Prospectus

relatif à l'Offre continue de Parts de catégorie B
de la coopérative Terre-en-vue SCRL à finalité sociale
(agréée par le Conseil National de la Coopération)
pour un montant maximum de 999.999 €.

Ce prospectus a été approuvé le 6 mars 2017 par la FSMA conformément à l'article 43.

Avertissement

Comme tout investissement, investir dans la coopérative Terre-en-vue comporte certains risques.
Ce prospectus a pour but de décrire le plus précisément possible ces différents risques, afin que tout investisseur potentiel puisse agir en connaissance de cause. Par conséquent, avant d'investir dans Terre-en-vue, nous invitons les investisseurs potentiels à lire attentivement ce prospectus et spécialement le point D. du résumé, intitulé « les risques », et les pages 33 à 48 du prospectus, qui décrivent les facteurs de risques.
Nous attirons d'emblée l'attention sur le fait qu'investir dans Terre-en-vue comporte spécialement les risques suivants :
1) Il est peu probable que Terre-en-vue génère suffisamment de bénéfices pour permettre la distribution d'un **dividende**. Ceci est dû au fonctionnement du marché des terres agricoles (acquisition à un prix très élevé et location à un prix de loyer très bas et légalement plafonné).
2) Il est possible que le **droit de retrait** des parts soit limité, car il dépend de nouvelles rentrées de coopérateurs et de la création d'un fonds de réserve. Ceci est dû à la volonté de Terre-en-vue de préserver les terres acquises et de ne pas devoir les revendre pour rembourser des investisseurs qui souhaiteraient se retirer, ce qui mettrait en péril les projets agricoles soutenus.
3) Il est possible de **perdre** son investissement en partie ou en entier, pour les raisons décrites dans ce prospectus.

Nous invitons dès lors les investisseurs à investir dans Terre-en-vue d'abord et avant tout parce qu'ils désirent soutenir durablement les fermiers qui travaillent à proximité, en vue de nourrir les populations locales, dans le respect des sols et de la nature.

Par ailleurs, nous souhaitons attirer l'attention des investisseurs sur le fait que les comptes de 2012 à 2014 sont entachés d'une petite erreur comptable, dans la mesure où la coopérative a procédé à des amortissements des frais accessoires des terrains acquis (droits d'enregistrement et frais de notaire), alors qu'elle n'aurait pas dû le faire. Cette erreur a été corrigée en 2015 par une reprise d'amortissements via le compte de résultat de 2015, alors que selon l'avis 2014/4 de la Commission des Normes Comptables, elle aurait dû être corrigée par un redressement des chiffres correspondants de 2014 (correction du bilan d'ouverture). Cette erreur ne porte pas à conséquence et il est évident qu'il en sera tenu compte dans les prochains comptes, par un redressement des chiffres dans le bilan d'ouverture de 2016. Toutefois, pour la transparence, les investisseurs trouveront dans ce prospectus non seulement les chiffres tels qu'ils ont été approuvés par l'assemblée générale, mais également les chiffres tels qu'ils auraient été présentés si les comptes 2012 à 2014 avaient été entièrement corrigés (voir point D.7 du résumé et p. 58 et s. du prospectus).

A noter que l'approbation du prospectus par la FSMA ne comporte aucune appréciation de l'opportunité et de la qualité de l'opération, ni de la situation de la SCRL. Cette approbation porte uniquement sur le caractère légalement complet de l'information qui s'y retrouve.

Table des matières

1. Résumé....4
Section A – Introduction et avertissements....4
Section B – L'Émetteur....4
Section C – Les valeurs mobilières....12
Section D – Les risques....19
Section E – L'Offre....30
2. Responsabilités et contrôle des comptes....33
3. Facteurs de risques....34
3.1. Facteurs de risques liés à l'investissement....34
- Risque lié à l'investissement en actions....34
- Risque lié au remboursement de l'action....34
- Risque lié à la transmission des parts....36
- Risque lié aux dividendes futurs....37
- Risque lié à l'absence de protection légale des dépôts....38
- Risque lié à une modification de la législation fiscale....38
3.2. Facteurs de risques propres à Terre-en-vue et son secteur d'activité....38
- Risque de générer des rentrées limitées....38
- Risque bancaire....39
- Risque lié à la liquidité....39
- Risque lié à la solvabilité....40
- Risque lié à la réputation....40
- Risque de perte d'agrément en qualité de coopérative....40
- Risque débiteur....41
- Risque de dépendance vis-à-vis de personnes à responsabilité clés....41
- Risques liés à l'interdépendance des entités du mouvement Terre-en-vue....41
- Risque de dépendance vis-à-vis de fournisseur de service....42
- Risque opérationnel....42
- Risque de dépendance vis-à-vis de certains investisseurs....43
- Risque lié aux évolutions politiques et juridiques....43
- Risque propres aux entreprises dans lesquelles Terre-en-vue SC détient une participation…44
- Risque lié à l'étendue géographique....44
3.3. Facteurs de risques liés au marché et au secteur d'activités....45
- Risque lié au marché des terres agricoles....45
- Risque lié à la concurrence....46
4. Caractéristiques de l'émettrice....47
4.1. Présentation de Terre-en-vue SCRL à FS....47
- Données administratives....47
- Historique....47
- Structures du mouvement Terre-en-vue....47
4.2. Buts et valeurs de la coopérative....48
4.3. Activités....49
4.4. Secteur agricole....51
4.5. Marché des terres agricoles....53
4.6. Fonctionnement et catégories de parts....55
4.7. Actionnariat....56
- Deux catégories de parts (A et B)....56
- Situation du capital social....57
- Répartition par tranche de souscription....58
4.8. Administration, gestion....58

- Administration de la coopérative....58
- Administration de l'ASBL....59
- Administration de la fondation....60
4.9. Situation financière de la coopérative....60
- Note préalable....60
- Chiffres-clés selon les comptes annuels approuvés et selon les comptes tels qu'ils auraient dû être corrigés en 2015....61
- Observations sur la situation financière (chiffres-clés)....63
- Explications sur la situation du marché des terres agricoles....64
- Droits d'enregistrement....65
4.10. Développements récents et perspectives....65
5. Caractéristiques de l'investissement....66
5.1. Raisons de l'offre et utilisation prévue des fonds récoltés....66
5.2. Informations sur les valeurs mobilières offertes....67
- Description des valeurs mobilières....67
- Valeur des parts....67
- Droits attachés aux valeurs mobilières....69
- Restrictions à la libre négociabilité des valeurs mobilières....74
- Responsabilité de l'investisseur....76
5.3. Aspects fiscaux....76
- Précompte immobilier sur les dividendes....76
- Droits de succession....77
5.4. Conditions de l'offre....77
- Décision relative à l'offre....77
- Conditions auxquelles l'offre est soumise....77
- Montant de l'offre....78
- Affectation envisagée des fonds récoltés....78
- Calendrier indicatif de l'offre....78
- Prix d'émission....78
- Modalités de la souscription....79
- Publications relatives à l'offre....79
- Paiement et livraison de nouvelles parts....80
- Droit préférentiel de souscription....80
- Plan de distribution et allocation des parts....80
- Catégories d'investisseurs potentiels....80
- Placement et prise ferme....80
- Admission à la négociation et modalités de négociation....80
- Services financiers....81
- Dilution des voix....81
- Dépenses liées à l’émission de l’Offre....81
6. Admission à la négociation : néant....81
Liste des annexes....81

1. Résumé

	Section A – Introduction et avertissements
A.1.	**Avertissement** *Ce résumé doit être lu comme une introduction à ce prospectus.* *Toute décision d'investir dans Terre-en-vue doit être fondée sur un examen exhaustif de ce prospectus.* *Lorsqu'une action concernant l'information contenue dans ce prospectus est intentée devant un tribunal, le plaignant peut, selon la législation nationale de l'État dans lequel ledit tribunal est situé, avoir à supporter les frais de traduction du prospectus avant le début de la procédure judiciaire.* *Aucune responsabilité civile ne peut être attribuée à quiconque sur la base du seul résumé, ou de sa traduction, sauf contenu trompeur, inexact ou contradictoire par rapport aux autres parties du prospectus ou s'il ne fournit pas, lu en combinaison avec les autres parties de ce prospectus, les informations essentielles permettant d'aider les investisseurs lorsqu'ils envisagent d'investir dans Terre-en-vue.*
A.2.	**Utilisation du prospectus en vue d'une revente ultérieure des valeurs mobilières ou de leur placement final par les intermédiaires financiers** *Sans objet.*
	Section B – L'Émetteur
B.1.	**Raison sociale et nom commercial de l'émetteur** Terre-en-vue SCRL FS (société coopérative à responsabilité limitée, à finalité sociale).
B.2.	**Siège social et forme juridique de l'émetteur, législation régissant ses activités et son pays d'origine** Terre-en-vue est une société coopérative à responsabilité limitée et à finalité sociale de droit belge, dont le siège social est situé à 5030 Gembloux, Chaussée de Wavre n°37 (Belgique). Terre-en-vue SCRL FS est inscrite au registre des personnes morales sous le numéro BE 0845 451 604.
B.3.	**Données essentielles liées à la nature des opérations effectuées actuellement par l'émetteur et ses principales activités** Terre-en-vue constitue un outil d'investissement citoyen et solidaire visant à soutenir des agriculteurs porteurs de projets agroécologiques et confrontés à des difficultés d'accès aux terres agricoles. Elle offre ses parts en souscription auprès de particuliers et de personnes morales. Les fonds récoltés sont utilisés par la coopérative pour :

	- acquérir des terres agricoles et le cas échéant, les bâtiments et les équipements agricoles incorporés à ces derniers, pour les libérer de la spéculation foncière et des modes d'agriculture destructrice. Elle leur rend leur statut de bien commun. **- mettre à disposition** les terres agricoles, bâtiments et équipements à des agriculteurs soutenus par des « groupes locaux », qui s'engagent à développer un projet agroécologique, coopératif et d'agriculture paysanne, respectueux de la fertilité des terres nourricières. Elle met en priorité les unités à disposition d'agriculteurs s'inscrivant dans des systèmes de circuits courts et de vente directe afin de favoriser la relocalisation de l'économie agricole. Dans ce contexte, la coopérative peut accomplir tous actes juridiques nécessaires à l'exercice de son activité que ce soit par l'acquisition, la cession ou la concession ou la prise en concession de droits réels ou personnels sur des immeubles ou encore de prérogatives de jouissance analogues. Au 31/12/2015, les fonds propres de Terre-en-vue SCRL s'élevaient à **833.940, 56€** sur un total bilantaire de **891.790,06€.** Les fonds propres sont constitués des parts de coopérateur (835.200€ au 31/12/2015), des résultats reportés, des réserves et provisions.
B.4.a	**Principales tendances récentes ayant des répercussions sur l'émetteur et ses secteurs d'activité** **<u>Marché des terres agricoles</u>** Le marché des terres agricoles présente les caractéristiques suivantes : **1) Marché limité**, tant du point de vue de l'offre (à peine 1 % des terres vendues chaque année) que des acteurs concernés (principalement les agriculteurs) **2) Marché très peu transparent** : aucune publicité de la vente n'est obligatoire, ce qui fait que seuls les avertis peuvent être au courant des ventes de terres. C'est pourquoi la plupart d'entre elles sont négociées au sein du secteur agricole. **3) Marché à la hausse :** Les terres sont vendues librement sur le marché des biens et services (c'est une marchandise comme une autre) et leur prix est surévalué par rapport à leur vocation nourricière. Au niveau européen, le prix moyen à l'hectare a été multiplié par 3 en 10 ans (entre 1995 et 2006, passant de près de 10.000€ à près de 30.000€)[1]. Depuis lors, il n'y a plus d'observatoire des prix mais la tendance à la hausse continue. De manière empirique, on constate que le prix moyen à l'hectare se situe aux alentours de 40.000€/ha. Selon nos observations, pour une bonne terre de culture, les prix montent jusqu'à 50.000€/ha dans certaines régions. Pour une prairie, on atteint parfois 15.000€/ha. **4) Marché locatif bloqué:** La location des terres agricoles est soumise à la loi sur le bail à ferme, laquelle présente des protections pour le locataire : durée longue, loyer limité (en moyenne 200€/ha/an), liberté de culture. Ces protections, à l'origine très bénéfique pour les agriculteurs, se retournent aujourd'hui contre ceux qu'elles étaient sensées protéger. Les propriétaires de terres agricoles (qu'ils soient agriculteurs ou pas) évitent dorénavant de mettre leurs terres en location et préfèrent gérer eux-mêmes les terres ou les faire gérer par des sociétés de gestion ou des entreprises agricoles, ce qui limite encore le nombre d'hectares directement

[1] Eurostat - Land prices and rents (2012) - http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=apri_ap_aland&lang=eng

mis à disposition des agriculteurs.

Vu les caractéristiques très difficiles du marché, il n'est pas étonnant que l'accès à la terre soit considéré comme un des obstacles majeurs pour le secteur agricole, spécialement pour les petites fermes qui développent pourtant des modèles agricoles plus résilients. La question foncière est donc considérée comme une priorité par les syndicats agricoles et de nombreux porteurs de projets ont déjà pris contact avec la coopérative pour faciliter des acquisition et mises à disposition de terres. La question foncière a également été inscrite à l'agenda politique par la Wallonie, ce qui peut ouvrir des collaboration intéressantes avec les pouvoirs publics.

Les caractéristiques du marché des terres agricoles amène pour Terre-en-vue les difficultés et risques suivants :
- Étant donné les limites de ce marché et le peu de transparence, Terre-en-vue pourrait être confrontée à la difficulté de décrocher de nouvelles opportunités d'acquisition pour de nouveaux projets. Jusqu'à présent, ce sont principalement les agriculteurs qui ont déniché les opportunités et qui se sont présentés à la coopérative directement avec une opportunité d'acquisition. Dans le futur, il se pourrait que la coopérative soit amenée à acquérir des terres sans projet préalable, mais dans le but de les préserver et de mener un appel à projets pour les mettre à disposition d'agriculteurs s'inscrivant dans sa philosophie. Pour multiplier les opportunités, Terre-en-vue forme actuellement des ambassadeurs, qui ont une mission de « vigie » dans différentes régions, afin d'identifier les terres à vendre et de dénicher des opportunités d'acquisition.
- Étant donné le marché en hausse, Terre-en-vue se trouvera de plus en plus confrontée à la nécessité de réunir des sommes particulièrement élevées pour financer les acquisitions. Il se peut que cette difficulté freine son développement. C'est pourquoi Terre-en-vue défend, au niveau politique, une certaine régulation du marché des terres agricoles.
- Enfin, étant donné le caractère spéculatif actuel du marché des terres, il se peut qu'au fur et à mesure que Terre-en-vue réunit un certain capital et gagnera en notoriété, les vendeurs puissent demander un prix plus élevé en raison de l'intervention de la coopérative. Cela n'a pas encore été le cas jusqu'à présent, mais c'est une difficulté à laquelle De Landgenoten a déjà été confrontée. La coopérative devra rester vigilante à éviter d'entrer dans ce jeu-là, qui serait contraire à sa mission.

Marché de l'épargne éthique
Le marché de l'épargne éthique est en hausse, car un regain d'intérêt pour le secteur coopératif implique actuellement la constitution de nombreuses coopératives dans les secteurs divers tels que les énergies renouvelables, l'alimentation, la construction ou les médias. Il s'agit d'une opportunité pour Terre-en-vue.
Toutefois, malgré la conscientisation de plus en plus grande de la population pour ces différentes causes, la multiplication des coopératives a pour conséquence d’augmenter fortement les sollicitations du grand public à placer son épargne dans le secteur coopératif. Il peut en résulter une certaine concurrence entre coopératives. C'est d'ailleurs la raison pour laquelle l'association Financité, a récemment mené une campagne de sensibilisation sur la thématique de l'investissement direct, à laquelle Terre-en-vue a activement contribué. Par ailleurs, Terre-en-vue SC veille à ne pas se positionner dans une optique de concurrence, notamment en conseillant aux coopérateurs de diversifier leurs investissements dans les différentes coopératives existantes, qui participent ensemble à la construction d'une économie plus résiliente.

B.4.b	**Décrire toute tendance connue ayant des répercussion sur l'émetteur et ses secteurs d'activité** Sans objet.
B.5.	**Si l'émetteur fait partie d'un groupe, décrire ce groupe et la place qu'y occupe l'émetteur** Sans objet.
B.6.	**Actionnaires** Les parts sont de 2 types : - **les parts de catégorie A** sont les parts détenues par des associations et coopératives garantes de la philosophie du projet. - **les parts de catégorie B** sont les parts détenues par des coopérateurs solidaires. Elles peuvent être dédiées à un projet précis ou dédiées à l'ensemble des projets (parts non dédiées).

Situation au 31/12/2016

Catégorie de parts	Montant unitaire nominal	Nombre de parts	Nombre de coopérateurs	Montant total
Parts A (garantes)	100 €	179	21	17.900 €
Parts B (solidaires)	100 €	11.578	1.082	1.157.800€
Total		11.757	**1.103**	1.175.700€

Au 31/12/2016, les coopérateurs garants (20) sont :
<u>1) 14 coopérateurs fondateurs :</u>
- La société coopérative « Agricovert »
- L'ASBL « AVAP » (Association de valorisation de l'agriculture paysanne)
- La société coopérative « Crédal »
- L'ASBL « Entraide et Fraternité »
- L'ASBL « EPI » (École Paysanne Indépendante de Wallonie)
- L'ASBL « FUGEA » (Fédération Unie de groupements d'éleveurs et d'agriculteurs)
- L'ASBL « GRAPPE » (Groupe de Réflexion et d'Action Pour une Politique Écologique)
- L'ASBL « La Bande de Gasath »
- L'ASBL « Le Début des Haricots – Sustainable Agriculture, Food and Ecology »
- L'ASBL « Oxfam-Solidarité »
- L'ASBL « Le Réseau des GASAP (Groupes d'Achat Solidaire de l'Agriculture - Paysanne)
- L'association de droit français « Terre de Liens »
- L'ASBL « Terre-en-vue »
- L'ASBL « Urbagora »

<u>2) Le représentant du groupe local de Wavreille</u>
<u>3) 5 nouvelles associations qui ont rejoint les coopérateurs fondateurs:</u>

- L'ASBL Quinoa
- L'ASBL FIAN Belgium
- La Fondation Terre-en-vue
- L'ASBL « SOS Faim »
- L'ASBL SAW-B

A noter que 3 coopérateurs garants sont aussi coopérateurs solidaires (l'ASBL et la Fondation Terre-en-vue suite à des dons dédiés à des projets précis et Quinoa en raison d'un lien particulier avec la ferme Larock).

Situation du capital social (31/12/2016) :

Selon les statuts, la part fixe du capital représente 12.000€. Elle a été constituée par les coopérateurs fondateurs.
Au 31/12/2016, le capital variable de la coopérative s'élevait à 1.163.700**€**.
Au total, le capital s'élevait donc à **1.175.700€.**

Répartition par tranches de souscription (Situation au 31/12/2016) :

Montant total des parts détenues par coopérateur	Nombre de coopérateurs	Proportion de l'ensemble des coopérateurs	Montant total en capital	Proportion du capital total
100€	300	27,19 %	30.000 €	2,55 %
200-400€	238	21,58 %	60.000 €	5,1 %
500-900€	195	17,68 %	105.900 €	9 %
1.000€	175	15,86 %	176.000 €	14,96 %
1.100€ - 4900€	136	12,33 %	288.500 €	24,53 %
5.000€	43	3,89 %	220.000 €	18,71 %
5.100€ - 9.900€	9	0,81 %	61.200 €	5,2 %
10.000€ - 25.000€	7	0,63 %	91.500 €	7,78 %
50.000€	2 (dont la fondation TEV)	0,18 %	142.600 €	12,12 %
TOTAL	**1.103**		**1.175.700 €**	

Il apparaît de ce tableau qu'au 31/12/2016 :
- En moyenne, un coopérateur investit **1.065€** dans la coopérative.
- **Près de la moitié des coopérateurs** (49%) possède des parts pour un montant **inférieur à 500€**. Ensemble, ils détiennent seulement 7,6 % du capital social mais près de la moitié des droits de vote (une part = une voix).
- **La plupart des coopérateurs** (98,5%) ont **plafonné leur prise de parts à 5.000€** (plafond légal). Ils représentent 74,8 % du capital.
- **Les plus grands coopérateurs** (+de 5.000€) ont été admis avant le nouvelle loi « prospectus ». Ils représentent 1,7 % des coopérateurs et détiennent 24,1 % du capital

social.

Selon l'article 22.1 des statuts, chaque coopérateur a droit à une voix, quel que soit le nombre de ses parts.

