règles sont arrêtées par le conseil d'administration de la société ; que ces règles sont établies et les évaluations sont opérées dans une perspective de continuité des activités de la société (article 3:6 AR Ex. CSA)
- 4) Que ces règles permettent de donner une valeur à chaque élément du patrimoine en tenant compte des principes de prudence, de sincérité, de bonne foi et de clarté
- 5) Que dans le cas exceptionnel où l'application des règles d'évaluation prévues au présent chapitre ne conduirait pas au respect du prescrit de l'article 3:1 (image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société), il y a lieu d'y déroger par application dudit article (article 3:7 AR Ex. C.soc.).

Considérant les caractéristiques de la coopérative Terre-en-vue, à savoir :

- 1) Qu'il s'agit d'une coopérative à finalité sociale, qui limite l'enrichissement des associés
- 2) Qu'il s'agit d'une coopérative qui a pour but de préserver les terres nourricières et d'en faciliter l'accès pour des projets durables et qui par conséquent, s'est engagée à ne jamais revendre de terres pour des raisons spéculatives
- 3) Qu'il s'agit d'une coopérative avec une augmentation de capital en continu (part variable du capital)
- 4) Que le modèle économique de la coopérative implique de lever des capitaux conséquents pour l'acquisition des terres agricoles (en milliers d'euros par hectare) alors que les rentrées générées par la location de ces terres agricoles sont particulièrement limitées (quelques centaines d'euros par an par hectare) :

Les règles d'évaluation suivantes ont été adoptées par le conseil d'administration réuni le 28 mai 2020 :

1. Les comptes sont tenus en euros.
2. Les terrains sont enregistrés à leur valeur d'acquisition, laquelle comprend, outre le prix d'achat, les frais accessoires tels que les impôts non récupérables (frais de notaire et droits d'enregistrement) (article 3:14 AR Ex. C.soc.). Pour la clarté, ces frais sont isolés dans un sous-compte du principal.
3. Les frais accessoires des terrains (frais de notaire et droits d'enregistrement) sont donc activés et ne font l'objet d'une réduction de valeur ultérieure qu'en cas de moins-valeur ou de dépréciation durable du principal auquel ils sont rattachés. A l'actif du bilan, ils sont isolés et forment un sous-compte du principal.
4. Terre-en-vue effectue un sondage périodique du marché des terres agricoles tous les 5 ans, en vue d'effectuer une évaluation globale de la tendance du marché.
Le sondage est effectué de la manière suivante :
 - Il est demandé à minimum 3 notaires par région concernée quel est le prix actuel des terres agricoles « similaires » à celles qui ont été acquises. Ce sondage est complété avec les données du rapport de l'observatoire foncier.
 - Les critères de similarités sont les suivants :
 - 1) distinction terres de pâtures/terres de cultures
 - 2) proximité des villes/zone à bâtir
 - 3) surface des terres considérées
 - 4) qualité des terres, liées à l'utilisation précédent la vente (agriculture intensive ou BIO).
 - Dans la comparaison des prix, il n'est pas tenu compte des frais accessoires payés par Terre-en-vue mais seulement du prix d'acquisition.

Le premier sondage a lieu en 2017.

5. Selon le sondage :
 - S'il est constaté que la tendance globale du marché reste à la hausse ou ex aequo, c'est-à-dire que les prix sont globalement supérieurs ou égaux à ceux initialement payés par Terre-en-vue sans tenir compte des frais, on ne fait rien dans les comptes et on informe simplement les coopérateurs.
 - S'il est constaté que la tendance globale est sensiblement et durablement à la baisse (ce n'est pas nécessaire si la baisse est accidentelle, anormale et/ou momentanée), alors :
 1. Terre-en-vue s'en réjouit, car cela signifie que les terres seront de plus en plus accessibles !
 2. Terre-en-vue fait réaliser un 2ème sondage par un comité « économique », avec pour mission de vérifier la tendance à la baisse et si possible, d'en identifier les causes.
 3. Terre-en-vue met en place un comité « agronomique » pour évaluer précisément la valeur des terres acquises par Terre-en-vue, en tenant compte notamment du taux d'humus et des clauses contenues dans la servitude environnementale.
 4. Terre-en-vue vérifie si l'amélioration de la qualité des terres de Terre-en-vue permet de compenser la tendance sensible et durable du marché.
 5. Si ce n'est pas le cas, Terre-en-vue acte une moins-valeur via une réduction de valeur qui tient compte de la nouvelle valeur de la terre. Concrètement, le montant de la valeur de la terre inscrit à l'actif, frais inclus, est réduit à la nouvelle valeur déterminée de la terre.