B.7. **Principales informations financières historiques**

Note préalable:
Dans les comptes de 2012 à 2014, la coopérative a procédé à des amortissements des « frais accessoires » des terrains acquis (droits d'enregistrement et frais de notaire). Il s'agissait d'une erreur comptable. Ces amortissements n'auraient jamais dû être réalisés car d'une part, un terrain ne s'amortit pas parce qu'il ne perd pas de valeur par son utilisation dans le temps et d'autre part, l'accessoire suit le principal, ce qui fait que les frais accessoires liés à des terrains ne doivent pas être amortis.
Dès que l'erreur comptable a été détectée, une recherche approfondie a été entamée. Le résultat de cette recherche a été double :
1) la coopérative a adopté de nouvelles règles d'évaluation comptables présentées lors de l'assemblée générale de mars 2016
2) la coopérative a voulu corriger l'erreur via les comptes de 2015, en procédant à une reprise des amortissements qui n'auraient pas dû avoir lieu dans le passé. Cette reprise d'amortissements a donné lieu à un bénéfice exceptionnel en 2015, qu'il ne faut pas considérer comme un réel bénéfice. En réalité, selon l'avis 2014/4 de la Commission des Normes Comptables, l'erreur comptable des années précédentes aurait dû être corrigée par une correction des comptes annuels des années précédentes, ce qui n'aurait pas donné lieu a un bénéfice exceptionnel en 2015.

Afin de présenter les chiffres de la coopérative en toute transparence et permettre une meilleure compréhension, nous présentons ci-dessous les chiffres-clés tels qu'ils ressortent des comptes annuels approuvés par l'assemblée générale et déposés à la Banque Nationale, en mentionnant (en italique et avec arrière-fond en gris), les chiffres-clés tels qu'ils auraient été présentés si l'erreur comptable n'avait pas été commise dans les comptes 2012 à 2014.

	2012	2013	2014	2015	2016
ACTIF					
1. Actifs immobilisés	**62.279 €**	**111.268 €**	**248.902 €**	**322.943,61 €**	**620.617 €**
*Actifs immobilisés corrigés*3*	*64.138 €*	*115.100 €*	*256.797 €*	*308.455 €*	*/*
Frais d'établissement et modif. statutaires	1.501,64 €	1.501,64 €	1.501,64 €	1.501,64 €	2.516,66 €
Amortissements cumulés sur ces frais	- 300,33 €	- 600,66 €	- 900,99 €	- 1.201,32 €	-1.704,64 €
Immobilisations corporelles	61.078 €	110.367 €	248.801 €	320.743 €	518.804 €
- dont terres	*53.643 € 7 ha*	*96.898 € 11 ha*	*221.898 € 20 ha*	*271.899 € 24 ha*	*443.399 € 31 ha*

*- dont frais accessoires (FA) sur terres *1*	*9.293 €*	*19.159 €*	*39.491 €*	*48.844 €*	*75.405 €*
*- dont amortissements sur FA*2*	*-1.858 €*	*-5.692 €*	*-13.588 €*	*0 €*	*0 €*
*Amortissements sur FA*3*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*
Actifs financiers immobilisés (parts dans d'autres coopératives)	0 €	0 €	500 €	1.000 €	101.000 €
Actifs immobilisés rapportés au capital	44 %	44 %	56 %	39 %	61,40 %
2. Actifs circulants	**76.810 €**	**178.612 €**	**185.824 €**	**569.746 €**	**689.652 €**
*- Dont trésorerie disponible*4*	*76.068 €*	*178.022 €*	*184.593 €*	*568.722 €*	*688.657 €*
- dont créances (max 1 an)	*38 €*	*38 €*	*663 €*	*398 €*	*Encore indét.*
- produits acquis	*704 €*	*552 €*	*568 €*	*627 €*	*598 €*
PASSIF					
Capital social*5	**140.500 €**	**253.600 €**	**447.200 €**	**835.200 €**	**1.175.700 €**
- dont part fixe	12.000 €	12.000 €	12.000 €	12.000 €	12.000 €
- dont part variable	134.500 €	247.600 €	441.200 €	823.200 €	1.163.700 €
Croissance du capital	/	+ 80 %	+ 76 %	+ 87 %	+41 %
Nombre de coopérateurs	114	206	455	817	1.103
Résultat (bénéfice/perte)					
Résultat de l'année*6	-1.887 €	-3.435 €	-7.655 €	11.715 €*9	543 €
- dont loyers*7	554 €	828 €	897 €	756 €	2.872 €
- dont produits financiers	192 €	507 €	738 €	817 €	1.028 €
- dont charges*8	- 2.633€	- 4.770 €	- 9.290 €	+ 10.142 €	*-2.928 €*
Résultat cumulé	-1.887 €	-5.322 €	-12.977 €	-1.259 €	-717 €
*Résultat de l'année corrigé *9*	*- 29 €*	*399 €*	*244 €*	*-1.874 €*10*	*543 €*
Résultat cumulé corrigé	*- 29 €*	*370 €*	*614 €*	*-1.259 €*	*-717 €*

Dettes*11		-41.600 €	-500 €	-56.700 €	-135.285 €*13
Fonds de roulement (FR)*12		136.422 €	184.093 €	512.022 €	553.372 €
FR rapporté au capital		*54 %*	*41 %*	*61 %*	47 %
Total du bilan	139.089,00€	289.878,56€	434.725,54 €	891.790,06 €	1.310.268 €
*Total du bilan corrigé*14	*140.947 €*	*293.712 €*	*442.624 €*	*891.790,06 €*	*1.310.268 €*
Croissance du bilan		+108 %	+50 %	+105 %	+47 %
Dividendes	0€	0€	0€	0€	0€

*1 Droits d'enregistrement + frais de notaire.
*2 En 2015, les amortissements antérieurs ont été repris, afin de se conformer à la loi selon laquelle les frais accessoires ne peuvent pas être amortis, étant donné qu'ils sont l'accessoire de terrains qui ne s'amortissent pas (ils ne perdent pas de valeur au cours du temps). Il s'agit de la correction d'une erreur d'appréciation dans les comptes précédents, qui aurait d'ailleurs dû, selon l'avis 2014/4 de la Commission des Normes Comptables, être réalisée plus simplement par la création d'une rubrique spécifique au passif du bilan, sans passer par le compte de résultats.
*3 Nous présentons ici les amortissements tels qu'ils auraient dû exister depuis le début de la coopérative, c'est-à-dire égaux à zéro, étant donné que les frais accessoires ne s'amortissent pas.
*4 Les fonds doivent être rassemblés avant de procéder aux acquisitions de terre, ce qui explique la présence d'un capital latent.
*5 Parts de coopérateurs.
*6 De 2012 à 2014, les résultats sont négatifs en raison du montant élevé des amortissements des frais accessoires (droits d'enregistrement et frais de notaire) par rapport aux rentrées locatives limitées qui sont le reflet de la rentabilité agricole. En 2015, comme dit ci-dessus, les amortissements ont été repris, ce qui donne un résultat exceptionnellement élevé. Il faut considérer que ce « bénéfice » exceptionnel n'est pas un réel bénéfice. Il s'agit de la correction d'une erreur d'appréciation dans les comptes antérieurs, qui aurait d'ailleurs dû, selon l'avis 2014/4 de la Commission des Normes Comptables, être réalisée plus simplement par la création d'une rubrique spécifique au passif du bilan, sans passer par le compte de résultats. Pour 2015, il est donc plus pertinent de regarder le résultat cumulé, qui est quasiment à l'équilibre.
*7 De 2012 à 2015, Terre-en-vue et ses agriculteurs ont réfléchi à un contrat de mise à disposition de terre, qui traduit un nouveau rapport à la terre nécessitant des outils juridiques adaptés. Le seul loyer perçu pour cette période était celui relatif aux premières terres acquises (10ha), louées selon un contrat de bail à ferme. A partir de 2016, le loyer équivaudra au revenu cadastral multiplié par trois.
*8 Les charges sont principalement composées des frais suivants :
- les amortissements sur frais accessoires (pour les années 2012-2014) et la reprise d'amortissement (d'où des charges exceptionnellement en positif pour 2015)
- des amortissements sur frais d'établissement et modifications statutaires

	- des frais administratifs (Moniteur belge, BNB, INASTI) - des assurances - de différents frais directement relatifs aux acquisitions (procurations, frais de géomètre…). *9 Nous présentons ici les résultats tels qu'ils auraient dû exister depuis le début de la coopérative, c'est-à-dire si les frais accessoires n'avaient pas été amortis. *10 Le résultat négatif de 2015 est principalement lié aux frais de géomètre qui ont dû être déboursés pour reconfigurer une parcelle dans le cadre de l'acquisition pour le projet d'Acremont. *11 Les dettes correspondent presque exclusivement aux versement des (futurs) coopérateurs non encore admis par le conseil d'administration, pour des raisons administratives. Les souscriptions en attente pour 2013, 2014 et 2015 ont bien été approuvées dans les mois qui ont suivi. *12 Le fonds de roulement net correspond dans le bilan à la trésorerie disponible, diminuée des dettes (versements des futurs coopérateurs). Le fonds de roulement permettra de procéder aux futures acquisitions. *13 Les chiffres de 2016 sont présentés ici à titre provisoire, car les comptes n'ont pas encore été clôturés ni approuvés par l'assemblée générale. Comme pour les autres années, les dettes correspondent presque exclusivement aux versements des (futurs) coopérateurs (voir *11). *14 Nous présentons ici le total du bilan tel qu'il aurait dû exister depuis le début de la coopérative, c'est-à-dire si les frais accessoires n'avaient pas été amortis. Terre-en-vue SCRL fs atteste qu'aucun changement significatif de sa situation financière ou de son résultat d'exploitation n'est survenu après la période couverte par les informations indiquées ci-dessus.
B.8.	**Informations pro forma clé** Sans objet.
B.9.	**Prévision ou estimation du bénéfice 2016** En 2016, la coopérative prévoit un résultat positif de **542,54€**. Ce résultat, pour être correctement appréciée, doit être rapportée au capital social, de **1.175.700 €** à la fin de l'année 2016. Le résultat de l'exercice 2016 est calculé de la manière suivante : <u>Produits</u> - à partir de 2016, la coopérative a fixé le loyer annuel de location des terres par les agriculteurs au revenu cadastral de celles-ci multiplié par trois, soit **2.872 €** (pour 30 ha) - intérêts bancaires estimés sur les liquidités en attente d'utilisation : **1.028 €** <u>Charges</u> - Frais divers (cotisation INASTI, dépôt des comptes à la BNB, publication au Moniteur belge, assurance administrateurs, procurations...) :**1.639€** - Amortissements sur frais d'établissement et modifications statutaires : **503 €** - Précomptes immobiliers sur les terrains : **786 €**

	- Précompte immobilier : **430 €** La coopérative base donc son modèle économique sur des rentrées locatives limitées mais croissantes au fur et à mesure des achats de terres, avec des frais récurrents qui, quant à eux, devraient rester assez stables et limités.
B.10.	**Nature des éventuelles réserves sur les informations financières historiques contenues dans l'attestation** Sans objet.
B.11.	**Déclaration si le fonds de roulement net de l'émetteur n'est pas suffisant** Sans objet. Terre-en-vue SCRL fs atteste que, de son point de vue, son fonds de roulement net est suffisant au regard de ses obligations actuelles et, au moins, pour une période de 12 mois suivant la date de publication du présent prospectus.
	Section C – Les valeurs mobilières
C.1.	**Nature et catégories des valeurs mobilières offertes et identification de ces valeurs mobilières** Selon les statuts de Terre-en-vue SCRL fs, le capital social est représenté par des parts sociales de deux catégories: **Catégorie A**: parts de coopérateurs garants de la finalité sociale, d'une valeur de cent (100,00) euros, susceptibles d'être souscrites par : a) les structures associatives ou coopératives à finalité sociale qui ont dans leurs attributions une ou plusieurs missions entrant dans la finalité poursuivie par la coopérative ; b) un mandataire par « groupe local » souscrivant une part collective au nom du groupement. On entend par « groupe local », un groupement de droit ou de fait, agréé par la coopérative qui soutient un projet d'acquisition donné, associé à un ou plusieurs agriculteurs déterminés, dans le cadre de la finalité poursuivie par la coopérative. Un tel groupe est géré et organisé selon une convention-cadre, élaboré en collaboration avec l'ASBL « Terre-en-vue » et le conseil d'administration de la coopérative. Tout coopérateur garant peut souscrire une ou plusieurs parts A et dispose d'une voix dans cette catégorie. Les parts de catégorie A ne donnent droit à un dividende que subsidiairement aux parts de catégorie B. **Catégorie B**: parts de coopérateurs solidaires pouvant procurer un bénéfice patrimonial limité ou un bénéfice patrimonial en nature, d'une valeur de cent (100,00) euros, susceptibles d'être souscrites par toutes les personnes qui souhaitent investir dans la coopérative, dans le respect de sa finalité. Ces personnes peuvent faire partie d'un « groupe local » et spécifier explicitement si ses parts sont dédiées, autant que possible, au projet porté par ce groupe local. Tout coopérateur solidaire peut souscrire une ou plusieurs parts B et dispose d'une voix dans cette catégorie. Le « bénéfice patrimonial » concerne uniquement le dividende, étant entendu que les

plus-values sur les parts ne sont pas autorisées par les statuts de la coopérative (article 12 des statuts).

Il y a lieu d'entendre par « bénéfice patrimonial limité » l'octroi d'un éventuel dividende dont le taux ne pourra en aucun cas être supérieur à 6% (article 33 des statuts).

Valeur des parts
Les coopérateurs sont remboursés à la valeur telle qu'elle résulte du bilan de l'année lors de laquelle le retrait a lieu et cette valeur ne peut être supérieure à la valeur nominale de la part sociale.

Cette règle résulte de la finalité sociale de la coopérative Terre-en-vue et de son modèle économique très particulier qui se vit à très long terme (mobilisation de milliers d'euros pour une acquisition d'un hectare, pour une location à quelques centaines d'euros par hectare/an). Voir le point ci-dessous à ce sujet.

La coopérative a adopté des règles comptables qui lui permettent d'activer les frais accessoires (droit d'enregistrement + frais de notaire, soit entre 15 et 18 % de la valeur des terres) sans réduction de valeur. Ces règles lui permettent d'établir un bilan à l'équilibre et d'assurer un remboursement des coopérateurs à la valeur nominale, ni plus, ni moins, à tout le moins tant qu'aucune moins-value ne doive être actée sur le capital.

Toutefois, la coopérative s'engage à se conformer à son obligation légale d'acter des moins-values sur le capital, en cas de tendance à la baisse du marché des terres agricoles, constatée de manière globale, significative et durable (article 64§2 de l'arrêté royal d'exécution du code des sociétés).

Concrètement, elle s'engage à effectuer un sondage périodique du marché des terres agricoles. Ce sondage est effectué de la manière suivante :
1. En l'absence d'un observatoire du foncier agricole, le sondage périodique du marché des terres agricoles se fait tous les 5 ans via un sondage téléphonique auprès des notaires dans les régions dans lesquelles les terres ont été acquises.
2. 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.
3. Les critères de similarités sont les suivants :
- distinction terres de pâtures/terres de cultures
- proximité des villes/zone à bâtir
- surface des terres considérées.
4. 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.
5. Le sondage est réalisé en vue d'effectuer une évaluation globale de la tendance du marché tous les 5 ans, sans tenir compte de chaque terre individuellement et même s'il y a des achats en continu (certaines terres auront été achetées depuis 5 ans, d'autres plus récemment).

- S'il est est constaté que la tendance globale du marché reste **à la hausse ou *ex aequo***, c'est-à-dire que les prix sont supérieurs ou égaux à ceux initialement payés par Terre-en-vue scrl fs sans tenir compte des frais, aucune réduction de valeur n'est actée.

- 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 scrl fs s'en réjouit, car cela signifie que les terres seront de plus en plus accessibles.
2. Terre-en-vue scrl fs fait réaliser un 2eme 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 scrl fs met en place un comité « agronomique » pour évaluer précisément la valeur des terres acquises par Terre-en-vue scrl fs, en tenant compte notamment du taux d'humus et des clauses contenues dans la servitude environnementale.
4. Terre-en-vue scrl fs vérifie si l'amélioration de la qualité des terres de Terre-en-vue scrl fs permet de compenser la tendance sensible et durable du marché.
5. Si ce n'est pas le cas, Terre-en-vue scrl fs fait acter une moins-value via une réduction de valeur qui tient compte de la nouvelle valeur du patrimoine de Terre-en-vue.

Dans ce cas extrême, il se peut que le conseil d'administration doive décider que les parts seront remboursées à une valeur moindre que la valeur nominale, correspondant à la valeur bilantaire.

C.2. **Monnaie dans laquelle l'émission a eu lieu.**

Euro.

C.3. **Nombre de parts émises et totalement libérées et nombre de parts émises mais non totalement libérées. Valeur nominale des parts ou absence de valeur nominale.**

Au 31 décembre 2016, la coopérative rassemblait **1.103 coopérateurs** répartis comme suit (capital total de 1.175.700 €) :
- **20 coopérateurs garants de catégorie A** (17.900€)
- **1.082 coopérateurs solidaires de catégorie B** (1.157.800€), dont 359 coopérateurs n'ayant pas spécifiquement dédié leurs pars à des projets (382.500 €, soit 33 % du capital social).

Au 31 décembre 2016, le capital se répartissait comme suit :

Projet	Nombre de coopérateurs	Nombre d'hectares	Argent collecté	Prix d'achat des terres	Couverture en parts dédiées
1. Wavreille	53	10 ha	74.100 €	73.687,07 €	100 %
2. Rotheux	134	8 ha	84.300 €	1e terres : 23.211 € 2è objectif : +100.000,00 €	68 %
3. Bourdon	131	10 ha	96.600 €	125.000 €	77 %
4. Acremont	93	4,5 ha	70.200 €	52.711 €	> 100 %
5. Arlon	167	6 ha	172.100 €	170.000 €	> 100 %
6. Mettet	147	15 ha	229.600 €	objectif :	46 %

				250.000 €	
7. Rebaix	92	6 ha	66.300 €	objectif : 180.000 €	37 %
Parts non dédiées	359	///	382.500 €	*Constitue 33% du capital*	

C.4

Droits attachés aux valeurs mobilières

- Droit de vote
Tout coopérateur, admis au CA, ayant souscrit et libéré au moins une part fait partie de droit de l'assemblée générale.
Chaque coopérateur a droit à une voix quel que soit le nombre de ses parts.
Chaque coopérateur peut conférer à toute autre personne, pourvu qu'elle soit elle-même coopérateur, une procuration écrite pour le représenter à l'assemblée et y voter en ses lieu et place. Un coopérateur ne peut porter plus de cinq procurations.

- Droit d'information
Le coopérateur est informé des activités de la coopérative par le biais de la newsletter mensuelle, qui est envoyée par voie électronique.
En outre, il reçoit annuellement le rapport d'activités, également par voie électronique, lequel est présenté et éventuellement discuté lors de l'assemblée générale.
Par ailleurs, le coopérateur a le droit d'être informé par rapport à ses propres coordonnées reprises dans le registre des parts, ainsi que par rapport aux réalités économiques et financières de la coopérative.
Il a le droit de poser des questions à l'assemblée générale et pour autant que possible, d'obtenir des réponses à ses questions.

- Droit au remboursement
Le coopérateur a le droit de se retirer de la coopérative et d'obtenir le remboursement de sa part en suivant les étapes décrits en C5.
Toutefois, le remboursement ne peut être effectué que s'il n'a pas pour conséquence de diminuer le capital social existant au moment où la demande de retrait est introduite : le remboursement est effectué dès lors que de nouvelles souscriptions, pour un montant égal ou supérieur au retrait, entrent dans la coopérative.
Le remboursement est effectué à la valeur nominale, c'est-à-dire à la valeur de souscription.

- Droit au dividende
La décision d'octroyer des dividendes appartient à l'assemblée générale. Si la coopérative réalise des bénéfices, elle affecte au moins 5 % de ce bénéfice à la réserve légale. Ensuite, l'assemblée générale peut décider d'affecter le surplus à la constitution d'un fonds de réserve ou de distribuer un dividende aux coopérateurs, celui-ci ne pouvant pas être supérieur à celui fixé par l'arrêté royal sus-mentionné, c'est-à-dire actuellement 6 %.

Il est toutefois important de noter que vu l'activité de la coopérative et la réalité des terres agricoles, il est peu probablement que la coopérative génère suffisamment de rentrées pour

	pouvoir distribuer un dividende financier. Voir également le point C.7. pour plus d'information à ce propos.
C.5	**Restrictions à la libre négociabilité des valeurs mobilières** **Libération des parts** Les parts sociales doivent être entièrement libérées au moment de leur souscription. **Cession des parts** Les parts sont librement cessibles aux coopérateurs de même catégorie, moyennant information préalable du conseil d'administration. Les parts sont librement cessibles aux tiers, après admission par le conseil d'administration conformément à la procédure d'admission. **Retrait ou démission** Tout coopérateur qui souhaite retirer ses parts, en tout ou en partie, en adresse la demande au conseil d'administration par communication écrite (électronique : cooperative@terre-en-vue.be ou papier : chaussé de Wavre 37 à 5030 Gembloux). Tout coopérateur qui souhaite se retirer a droit au remboursement de sa part tel que décrit au point C.4. Concrètement, le remboursement ne se fait que si l'on constate que les nouvelles souscriptions sur le point d'entrer dans la coopérative sont d'un montant supérieur aux retraits et sont donc capables de prendre la place du sortant dans le capital social. Si ce n'est pas le cas, on attend qu'il y ait suffisamment de souscriptions entrantes. Il ne doit pas nécessairement s'agir de nouveaux coopérateurs. Dans l'état actuel, ce n'est pas un problème étant donné que plus de 30.000€ sont entrés en moyenne par mois dans la coopérative en 2015. Si la coopérative maintient son dynamisme, la tendance devrait rester pareille, mais il se peut que l'activité ralentisse et que les retraits prennent par conséquent, davantage de temps. Pour plus de détails, veuillez consulter la rubrique D3. **Exclusion** Un coopérateur peut être exclu de la coopérative, s'il commet des actes contraires à l'intérêt social, notamment s'il ne respecte plus les conditions d'admission dans la coopérative. Le coopérateur exclu a droit au remboursement tel que décrit au C.4. **Décès** En cas de décès, de faillite, de déconfiture ou d'interdiction d'un coopérateur, ses héritiers, créanciers ou représentants légaux deviennent titulaires des parts. Ils ne disposent pas du droit de vote à l'assemblée générale tant qu'ils n'ont pas été formellement admis comme coopérateur par le conseil d'administration. Ils peuvent se retirer et obtenir remboursement de leurs parts tel que décrit au C.4. En cas de propriété indivise d'une part, la coopérative a le droit de suspendre l'exercice des droits des héritiers ou des propriétaires indivis jusqu'à ce qu'une personne, agréée en qualité de coopérateur conformément aux statuts, soit désignée comme titulaire.
C.6.	**Admission à la négociation sur un marché réglementé** Les parts ne font et ne feront pas l'objet d'une demande d'admission à la négociation en vue de leur distribution sur un marché réglementé ou sur un marché équivalent.

C.7.	**Politique en matière de dividendes** La coopérative ne pourra probablement pas générer suffisamment de rentrées pour la distribution d'un dividende financier. Ceci non seulement est dû à sa finalité sociale, mais bien plus encore, à son activité et à la réalité des terres agricoles, qui mobilisent un capital très important pour chaque acquisition tout en générant des rentrées très limitées (loyers), abordables pour les agriculteurs que la coopérative a pour but de soutenir. Par conséquent, nous invitons nos actuels et futurs coopérateurs à penser différemment. L'épargne confiée à la coopérative ne doit pas l'être dans un but de rendement, mais dans un objectif de préservation des terres nourricières et de soutien au développement d'une agriculture durable, base d'un système alimentaire sain et accessible. Vu le système inflationniste dans le cadre duquel la coopérative agit, il est vrai que les parts perdent un peu de valeur entre le moment de la souscription et le moment du remboursement. Nous invitons les coopérateurs à considérer la transformation de cette moins-value financière (assez limitée aux niveaux d'inflation actuels) en plus-value sociale et environnementale, au bénéfice de toute la société. Les bénéfices générés par la coopérative grâce aux investisseurs sont : - **environnementaux** (préservation de la vie du sol, de la biodiversité, de la qualité des eaux et de l'air, etc) - **socio-économiques** (production d'aliments de qualité et diversifiés, accessibilité à bon prix à ces produits, préservation et création d'emploi local, revalorisation du métier d'agriculteur, renforcement de l'économie locale autours des fermes, avec les fournisseurs et les clients, etc) - **et humains** (renforcement des solidarités locales, création et renforcement de liens sociaux entre coopérateurs par l'organisation par les fermes de repas gourmands (et gourmets!) et autres activités réjouissantes, etc). Ces dividendes sont donc apportés soit à la collectivité en général soit directement aux coopérateurs en particulier mais sous une forme non monétisable. Nous encourageons également nos coopérateurs à considérer les mécanismes financiers de manière systémique : si la coopérative souhaitait distribuer un dividende à ses coopérateurs, elle devrait augmenter les loyers, laquelle augmentation serait forcément répercutée par les agriculteurs sur le prix des produits alimentaires vendus, lesquels deviendraient plus difficiles d'accès au plus grand nombre et en particulier aux coopérateurs qui se fournissent à la ferme, ce qui n'est forcément pas l'objectif.
	Section D – Les risques
D.1.	**Risques propres à l'émetteur** La réalisation de l'objet social de Terre-en-vue SC présente un certain nombre de risques. La politique d'investissement et l'organisation de Terre-en-vue SC sont conçues pour réduire ces risques au maximum sans toutefois pouvoir les éliminer totalement. <u>Risque d'avoir un dividende limité ou pas de dividende</u> Du fait du focus de la coopérative sur son but social, celle-ci ne vise pas la maximisation

du profit. Voir section C7 pour de plus amples explications.

Risque bancaire

Du fait même de son activité, Terre-en-vue SC réunit des capitaux importants en prévision d'achat futurs de biens immobiliers. Dans l'attente, elle place ces capitaux sur un compte d'épargne ouvert auprès de *Triodos Banque*. Elles sont donc soumises au risque de faillite de cette institution.

Celle-ci a justement été choisie par le Conseil d'Administration sur base de critères éthiques (cohérence avec son objet social) et de critères de risques limités de faillite.

Risque lié à la liquidité

Le risque lié à la liquidité concerne la capacité de payer les frais et dettes à l'échéance.

Terre-en-vue SC a actuellement une bonne position en terme de liquidité et fera tout pour la maintenir.

En effet, disposant de capitaux particulièrement importants sous la forme d'une trésorerie placée sur un compte épargne (voir le titre « risque bancaire » ci-dessus), elle fait face à des frais extrêmement limités en général (voir section B9) sauf lorsqu'elle se porte acquéreuse de biens immobiliers agricoles. Dans ce dernier cas, la coopérative s'est donné comme règle qu'elle ne s'engageait dans la signature d'un compromis d'achat que si elle disposait de la liquidité nécessaire à une telle acquisition.

A noter toutefois que l'investissement immobilier dans les terres agricoles est par définition peu liquide. Si la coopérative se trouvait donc dans l'obligation de récupérer des liquidités en vendant des terres (ce qu'elle s'est interdit de faire pour raison spéculative, selon ses statuts), cela nécessiterait nécessairement un certain délai, ce qui pourrait comporter un certain risque.

Risque lié à la solvabilité

Le risque lié à la solvabilité concerne l'équilibre, à long terme, du compte de résultats (les rentrées permettent de compenser les sorties, voire de générer un bénéfice).

Terre-en-vue SC a actuellement une bonne position en terme de solvabilité et fera tout pour la maintenir.

En effet, les frais les plus importants liés à son activité sont les frais accessoires aux acquisitions (frais de notaire et droits d'enregistrement). Cependant, ces frais n'apparaissent pas dans les comptes de résultats car en vertu des règles comptables (article 36 de l'arrêté royal d'exécution du code des sociétés), ces frais font partie intégrante du prix d'acquisition mentionné à l'actif. En outre, il ne font pas l'objet d'une réduction de valeur sauf en cas de moins-value ou dépréciation durable.

Les seuls frais apparaissant dans le compte de résultats sont les frais fixes (cotisation obligatoire à l'institut national d'assurances sociales pour travailleurs indépendants (INASTI), publication annuelle au moniteur belge (changement d'administrateurs), dépôt des comptes annuels à la Banque Nationale de Belgique, auxquels s'ajoutent les frais de prospectus) et les frais variables (charges financières, précomptes immobiliers et autres frais relatifs aux acquisitions). Voir section B9 pour plus de détails chiffrés.

En 2014, les frais (1.091,19€) ont pu être couverts par les rentrées constituées par les

revenus locatifs (1.635,14€). En 2015, sans tenir compte de la reprise exceptionnelle d'amortissements, les frais (2.623,79€) comportait une charge exceptionnelle liée à l'intervention d'un géomètre. Ils ont donc partiellement été couverts par les revenus locatifs et intérêts créditeurs (1.572,97€). En principe, les frais fixes devraient toujours pouvoir être couverts par les rentrées locatives, car au fur et à mesure de l'augmentation du nombre d'hectares mis à disposition, les rentrées devraient augmenter par rapport aux frais fixes. A tout le moins si les frais de prospectus FSMA sont adaptés en fonction de la mission sociale de lutte contre la pauvreté dans le secteur agricole, que s'est donné Terre-en-vue.

Risque lié à la réputation

Terre-en-vue SC ne peut exclure qu'un changement de réputation qui lui est actuellement acquise puisse avoir un impact sur ses perspectives, notamment par des diminutions de rentrées de coopérateurs ou des retraits trop nombreux.

Afin de minimiser ce risque, Terre-en-vue SC s'engage à un maximum de transparence à l'égard de ses investisseurs. Ainsi, tout coopérateur-investisseur est préalablement informé des conditions de l'offre de souscription (notamment la politique de dividende et de retrait). Ensuite, toute coopérateur-investisseur est régulièrement informé de l'évolution des projets et ainsi, de l'usage qui est fait de son argent, par le biais de la newsletter mensuelle et du site internet. Les comptes annuels sont présentés dans le rapport d'activités et lors de l'assemblée générale à laquelle tous les coopérateurs-investisseurs sont invités à participer.

Risque de perte d'agrément en qualité de coopérative

Terre-en-vue SC est, actuellement, une coopérative agréée auprès du Conseil national de la Coopération (CNC). Cet agrément est à durée indéterminée.

Si, à l'issue d'une réévaluation par le CNC, Terre-en-vue SC perdait son agrément, cela aurait un impact sur le statut fiscal des parts de coopérative émises par Terre-en-vue SC (risque actuellement limité étant donné l'absence de perspective de dividende).

Ce risque est toutefois limité étant donné que Terre-en-vue SC répond aux conditions d'agrément et que, par conséquent, il n'y a pas de raison que celui-ci lui soit retiré.

Risque débiteur

Il s'agit du risque de non paiement du loyer par les personnes (physiques ou morales) à qui les terres sont louées, lié à des difficultés financières (passagères ou non), ou à un manque de suivi, ou à un arrêt de l'activité.
La coopérative tente de limiter ce risque au maximum grâce au suivi des projets et à leur renforcement avec le soutien des groupes locaux (aide à la production et récolte via des chantiers à la ferme, aide à la commercialisation des produits via la constitution de groupe d'achat et le développement de la vente à la ferme).
En cas d'arrêt d'activité, la coopérative publiera un appel à projets pour une nouvelle utilisation des terres, conforme à sa philosophie.

Risque de dépendance vis-à-vis de personnes à responsabilités-clés

La situation où des personnes exerçant des fonctions clés au sein de Terre-en-vue SC viendraient à quitter la coopérative sans qu'on ne puisse prévoir leur remplacement immédiat, pourrait avoir un impact négatif à court et moyen terme sur son développement

et sur ses résultats.
Afin de minimiser ce risque, Terre-en-vue SC a obtenu un soutien de la Fondation Roi Baudouin (Fonds Venture Philanthropy) pour travailler à sa gouvernance interne.
Sont notamment mis en place :
- un manuel de procédure d'utilisation du site internet, afin de pouvoir transmettre à d'autres personnes la prise en charge de différentes tâches liées à la gestion du site (dont notamment la gestion du registre des parts sociales).
- l'archivage des dossiers au moyen d'un compte dropbox professionnel, accessible à l'équipe et selon une procédure interne rigoureuse. De cette manière, chacun est en mesure de reprendre ou poursuivre facilement un dossier.
- des réunions d'équipe régulières et une répartition claire des différentes tâches permettant de transmettre les informations et de faciliter la transmission éventuelle des dossiers, à court, moyen ou long terme.

Risque lié à l'interdépendance des entités du mouvement Terre-en-vue
Terre-en-vue SC a confié à l'asbl Terre-en-vue, selon un contrat de service, la mission d'accompagner les projets à différents stades de leur évolution:
- en amont de l'intervention par la coopérative (préparation et présentation du dossier)
- en vue d'une acquisition par la coopérative (soutien dans la communication, la constitution du groupe local et l'appel à l'épargne)
- en aval d'une acquisition (suivi du projet et du groupe local).

Les revenus de l'ASBL Terre-en-vue proviennent majoritairement de fonds publics pour les missions sociales exercées.

Actuellement (2015-2018), l'ASBL Terre-en-vue est principalement financée comme suit :
- Ministère wallon de l'agriculture : 40.000€/an
- Ministère wallon de l'économie : 50.000€/an
- Ministère de l'emploi (points APE) : 60.000€/an
- Europe (projet FEDER en Région de Bruxelles-Capitale) : 70.000€/an
- Europe (Erasmus +) : 14.000€/an.

Par ailleurs, l'ASBL tente de développer de plus en plus de fonds propres via :
- les cotisations de ses membres
- l'obtention de la déduction fiscale par l'intermédiaire d'un fonds « Les amis de Terre-en-vue » logé au sein de la fondation Roi Baudouin.
- la constitution d'un fonds auprès de la Fondation Roi Baudouin pour les donateurs souhaitant bénéficier de la déduction fiscale.

L'arrêt des missions sociales confiées par Terre-en-vue SC à l'ASBL Terre-en-vue est susceptible d'affecter l'activité de la coopérative en diminuant l'apport de projets et en l'obligeant à rechercher d'autres sources de financement pour assumer ces missions.

Toutefois, la diminution possible des activités de l'ASBL Terre-en-vue n'empêchera pas Terre-en-vue SC de continuer à gérer le patrimoine constitué (gestion des registres et des terres acquises), ce qui constituera éventuellement une tâche qui pourrait, en dernier recours, être pris en charge par un bénévole, sous la responsabilité du conseil d'administration.

Risque de dépendance vis-à-vis de fournisseurs de services

Terre-en-vue SC a développé un intranet lui permettant de gérer les prises de parts (registre des coopérateurs et souscriptions) de la manière la plus efficace possible.

La coopérative est donc dépendante de l'équipe d'informaticiens qui a développé cet intranet (Actic ASBL). Elle a toutefois veillé à limiter ce risque en exigeant que le code utilisé puisse être facilement repris par une autre équipe.

Par ailleurs, le registre est sauvegardé après chaque conseil d'administration, sur deux ordinateurs ainsi que sur « dropbox », un système de sauvegarde des données en ligne. Il est aussi imprimé tous les mois sur papier et conservé au siège social.

Risque opérationnel

Malgré une attention toute particulière portée à ce risque, malgré l'existence et la mise à jour de procédures, Terre-en-vue SC est exposée à plusieurs types de risques opérationnels.

Il peut s'agir de fraude ou d'autres activités criminelles (tant externes qu'internes), de dysfonctionnement des processus ou procédures, de pannes ou d'indisponibilité des systèmes, d'erreurs humaines, etc...

De tels événements peuvent engendrer des pertes financières ou porter préjudice à la réputation de Terre-en-vue SC.

Afin de se prémunir de toute malversation financière et de tout détournement de fonds, la coopérative ne peut être valablement représentée vis-à-vis des tiers (par exemple, pour la signature d'un acte) que par 3 administrateurs agissant conjointement ou par un mandataire *ad hoc* délégué par le conseil d'administration pour les actes qu'il désigne (article 28.4. des statuts). Le mandat doit être établi par acte notarié.

Par ailleurs, quatre administrateurs détiennent un accès direct aux comptes de la coopérative et peuvent voir évoluer régulièrement la situation (au minimum une fois par mois lors de la réunion mensuelle du conseil d'administration).

Jusqu'à présent, Terre-en-vue SC n'a jamais connu de cas de malversations financières.

Risque de dépendance vis-à-vis de certains investisseurs

Les investisseurs, lors de leur souscription aux parts de Terre-en-vue SC, prennent en compte le fait que Terre-en-vue SC, étant donné sa finalité sociale, n'a pas pour objectif la maximisation du profit. Dans le cas où l'intérêt des investisseurs dans les parts ne cesserait de diminuer, ou que des coopérateurs importants décideraient de diminuer leur participation, la situation de la coopérative pourrait être bloquée si aucun coopérateur ne peut être trouvé pour la reprise des parts sortantes (article 12 des statuts).

Ce risque est toutefois limité par deux mesures :

1) l'augmentation de capital en continu, principalement liée aux appels à l'épargne autour des projets

(en 2015, la moyenne mensuelle de prises de parts est supérieure à 30.000€).

2) la fondation Terre-en-vue qui aura notamment pour objectif de créer un fonds de réserve permettant de reprendre les parts de coopérateurs sortants qui n'ont pas trouvé de

repreneur.

Risque lié aux évolutions politiques

Terre-en-vue SC fonctionne dans le cadre actuel de la politique foncière belge et spécialement wallonne (de nombreuses compétences ayant encore récemment été régionalisées).

Une tentative de renforcement de cette politique a récemment été lancée par l'adoption du code wallon de l'agriculture en mars 2014, qui visait notamment à constituer une banque foncière wallonne. La constitution d'une telle banque foncière pourrait influencer les activités de Terre-en-vue SC dans la mesure où elles pourraient se retrouver en concurrence. Le fonctionnement ne serait toutefois pas identique, étant donné que la banque foncière wallonne aurait pour objectif d'acquérir les terres pour les revendre ensuite, dans l'idée de fluidifier et orienter le marché. Il ne s'agit par pour elle de rester propriétaire à long terme. Il convient par ailleurs de souligner que faute de moyen humain et financier, la banque foncière wallonne n'a pas encore vu le jour.

Par ailleurs, Terre-en-vue SC s'est développée en tenant compte du cadre juridique actuel encadrant la location des terres agricoles, à savoir la loi sur le bail à ferme. Cette loi n'est pas tout à fait adaptée à la philosophie de Terre-en-vue pour deux raisons principales : le droit de location peut facilement être transmis par le preneur et le principe de la liberté de culture ne permet pas au propriétaire d'imposer des clauses environnementales.

Pour éviter de s'enfermer dans un cadre juridique qui ne correspondait pas à sa philosophie, Terre-en-vue a dès lors développé deux outils juridiques spécifiques :
- la servitude environnementale, qui reprend 10 clauses insérées directement dans l'acte de propriété
- un contrat de mise à disposition de terres agricoles dont les principes sont les suivants : Le contrat dure au moins toute la carrière de l'agriculteur. Il stipule une mise à disposition des terres selon les conditions correspondant aux principes de la coopérative, à savoir une agriculture nourricière, respectueuse de l'environnement et dont les produits sont vendus en circuits courts et locaux. L'agriculteur s'engage notamment a respecter les clauses stipulées dans la servitude environnementale. En échange, l'agriculteur s'engage à payer un loyer négocié, correspondant en principe au revenu cadastral des terres, multiplié par trois. Il est vérifié que le montant est abordable pour la viabilité du projet agricole et l'accessibilité des produits alimentaires qu'il génère.

A côté de ces innovations juridiques, Terre-en-vue SC travaille à une réforme de la loi, qui permettrait notamment de tenir compte des nouvelles tendances et notamment du développement de l'agriculture biologique. En effet, la loi a récemment été régionalisée et le gouvernement wallon s'est engagé à mener des concertations en vue d'une réforme. Les acteurs du secteurs étant favorables à une telle réforme, celle-ci pourrait effectivement voir le jour sous la présente législature. Afin d'avoir voix au chapitre, Terre-en-vue SC a participé à la constitution d'une plate-forme associative reprenant 9 associations différentes (Terre-en-vue, CNCD 11.11.11, Natagora, Nature et Progrès, FIAN, FUGEA, IEW, UNAB, MAP). L'objectif est de proposer un cadre légal pour la conclusion de baux « agro-environnementaux ». Si le changement juridique allait dans ce sens, cela permettrait de limiter les risques juridiques pris par la coopérative dans le cadre de ses innovations juridiques (servitude environnementale et contrat de mise à disposition).