En résumé, le principe : Terre-en-vue n'acte aucune plus-valeur sur la valeur des terres qu'elle possède mais seulement une réduction de valeur et si et seulement si la tendance globale du marché des terres est sensiblement et durablement à la baisse.

6. Comptabilisation des autres droits réels sur immeuble (emphytéose, usufruit, superficie)

Lorsque Terre-en-vue acquiert un autre droit réel (emphytéose, usufruit, superficie) sur un terrain, les règles suivantes sont appliquées, suivant l'avis CNC 2015/5 du 8 juillet 2015 : <https://www.cnc-cbn.be/fr/avis/droits-reeils-sur-biens-immeubles-usufruit-droit-de-superficie-droit-demphyteose-servitude>

- 1) Si Terre-en-vue paie une redevance unique anticipativement (à l'acquisition du droit réel), alors le montant de la redevance unique est inscrit à l'actif sous les immobilisations corporelles (compte « 223..0 Autres droits réels sur des immeubles : valeur d'acquisition ») et il est amorti sur la durée du droit réel, ou sur sa durée d'utilisation économique lorsque celle-ci est inférieure à la durée du droit réel. Les amortissements suivent un mode linéaire.

Les frais accessoires liés à cette acquisition (frais de notaire, droits d'enregistrement, frais de géomètre,...) sont également inscrits à l'actif sous les immobilisations corporelles. Ils sont isolés et forment un sous-compte du principal (compte « 223..5 Autres droits réels sur des immeubles : amortissements »). Ils suivent le même plan d'amortissement (durée et rythme) que le principal.

Si le droit réel est conclu à l'euro symbolique (comme redevance unique), cet euro, inscrit à l'actif, ne sera amorti entièrement qu'en une fois lors du dernier exercice marquant le terme du droit réel.

- 2) Si Terre-en-vue paie uniquement des redevances périodiques, alors ces redevances sont inscrites au compte de charges locatives (compte 61). Les frais accessoires liés à cette acquisition (frais de notaire, droits d'enregistrement, frais de géomètre,...) sont cependant inscrits à l'actif sous les immobilisations corporelles. Ils sont isolés et forment un sous-compte du principal (compte « 223..5 Autres droits réels sur des immeubles : amortissements »). Ils sont amortis sur la durée du droit réel, ou sur sa durée d'utilisation économique lorsque celle-ci est inférieure à la durée du droit réel. Les amortissements suivent un mode linéaire.

Si le droit réel est conclu à l'euro symbolique, 1 (un) euro du premier canon (loyer) sera inscrit en immobilisations corporelles (compte « 223 Autres droits réels sur des immeubles : valeur d'acquisition »). Cet euro ne sera amorti entièrement qu'en une fois lors du dernier exercice marquant le terme du droit réel.

- 3) Si Terre-en-vue paie une combinaison d'une redevance anticipative et de redevances périodiques, alors le montant de la redevance unique suit les principes inscrits au point 1 ci-dessus, et les redevances périodiques suivent les principes inscrits au point 2 ci-dessus.

N°	BE 0845.451.604	A 6.8
----	-----------------	-------

Les amortissements annuels sont enregistrés en une fois en fin d'année, dès l'année de l'achat et prorata temporis, et ce jusqu'à ce que les amortissements cumulés atteignent la valeur d'acquisition.

Les amortissements suivent un mode linéaire.

La partie de la valeur d'acquisition du droit réel qui correspond à des bâtiments est inscrite séparément au compte « 221 Constructions ». Elle est amortie sur la durée du droit réel, ou sur sa durée d'utilisation économique lorsque celle-ci est inférieure à la durée du droit réel. Les amortissements suivent un mode linéaire.

Si une clause du droit réel prévoit la remise en pristin état au terme du droit, une provision est constituée dans les comptes pour couvrir les frais de l'enlèvement des bâtiments, ouvrages ou plantations et de la remise du bien en son pristin état. En principe, cette provision est constituée linéairement sur la durée du contrat ou sur la durée d'utilisation si cette dernière est plus courte.

À l'échéance du droit :

- 1) on acte éventuellement une plus-value ou moins-value de réévaluation en cas d'indemnité reçue ou à payer à l'expiration du droit (voir « avis CNC 2011/14 Plus-values de réévaluation »).
- 2) on apure les comptes 223000, 223005 et 223009, sans autre document probant que l'acte d'achat puisque le droit d'éteint automatiquement.

Tout droit réel acquis fait l'objet d'une description dans les annexes aux comptes BNB de l'exercice de son acquisition.

7. Les frais d'établissement et les autres biens d'investissement (hors terrain) sont enregistrés à leur valeur d'acquisition (comprenant la TVA non déductible). Un amortissement annuel est enregistré en une fois en fin d'année, dès l'année de l'achat prorata temporis sans prorata, et ce jusqu'à ce que les amortissements cumulés atteignent la valeur d'acquisition.

Les amortissements suivent un mode linéaire (L).

Le taux d'amortissement est de :

- L 20 % pour les frais d'établissement
- L 10 % pour les gros aménagements de bureau
- L 20 % pour les petits aménagements de bureau
- L 20 % pour le matériel et mobilier de bureau neuf
- L 50 % pour le matériel et mobilier de bureau d'occasion
- L 33 % pour le matériel informatique neuf
- L 50 % pour le matériel informatique d'occasion
- L 20 % pour le matériel roulant neuf
- L 50 % pour le matériel roulant d'occasion

8. Les créances et dettes sont exprimées à leur valeur nominale. Les créances font l'objet de réductions de valeur en cas de risque avéré de non recouvrement total ou partiel.

9. Font l'objet de provisions prudemment estimées, les autres risques identifiés tels que des litiges, une obligation de remettre l'immeuble en pristin état dans le cas d'un droit réel autre qu'une acquisition en propriété (voir point 6) ou des charges nées ou identifiées au cours de l'exercice mais qui seront précisées ou décaissées au cours d'un exercice ultérieur.

10. Les autres rubriques du bilan et du compte de résultat sont exprimées conformément aux normes comptables en vigueur. Une éventuelle dérogation à ces règles sera justifiée et commentée dans l'annexe des comptes annuels.

N°	BE 0845.451.604		A 6.9
----	-----------------	--	-------

AUTRES INFORMATIONS À COMMUNIQUER DANS L'ANNEXE

En 2019, la coopérative Terre-en-vue a acquis un droit d'emphytéose de 27 ans allant jusqu'au 1er juillet 2046 et portant sur 2,7270 hectares de terres à Anderlecht, pour un canon (loyer) annuel à l'euro symbolique par parcelle cadastrale (6). Les frais accessoires liés à l'acquisition de ce droit (frais notariaux et de géomètre) ont été de 5 526,72 € et seront amortis sur la durée de l'emphytéose, à raison de 1/27ème chaque année.

Les règles d'évaluation ont été précisées par l'ajout d'un point "5BIS Terre-en-vue emphytéote", et la nouvelle version adoptée par le conseil d'administration réuni le 28 mai 2020.

En 2019, la coopérative Terre-en-vue a signé un commodat de 10 ans allant jusqu'au 30 juin 2029 signé avec la Ferme pour enfants de Jette asbl et portant sur 1,20 hectares de terres sises dans le Parc Roi Baudouin à Jette. Un premier projet maraîcher a déjà été installé sur une partie des terres. D'autres projets agroécologiques le seront courant 2020-21.