	Risques propres aux entreprises dans lesquelles Terre-en-vue détient une participation La coopérative Terre-en-vue détient actuellement : - 2 parts constitutives (2 x 250€ soit 500€ au total) de la coopérative De Landgenoten, initiative similaire développant ses activités en Flandres. - 2 parts (2 x 250€ soit 500€ au total) dans la coopérative Agricovert, une des organisations constituantes de Terre-en-vue qui a pour but de faciliter la commercialisation de produits agricoles et avec laquelle elle entretient des liens très étroits, notamment par le partage de bureaux situés à Gembloux (siège social). La totalité de ces investissements (1.000€) représente un montant minime par rapport à la totalité du capital social de la coopérative et permet d'établir des relations fortes avec ces deux partenaires importants. Par ailleurs, la coopérative place ses liquidités sur un compte épargne auprès de la Banque Triodos. Si la Banque Triodos devait un jour tomber en faillite, il se peut que Terre-en-vue SC perdent ces liquidités. Dans ce cas, la coopérative bénéficiera bien de la garantie des dépôts dont bénéficie la banque Triodos en vertu du droit néerlandais, mais cette garantie s'élève à un montant maximal de 100.000€. Une réflexion est en cours quant à la gestion des liquidités. Risque lié à l'étendue géographique Terre-en-vue SC étend ses activités sur tout le territoire wallon. Elle développe déjà des projets tant à Ath qu'à Arlon ou à Liège. Il se peut dès lors qu'il lui soit difficile d'assurer un suivi précis de chaque projet étant donné les distances géographique, dont pourraient naître des risques financiers sur les rentrées et la gestion des terres. C'est la raison pour laquelle Terre-en-vue SC tend à limiter ce risque par le développement d'un large réseau social et par la constitution de groupes locaux de coopérateurs fédérés autour de chaque ferme, lesquels peuvent assurer le suivi du projet et le rapportage vers Terre-en-vue SC. De plus, Terre-en-vue SC a été créée au niveau régional précisément pour apporter une réponse au risque de revente des terres lorsqu'une dynamique locale autours d'une ferme périclite. En effet, si nous avions formé une coopérative autours de cette ferme uniquement, il est fort possible qu'un événement fort (abandon par l'agriculteur de son activité, scandale local,…) ou un amoindrissement progressif de la dynamique locale, oblige la coopérative à revendre ses terres afin de rembourser les coopérateurs sortants. Dans une coopérative d'ampleur régionale, l'affaiblissement d'une dynamique ou un mauvais coup peuvent être compensés par les dynamiques des autres groupes, et un nouveau projet pourra être impulsé sans qu'un risque de vente des terres ne l'hypothèque durant la délicate phase de transition.
D.2.	**Risques liés au marché ou au secteur d'activité** Risque lié au marché des terres agricoles Le marché des terres agricoles présente les caractéristiques suivantes : *1) Marché limité*, tant du point de vue de l'offre (à peine 1 % des terres vendues chaque année) que des acteurs concernés (principalement les agriculteurs) *2) Marché très peu transparent* : aucune publicité de la vente n'est obligatoire, ce qui fait que seuls les avertis peuvent être au courant des ventes de terres. C'est pourquoi la plupart

d'entre elles sont négociées au sein du secteur agricole.

3) Marché à la hausse :

Les terres sont vendues librement sur le marché des biens et services (c'est une marchandise comme une autre) et leur prix est surévalué par rapport à leur vocation nourricière.

Le prix moyen à l'hectare a été multiplié par 3 en 10 ans (entre 1995 et 2006, passant de près de 10.000€ à près de 30.000€)[2]. Depuis lors, il n'y a plus d'observatoire mais la tendance à la hausse continue. De manière empirique, on constate que le prix moyen à l'hectare se situe aux alentours de 40.000€/ha. Selon nos observations, pour une bonne terre de culture, les prix montent jusqu'à 50.000€/ha dans certaines régions. Pour une prairie, on atteint parfois 15.000€/ha.

Cela amène pour Terre-en-vue les difficultés et risques suivants :

- Étant donné les limites de ce marché et le peu de transparence, Terre-en-vue pourrait être confrontée à la difficulté de décrocher de nouvelles opportunités d'acquisition pour de nouveaux projets. Jusqu'à présent, ce sont principalement les agriculteurs qui ont déniché les opportunités et qui se sont présentés à la coopérative directement avec une opportunité d'acquisition. Dans le futur, il se pourrait que la coopérative soit amenée à acquérir des terres sans projet préalable, mais dans le but de les préserver et de mener un appel à projets pour les mettre à disposition d'agriculteurs s'inscrivant dans sa philosophie. Pour multiplier les opportunités, Terre-en-vue forme actuellement des ambassadeurs, qui ont une mission de « vigie » dans différentes régions, afin d'identifier les terres à vendre et de dénicher des opportunités d'acquisition.
- Étant donné le marché en hausse, Terre-en-vue se trouvera de plus en plus confrontée à la nécessité de réunir des sommes particulièrement élevées pour financer les acquisitions. Il se peut que cette difficulté freine son développement. C'est pourquoi Terre-en-vue défend, au niveau politique, une certaine régulation du marché des terres agricoles.
- Enfin, étant donné le caractère spéculatif actuel du marché des terres, il se peut qu'au fur et à mesure que Terre-en-vue réunit un certain capital et gagnera en notoriété, les vendeurs puissent demander un prix plus élevé en raison de l'intervention de la coopérative. Cela n'a pas encore été le cas jusqu'à présent, mais c'est une difficulté à laquelle De Landgenoten a déjà été confrontée. La coopérative devra rester vigilante à éviter d'entrer dans ce jeu-là, qui serait contraire à sa mission.

<u>Risque lié à la concurrence</u>

<u>Concurrence au sein du secteur d'activité</u>

Il existe assez peu d'acteur foncier en région wallonne. Nous identifions les acteurs suivants :

1) les coopératives et associations locales (l'ASBL Chante Terre, la coopérative « Terres du Hayon », la coopérative « Terres de la Baillerie », la fondation Andartha).
2) les organisations partenaires : la foncière française « Terre de Liens » et la coopérative flamande « De Landgenoten »
3) les organisations publiques : la banque foncière wallonnes et les propriétaires publics (région wallonne, communes, CPAS et fabriques d'église)
4) les sociétés privées de gestion de terres agricoles telles qu'Agriland, SOGESA
5) les sociétés immobilières privées, spécialisée dans la vente de terres agricoles, telles que « Comptoir foncier ».

[2] Eurostat - Land prices and rents (2012) - http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=apri_ap_aland&lang=eng

Dès le départ, Terre-en-vue SC s'est positionnée comme complémentaire aux organisations existantes, en tentant de combler un manque identifié par les associations constituantes de la coopérative :
1) l'idée était de créer une structure qui pourrait agir sur l'ensemble du territoire liée à la Belgique francophone, plutôt que sur des projets ponctuels comme cela avait été le cas dans le passé pour les trois projets identifiés au point 1. De cette manière, on pourrait mutualiser les frais fixes et concentrer l'énergie nécessaire pour soutenir différents projets.
2) Terre-en-vue SC a été soutenue par la foncière « Terre de Liens », qui est d'ailleurs une des associations constituantes. De la même manière, Terre-en-vue SC a soutenu la constitution de la coopérative « De Landgenoten » en Flandres, en devenant elle-même cofondatrice. Ces deux partenaires-clés donnent à Terre-en-vue l'occasion de bénéficier d'une expérience importante (auprès de Terre de Liens) et d'échanges fructueux (avec De Landgenoten).
3) Terre-en-vue souhaite développer des partenariats forts avec les autorités publiques, car cela fait partie de sa vision quant à la gouvernance des biens communs. Terre-en-vue ne considère pas la banque foncière wallonne comme concurrente, mais comme complémentaire à son action : il se pourrait par exemple, que la banque foncière achète temporairement des terres ou des fermes, qu'elle revendrait ensuite à Terre-en-vue, de manière à laisser le temps à la coopérative de réunir l'épargne nécessaire à l'acquisition.
4) Les sociétés privées de gestion de terres agricoles (telles qu'Agriland ou SOGESA) se sont développées pour trouver une solution pour les propriétaires confrontés aux difficultés de la loi sur le bail à ferme (fermage limité, bail considéré comme perpétuel). Elles concluent des contrats de gestion avec les propriétaires pour gérer elles-mêmes ou mettre les terres à disposition d'agriculteurs et partagent les bénéfice avec les propriétaires. On pourrait dès lors voir une certaine concurrence avec Terre-en-vue, dans le cadre de sa mission de gestion de terres. Toutefois, Terre-en-vue se distingue nettement par sa philosophie (soutien aux agriculteurs, renforcement des liens humains, agroécologie, circuits de proximité, développement de l'économie agricole locale).
5) Les sociétés immobilières privées, telles que « Comptoir Foncier » sont des sociétés spécialisées dans la vente de biens immobiliers situés en zone rurale, dont les fermes et terres agricoles. Elles prennent en charge la vente des biens pour le compte de propriétaires-vendeurs (expertise concernant la valeur des biens, mise en vente, négociations, jusqu'à la signature du compromis de vente). Ces sociétés ne constituent pas de réels concurrents pour Terre-en-vue, car elles n'acquièrent pas elles-mêmes les biens. A terme, Terre-en-vue pourrait même établir des partenariats avec elles, pour être tenue au courant des biens mis en vente.

En conclusion, Terre-en-vue ne souffre pas directement d'une quelconque concurrence dans son secteur d'activité.

Concurrence dans le cadre de l'appel à l'épargne
Un regain d'intérêt pour le secteur coopératif implique actuellement la constitution de nombreuses coopératives dans les secteurs divers tels que les énergies renouvelables, l'alimentation, la construction ou les médias.
Cette multiplication a pour conséquence de multiplier les sollicitations du grand public à placer son épargne dans le secteur coopératif. Il peut en résulter une certaine concurrence entre coopératives. C'est d'ailleurs la raison pour laquelle l'association Financité, a récemment mené une campagne de sensibilisation sur la thématique de l'investissement direct.
Terre-en-vue SC est consciente de ce risque de concurrence et veille à ne pas se

	positionner dans cette optique, notamment en conseillant aux coopérateurs de diversifier leurs investissements dans les différentes coopératives existantes, qui participent ensemble à la construction d'une économie plus résiliente.
D.3	**Risques propres aux valeurs mobilières** <u>Risque lié à l'investissement en action</u> Un investissement en parts de Terre-en-vue SC comporte, comme tout investissement en actions, des risques économiques : le montant investi fait partie des capitaux propres de Terre-en-vue SC et est en grande partie investi en terres agricoles. En cas de dissolution, de liquidation ou de faillite de Terre-en-vue SC, les investisseurs prennent le risque que Terre-en-vue SC ne soit pas en mesure de rembourser la valeur nominale totale de leurs parts. Autrement dit, les coopérateurs prennent un risque équivalent au montant de leurs parts. La coopérative étant *à responsabilité limitée*, les coopérateurs n'engagent pas leur patrimoine propre au-delà du montant de leurs parts dans la coopérative. Il est à noter que la coopérative ne se finance jusqu'à présent qu'auprès de ses coopérateurs et n'a aucun endettement bancaire. Vu son modèle économique, elle n'envisage pas d'y avoir recours et ne prend donc pas le risque d'un défaut de paiement (avec mise en liquidation possible à la clé) puisqu'elle n'a pas pas de dette autre que celle vis-à-vis de ses coopérateurs. Elle n'a pas non plus de dette sociale ou de dette fournisseur. <u>Risque lié au remboursement de l'action</u> Il n'existe pas de marché secondaire sur lequel les parts sont échangées. Les coopérateurs peuvent demander de se retirer selon les modalités prévues par l'article 12 des statuts, c'est-à-dire qu'un retrait est uniquement autorisé à condition que les entrées de parts soient supérieures aux sorties. Il existe donc toujours un risque qu'un coopérateur ne puisse pas se retirer à brève échéance, bien que jusqu'à présent toutes les demandes de retrait ont pu être exécutées dans le mois qui a suivi. Nous vous expliquons ci-dessous plus en détails l'article 12 des statuts et la politique de Terre-en-vue SC en matière de remboursement des parts. Ainsi que les mécanismes mis en place afin d'assurer un remboursement rapide aux coopérateurs sortants : *1. Le remboursement des parts est effectué pour autant qu'il n'a pas pour conséquence de diminuer le capital social.* Cette règle a été adoptée par l'assemblée générale constitutive de la coopérative. Elle a pour but d'assurer que la coopérative ne doive pas revendre des terres acquises pour rembourser des coopérateurs sortants. Selon ce modèle et tant que la coopérative n'est pas déclarée en faillite, ce ne sont donc pas les terres agricoles qui constituent une garantie pour le remboursement des coopérateurs, mais bien les rentrées des nouveaux coopérateurs. En effet, un coopérateur sortant ne peut recevoir le remboursement de sa part que lorsqu'un autre coopérateur entre dans la coopérative et non pas parce que la coopérative est contrainte de revendre une terre, ce qu'elle s'est précisément interdit de faire selon l'article 3.13 des statuts (« *En aucun cas, les terres acquises ne peuvent être revendues à des fins spéculatives.* »).

Il s'agit d'un modèle économique dans lequel l'argent circule et la responsabilité est collective et non pas individuelle. De cette manière, chacun participe, à un moment donné, à la responsabilité collective de préserver les biens communs que sont les terres agricoles, en mettant une partie de son épargne à disposition. Quand il a besoin de le récupérer, il le demande et une personne prend la responsabilité à sa place (la responsabilité tourne). Le collectif (groupe local et coopérative) s'engage à assurer le renouvellement du capital pour permettre la sortie des coopérateurs quand ils en ont besoin.

Précisions complémentaires :
Le capital social doit être entendu comme capital total (fixe et variable) au moment de la demande de retrait. Concrètement, le remboursement ne se fait que si l'on constate que les nouvelles souscriptions sur le point d'entrer dans la coopérative sont d'un montant supérieur aux retraits et sont donc capables de prendre la place du sortant dans le capital social. Si ce n'est pas le cas, on attend qu'il y ait suffisamment de souscriptions entrantes. Dans l'état actuel, ce n'est pas un problème étant donné que plus de 30.000€ sont entrés en moyenne par mois dans la coopérative en 2015. Ce sera toujours le cas s'il y a de nouveaux projets d'acquisition. Cela pourrait poser problème si le capital commence à stagner, c'est-à-dire spécialement si la coopérative n'a plus de nouveau projet d'acquisition ou si elle ne communique plus ou pas assez. Dans ce cas, les coopérateurs sortants pourront encore être remboursés par les coopérateurs du moment, s'ils acceptent d'investir davantage. Il ne doit pas nécessairement s'agir de nouveaux coopérateurs.

2. Le montant remboursé se calcule selon la valeur de la part telle qu'elle résulte du bilan de l'année sociale pendant laquelle le retrait est demandé et ne peut jamais être supérieur à la valeur nominale des parts.
Cette règle résulte de la finalité sociale de la coopérative Terre-en-vue et de son modèle économique très particulier qui se vit à très long terme (mobilisation de milliers d'euros pour une acquisition d'un ha, pour une location à quelques centaines d'euros par ha/an). Voir le point ci-dessous à ce sujet.

En conclusion, Terre-en-vue SC met tout en œuvre pour assurer un remboursement de ses coopérateurs dans les délais les plus courts possibles.
En particulier, elle s'assure de conserver une trésorerie suffisante pour assurer les remboursements éventuels.

D'autre part, toute la communication déployée autour de Terre-en-vue a permis d'engranger des entrées de 30.000€/mois en moyenne durant 2015. Terre-en-vue SC aurait donc pu se permettre des sorties du même montant sans avoir à reporter de remboursement au mois suivant.

Enfin, elle a, en collaboration avec l'asbl Terre-en-vue, constitué une fondation d'utilité publique, nommée également Terre-en-vue, qui vise notamment à constituer un fonds de réserve pour acquérir des parts sociales afin de permettre, si nécessaire, des retraits supérieurs aux entrées mensuelles.

À ce jour, Terre-en-vue SC a été en mesure de rembourser, à bref délai, les parts des coopérateurs démissionnaires (trois personnes sur les trois années d'existence). Le remboursement s'est fait à la valeur nominale.

Risque lié à la transmission des parts

En vertu de l'article 11 des statuts, tout coopérateur peut céder ses parts à un coopérateur existant ou à un nouveau coopérateur à condition que celui-ci soit admis par le conseil d'administration selon l' article 8 des statuts, comme tout nouveau coopérateur.
Toute cession de parts doit être communiquée préalablement au conseil d'administration.
Il n'y a donc pas de risque d'accumulation cachée de voix (du fait de la règle « un coopérateur = 1 voix ») ou d'entrée cachée de personnes inconnues du conseil d'administration.

Risque lié aux dividendes futurs

La politique d'affectation des bénéfices de la coopérative est définie par l'article 33 des statuts. La décision d'octroyer des dividendes appartient à l'assemblée générale. Si la coopérative réalise des bénéfices, elle affecte au moins 5 % de ce bénéfice à la réserve légale. Ensuite, l'assemblée générale peut décider d'affecter le surplus à la constitution d'un fonds de réserve ou de distribuer un dividende aux coopérateurs, celui-ci ne pouvant pas être supérieur à celui fixé par l'arrêté royal sus-mentionné, c'est-à-dire actuellement 6 %.

S'il devait y avoir un dividende :
- celui-ci serait exprimé en pourcentage de la valeur de la part.
- celui-ci serait calculé au prorata, en rapport avec le nombre de jours calendrier effectifs lorsqu'un investisseur souscrit à une part en cours d'exercice.
- celui-ci serait calculé une fois par an, après l'assemblée générale.
- chaque coopérateur serait informé par courrier (électronique ou papier) du montant qui lui est dû. L'investisseur pourrait demander que le dividende lui soit, à son choix, soit versé sur un compte qu'il aura désigné, soit transformé en part (en complétant le montant si nécessaire), soit transformé en don à une association, soit mis en réserve (qui serait l'option retenue par défaut).

Toutefois, nous tenons à informer clairement nos actuels et futurs coopérateurs par rapport à cette question tant il est clair que la réalité économique du modèle (capital mobilisé particulièrement élevé pour les acquisitions, par rapport aux rentrées très limitées générées par la mise à disposition des terres aux agriculteurs), malgré l'adoption de règles comptables permettant de présenter un bilan à l'équilibre (activation des frais accessoires sans réduction de valeur), oblige à constater que la coopérative ne permettra pas de générer suffisamment de rentrées pour la distribution d'un dividende. Même l'inflation pourra difficilement être couverte.

Risque lié à l'absence de protection légale des dépôts

Les parts faisant l'objet de la présente offre ne bénéficient pas de la garantie du Fonds de protection des dépôts et instruments financiers prévu par l'arrêté royal du 10/10/2011. Les coopérateurs-investisseurs ne pourront donc pas faire appel à ce Fonds en cas d'insolvabilité de Terre-en-vue SC.

Par contre, dans le cas extrême d'une faillite (risque particulièrement limité vu l'absence actuelle d'endettement bancaire), de dette fournisseur ou de dette sociale, les terres acquises restent la garantir principale pour les coopérateurs.

Risque lié à une modification de la législation fiscale

Terre-en-vue SC ne peut exclure que d'éventuelles modifications du cadre légal auquel

	elle est soumise aient des conséquences négatives sur ses activités, son existence et/ou développement. Ainsi, les modifications réglementaires relatives au statut des sociétés coopératives agréées, y compris le statut fiscal des parts, peuvent, par exemple, influencer le fonctionnement de Terre-en-vue SC et l'attrait financier de ses parts pour les coopérateurs-investisseurs. Une autre modification fiscale qui pourrait affecter la coopérative serait une révision du précompte immobilier.
	Section E – L'Offre
E.1.	**Montant total et du produit et estimation des dépenses liées à l'Offre** Le montant total maximum prévu de l'augmentation de capital durant la période de souscription est de 999.999€. Les coûts de la présente offre comprennent les frais de dépôt de la présente offre à la FSMA et les coûts de rédaction et impression du présent prospectus. L'ensemble de ces coûts est estimé à 3.000 €.
E.2.	**Raisons de l'Offre, utilisation prévue du produit et montant net estimé du produit** Terre-en-vue SC lance la présente offre pour soutenir la croissance de son activité. En effet, d'une part les demandes d'intervention de la part des porteurs de projets continuent d'affluer et d'autre part, Terre-en-vue SC est également sollicitée par des investisseurs soucieux de l'impact social que peut avoir leur argent. Le capital social forme la base financière unique depuis laquelle Terre-en-vue SC réalise ses investissements sous forme d'acquisition de terres agricoles. Terre-en-vue SC est donc constamment à la recherche de capital additionnel afin de pouvoir répondre au mieux à ces demandes. Terre-en-vue SC affectera les fonds provenant de l'augmentation de capital à la poursuite et au développement de son objet social, à savoir acquérir des terres agricoles en vue de les mettre à disposition de porteurs de projets agroécologiques, qui se trouvent en situation de pauvreté ou qui n'ont pas d'accès au crédit bancaire. Comme les parts sont proposées de manière continue aux investisseurs, il n'existe aucune estimation réaliste du montant net du produit de l'émission de parts et du nombre de nouvelles parts qui seront émises.
E.3.	**Modalités et conditions de l'Offre** <u>Calendrier</u> Le [date], le présent prospectus a été approuvé par la FSMA. Cette date constitue le point de départ de la période de souscription. Pendant toute cette période, les candidats investisseurs peuvent, de manière continue, souscrire des parts dans la mesure où le montant maximal de l'offre n'est pas atteint. Sauf clôture anticipée de l'offre, celle-ci se termine le [un an plus tard].

Conditions

Conformément à l'article 8 des statuts de Terre-en-vue SC, pour devenir et rester coopérateur, il faut:

a) remplir les conditions relatives à la catégorie de part que l'on souhaite souscrire;
b) adhérer aux statuts de la coopérative et le cas échéant, au règlement d'ordre intérieur ;
c) avoir souscrit et libéré une ou plusieurs parts sociales comme coopérateur de sa catégorie, selon les prescriptions énoncées par le conseil d'administration;
d) avoir adressé une demande d'admission au conseil d'administration ;
e) être admis par le conseil d'administration.

La demande d'admission est adressée au conseil d'administration. Elle indique :

a) les coordonnées du futur coopérateur :
b) les caractéristiques et motivations du futur coopérateur ;
c) la catégorie de parts qu'il souhaite souscrire ;
d) le nombre de parts qu'il souhaite souscrire ;
e) le cas échéant, s'il souhaite entrer dans la catégorie B et qu'il fait partie d'un « groupe local », le projet auquel il dédie autant que possible ses parts, conformément à l'article 9.

Toute admission est acceptée et communiquée dans les trois mois de la demande, sauf si le conseil d'administration constate que la personne ne remplit pas les critères établis pour la catégorie de parts pour laquelle elle a souscrit. Le conseil d'administration motive sa décision.

Il envisage en réunion toutes les demandes d'admission qui lui sont transmises. La décision d'une nouvelle admission doit se faire à l'unanimité des administrateurs présents. En cas de refus d'une demande d'admission par le conseil d'administration, toutes les sommes déjà versées par le candidat coopérateur lui sont remboursées dans les plus brefs délais.

Prix d'émission

Le Prospectus porte sur l'émission de parts suivantes :

- **Parts garantes de catégorie A**, d'une valeur nominale de 100€/part.
- **Parts solidaires de catégorie B**, d'une valeur nominale de 100€/part.

Les parts doivent être entièrement libérées au moment de leur souscription.
Les investisseurs doivent souscrire à au moins une part.
Il n'existe pas de limite au montant à concurrence duquel des parts peuvent être souscrites.
Il n'y pas de frais liés à la souscription des parts.

Modalités

La souscription aux parts, quelle que soit leur catégorie, se déroule directement et exclusivement chez Terre-en-vue SC.

Pour tout nouvel investisseur, il convient :

1) de remplir un formulaire de demande de prise de parts.
Le formulaire est disponible sur le site internet de Terre-en-vue :

	www.terre-en-vue.be/presentation/la-cooperative/article/formulaire-prendre-des-parts. Dans ce formulaire, l'investisseur précisera ses coordonnées, ses motivations, son adhésion aux documents fondateurs de Terre-en-vue et indiquera le nombre de parts qu'il souhaite prendre ainsi que sa volonté ou non que ces part soient dédiées à un projet précis. Après soumission du formulaire en ligne, le candidat recevra un accusé de réception par email. *2) d'effectuer le versement correspondant.* Dès réception de l'accusé de réception, le candidat est invité à effectuer le versement correspondant à sa demande. Quelques jours après son versement, le candidat recevra par mail, un accusé de réception précisant que sa demande sera soumise au conseil d'administration lors de sa prochaine réunion. *3) d'être admis par le conseil d'administration.* Le conseil d'administration se réunit mensuellement. Il examine les demandes introduites avant sa réunion et décide d'admettre (ou non) les candidats-coopérateurs. Dès qu'il a été admis, le coopérateur est inscrit dans le registre des coopérateurs et reçoit par mail, son certificat de parts, précisant le nombre de parts et le cas échéant, à quel projet elles sont affectées. La procédure est identique pour les coopérateurs déjà admis, qui souhaitent souscrire de nouvelles parts.
E.4.	**Intérêts pouvant influer sensiblement sur l'émission** *Sans objet.*
E.5.	**Nom de la personne ou entité offrant de vendre des valeurs mobilières, conventions de blocage** Terre-en-vue SC est seule responsable de la gestion et du suivi de la présente Offre et n'a désigné aucun fournisseur de service financier externe pour ce faire.
E.6.	**Montant et pourcentage de la dilution résultant immédiatement de l'Offre** En vertu de l'article 6.4. des statuts, chaque coopérateur a droit à une voix quel que soit le nombre de parts qu'il détient. En application de cette disposition, il en résulte que plus le nombre d'investisseurs est élevé, plus la voix de chaque investisseur est diluée.
E.7.	**Estimation des dépenses facturées aux candidats souscripteurs** *Sans objet. Il n'y a pas de frais d'entrée, ni de sortie ni de gestion liés à la souscription des parts.*

2. Responsabilités et contrôle des comptes

Terre-en-vue SC, dont le siège social est établi Chaussée de Wavre 37 à 5030 Gembloux, représentée par son conseil d'administration, est responsable du contenu du présent prospectus.

Terre-en-vue SC garantit que les données qu'il contient correspondent, dans la mesure des éléments dont elle a connaissance, à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

Le prospectus peut être téléchargé sur le site internet de Terre-en-vue SC (www.terre-en-vue.be) ou est disponible sur simple demande par email (info@terre-en-vue.be) ou par téléphone (0496 68 28 02).

Le présent prospectus a été approuvé par l'Autorité des services et marchés financiers (FSMA) le 6 mars 2017, conformément à l'article 43 de la loi du 16 juin 2006 sur les offres publiques d'instruments de placement.

Cette approbation n'inclut aucune évaluation sur le caractère opportun ou la qualité de l'opération.

Le prospectus est rédigé en français.

Terre-en-vue SC n'est actuellement pas contrôlée par un réviseur d'entreprise.

3. Facteurs de risques

3.1. Facteurs de risques liés à l'investissement

- Risque lié à l'investissement en actions

Un investissement en parts de Terre-en-vue SC comporte, comme tout investissement en actions, des risques économiques : le montant investi fait partie des capitaux propres de Terre-en-vue SC et est en grande partie investi en terres agricoles. En cas de dissolution, de liquidation ou de faillite de Terre-en-vue SC, les investisseurs prennent le risque que Terre-en-vue SC ne soit pas en mesure de rembourser la valeur nominale totale de leurs parts. Autrement dit, les coopérateurs prennent un risque équivalent au montant de leurs parts.
La coopérative étant *à responsabilité limitée*, les coopérateurs n'engagent pas leur patrimoine propre au-delà du montant de leurs parts dans la coopérative.

En cas de liquidation ou dissolution, conformément à l'article 35 des statuts de Terre-en-vue SC :
« *35.1. Après paiement des dettes et des charges sociales, le solde servira d'abord au remboursement des parts sociales. En aucun cas, un coopérateur ne peut obtenir plus que la valeur nominale de ses parts.*
35.2. Ce remboursement se fera par catégorie : en premier lieu seront remboursées les parts des coopérateurs solidaires de catégorie B et en second lieu les parts des coopérateurs garants de catégorie A.
35.3.La répartition du solde restant, ou surplus de liquidation, sera décidée par l'assemblée générale statuant comme en matière de modification du but social, qui devra l'affecter à un ou des organismes poursuivant une finalité sociale similaire à celle de la coopérative ou s'en rapprochant le plus possible. »

Il est à noter que la coopérative ne se finance jusqu'à présent qu'auprès de ses coopérateurs et n'a aucun endettement bancaire. Vu son modèle économique, elle n'envisage pas d'y avoir recours et ne prend donc pas le risque d'un défaut de paiement (avec mise en liquidation possible à la clé) puisqu'elle n'a pas pas de dette autre que celle vis-à-vis de ses coopérateurs.
Elle n'a pas non plus de dette sociale ou de dette fournisseur.

- Risque lié au remboursement de l'action

Il n'existe pas de marché secondaire sur lequel les parts sont échangées.

Les coopérateurs peuvent demander de se retirer selon les modalités prévues par l'article 12 des statuts, c'est-à-dire qu'un retrait est uniquement autorisé à condition que les entrées de parts soient supérieures aux sorties.
Il existe donc toujours un risque qu'un coopérateur ne puisse pas se retirer à brève échéance, bien que jusqu'à présent toutes les demandes de retrait ont pu être exécutées dans le mois qui a suivi.

<u>Article 12 des statuts :</u>
« 12.1. Tout coopérateur qui souhaite retirer ses parts, en tout ou en partie, en adresse la demande au conseil d'administration.
12.2. Le coopérateur qui souhaite se retirer a droit au remboursement de tout ou partie de sa part telle qu'elle résulte du bilan de l'année sociale pendant laquelle le retrait a été demandé. <u>En aucun cas, il ne peut obtenir plus que la valeur nominale de ses parts</u>. En aucun cas, il ne peut prétendre à une part dans les réserves, plus-values et fonds de prévision ou autres prolongements du capital social.
12.3. A l'exception des retraits prévus par les articles 9 et 12.4, <u>tout retrait ne peut se faire que si le remboursement qui en résulte n'a pas pour conséquence de diminuer le capital social total existant au moment de la demande</u>. Concrètement, le retrait est autorisé pour autant que le remboursement qui en résulte est compensé par l'entrée d'un ou plusieurs nouveaux coopérateurs ou de nouvelles prises de parts

d'anciens coopérateurs. Tant que la ou les parts n'ont pas été totalement remboursée(s), le coopérateur conserve son droit de vote à l'assemblée générale et doit être pris en compte pour les quorums.
12.4. La demande de retrait est immédiatement acceptée si elle a pour but de transformer l'investissement en don à l'ASBL Terre-en-vue ou à la fondation Terre-en-vue, pour autant qu'elle ne ramène pas le capital social en dessous de sa part fixe.
12.5. Lorsqu'un coopérateur salarié de la coopérative, cesse d'être dans les liens d'un contrat de travail avec celle-ci, le conseil d'administration doit, dans l'année qui suit, décider si cette personne peut conserver la qualité de coopérateur, ou si au contraire, elle est invitée à se retirer. Dans ce cas, le remboursement a lieu conformément aux alinéas précédents.
12.6. Les remboursements de parts sociales s'effectuent par référence à la date des demandes de retrait ou de démission ou encore, des décisions d'exclusion. »

Nous vous expliquons ci-dessous plus en détails l'article 12 des statuts et la politique de Terre-en-vue SC en matière de remboursement des parts :
1. Le remboursement des parts est effectué pour autant qu'il n'a pas pour conséquence de diminuer le capital social.
Cette règle a pour but d'assurer que la coopérative ne doive pas revendre des terres acquises pour rembourser des coopérateurs sortants.
Selon ce modèle et tant que la coopérative n'est pas déclarée en faillite, ce ne sont donc pas les terres agricoles qui constituent une garantie pour le remboursement des coopérateurs, mais bien les rentrées des nouveaux coopérateurs. En effet, un coopérateur sortant ne peut recevoir le remboursement de sa part que lorsqu'un autre coopérateur entre dans la coopérative et non pas parce que la coopérative est contrainte de revendre une terre, ce qu'elle s'est précisément interdit de faire selon l'article 3.13 des statuts (« *En aucun cas, les terres acquises ne peuvent être revendues à des fins spéculatives.* »).
Il s'agit d'un modèle économique dans lequel l'argent circule et la responsabilité est collective et non pas individuelle. De cette manière, chacun participe, à un moment donné, à la responsabilité collective de préserver les biens communs que sont les terres agricoles, en mettant une partie de son épargne à disposition. Quand il a besoin de le récupérer, il le demande et une personne prend la responsabilité à sa place (la responsabilité tourne). Le collectif (groupe local et coopérative) s'engage à assurer le renouvellement du capital pour permettre la sortie des coopérateurs quand ils en ont besoin.

Précisions complémentaires :
Le capital social doit être entendu comme capital total (fixe et variable) au moment de la demande de retrait. Concrètement, le remboursement ne se fait que si l'on constate qu'un nouveau coopérateur est sur le point d'entrer dans la coopérative et prendra donc la place du sortant. Si ce n'est pas le cas, on attend qu'il y ait un coopérateur qui entre. Dans l'état actuel, ce n'est pas un problème étant donné que plus de 30.000€ sont entrés en moyenne par mois dans la coopérative en 2015. Ce sera toujours le cas s'il y a de nouveaux projets d'acquisition. Cela pourrait poser problème si le capital commence à stagner, c'est-à-dire spécialement si la coopérative n'a plus de nouveau projet d'acquisition ou si elle ne communique plus ou pas assez. Dans ce cas, les coopérateurs sortants pourront encore être remboursés par les coopérateurs du moment, s'ils acceptent d'investir davantage. Il ne doit pas nécessairement s'agir de nouveaux coopérateurs.

2. Le montant remboursé se calcule selon la valeur de la part telle qu'elle résulte du bilan de l'année sociale pendant laquelle le retrait est demandé et ne peut jamais être supérieur à la valeur nominale des parts.
Cette règle résulte de la finalité sociale de la coopérative Terre-en-vue et de son modèle économique très particulier qui se vit à très long terme (mobilisation de milliers d'euros pour une acquisition d'un ha, pour une location à quelques centaines d'euros par ha/an). Voir le point ci-dessous à ce

sujet.

En conclusion, Terre-en-vue SC met tout en œuvre pour assurer un remboursement de ses coopérateurs dans les délais les plus courts possibles. En particulier, elle s'assure de conserver une trésorerie suffisante pour assurer les remboursements éventuels.
D'autre part, toute la communication déployée par l'ASBL Terre-en-vue a permis d'engranger des entrées de 30.000€/mois en moyenne durant 2015. Terre-en-vue SC aurait donc pu se permettre des sorties du même montant sans avoir à reporter de remboursement au mois suivant.
Enfin, elle a, en collaboration avec l'asbl Terre-en-vue, constitué une fondation d'utilité publique, nommée également Terre-en-vue, qui vise notamment à constituer un fonds de réserve pour acquérir des parts sociales afin de permettre, si nécessaire, des retraits supérieurs aux entrées mensuelles.

A ce jour, Terre-en-vue SC a été en mesure de rembourser, à bref délai, les parts des coopérateurs démissionnaires (trois personnes sur les trois années d'existence). Le remboursement s'est fait à la valeur nominale.

- Risque lié à la transmission des parts

En vertu de l'article 11 des statuts, tout coopérateur peut céder ses parts à un coopérateur existant ou à un nouveau coopérateur, à condition que celui-ci soit admis par le conseil d'administration selon l'article 8 des statuts, comme tout nouveau coopérateur.

Article 11 des statuts :
11.1. Les parts sont librement cessibles aux coopérateurs de même catégorie, moyennant information préalable du conseil d'administration.
11.2. Les parts sont librement cessibles aux tiers, après admission par le conseil d'administration conformément à l'article 8.

Article 8 des statuts :
« 8.1. Sont coopérateurs :
- les fondateurs,
- toute personne souscriptrice selon les conditions prévues aux présentes.
8.2. Pour devenir et rester coopérateur de la coopérative, il faut :
a) remplir les conditions relatives à la catégorie de part que l'on souhaite souscrire;
b) adhérer aux statuts de la coopérative et le cas échéant, au règlement d'ordre intérieur ;
c) avoir souscrit et libéré une ou plusieurs parts sociales comme coopérateur de sa catégorie, selon les prescriptions énoncées par le conseil d'administration;
d) avoir adressé une demande d'admission au conseil d'administration ;
e) être admis par le conseil d'administration.
8.3. La demande d'admission est adressée au conseil d'administration. Elle indique :
a) les coordonnées du futur coopérateur :
b) les caractéristiques et motivations du futur coopérateur ;
c) la catégorie de parts qu'il souhaite souscrire ;
d) le nombre de parts qu'il souhaite souscrire ;
e) le cas échéant, s'il souhaite entrer dans la catégorie B et qu'il fait partie d'un « groupe local », le projet auquel il dédie autant que possible ses parts, conformément à l'article 9.
8.4. Toute admission est acceptée et communiquée dans les trois mois de la demande, sauf si le conseil d'administration constate que la personne ne remplit pas les critères établis pour la catégorie de parts pour laquelle elle a souscrit. Le conseil d'administration motive sa décision.
8.5. Il envisage en réunion toutes les demandes d'admission qui lui sont transmises. La décision d'une nouvelle admission doit se faire à l'unanimité des administrateurs présents. En cas de refus d'une demande d'admission par le conseil d'administration, toutes les sommes déjà versées par le candidat coopérateur lui sont remboursées dans les plus brefs délais. »

Toute cession de parts doit être communiquée préalablement au conseil d'administration.
Il n'y a donc pas de risque d'accumulation cachée de voix (du fait de la règle « un coopérateur = 1 voix ») ou d'entrée cachée de personnes inconnues du conseil d'administration.

- Risque lié aux dividendes futurs

La politique d'affectation des bénéfices de la coopérative est définie par l'article 33 des statuts qui se lit comme suit:
« 33.1. Étant donné sa finalité sociale et en particulier la libération des terres de la spéculation foncière, la coopérative favorise les bénéfices sociaux et environnementaux.
33.2. La coopérative ne peut procurer à ses coopérateurs qu'un bénéfice patrimonial limité.
33.3. Si un bénéfice patrimonial est généré conformément au bilan et à l'article 429 du Code des sociétés, cinq pour cent (5 %) de ce bénéfice doit être affecté à la réserve légale selon les prescriptions de la loi (ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le fonds de réserve légal a atteint le dixième de la part fixe du capital social).
33.4. L'assemblée générale décide de l'affectation du surplus:
- soit au fonds de réserve permettant la réalisation de la finalité et de l'objet social;
- soit à la distribution d'un dividende appliqué au montant des parts de catégorie B, et subsidiairement A, le taux de ce dividende étant fixé par l'assemblée générale et ne pouvant en aucun cas excéder celui fixé conformément à l'arrêté royal du huit janvier mil neuf cent soixante-deux (8 janvier 1962) fixant les conditions d'agréation de groupements nationaux de sociétés coopératives et des sociétés coopératives pour le Conseil National de la Coopération. Le cas échéant, le solde est versé au fonds de réserve permettant la réalisation de la finalité et de l'objet social.
33.5. Aucun dividende n'est accordé aux parts de catégorie A que subsidiairement aux parts de catégorie B. »

Autrement dit, la décision d'octroyer des dividendes appartient à l'assemblée générale. Si la coopérative réalise des bénéfices, elle affecte au moins 5 % de ce bénéfice à la réserve légale. Ensuite, l'assemblée générale peut décider d'affecter le surplus à la constitution d'un fonds de réserve ou de distribuer un dividende aux coopérateurs, celui-ci ne pouvant pas être supérieur à celui fixé par l'arrêté royal sus-mentionné, c'est-à-dire actuellement 6 %.

S'il devait y avoir un dividende :
- celui-ci serait exprimé en pourcentage de la valeur de la part.
- celui-ci serait calculé au prorata, en rapport avec le nombre de jours calendrier effectifs lorsqu'un investisseur souscrit à une part en cours d'exercice.
- celui-ci serait calculé une fois par an, après l'assemblée générale.
- chaque coopérateur serait informé par courrier (ou par email s'il a donné son accord) du montant qui lui est dû. L'investisseur pourrait demander que le dividende lui soit, à son choix, soit versé sur un compte qu'il aura désigné, soit transformé en part (en complétant le montant si nécessaire), soit transformé en don à une association, soit mis en réserve (qui serait l'option retenue par défaut).

Toutefois, nous tenons à informer clairement nos actuels et futurs coopérateurs par rapport à cette question tant il est clair que la réalité économique du modèle (capital mobilisé particulièrement élevé pour les acquisitions, par rapport aux rentrées générées par la mise à disposition des terres aux agriculteurs), malgré l'adoption de règles comptables permettant de présenter un bilan à l'équilibre (activation des frais accessoires sans réduction de valeur) oblige à constater que la finalité sociale de la coopérative <u>ne permettra pas de générer suffisamment de rentrées pour la distribution d'un dividende</u>. Même l'inflation pourra difficilement être couverte.

- Risque lié à l’absence de protection légale des dépôts

Les parts faisant l’objet de la présente offre ne bénéficient pas de la garantie du Fonds de protection des dépôts et instruments financiers prévu par l’arrêté royal du 10/10/2011. Les coopérateurs-investisseurs ne pourront donc pas faire appel à ce Fonds en cas d’insolvabilité de Terre-en-vue SC.

Par contre, dans le cas extrême d'une faillite (risque particulièrement limité vu l'absence actuelle d'endettement bancaire), de dette fournisseur ou de dette sociale, les terres acquises restent la garantir principale pour les coopérateurs.

- Risque lié à une modification de la législation fiscale

Terre-en-vue SC ne peut exclure que d’éventuelles modifications du cadre légal auquel elle est soumise aient des conséquences négatives sur ses activités, son existence et/ou développement.