N°	BE 0845.451.604	A 7.1
----	-----------------	-------

**AUTRES DOCUMENTS À DÉPOSER
EN VERTU DU CODE DES SOCIÉTÉS**

INFORMATION RELATIVE AUX PARTICIPATIONS

PARTICIPATIONS ET DROITS SOCIAUX DÉTENUS DANS D'AUTRES ENTREPRISES

Sont mentionnées ci-après, les entreprises dans lesquelles l'entreprise détient une participation (comprise dans la rubrique 28 de l'actif) ainsi que les autres entreprises dans lesquelles l'entreprise détient des droits sociaux (compris dans les rubriques 28 et 50/53 de l'actif) représentant 10% au moins du capital souscrit.

DÉNOMINATION, adresse complète du SIÈGE et pour les entreprises de droit belge, mention du NUMÉRO D'ENTREPRISE	Droits sociaux détenus			Données extraites des derniers comptes annuels disponibles				
	Nature	directement		par les filiales	Comptes annuels arrêtés au	Code devise	Capitaux propres	Résultat net
		Nombre	%	%			(+) ou (-) (en unités)	
DE LANDGENOTEN BE 0552.744.008 Société coopérative à responsabilité limitée à finalité sociale Regine Beerplein 1/E305 2018 Antwerpen BELGIQUE	parts de coopérative de 250 € chacune donnant en tout un droit de vote	2	0	0	31-12-2018	EUR	1.080.562	1.221
AGRICOVERT BE 0838.831.947 Société coopérative à responsabilité limitée à finalité sociale Chaussée de Wavre 37 5030 Gembloux BELGIQUE	parts de coopérative de 100 € chacune donnant en tout un droit de vote	5	0	0	31-12-2018	EUR	442.035	-104.115
CREDAL BE 0426.769.514 Société coopérative à responsabilité limitée à finalité sociale Rue d'Alost 7 1000 Bruxelles BELGIQUE	parts de coopérative de 500 € chacune donnant en tout un droit de vote	2	0	0	31-12-2018	EUR	34.255.323	110.230



Terre-en-vue SCRL FS
coopérative à finalité sociale

www.terre-en-vue.be
cooperative@terre-en-vue.be

chaussée de Wavre 37
5030 Gembloux

N° d'entreprise
BCE 0845 451 604

Compte bancaire
BE77 523-0439765-42
TRIOEBB

Le présent document regroupe trois rapports :

- 1) Le rapport de gestion 2019
- 2) Le rapport 2019 relatif à l'agrément comme entreprise sociale
- 3) Le rapport 2019 relatif à l'agrément comme coopérative agréée CNC.

1. Le rapport de gestion 2019 fait aux associés de la coopérative Terre-en-vue lors de l'assemblée générale ordinaire du 28 juin 2020

Cette année, le bénéfice de la coopérative s'amplifie sous l'effet de l'accroissement des terres possédées et mises à la disposition d'un nombre croissant de projets et d'agriculteurs, pour passer à 3 929,09 € (2 758,71 € en 2018). Cinq pourcents (196,45 €) ont été affectés à la réserve légale, ce qui porte le résultat cumulé à 7 599,15 €.

Ce résultat, faible par rapport aux fonds propres engagés (34 centimes par part de coopérateur de 100 €, soit 0,34%), correspond aux activités de la coopérative, qui dispose de rentrées limitées et plafonnées (surtout les locations des terres, et dans une moindre mesure les intérêts créditeurs) pour couvrir ses frais d'exploitation.

La coopérative prend le précompte immobilier des terrains, quelques dépenses de communication (voir point 8 du rapport d'agrément ci-dessous) et les quelques frais fixes (cotisation Inasti, publication au Moniteur Belge, publication des comptes à la Banque Nationale de Belgique, assurance RC administrateurs, etc) à sa charge. Pour rappel, elle n'a aucun frais de personnel.

Les activités de la coopérative consistent essentiellement à rassembler l'épargne citoyenne mise à disposition par les coopérateurs en l'investissant dans des terres agricoles nourricières à préserver et valoriser. Les autres opérations sont relativement faibles au regard des opérations d'achat de terres.

Le mouvement citoyen soutient clairement l'action de la coopérative puisque, durant l'année 2019, 2 511 nouvelles parts de coopérative ont été achetées par des citoyens pour un montant total de 251 100 €. De plus, la fondation Terre-en-vue a pris 17 parts (1 700 €) dans la coopérative grâce à des dons dédiés.

La coopérative a, durant cet exercice, acquis :

- un terrain de 5 hectares sur la commune de Bertrix, d'une valeur de 128 694,80 € (20 740,03 € de frais accessoires), en soutien à la Bergerie d'Acremont. Ces terrains viennent s'ajouter à ceux acquis en 2015-16.
- une parcelle de 68 ares sur la commune de Vielsalm, d'une valeur de 5 566,00 € (2 594,11 € de frais accessoires), en soutien à la ferme Lamberty. Cet achat sera suivi de plusieurs autres afin de sécuriser le foncier de la ferme Lamberty.
- une parcelle de 30 ares sur la commune d'Arlon, d'une valeur de 9 500,00 € (2 912,33 € de frais accessoires), en soutien à la ferme Bio Lorraine. Ces terrains viennent s'ajouter à ceux acquis en 2016.
- un droit d'emphytéose de 27 ans, de la commune d'Anderlecht, portant sur 2,7 hectares de terres à

Neerpede (5 526,72 € de frais accessoires, à amortir linéairement sur la durée de l'emphytéose), avec un canon (loyer) annuel à l'euro symbolique. Un (1) euro du premier canon a été porté à l'actif comme valeur d'acquisition afin d'en acter la présence au bilan, et sera amorti, en une fois, lors du dernier exercice marquant le terme du droit d'emphytéose.

Une servitude environnementale a été introduite dans les actes d'acquisition (hors emphytéose) afin de garantir la mission de protection environnementale des terres agricoles acquises.

Les acquisitions sont désintéressées et ont exclusivement pour objectif de soutenir les projets agricoles nourriciers.

L'objectif de ces acquisitions est de pérenniser les outils de travail de plusieurs agriculteurs produisant des produits biologiques de façon durable. D'autres achats sont projetés pour 2020.

La coopérative a, par ailleurs, signé un commodat de 10 ans (de juillet 2019 à juin 2029) avec l'asbl Ferme pour enfants de Jette, qui nous met à disposition 1,2 hectares de terres sises dans le Parc Roi Baudouin à Jette pour soutenir des projets agricoles. Un premier projet maraîcher a été installé en 2019.

Le niveau de liquidités de la coopérative s'établit à 630 107,26 € au 31 décembre 2019. Celles-ci sont placées pour moitié environ sur un compte épargne ouvert auprès de la Banque Triodos, et pour l'autre moitié (300 000 €) sous forme de prêt à durée indéterminée - avec clause de retrait rapide (par tranches de maximum 100 000 € par mois) - à la coopérative à finalité sociale Crédal, coopérative de finance qui agit notamment en soutien au secteur agricole en Belgique francophone. Ce niveau conséquent de liquidités représente 28 % du capital social de la coopérative et nous permet d'envisager sereinement de nouvelles acquisitions. Cependant, vu les prix très élevés des terres agricoles en Wallonie, il nous faudra compléter ce montant par de nouvelles entrées de parts de coopérateurs : la campagne bat d'ailleurs son plein autour de plusieurs projets afin de réunir des fonds suffisants pour acquérir de nouvelles parcelles de terre et soutenir concrètement ces projets. Avis aux amateurs !

2. Le rapport 2019 relatif à l'agrément comme entreprise sociale

En vertu de l'article 8:5 du nouveau code des sociétés et des associations, En vertu de l'arrêté royal du 28 juin 2019 portant exécution de l'article 42, § 4, de la loi du 23 mars 2019 introduisant le Code des sociétés et des associations et portant des dispositions diverses concernant la présomption d'agrément comme entreprise agricole et comme entreprise sociale, la coopérative Terre-en-vue est agréée comme « entreprise sociale » (anciennement « société à finalité sociale » selon l'article 661 de du Code des sociétés).
En vertu de l'article 6, §2 de l'arrêté royal du 28 juin 2019 fixant les conditions d'agrément comme entreprise agricole et comme entreprise sociale, le conseil d'administration de la coopérative est tenu s'établir chaque année un rapport spécial sur l'exercice clôturé.