Ainsi, les modifications réglementaires relatives au statut des sociétés coopératives agréées, y compris le statut fiscal des parts, peuvent, par exemple, influencer le fonctionnement de Terre-en-vue SC et l’attrait financier de ses parts pour les coopérateurs-investisseurs.

Une autre modification fiscale qui pourrait affecter la coopérative serait une révision du précompte immobilier.

3.2. Facteurs de risques propres à Terre-en-vue et son secteur d'activité

La réalisation de l'objet social de Terre-en-vue SC présente un certain nombre de risques. La politique d'investissement et l'organisation de Terre-en-vue SC sont conçues pour réduire ces risques au maximum sans toutefois pouvoir les éliminer totalement.

- Risque de générer des rentrées limitées

La coopérative ne pourra probablement pas générer suffisamment de rentrées pour la distribution d'un dividende financier. Ceci non seulement est dû à sa finalité sociale, mais bien plus encore, à son activité et à la réalité des terres agricoles, qui mobilisent un capital très important pour chaque acquisition tout en générant des rentrées très limitées (loyers), abordables pour les agriculteurs que la coopérative a pour but de soutenir.

Par conséquent, nous invitons nos actuels et futurs coopérateurs à penser différemment.
L'épargne confiée à la coopérative ne doit pas l'être dans un but de rendement, mais dans un objectif de préservation des terres nourricières et de soutien au développement d'une agriculture durable, base d'un système alimentaire sain et accessible.

Vu le système inflationniste dans le cadre duquel la coopérative agit (objectif d'inflation inférieure à 2%/an fixé pour la BCE), il est possible que les parts perdent de la valeur entre le moment de la souscription et le moment du remboursement suite à l’inflation (bien que gardant une valeur faciale fixe). Nous invitons les coopérateurs à considérer la transformation de cette moins-value financière (assez limitée aux niveaux d'inflation actuels) en plus-value sociale et environnementale, au bénéfice de toute la société.

Les bénéfices générés par la coopérative grâce aux investisseurs sont :

- **environnementaux** (préservation de la vie du sol, de la biodiversité, de la qualité des eaux et de l'air, etc)
- **socio-économiques** (production d'aliments de qualité et diversifiés, accessibilité à bon prix à ces produits, préservation et création d'emploi local, revalorisation du métier d'agriculteur, renforcement de l'économie locale autours des fermes, avec les fournisseurs et les clients, etc)
- **et humains** (renforcement des solidarités locales, création et renforcement de liens sociaux entre coopérateurs par l'organisation par les fermes de repas gourmands (et gourmets!) et autres activités réjouissantes, etc).

Ces dividendes sont donc apportés soit à la collectivité en général soit directement aux coopérateurs en particulier mais sous une forme non monétisable.

Nous encourageons également nos coopérateurs à considérer les mécanismes financiers de manière systémique : si la coopérative souhaitait distribuer un dividende à ses coopérateurs, elle devrait augmenter les loyers, laquelle augmentation serait forcément répercutée par les agriculteurs sur le prix des produits alimentaires vendus, lesquels deviendraient plus difficiles d'accès au plus grand nombre et en particulier aux coopérateurs qui se fournissent à la ferme, ce qui n'est forcément pas l'objectif.

- Risque bancaire

Du fait même de son activité, Terre-en-vue SC réunit des capitaux importants en prévision d'achat futurs de biens immobiliers. Dans l'attente, elle place ces capitaux sur un compte d'épargne ouvert auprès de Triodos Banque. Elles sont donc soumises au risque de faillite de cette institution.

Celle-ci a justement été choisie par le Conseil d'Administration sur base de critères éthiques (cohérence avec son objet social) et de critères de risques limités de faillite.

- Risque lié à la liquidité

Le risque lié à la liquidité concerne la capacité de payer les frais et dettes à l'échéance.

Terre-en-vue SC a actuellement une bonne position en terme de liquidité et fera tout pour la maintenir.

En effet, disposant de capitaux particulièrement importants sous la forme d'une trésorerie placée sur un compte épargne (voir le titre « risque bancaire » ci-dessus), elle fait face à des frais extrêmement limités en général (les frais de publication au Moniteur belge et de dépôt des comptes à la BNB, le précompte immobilier, les cotisations INASTI et l'assurance des administrateurs, les frais de prospectus FSMA et les frais exceptionnels tels que les frais de géomètre) sauf lorsqu'elle se porte acquéreuse de biens immobiliers agricoles. Dans ce dernier cas, la coopérative s'est donné comme règle qu'elle ne s'engageait dans la signature d'un compromis d'achat que si elle disposait de la liquidité nécessaire à une telle acquisition.

A noter toutefois que l'investissement immobilier dans les terres agricoles est par définition peu liquide. Si la coopérative se trouvait donc dans l'obligation de récupérer des liquidités en vendant des terres (ce qu'elle s'est interdit de faire pour raison spéculative, selon ses statuts), cela nécessiterait nécessairement un certain délai, ce qui pourrait comporter un certain risque.

- Risque lié à la solvabilité

Le risque lié à la solvabilité concerne l'équilibre, à long terme, du compte de résultats (les rentrées

permettent de compenser les sorties, voire de générer un bénéfice).

Terre-en-vue SC a actuellement une bonne position en terme de solvabilité et fera tout pour la maintenir.

En effet, les frais les plus importants liés à son activité sont les frais accessoires aux acquisitions (frais de notaire et droits d'enregistrement). Cependant, ces frais n'apparaissent pas dans les comptes de résultats car en vertu des règles comptables (article 36 de l'arrêté royal d'exécution du code des sociétés), ces frais font partie intégrante du prix d'acquisition mentionné à l'actif. En outre, il ne font pas l'objet d'une réduction de valeur sauf en cas de moins-value ou dépréciation durable.

Les seuls frais apparaissant dans le compte de résultats sont les frais fixes (cotisation obligatoire à l'institut national d'assurances sociales pour travailleurs indépendants (INASTI), publication annuelle au moniteur belge (changement d'administrateurs), dépôt des comptes annuels à la Banque Nationale de Belgique, auxquels s'ajoutent les frais de prospectus) et les frais variables (charges financières, précomptes immobiliers et autres frais relatifs aux acquisitions).

En 2014, les frais (1.091,19€) ont pu être couverts par les rentrées constituées par les revenus locatifs (1.635,14€). En 2015, sans tenir compte de la reprise exceptionnelle d'amortissements, les frais (2.623,79€) comportait une charge exceptionnelle liée à l'intervention d'un géomètre. Ils ont donc partiellement été couverts par les revenus locatifs et intérêts créditeurs (1.572,97€). En principe, les frais fixes devraient toujours pouvoir être couverts par les rentrées locatives, car au fur et à mesure de l'augmentation du nombre d'hectares mis à disposition, les rentrées devraient augmenter par rapport aux frais fixes. A tout le moins si les frais de prospectus FSMA sont adaptés en fonction de la mission sociale de lutte contre la pauvreté dans le secteur agricole, que s'est donné Terre-en-vue.

- Risque lié à la réputation

Terre-en-vue SC ne peut exclure qu’un changement de réputation qui lui est actuellement acquise puisse avoir un impact sur ses perspectives, notamment par des diminutions de rentrées de coopérateurs ou des retraits trop nombreux.

Afin de minimiser ce risque, Terre-en-vue SC s’engage à un maximum de transparence à l’égard de ses investisseurs. Ainsi, tout coopérateur-investisseur est préalablement informé des conditions de l'offre de souscription (notamment la politique de dividende et de retrait). Ensuite, toute coopérateur-investisseur est régulièrement informé de l'évolution des projets et ainsi, de l’usage qui est fait de son argent, par le biais de la newsletter mensuelle et du site internet. Les comptes annuels sont présentés dans le rapport d'activités et lors de l'assemblée générale à laquelle tous les coopérateurs-investisseurs sont invités à participer.

- Risque de perte d’agrément en qualité de coopérative

Terre-en-vue SC est, actuellement, une coopérative agréée auprès du Conseil national de la Coopération (CNC). Cet agrément a été octroyé par arrêté ministériel du 29 juin 2012, publié au Moniteur belge le 13 juillet 2012. L'agrément était accordé à partir du 1er mai 2012 jusqu'au 31 mai 2015. Il a ensuite été prolongé d'année en année, l'agrément actuel courant jusqu'au 31 mai 2017.

Si, à l’issue d'une réévaluation par le CNC, Terre-en-vue SC perdait son agrément, cela aurait un impact sur le statut fiscal des parts de coopérative émises par Terre-en-vue SC (risque actuellement

limité étant donné l'absence de perspective de dividende).

Ce risque est toutefois limité étant donné que Terre-en-vue SC répond aux conditions d'agrément et que, par conséquent, il n'y a pas de raison que celui-ci lui soit retiré.

- Risque débiteur

Il s'agit du risque de non paiement du loyer par les personnes (physiques ou morales) à qui les terres sont louées, lié à des difficultés financières (passagères ou non), ou à un manque de suivi, ou à un arrêt de l'activité.
La coopérative tente de limiter ce risque au maximum grâce au suivi des projets et à leur renforcement avec le soutien des groupes locaux (aide à la production et récolte via des chantiers à la ferme, aide à la commercialisation des produits via la constitution de groupe d'achat et le développement de la vente à la ferme).
En cas d'arrêt d'activité, la coopérative publiera un appel à projets pour une nouvelle utilisation des terres, conforme à sa philosophie.

- Risque de dépendance vis-à-vis de personnes à responsabilité clés

La situation où des personnes exerçant des fonctions clés au sein de Terre-en-vue SC viendraient à quitter la coopérative sans qu'on ne puisse prévoir leur remplacement immédiat, pourrait avoir un impact négatif à court et moyen terme sur son développement et sur ses résultats.

Afin de minimiser ce risque, Terre-en-vue SC a obtenu un soutien de la Fondation Roi Baudouin (Fonds Venture Philanthropy) pour travailler à sa gouvernance interne.
Sont notamment mis en place :
- un manuel de procédure d'utilisation du site internet, afin de pouvoir transmettre à d'autres personnes la prise en charge de différentes tâches liées à la gestion du site (dont notamment la gestion du registre des parts sociales).
- l'archivage des dossiers au moyen d'un dropbox professionnel, accessible à l'équipe et selon une procédure interne rigoureuse. De cette manière, chacun est en mesure de reprendre ou poursuivre facilement un dossier.
- des réunions d'équipe régulières et une répartition claire des différentes tâches permettant de transmettre les informations et de faciliter la transmission éventuelle des dossiers, à court, moyen ou long terme.

- Risques liés à l'interdépendance des entités du mouvement Terre-en-vue

Terre-en-vue SC a confié à l'ASBL Terre-en-vue, selon un contrat de service, la mission d'accompagner les projets à différents stades de leur évolution:
- en amont de l'intervention par la coopérative (préparation et présentation du dossier)
- en vue d'une acquisition par la coopérative (soutien dans la communication, la constitution du groupe local et l'appel à l'épargne)
- en aval d'une acquisition (suivi du projet et du groupe local).

Les revenus de l'ASBL Terre-en-vue proviennent majoritairement de fonds publics pour les missions sociales exercées.

Actuellement (2015-2018), l'ASBL Terre-en-vue est principalement financée comme suit :

- Ministère wallon de l'agriculture : 40.000€/an
- Ministère wallon de l'économie : 50.000€/an
- Ministère de l'emploi (points APE) : 60.000€/an
- Europe (projet FEDER en Région de Bruxelles-Capitale) : 70.000€/an
- Europe (Erasmus +) : 14.000€/an.

Par ailleurs, l'ASBL tente de développer de plus en plus de fonds propres via :
- les cotisations de ses membres
- l'obtention de la déduction fiscale par l'intermédiaire d'un fonds « Les amis de Terre-en-vue » logé au sein de la fondation Roi Baudouin.
- la constitution d'un fonds auprès de la Fondation Roi Baudouin pour les donateurs souhaitant bénéficier de la déduction fiscale.

L'arrêt des missions sociales confiées par Terre-en-vue SC à l'ASBL Terre-en-vue est susceptible d'affecter l'activité de la coopérative en diminuant l'apport de projets et en l'obligeant à rechercher d'autres sources de financement pour assumer ces missions.

Toutefois, la diminution possible des activités de l'ASBL Terre-en-vue n'empêchera pas Terre-en-vue SC de continuer à gérer le patrimoine constitué (gestion des registres et des terres acquises), ce qui constituera éventuellement une tâche qui pourrait, en dernier recours, être pris en charge par un bénévole, sous la responsabilité du conseil d'administration.

- Risque de dépendance vis-à-vis de fournisseur de service

Terre-en-vue SC a développé un intranet lui permettant de gérer les prises de parts (registre des coopérateurs et souscriptions) de la manière la plus efficace possible.

La coopérative est donc dépendante de l'équipe d'informaticiens qui a développé cet intranet (Actic ASBL). Elle a toutefois veillé à limiter ce risque en exigeant que le code utilisé puisse être facilement repris par une autre équipe.

Par ailleurs, le registre est sauvegardé après chaque conseil d'administration, sur deux ordinateurs ainsi que sur « dropbox », un système de sauvegarde des données en ligne. Il est aussi imprimé tous les mois sur papier et conservé au siège social.

- Risque opérationnel

Malgré une attention toute particulière portée à ce risque, malgré l'existence et la mise à jour de procédures, Terre-en-vue SC est exposée à plusieurs types de risques opérationnels.

Il peut s'agir de fraude ou d'autres activités criminelles (tant externes qu'internes), de dysfonctionnement des processus ou procédures, de pannes ou d'indisponibilité des systèmes, d'erreurs humaines, etc...

De tels événements peuvent engendrer des pertes financières ou porter préjudice à la réputation de Terre-en-vue SC.

Afin de se prémunir de toute malversation financière et de tout détournement de fonds, la coopérative ne peut être valablement représentée vis-à-vis des tiers (par exemple, pour la signature d'un acte) que par 3 administrateurs agissant conjointement ou par un mandataire *ad hoc* délégué

par le conseil d'administration pour les actes qu'il désigne (article 28.4. des statuts). Le mandat doit être établi par acte notarié.

Par ailleurs, quatre administrateurs détiennent un accès direct aux comptes de la coopérative et peuvent voir évoluer régulièrement la situation (au minimum une fois par mois lors de la réunion mensuelle du conseil d'administration).

Jusqu'à présent, Terre-en-vue SC n'a jamais connu de cas de malversations financières.

- Risque de dépendance vis-à-vis de certains investisseurs

Les investisseurs, lors de leur souscription aux parts de Terre-en-vue SC, prennent en compte le fait que Terre-en-vue SC, étant donné sa finalité sociale, n'a pas pour objectif la maximisation du profit. Dans le cas où l'intérêt des investisseurs dans les parts ne cesserait de diminuer, ou que des coopérateurs importants décideraient de diminuer leur participation, la situation de la coopérative pourrait être bloquée si aucun coopérateur ne peut être trouvé pour la reprise des parts sortantes (article 12 des statuts).

Ce risque est toutefois limité par deux mesures :
1) l'augmentation de capital en continu, principalement liée aux appels à l'épargne autour des projets (en 2015, la moyenne mensuelle de prises de parts est supérieure à 30.000€).
2) la fondation Terre-en-vue qui aura notamment pour objectif de créer un fonds de réserve permettant de reprendre les parts de coopérateurs sortants qui n'ont pas trouvé de repreneur.

- Risque lié aux évolutions politiques et juridiques

Terre-en-vue SC fonctionne dans le cadre actuel de la politique foncière belge et spécialement wallonne (de nombreuses compétences ayant encore récemment été régionalisées).

Une tentative de renforcement de cette politique a récemment été lancée par l'adoption du code wallon de l'agriculture en mars 2014, qui visait notamment à constituer une banque foncière wallonne. La constitution d'une telle banque foncière pourrait influencer les activités de Terre-en-vue SC dans la mesure où elles pourraient se retrouver en concurrence. Le fonctionnement ne serait toutefois pas identique, étant donné que la banque foncière wallonne aurait pour objectif d'acquérir les terres pour les revendre ensuite, dans l'idée de fluidifier et orienter le marché. Il ne s'agit par pour elle de rester propriétaire à long terme. Il convient par ailleurs de souligner que faute de moyen humain et financier, la banque foncière wallonne n'a pas encore vu le jour.

Par ailleurs, Terre-en-vue SC s'est développée en tenant compte du cadre juridique actuel encadrant la location des terres agricoles, à savoir la loi sur le bail à ferme. Cette loi n'est pas tout à fait adaptée à la philosophie de Terre-en-vue pour deux raisons principales : le droit de location peut facilement être transmis par le preneur et le principe de la liberté de culture ne permet pas au propriétaire d'imposer des clauses environnementales.

Pour éviter de s'enfermer dans un cadre juridique qui ne correspondait pas à sa philosophie, Terre-en-vue a dès lors développé deux outils juridiques spécifiques :
- la servitude environnementale, qui reprend 10 clauses insérées directement dans l'acte de propriété
- un contrat de mise à disposition de terres agricoles dont les principes sont les suivants : Le contrat dure au moins toute la carrière de l'agriculteur. Il stipule une mise à disposition des terres selon les conditions correspondant aux principes de la coopérative, à savoir une agriculture nourricière,

respectueuse de l'environnement et dont les produits sont vendus en circuits courts et locaux. L'agriculteur s'engage notamment a respecter les clauses stipulées dans la servitude environnementale. En échange, l'agriculteur s'engage à payer un loyer négocié, correspondant en principe au revenu cadastral des terres, multiplié par trois. Il est vérifié que le montant est abordable pour la viabilité du projet agricole et l'accessibilité des produits alimentaires qu'il génère.

A côté de ces innovations juridiques, Terre-en-vue SC travaille à une réforme de la loi, qui permettrait notamment de tenir compte des nouvelles tendances et notamment du développement de l'agriculture biologique. En effet, la loi a récemment été régionalisée et le gouvernement wallon s'est engagé à mener des concertations en vue d'une réforme. Les acteurs du secteurs étant favorables à une telle réforme, celle-ci pourrait effectivement voir le jour sous la présente législature. Afin d'avoir voix au chapitre, Terre-en-vue SC a participé à la constitution d'une plate-forme associative reprenant 9 associations différentes (Terre-en-vue, CNCD 11.11.11, Natagora, Nature et Progrès, FIAN, FUGEA, IEW, UNAB, MAP). L'objectif est de proposer un cadre légal pour la conclusion de baux « agro-environnementaux ». Si le changement juridique allait dans ce sens, cela permettrait de limiter les risques juridiques pris par la coopérative dans le cadre de ses innovations juridiques (servitude environnementale et contrat de mise à disposition).

- Risque propres aux entreprises dans lesquelles Terre-en-vue SC détient une participation

La coopérative Terre-en-vue détient actuellement :
- 2 parts constitutives (2 x 250€ soit 500€ au total) de la coopérative De Landgenoten, initiative similaire développant ses activités en Flandres.
- 2 parts (2 x 250€ soit 500€ au total) dans la coopérative Agricovert, une des organisations constituantes de Terre-en-vue qui a pour but de faciliter la commercialisation de produits agricoles et avec laquelle elle entretient des liens très étroits, notamment par le partage de bureaux situés à Gembloux (siège social).

La totalité de ces investissements (1.000€) représente un montant minime par rapport à la totalité du capital social de la coopérative et permet d'établir des relations fortes avec ces deux partenaires importants.

Par ailleurs, la coopérative place ses liquidités sur un compte épargne auprès de la Banque Triodos. Si la Banque Triodos devait un jour tomber en faillite, il se peut que Terre-en-vue SC perdent ces liquidités. Dans ce cas, la coopérative bénéficiera bien de la garantie des dépôts dont bénéficie la banque Triodos en vertu du droit néerlandais, mais cette garantie s'élève à un montant maximal de 100.000€. Une réflexion est en cours quant à la gestion des liquidités.

- Risque lié à l'étendue géographique

Terre-en-vue SC étend ses activités sur tout le territoire wallon. Elle développe déjà des projets tant à Ath qu'à Arlon ou à Liège.

Il se peut dès lors qu'il lui soit difficile d'assurer un suivi précis de chaque projet étant donné les distances géographique, dont pourraient naître des risques financiers sur les rentrées et la gestion des terres.

C'est la raison pour laquelle Terre-en-vue SC tend à limiter ce risque par le développement d'un large réseau social et par la constitution de groupes locaux de coopérateurs fédérés autour de chaque ferme, lesquels peuvent assurer le suivi du projet et le rapportage vers Terre-en-vue SC.

De plus, Terre-en-vue SC a été créée au niveau régional précisément pour apporter une réponse au risque de revente des terres lorsqu'une dynamique locale autours d'une ferme périclite. En effet, si nous avions formé une coopérative autours de cette ferme uniquement, il est fort possible qu'un événement fort (abandon par l'agriculteur de son activité, scandale local,…) ou un amoindrissement progressif de la dynamique locale, oblige la coopérative à revendre ses terres afin de rembourser les coopérateurs sortants. Dans une coopérative d'ampleur régionale, l'affaiblissement d'une dynamique ou un mauvais coup peuvent être compensés par les dynamiques des autres groupes, et un nouveau projet pourra être impulsé sans qu'un risque de vente des terres ne l'hypothèque durant la délicate phase de transition.

3.3. Facteurs de risques liés au marché et au secteur d'activités

- Risque lié au marché des terres agricoles

Le marché des terres agricoles présente les caractéristiques suivantes :
1) Marché limité, tant du point de vue de l'offre (à peine 1 % des terres vendues chaque année) que des acteurs concernés (principalement les agriculteurs)
2) Marché très peu transparent : aucune publicité de la vente n'est obligatoire, ce qui fait que seuls les avertis peuvent être au courant des ventes de terres. C'est pourquoi la plupart d'entre elles sont négociées au sein du secteur agricole.
3) Marché à la hausse :
Les terres sont vendues librement sur le marché des biens et services (c'est une marchandise comme une autre) et leur prix est surévalué par rapport à leur vocation nourricière.
Le prix moyen à l'hectare a été multiplié par 3 en 10 ans (entre 1995 et 2006, passant de près de 10.000€ à près de 30.000€)[3]. Depuis lors, il n'y a plus d'observatoire mais la tendance à la hausse continue. De manière empirique, on constate que le prix moyen à l'hectare se situe aux alentours de 40.000€/ha. Selon nos observations, pour une bonne terre de culture, les prix montent jusqu'à 50.000€/ha dans certaines régions. Pour une prairie, on atteint parfois 15.000€/ha.

Cela amène pour Terre-en-vue les difficultés et risques suivants :
- Étant donné les limites de ce marché et le peu de transparence, Terre-en-vue pourrait être confrontée à la difficulté de décrocher de nouvelles opportunités d'acquisition pour de nouveaux projets. Jusqu'à présent, ce sont principalement les agriculteurs qui ont déniché les opportunités et qui se sont présentés à la coopérative directement avec une opportunité d'acquisition. Dans le futur, il se pourrait que la coopérative soit amenée à acquérir des terres sans projet préalable, mais dans le but de les préserver et de mener un appel à projets pour les mettre à disposition d'agriculteurs s'inscrivant dans sa philosophie. Pour multiplier les opportunités, Terre-en-vue forme actuellement des ambassadeurs, qui ont une mission de « vigie » dans différentes régions, afin d'identifier les terres à vendre et de dénicher des opportunités d'acquisition.
- Étant donné le marché en hausse, Terre-en-vue se trouvera de plus en plus confrontée à la nécessité de réunir des sommes particulièrement élevées pour financer les acquisitions. Il se peut que cette difficulté freine son développement. C'est pourquoi Terre-en-vue défend, au niveau politique, une certaine régulation du marché des terres agricoles.
- Enfin, étant donné le caractère spéculatif actuel du marché des terres, il se peut qu'au fur et à mesure que Terre-en-vue réunit un certain capital et gagnera en notoriété, les vendeurs puissent demander un prix plus élevé en raison de l'intervention de la coopérative. Cela n'a pas encore été le

[3] Eurostat - Land prices and rents (2012) - http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=apri_ap_aland&lang=eng

cas jusqu'à présent, mais c'est une difficulté à laquelle De Landgenoten a déjà été confrontée. La coopérative devra rester vigilante à éviter d'entrer dans ce jeu-là, qui serait contraire à sa mission.

- Risque lié à la concurrence

Concurrence au sein du secteur d'activité
Il existe assez peu d'acteur foncier en région wallonne. Nous identifions les acteurs suivants :
1) les coopératives et associations locales (l'ASBL Chante Terre, la coopérative « Terres du Hayon », la coopérative « Terres de la Baillerie », la fondation Andartha).
2) les organisations partenaires : la foncière française « Terre de Liens » et la coopérative flamande « De Landgenoten »
3) les organisations publiques : la banque foncière wallonnes et les propriétaires publics (région wallonne, communes, CPAS et fabriques d'église)
4) les sociétés privées de gestion de terres agricoles telles qu'Agriland, SOGESA
5) les sociétés immobilières privées, spécialisée dans la vente de terres agricoles, telles que « Comptoir foncier ».

Dès le départ, Terre-en-vue SC s'est positionnée comme complémentaire aux organisations existantes, en tentant de combler un manque identifié par les associations constituantes de la coopérative :
1) l'idée était de créer une structure qui pourrait agir sur l'ensemble du territoire liée à la Belgique francophone, plutôt que sur des projets ponctuels comme cela avait été le cas dans le passé pour les trois projets identifiés au point 1. De cette manière, on pourrait mutualiser les frais fixes et concentrer l'énergie nécessaire pour soutenir différents projets.
2) Terre-en-vue SC a été soutenue par la foncière « Terre de Liens », qui est d'ailleurs une des associations constituantes. De la même manière, Terre-en-vue SC a soutenu la constitution de la coopérative « De Landgenoten » en Flandres, en devenant elle-même cofondatrice. Ces deux partenaires-clés donnent à Terre-en-vue l'occasion de bénéficier d'une expérience importante (auprès de Terre de Liens) et d'échanges fructueux (avec De Landgenoten).
3) Terre-en-vue souhaite développer des partenariats forts avec les autorités publiques, car cela fait partie de sa vision quant à la gouvernance des biens communs. Terre-en-vue ne considère pas la banque foncière wallonne comme concurrente, mais comme complémentaire à son action : il se pourrait par exemple, que la banque foncière achète temporairement des terres ou des fermes, qu'elle revendrait ensuite à Terre-en-vue, de manière à laisser le temps à la coopérative de réunir l'épargne nécessaire à l'acquisition.
4) Les sociétés privées de gestion de terres agricoles (telles qu'Agriland ou SOGESA) se sont développées pour trouver une solution pour les propriétaires confrontés aux difficultés de la loi sur le bail à ferme (fermage limité, bail considéré comme perpétuel). Elles concluent des contrats de gestion avec les propriétaires pour gérer elles-mêmes ou mettre les terres à disposition d'agriculteurs et partagent les bénéfice avec les propriétaires. On pourrait dès lors voir une certaine concurrence avec Terre-en-vue, dans le cadre de sa mission de gestion de terres. Toutefois, Terre-en-vue se distingue nettement par sa philosophie (soutien aux agriculteurs, renforcement des liens humains, agroécologie, circuits de proximité, développement de l'économie agricole locale).
5) Les sociétés immobilières privées, telles que « Comptoir Foncier » sont des sociétés spécialisées dans la vente de biens immobiliers situés en zone rurale, dont les fermes et terres agricoles. Elles prennent en charge la vente des biens pour le compte de propriétaires-vendeurs (expertise concernant la valeur des biens, mise en vente, négociations, jusqu'à la signature du compromis de vente). Ces sociétés ne constituent pas de réels concurrents pour Terre-en-vue, car elles n'acquièrent pas elles-mêmes les biens. A terme, Terre-en-vue pourrait même établir des partenariats avec elles,

pour être tenue au courant des biens mis en vente.

En conclusion, Terre-en-vue ne souffre pas directement d'une quelconque concurrence dans son secteur d'activité.

Concurrence dans le cadre de l'appel à l'épargne
Un regain d'intérêt pour le secteur coopératif implique actuellement la constitution de nombreuses coopératives dans les secteurs divers tels que les énergies renouvelables, l'alimentation, la construction ou les médias.
Cette multiplication a pour conséquence de multiplier les sollicitations du grand public à placer son épargne dans le secteur coopératif. Il peut en résulter une certaine concurrence entre coopératives. C'est d'ailleurs la raison pour laquelle l'association Financité, a récemment mené une campagne de sensibilisation sur la thématique de l'investissement direct.
Terre-en-vue SC est consciente de ce risque de concurrence et veille à ne pas se positionner dans cette optique, notamment en conseillant aux coopérateurs de diversifier leurs investissements dans les différentes coopératives existantes, qui participent ensemble à la construction d'une économie plus résiliente.

4. Caractéristiques de l'émettrice

4.1. Présentation de Terre-en-vue SCRL à FS

- Données administratives

Terre-en-vue est une société coopérative à responsabilité limitée et à finalité sociale de droit belge, dont le siège social est situé à 5030 Gembloux, Chaussée de Wavre n°37 (Belgique).
Terre-en-vue SCRL FS a été constituée le 21 mars 2012.
Elle est inscrite au registre des personnes morales sous le numéro BE 0845 451 604.

- Historique

Terre-en-vue est né du Réseau de Soutien à l'Agriculture Paysanne (ReSAP), initié en 2010 par de nombreuses associations concernées par le développement d'une agriculture durable en Belgique.
En 2011, le ReSAP mandate un groupe de travail pour la mise en place d'outils de facilitation d'accès à la terre.
Inspiré par le mouvement français Terre de Liens et en collaboration avec le mouvement flamand Land-in-Zicht (duquel a émergé la coopérative De Landgenoten), le groupe de travail met en place trois structures juridiques pour faciliter l'accès au foncier, qui constituent ensemble le « Mouvement Terre en-vue ».

- Structures du mouvement Terre-en-vue

Le mouvement Terre-en-vue est composé de trois structures homonymes:
1. L'association sans but lucratif « Terre-en-vue »
2. La coopérative à responsabilité limitée et à finalité sociale « Terre-en-vue »
3. La fondation d'utilité publique « Terre-en-vue ».

Terre-en-vue SC attire l'attention des investisseurs sur les risques tels que décrits dans le présent prospectus. Ces risques sont relatifs à Terre-en-vue SCRL à FS uniquement. Les investisseurs

n’investissent pas dans l'ASBL ni dans la fondation. Les acquisitions de terre sont effectuées par la coopérative et donc leurs mises à disposition se font selon un contrat conclu entre la coopérative et les locataires.

Toutefois, les interactions entre les 3 structures peuvent avoir des répercussions sur l'investissement dans la coopérative. C'est pourquoi ces interactions sont précisément décrites dans ce document.

D'un point de vue financier :
- **l'ASBL** est principalement financée par les pouvoirs publics (86 % dans les comptes 2015) ainsi que par les dons, cotisations et prestations de services (14% dans les comptes 2015). Elle emploie actuellement 4 personnes (2015). L'ASBL prend en charge l'animation du mouvement : 1) soutien et accompagnement des projets ; 2) communication et création d'un réseau actif 3) recherche & développement et plaidoyer politique.
- **la coopérative** est exclusivement financée par les coopérateurs (capital social) et les revenus issus de la mise à disposition des terres. La coopérative est la seule structure qui acquiert des terres (par actes d'acquisition) et qui met les terres à disposition de porteurs de projets.
- **la fondation** est financée par les donateurs. Elle peut recevoir des dons en numéraire et en nature (biens mobiliers et immobiliers, terres agricoles). Les dons en numéraire sont soit versés à l'ASBL pour soutenir l'animation du mouvement, soit investis dans la coopérative sous forme de prises de parts. Dans ce cas, ils constituent une réserve en vue de rembourser les coopérateurs qui souhaitent se retirer. Les terres agricoles sont mises à disposition de la coopérative, laquelle les loue aux porteurs de projets, de sorte qu'il n'y ait qu'une seule structure en contact direct avec les porteurs de projets.

4.2. Buts et valeurs de la coopérative

En vertu de l'article 3 des statuts :
« *3.1. la coopérative a pour but de faciliter et de pérenniser l’accès à la terre, en vue d’aider les agriculteurs (au sens large) à s’installer, à se maintenir et à développer des projets agroécologiques à leur bénéfice et celui de la société civile en général.*
3.2. Dans ce contexte, elle soutient l’agriculture paysanne et promeut la souveraineté alimentaire des populations. Elle encourage des modes de production assurant la fertilité des terres nourricières à long terme. Elle soutient des projets socialement, écologiquement et économiquement soutenables et pérennes, en veillant au respect de la terre, des paysages et à l’équilibre des écosystèmes. Elle tend à protéger la terre, qu’elle considère comme un « bien commun » dont nous sommes tous responsables.
3.3. La coopérative favorise la solidarité entre les agriculteurs, les citoyens et la terre, afin de mieux rencontrer les besoins de chacun, tout en respectant leur autonomie, en particulier celle des agriculteurs.
3.4. Elle favorise la création de nouveaux modèles économiques et sociaux fondés sur la confiance mutuelle, la convivialité et l’autonomie locale, dans le cadre d’une solidarité régionale, nationale et internationale.
3.5. Elle crée des espaces d’échanges et de partage, afin de faire émerger des collaborations innovantes et multiples, en veillant à susciter la participation et l’implication des collectivités.
3.6. Elle met en place des formes d’usage qui libèrent la terre de la spéculation foncière.
3.7. Elle aide les citoyens à mieux connaître les réalités agricoles, en leur donnant la possibilité de s’informer, d’investir humainement et financièrement et de développer des projets à l’échelle locale, en collaboration et en relation directe avec les agriculteurs.
3.8. Les projets d’acquisition sont accompagnés et suivis par l’ASBL « Terre-en-vue », selon les procédures déterminées dans son règlement d’ordre intérieur. Dans ce contexte, l’ASBL lui prépare les dossiers. »

En résumé, le but de la coopérative consiste à préserver les terres agricoles nourricières de la spéculation financière et de la pollution et à en faciliter l'accès pour des agriculteurs qui développent un projet agricole durable, situé en Région wallonne ou bruxelloise.

Terre-en-vue permet ainsi de lutter contre la pauvreté et l'exclusion sociale des agriculteurs, en les libérant du poids de l'endettement et en recréant des liens sociaux et économiques forts et durables entre agriculteurs et consommateurs.

En outre, la coopérative est portée par les valeurs suivantes :
- **respect**, en particulier le respect et la valorisation du métier d'agriculteur, ces personnes qui prennent soin des terres et produisent de la nourriture de qualité accessibles à tous.
- **solidarité**, toute forme de solidarité entre producteur et 'mangeur' (pour ne pas dire 'consommateur'), entre villes et campagnes, entre projets soutenus par le mouvement et en particulier vis-à-vis personnes qui se trouvent exclues des réseaux d'agriculteurs actuels en raison des prix élevés des terres, de l'opacité des ventes de terres et de la fermeture des réseaux agricoles.
- **confiance**, en particulier confiance en l'avenir de l'agriculture et du système alimentaire, pour autant que les mobilisations citoyenne et politique soient fortes.
- **autonomie**, en particulier celle des agriculteurs et des groupes locaux, qui développent les projets de manière autonome et dans le respect de la cohérence du mouvement.
- **responsabilité**, en particulier celle de chacun-e d'entre nous par rapport aux biens communs que sont nos terres nourricières.

4.3. Activités

En vertu de l'article 3 de ses statuts :

« 3.9. La coopérative constitue un outil d'investissement citoyen et solidaire pour atteindre trois objectifs:

1) *pérenniser les unités agricoles respectueuses de la terre et les protéger à long terme de la spéculation foncière et des modes d'agriculture destructrice : elle acquiert des terres agricoles et le cas échéant, les bâtiments et les équipements agricoles incorporés à ces derniers;*
2) *favoriser l'installation et le maintien des agriculteurs qui se consacrent à des projets agroécologiques et d'agriculture paysanne : elle met les unités dont elle est propriétaire ou titulaire à disposition d'agriculteurs soutenus par des « groupes locaux », qui s'engagent à exercer une activité agricole assurant la fertilité des terres nourricières à long terme ;*
3) *favoriser la relocalisation de l'économie agricole : elle met en priorité les unités à disposition d'agriculteurs s'inscrivant dans des systèmes de circuits courts et de vente directe.*
   Dans ce contexte, la coopérative peut accomplir tous actes juridiques nécessaires à l'exercice de son activité que ce soit par l'acquisition, la cession ou la concession ou la prise en concession de droits réels ou personnels sur des immeubles ou encore de prérogatives de jouissance analogues.

3.10. La coopérative peut, dans le sens le plus large, exercer toute activité susceptible de favoriser la réalisation de sa finalité sociale et participer à une telle activité de quelque manière que ce soit. Elle peut recevoir les fonds nécessaires à ses activités, sous réserve des dispositions légales et réglementaires relatives à la protection de l'épargne publique. Dès sa quatrième année, elle peut emprunter les fonds nécessaires à ses activités et le cas échéant, constituer des sûretés.
3.11. La coopérative ne peut procurer à ses coopérateurs qu'un bénéfice financier limité, conformément à l'article 33 relatif à la répartition bénéficiaire. Elle favorise les bénéfices sociaux et environnementaux.
3.12. Chaque année, l'organe d'administration fait rapport spécial sur la manière dont la coopérative a veillé à réaliser le but qu'elle s'est fixé. Ce rapport établit notamment que les dépenses relatives aux investissements, aux frais de fonctionnement et aux rémunérations sont conçues de façon à privilégier la réalisation du but social de la société. Ce rapport spécial est intégré au rapport de gestion.
3.13. En aucun cas, les terres acquises ne peuvent être revendues à des fins spéculatives. Les services de la coopérative sont réservés aux coopérateurs. »

L'activité principale de la coopérative consiste à acquérir des terres (identifiées et négociées par l'ASBL Terre-en-vue) et à les mettre à disposition d'agriculteurs porteurs d'un projet durable.

Concrètement, les acquisitions se déroulent de la manière suivante :

1. En amont d'une nouvelle acquisition, la coopérative fait appel aux services de l'ASBL Terre-en-vue pour faire connaître la démarche de Terre-en-vue auprès des agriculteurs et des propriétaires.

2. Suite à quoi, un agriculteur se présente sur proposition de l'ASBL Terre-en-vue, parce qu'il a besoin de terres agricoles pour lancer ou stabiliser son projet, il est sélectionné pour un premier accompagnement par l'ASBL. Une fiche-projet est rédigée, laquelle reprend les critères de sélection :

- projet nourricier, respectueux de l'environnement et dont les produits sont vendus en circuits courts et locaux
- projet à taille humaine, autonome, viable et transmissible
- porté par un porteur de projet entour d'une communauté locale et d'un réseau social fort, ouvert au dialogue, qui a l'intention de développer son projet de manière professionnelle.

3. Quand une acquisition est envisagée, la coopérative sélectionne le projet sur base de la fiche-projet et de l'opportunité créée par l'acquisition. Elle vérifie que la terre offre un potentiel suffisant pour le projet soutenu et que le prix correspond au prix du marché local des terres agricoles (idéalement même négocié avec le vendeur à un prix situé en-dessous du marché) et n'est pas spéculatif.

4. Lorsque la coopérative accepte le projet d'acquisition, elle lance un appel à coopérateurs dédiés spécifiquement au projet. Une convention de collaboration est conclue avec l'agriculteur, laquelle reprend les engagements de chacun dans le cadre de la campagne de communication autour de l'appel à coopérateurs dédiés. Si possible, la coopérative signe une option d'achat avec le propriétaire, afin de l'engager à lui réserver le bien durant un délai déterminé avant la signature du compromis de vente.

5. Durant l'appel à coopérateurs dédiés, la somme correspondant aux parts dédiées est, autant que possible, réservée par la coopérative, tant que le projet d'acquisition n'a pas encore été réalisé (article 9 des statuts).

6. Si suffisamment d'épargne a été récoltée au niveau local et que la coopérative dispose des liquidités nécessaires, elle signe le compromis d'acquisition, selon les délais prévus avec le vendeur. Si cette acquisition ne peut se réaliser ou si elle a déjà rassemblé suffisamment de financement, le conseil d'administration en informe les coopérateurs concernés dans les plus brefs délais. Dans ce cas, le capital correspondant peut être dédié à d'autres projets, dans le respect de la finalité sociale de la coopérative, à moins que les coopérateurs concernés n'expriment dans les trois mois de la notification, leur souhait de retirer le montant libéré ou le cas échéant, de sortir de la coopérative (article 9 des statuts).

7. L'acte d'acquisition est conclu dans les quatre mois de la signature du compromis. Ce délai est mis à profit pour compléter la somme déjà obtenue auparavant.

8. Lors de l'acquisition, une servitude agro-environnementale est insérée dans l'acte de propriété, laquelle reprend 10 clauses de respect de l'environnement. Ces clauses ont été élaborées en collaboration avec les agriculteurs impliqués dans le mouvement.

9. Après acquisition, un contrat de mise à disposition des terres est conclu avec l'agriculteur.

Le contrat dure au moins toute la carrière de l'agriculteur.
Il stipule une mise à disposition des terres selon les conditions correspondant aux principes de la coopérative, à savoir une agriculture nourricière, respectueuse de l'environnement et dont les produits sont vendus en circuits courts et locaux.
L'agriculteur s'engage notamment a respecter les clauses stipulées dans la servitude environnementale.
En échange, l'agriculteur s'engage à payer un loyer négocié, correspondant en principe au revenu cadastral des terres, multiplié par trois. Il est vérifié que le montant est abordable pour la viabilité du projet agricole et l'accessibilité des produits alimentaires qu'il génère.