Voici le contenu de ce rapport relatif à l'exercice 2019 :

1) Informations relatives aux démissions

En 2019, il y a eu :

- 7 retraits/démissions concernant des parts de classe B, pour un total de 16 400 €.

Au regard des nouvelles prises de parts (269 200 €), cela reste minime et a permis au total, une augmentation de capital de 252 800 €.

- 0 démission concernant des parts de classe A.

- 0 refus.

2) De la manière dont le conseil d'administration contrôle le respect des conditions

- Le conseil d'administration se réunit environ une fois par mois, au minimum 8 fois par an.
- Lors des ses réunions, l'équipe salariée est représentée par la coordination et un autre salarié (selon une tournante en fonction des sujets abordés). Elle fait rapport de la manière dont les activités sont menées selon le but et l'objet social.
- En ce qui concerne le contrôle des flux financiers (remboursement des démissions, gratuité du mandat des administrateurs et dividendes) : le conseil d'administration vérifie l'état des comptes au minimum 2 fois par an. Deux administrateurs ont un accès direct aux comptes de la coopérative (ainsi qu'à ceux de l'asbl et de la fondation). Les comptes élaborés pour approbation par l'assemblée générale sont préalablement validés par le conseil d'administration.

3) Des activités menées pour atteindre l'objet

De nombreuses activités ont été menées : nous renvoyons au rapport d'activités pour les détails.

4) Des moyens mis en œuvre pour atteindre l'objet.

Au total, 175 534 € ont été investis pour acquérir 8,6119 hectares de terres.

	Nombre d'hectares	Prix d'achat	Frais accessoires
Bergerie d'Acremont	4,9	128.695 €	20.740 €
Ferme Lamberty	0,6929	5.566 €	2.594 €
Ferme Bio-Lorraine	0,299	9.500 €	2.912 €
Terres de Neerpede	2,72		5.527 €
TOTAL	8,6119	143.761 €	31.773 €

3) Le rapport 2019 relatif à l'agrément comme coopérative agréée CNC.

En vertu de la législation relative à l'agrément par le Conseil National de la Coopération (CNC), à savoir l'arrêté royal du 4 mai 2016 modifiant l'arrêté royal du 8 janvier 1962 fixant les conditions d'agrément des groupements nationaux de sociétés coopératives et des sociétés coopératives publié le 17 mai 2016 au Moniteur belge, la coopérative Terre-en-vue est tenue de publier annuellement un rapport spécial sur la manière dont la société a veillé à à réaliser les conditions d'agrément, en particulier la condition relative à l'avantage économique ou social et celle relative au financement de l'information et la formation des membres.

1) Adhésion volontaire et exclusion pour justes motifs

=> Principes

« *L'affiliation d'associés doit être volontaire et la société coopérative ne peut refuser l'affiliation d'associés ou prononcer leur exclusion que si les intéressés ne remplissent pas ou cessent de remplir les conditions générales d'admission prévues dans les statuts ou s'ils commettent des actes contraires aux intérêts de la société.* » (Art. 1er, § 1, 1°, de l'arrêté royal du 8 janvier 1962).

« *En cas de refus d'affiliation ou d'exclusion visés au paragraphe 1er, 1°, la société communique les raisons objectives de ce refus d'affiliation ou de cette exclusion à l'intéressé qui en fait la demande.*» (Art. 1er, § 2 de l'arrêté royal du 8 janvier 1962).

=> Respect de ces principes par Terre-en-vue en 2019 :

- Les conditions statutaires relatives à l'agrément des associés n'ont pas été modifiées.
- Aucun associé n'a été refusé ni exclu.

2) Les parts sociales confèrent, par catégories de valeurs, les mêmes droits et obligations

=> Principes

« Les parts du capital social, même si elles sont de valeur différente, confèrent, par catégorie de valeurs, les mêmes droits et obligations, sous réserve de ce qui est dit au 3° ci-après en ce qui concerne le droit de vote aux assemblées générales. » (Art. 1er, § 1, 2°, de l'arrêté royal du 8 janvier 1962).

=> Respect de ces principes par Terre-en-vue en 2019 :

Les conditions statutaires n'ont pas été modifiées et ont été respectées.

3) Vote démocratique à l'assemblée générale

=> Principes

« Tous les associés ont une voix égale en toutes matières aux assemblées générales, quel que soit le nombre de parts dont ils disposent. » (Art. 1er, § 1, 3°, de l'arrêté royal du 8 janvier 1962).

« Les statuts peuvent déroger à la disposition du paragraphe 1er, 3°, pour autant qu'aucun associé ne puisse prendre part au vote, à titre personnel ou comme mandataire, pour un nombre de voix qui dépasse dix pour cent des voix attachées aux parts présentes et représentées. Par ailleurs, si la société compte plus de mille associés, le vote peut se faire au second degré. » (Art. 1er, § 3, de l'arrêté royal du 8 janvier 1962).

=> Respect de ces principes par Terre-en-vue en 2019 :

Les conditions statutaires n'ont pas été modifiées et ont été respectées.

4) Les commissaires et les administrateurs sont désignés par l'assemblée générale des associés

=> Principes

« Les administrateurs et les commissaires sont nommés par l'assemblée générale » (Art. 1er, § 1, 4°, de l'arrêté royal du 8 janvier 1962).

« La disposition du paragraphe 1er, 4°, ne s'oppose pas à ce que des administrateurs statutaires puissent être nommés pour autant toutefois que les statuts prévoient la possibilité et les modalités pour l'assemblée générale de les révoquer. Par ailleurs, si l'un ou plusieurs administrateurs ou commissaires ne sont pas nommés par l'assemblée générale mais sont nommés par le conseil d'administration ou par une catégorie distincte d'associés, l'assemblée générale a le droit de s'opposer à cette nomination. » (Art. 1er, § 3, de l'arrêté royal du 8 janvier 1962).

=> Respect de ces principes par Terre-en-vue en 2019 :

Les conditions statutaires n'ont pas été modifiées et ont été respectées.

5) Le dividende distribué aux associés est modéré

=> Principes

« Le dividende octroyé aux associés sur les parts du capital social ne peut dépasser 6 pour cent de la valeur nominale des parts sociales après retenue du précompte mobilier. » (Art. 1er, § 1, 5°, de l'arrêté royal du 8 janvier 1962).

=> Respect de ces principes par Terre-en-vue en 2019

Les conditions statutaires n'ont pas été modifiées.

De plus, aucun dividende n'a été distribué en 2019.

6) Les administrateurs exercent leur mandat gratuitement

=> Principes

« *Le mandat des administrateurs et des associés chargés du contrôle est gratuit.* » (Art. 1er, §1 7°, de l'arrêté royal du 8 janvier 1962).

« *Les statuts peuvent déroger à la disposition du paragraphe 1er, 7°, pour autant que la rémunération éventuelle des administrateurs ne consiste pas en une participation aux bénéfices de la société et soit fixée par l'assemblée générale.* » (Art. 1er, §6, de l'arrêté royal du 8 janvier 1962).

=> Respect de ces principes par Terre-en-vue en 2019

Les conditions statutaires n'ont pas été modifiées.

Les administrateurs ont exercé et exercent leur mandat à titre gratuit.

Aucun associé n'était en chargé du contrôle en 2019.

7) La société a pour but de satisfaire les besoins de ses associés

=> Pas d'application étant donné que la coopérative Terre-en-vue est une coopérative agréée comme entreprise sociale en vertu de l'article 8:5 du Code des Sociétés et Associations (ex-article 661 de l'ancien Code des sociétés).

8) Une partie des ressources annuelles est consacrée à l'information et à la formation des membres

=> Principes

« *Une partie des ressources annuelles est consacrée à l'information et à la formation de ses membres, actuels et potentiels, ou du grand public.* » (Art. 1er, §1, 8°, de l'arrêté royal du 8 janvier 1962).

=> Respect de ces principes par Terre-en-vue en 2019

La coopérative a fait produire une nouvelle bâche « Savez-vous planter vos sous ? » ainsi que des affiches et des dépliants pour un montant total de 1 062,17 € afin de faire connaître son action sur le terrain auprès du grand public et de coopérateurs potentiels.