10. Le projet est suivi annuellement par la coopérative. Au moins une visite par an est organisée sur les terres mises à disposition, en collaboration avec l'agriculteur. Les coopérateurs qui ont dédié leurs parts au projet concerné sont invités à participer à la visite et au dialogue avec l'agriculteur sur l'évolution de sa ferme. En outre, chaque agriculteur s'engage à participer au minimum à une de ces visites annuelles chez un autre agriculteur soutenu par le mouvement Terre-en-vue.

11. En cas de non-respect des engagements, une médiation est entamée avec l'agriculteur. En ultime recours, le contrat peut être rompu. Un appel à projets permet alors de mettre la terre à disposition d'un autre agriculteur. Il en va de même si l'agriculteur décide d'arrêter son projet agricole.

12. Selon l'article 3.13 de ses statuts, la coopérative s'est engagée à ne pas revendre les terres à des fins spéculative.

4.4. Secteur agricole

Le secteur agricole est essentiel à toute la population puisqu'il constitue la base du système alimentaire.

Cependant, ce secteur est actuellement confronté à de multiples crises :
- financières : augmentation du prix des intrants, diminution des prix des ventes, forte dépendance aux cours des marchés mondiaux...
- écologiques : pollution et appauvrissement des terres, diminution de la biodiversité, impact sur le paysage, fragilisation des animaux
- sociales : multiplication des situations d'endettement et drames familiaux (suicides), diminution de la qualité des produits, impact sur la santé de nos populations.

Ces crises sont traduites dans les chiffres. En Belgique, ces vingt dernières années, plus de 43 fermes ont disparu en moyenne par semaine et 59 agriculteurs ont arrêté de travailler, la part wallonne s'élevant à 14 fermes (deux par jour!) et 20 agriculteurs[4]. Ce sont principalement les petites fermes (moins de 50ha) qui souffrent de cette tendance, ce qui traduit une concentration des terres de plus en plus élevées au sein d'unités agricoles de plus en plus vastes. Autrement dit, le secteur se développe dans le cadre d'un modèle agro-industriel, encouragé par les politiques européennes et mondiales.

Or, ce modèle agro-industriel pose de nombreuses questions, dont notamment : Comment va-t-il continuer à nourrir les populations dans le futur, alors qu'il détruit à long terme la valeur nutritive

[4] www.statbel.be et « Chiffres clés de l'agriculture 2015 ».

des sols ? Comment peut-il produire une nourriture de qualité en se basant sur des produits chimiques dont il n'est pas démontré qu'ils ne sont pas nocifs pour la santé ? Comment permettra-t-il de conserver et de développer des connaissances sur nos terres nourricières, alors qu'il rend les agriculteurs de plus en plus dépendants de la technique et des conseils extérieurs ? Comment va-t-il se développer à long terme alors qu'il est de plus en plus dépendant du secteur bancaire, dont l'avenir n'est pas assuré ?

Ces questions ont encouragé de nombreuses personnes à penser autrement et à développer d'autres modèles agricoles: agriculture biologique, agroécologie, biodynamie, agroforesterie, permaculture, agriculture urbaine… Ainsi, l'on peut constater que le nombre de fermes agréées en BIO a été multiplié par 5 en l'espace de près de 20 ans (1997-2014) et représente actuellement (2014), en Belgique, 4,3 % des exploitations (1630 fermes). Le phénomène est plus marquant en Wallonie, où le nombre de fermes agréée en BIO a été multiplié par 7 en l'espace de près de 20 ans (1997-2014) et représente actuellement (2014) près de 10 % des exploitations (près de 1.300 fermes).[5]

Ces modèles sont prometteurs car ils permettent de développer des produits de qualité à destination des populations locales, ils sont plus résilients lorsqu'ils s'inscrivent dans des circuits de proximité, ils sont pourvoyeurs d'emplois et développent le tissu social et économique local.

De plus, ils répondent à la demande croissante en produits de qualité et de proximité, qui se traduit par le nombre croissant de paniers de légumes, de colis de viande, de magasins de proximité et de marchés fermiers, d'ateliers de cuisine en tous genres.

[5] www.statbel.be et « Chiffres clés de l'agriculture 2015 ».

4.5. Marché des terres agricoles

1) Marché des ventes

Terre-en-vue SC évolue sur le marché des terres agricoles, qui comporte les caractéristiques suivantes :

1) Marché très limité du point de vue de l'offre : les ventes de terres sont assez rares (1 % de la surface/an) et la surface affectée à l'activité agricole diminue (diminution de la SAU de 2.000ha/an en Wallonie).

2) Marché très limité du point de vue des acteurs : plus de 95% des acquéreurs sont des agriculteurs, qui représentent moins de 2 % de la population active.

3) Marché très peu transparent : aucune publicité de la vente n'est obligatoire, ce qui fait que seuls les avertis peuvent être au courant des ventes de terres. La plupart d'entre elles sont négociées au sein du secteur agricole.

4) Marché à la hausse :
Les terres sont vendues librement sur le marché des biens et services (c'est une marchandise comme une autre) et leur prix est surévalué par rapport à leur vocation nourricière.

Un observatoire européen a suivi la tendance des prix du marché des terres agricoles entre 1995 et 2006, démontrant qu'en 10 ans, le prix des terres agricoles en Belgique avait été multiplié par 3: le prix moyen à l'hectare est passé de près de **10.000€** (9.727€) à près de **30.000€** (27.190€).[6]

Il n'existe actuellement aucun observatoire des prix. Seuls les notaires sont en possession des données permettant d'évaluer les tendances. Dans son nouveau code wallon de l'agriculture adopté en mars 2014, la Région wallonne s'est engagée à mettre en place un observatoire foncier qui permettrait de disposer des données objectives.

De manière empirique, on constate que le prix moyen à l'hectare se situe aux alentours de 40.000€/ha. Selon nos observations, pour une bonne terre de culture, les prix montent jusqu'à 50.000€/ha dans certaines régions. Pour une prairie, on atteint parfois 15.000€/ha.

Par conséquent, on peut dire aujourd'hui que le prix des terres agricoles n'est plus en lien avec leur valeur agronomique (avec leur capacité de production). Autrement dit, qu'il est de plus en plus difficile aujourd'hui, de rembourser sur une carrière, le prix d'une terre par la vente des produits issus de cette terre.

Les facteurs qui influencent la pression foncière et font monter les prix sont les suivants :
- le caractère « libre » de la terre : les propriétaires estiment à 30 % la moins-value en cas d'occupation de la terre selon un bail à ferme[7]
- les aides européennes issue de la PAC (Politique Agricole Commune) qui sont liées à l'hectare
- la rareté des terres, qui influence très certainement le prix par le mécanisme de compétition qui a lieu entre agriculteurs

[6] Eurostat - Land prices and rents (2012) - http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=apri_ap_aland&lang=eng
[7] www.ntf.be (Syndicat des propriétaires ruraux).

- l'extension permanente des exploitations et les recherches d'économie d'échelle, qui pousse à une course à l'hectare (seuil de persévérance, qui est le seuil à partir duquel le nombre de fermes augmente, est passé à 70ha)
- les contraintes environnementales, qui imposent un certain nombre d'hectares (taux de liaison au sol, PGDA – programme de gestion durable de l'azote, « verdissement » de la PAC – politique agricole commune)
- l'absence d'un mécanisme de régulation qui assurerait un contrôle des prix de ventes tel que cela se passe en France, via les « SAFER » (société anonymes de droit public, lesquelles sont obligatoirement informées des ventes, qui disposent d'un droit de préemption avec une clause de révision du prix de vente si celui-ci devait se situer nettement au-dessus des tendances du marché).
- les caractéristiques des terres vendues : par exemple, les terres de cultures sont plus chères que les terres de pâture
- la pression urbanistique et spéculation sur le changement de plan de secteur
- la crise financière, qui a pour conséquence que les investisseurs considèrent la terre comme une valeur-refuge
- l'activité non agricole réalisée sur les terres agricoles, spécialement dans l'environnement urbain ou péri-urbain (exemple : pâture pour des manèges de chevaux).

Par conséquent, le marché des terres agricoles n'est plus accessibles à une bonne partie des agriculteurs eux-mêmes, spécialement les jeunes et ceux qui mènent une exploitation à taille humaine.

2) Marché locatif

Le marché locatif des terres agricoles est actuellement réglementé par la loi sur le bail à ferme. Cette loi a été imaginée pour protéger le « fermier » (le locataire ou preneur) dans ses rapport avec son propriétaire (bailleur), afin de sécuriser et faciliter l'accès à son principal outil de travail, de lui donner la possibilité de développer librement son métier, de pouvoir facilement transmettre ses droits à ses héritiers (repreneur de la ferme).

Ces objectifs sont traduits dans les différentes mesure suivantes :
- **durée longue** : le bail à ferme a une durée de 9 ans, avec une prorogation automatique si le propriétaire ne donne pas congé. Le propriétaire ne peut donner congé au locataire que pour des raisons spécifiques et dans des délais et formes précises. De plus, les échanges de terres entre locataires et la transmission du bail sont facilités par la loi, spécialement pour les descendants.
- **liberté de culture** : le propriétaire ne peut rien imposer quant au mode de culture développé par le locataire. Ainsi, si le propriétaire souhaite que le locataire développe un projet BIO, il ne peut l'exiger juridiquement.
- **fermage limité** : le montant du fermage (prix de location) est limité par la loi. Tous les trois ans, des commissions de fermage (une par province), composées de 3 propriétaires et 3 locataires, négocient le montant du coefficient de fermage sur base de la rentabilité moyenne des exploitations. Ce coefficient (actuellement entre 3,04 et 4,24) est multiplié par le revenu cadastral (non indexé) pour donner le montant du fermage. En moyenne sur la Wallonie, le fermage équivaut à ± **200€/ha/an**. Il varie selon les régions (Ardennes, Condroz, Hesbaye etc) et selon le type de terres (cultures ou prairies). Le fermage peut être majoré dans certains cas (ex : le bail de carrière).

Bien que défendables, ces protections se retournent aujourd'hui contre ceux qu'elles étaient sensées soutenir. En effet, les propriétaires se sentent dépossédés de leurs terres : vu la durée du bail, ils ont l'impression d'un bail « éternel » ; vu la liberté de culture, ils ne peuvent s'assurer de conserver la qualité des sols et vu le fermage limité, ils considèrent que le bail à ferme n'est pas assez rentable

(spécialement vu le prix de vente des terres). De moins en moins de propriétaires acceptent dès lors de mettre leurs terres en bail. Dorénavant, lorsqu'ils récupèrent leurs terres, les propriétaires choisissent : soit de vendre ; soit de conclure un contrat précaire (contrat annuel dit «contrat de culture » ou contrat précaire et gratuit dit « contrat de commodat ») ; soit de faire gérer leurs terres pas des sociétés de gestion.

En outre, le bail à ferme offre une telle protection qu'il est devenu une valeur en soi, qui se monnaie. Pour donner accès au bail à son successeur, le locataire « vend » son accès via le paiement d'un « chapeau », montant payé au noir par le nouveau successeur (jusqu'à 10.000€/ha dans certaines régions). Ce paiement entre ancien et nouveau locataire est considéré comme légal, mais constitue un frein pour les nouveaux qui entrent dans la profession et ne sont pas au courant des pratiques ou n'ont pas les moyens de payer un tel montant pour s'assurer un accès au bail.

4.6. Fonctionnement et catégories de parts

Afin de s'assurer du respect de la philosophie initiale de Terre-en-vue SCRL FS et de trouver un équilibre entre le niveau global (la coopérative) et le niveau local (chaque projet local), 2 catégories de coopérateurs ont été instituées, la seconde étant encore subdivisées en deux sous-catégories :
1) Les coopérateurs de catégorie A, dits « garants »
2) Les coopérateurs de catégorie B, dits « solidaires », de sous-catégorie « dédiés à un projet local » ou de sous-catégorie « non-dédié à un projet local ».

Ainsi, en vertu de l'article 6 des statuts :
- les coopérateurs de catégorie A*, qui sont les coopérateur* ***garants*** *de la finalité sociale de la coopérative, c'est-à-dire :*
** **soit les structures associatives et coopératives à finalité sociale** qui ont dans leurs attributions une ou plusieurs missions entrant dans la finalité poursuivie par la coopérative*
** **soit les mandataires des groupes locaux** : chaque groupe local nomme en effet un mandataire qui souscrit une part collectivement au nom du groupement.*
Le groupe local est défini comme un groupement de droit ou de fait, agréé par la coopérative qui soutient un projet d'acquisition donné, associé à un ou plusieurs agriculteurs déterminés, dans le cadre de la finalité poursuivie par la coopérative. Un tel groupe est géré et organisé selon une convention-cadre, élaboré en collaboration avec l'ASBL « Terre-en-vue » et le conseil d'administration de la coopérative.
En vertu de l'article 22.4 des statuts, toutes les décisions prises par l'assemblée générale de la coopérative doivent être adoptées à la majorité des deux tiers des voix présentes ou représentées de catégorie A.

- les coopérateurs de catégorie B*, qui sont les coopérateurs* ***solidaires****, c'est-à-dire toute personne qui souhaite investir dans la coopérative et qui est accepté par le conseil d'administration.*
Ces personnes peuvent choisir :
** soit de dédier leurs parts ou une partie de leurs parts à un projet particulier. Dans ce cas, elle font partie du groupe local concerné.*
** soit de permettre à leurs parts de servir à tous les projets menés par la coopérative (parts non dédiées).*
En vertu de l'article 6.4. des statuts, chaque coopérateur a droit à une voix au sein de l'assemblée générale.

Cette déclinaison de types de coopérateurs poursuit les buts suivants :

1) créer un groupe de coopérateurs garants de la philosophie du projet, non seulement composé des organisations fondatrices dont l'objet social va dans le même sens que celui de Terre-en-vue, mais également de représentants des groupes locaux, qui puissent ainsi s'approprier pleinement leur projet au sein de la coopérative.
2) trouver un bon équilibre entre le niveau global (représenté par les coopérateurs non dédiés) et le niveau local (représenté par les coopérateurs dédiés). En effet, afin de ne pas épuiser l'appel à l'épargne toujours dans les mêmes réseaux, l'idée est d'encourager chaque porteur de projets à constituer, avec le soutien de la coopérative, un groupe local autour de la ferme, une communauté de coopérateurs qui viennent directement soutenir le projet. Ce groupe local est encouragé à réunir 100 % de la somme nécessaire à l'acquisition, que la coopérative avancera ou complétera le cas échéant, grâce aux parts non dédiées.

Au 31 décembre 2016, la coopérative rassemblait **1.103 coopérateurs** répartis comme suit (capital total de 1.175.700 €) :
- **20 coopérateurs garants de catégorie A** (17.900€)
- **1.082 coopérateurs solidaires de catégorie B** (1.157.800€), dont 359 coopérateurs n'ayant pas spécifiquement dédié leurs pars à des projets (382.500 €, soit 33 % du capital social).

Au 31 décembre 2016, le capital se répartissait comme suit :

Projet	Nombre de coopérateurs	Nombre d'hectares	Argent collecté	Prix d'achat des terres	Couverture en parts dédiées
1. Wavreille	53	10 ha	74.100 €	73.687,07 €	100 %
2. Rotheux	134	8 ha	84.300 €	1e terres : 23.211 € 2è objectif : +100.000,00 €	68 %
3. Bourdon	131	10 ha	96.600 €	125.000 €	77 %
4. Acremont	93	4,5 ha	70.200 €	52.711 € y inclus les frais de géomètre	> 100 %
5. Arlon	167	6 ha	172.100 €	objectif : 170.000 €	> 100 %
6. Mettet	147	15 ha	229.600 €	objectif : 250.000 €	46 %
7. Rebaix	92	6 ha	66.300 €	objectif : 180.000 €	37 %
Parts non dédiées	359	///	382.500 €	*Constitue 33 % du capital*	

4.7. Actionnariat

- Deux catégories de parts (A et B)

Les parts sont de 2 types :
- **les parts de catégorie A** sont les parts détenues par des associations et coopératives garantes de la philosophie du projet.
- **les parts de catégorie B** sont les parts détenues par des coopérateurs solidaires. Elles peuvent être

dédiées à un projet précis ou dédiées à l'ensemble des projets (parts non dédiées).

Situation au 31/12/2016

Catégorie de parts	Montant unitaire nominal	Nombre de parts	Nombre de coopérateurs	Montant total
Parts A (garantes)	100 €	179	20	17.900 €
Parts B (solidaires)	100 €	11.578	1.082	1.157.800€
Total		11.757	**1.103**	1.175.700€

Au 31/12/2016, les coopérateurs garants (20) sont :
1) 14 coopérateurs fondateurs :
- La société coopérative « Agricovert »
- L'ASBL « AVAP » (Association de valorisation de l'agriculture paysanne)
- La société coopérative « Crédal »
- L'ASBL « Entraide et Fraternité »
- L'ASBL « EPI » (École Paysanne Indépendante de Wallonie)
- L'ASBL « FUGEA » (Fédération Unie de groupements d'éleveurs et d'agriculteurs)
- L'ASBL « GRAPPE » (Groupe de Réflexion et d'Action Pour une Politique Écologique)
- L'ASBL « La Bande de Gasath »
- L'ASBL « Le Début des Haricots – Sustainable Agriculture, Food and Ecology »
- L'ASBL « Oxfam-Solidarité »
- L'ASBL « Le Réseau des GASAP (Groupes d'Achat Solidaire de l'Agriculture - Paysanne)
- L'association de droit français « Terre de Liens »
- L'ASBL « Terre-en-vue »
- L'ASBL « Urbagora »
2) Le représentant du groupe local de Wavreille
3) 5 nouvelles associations qui a rejoint les coopérateurs fondateurs:
- L'ASBL Quinoa
- L'ASBL FIAN Belgium
- La Fondation Terre-en-vue
- L'ASBL « SOS Faim »
- L'ASBL SAW-B

A noter que 3 coopérateurs garants sont aussi coopérateurs solidaires (l'ASBL et la Fondation Terre-en-vue suite à des dons dédiés à des projets précis et Quinoa en raison d'un lien particulier avec la ferme Larock).

- Situation du capital social

Selon les statuts, la part fixe du capital représente 12.000€. Elle a été constituée par les coopérateurs fondateurs.
Au 31/12/2016, le capital variable de la coopérative s'élevait à 1.163.700**€**.
Au total, le capital s'élevait donc à **1.175.700€.**

- Répartition par tranche de souscription

Répartition par tranches de souscription (Situation au 31/12/2016) :

Montant total des parts détenues par coopérateur	Nombre de coopérateurs	Proportion de l'ensemble des coopérateurs	Montant total en capital	Proportion du capital total
100€	300	27,19 %	30.000 €	2,55 %
200-400€	238	21,58 %	60.000 €	5,1 %
500-900€	195	17,68 %	105.900 €	9 %
1.000€	175	15,86 %	176.000 €	14,96 %
1.100€ - 4900€	136	12,33 %	288.500 €	24,53 %
5.000€	43	3,89 %	220.000 €	18,71 %
5.100€ - 9.900€	9	0,81 %	61.200 €	5,2 %
10.000€ - 25.000€	7	0,63 %	91.500 €	7,78 %
50.000€	2 (dont la fondation TEV)	0,18 %	142.600 €	12,12 %
TOTAL	**1.103**		**1.175.700 €**	

Il apparaît de ce tableau qu'au 31/12/2016 :
- En moyenne, un coopérateur investit **1.065€** dans la coopérative.
- **Près de la moitié des coopérateurs** (49%) possède des parts pour un montant **inférieur à 500€**. Ensemble, ils détiennent seulement 7,6 % du capital social mais près de la moitié des droits de vote (une part = une voix).
- **La plupart des coopérateurs** (98,5%) ont **plafonné leur prise de parts à 5.000€** (plafond légal). Ils représentent 74,8 % du capital.
- **Les plus grands coopérateurs** (+de 5.000€) ont été admis avant le nouvelle loi « prospectus ». Ils représentent 1,7 % des coopérateurs et détiennent 24,1 % du capital social.

Selon l'article 22.1 des statuts, chaque coopérateur a droit à une voix, quel que soit le nombre de ses parts.

4.8. Administration, gestion

- Administration de la coopérative

La coopérative est gérée par son conseil d'administration, lequel est actuellement composé des personnes suivantes :
- **François Leboutte** (réélu en 2015 pour 3 ans, 2eme mandat), 1160 Auderghem, rue Valduc n°179, né le 28 août 1980 à Etterbeek, titulaire d'une licence universitaire en physique

- **Jérôme Rassart** (réélu en 2015 pour 3 ans, 2eme mandat), né à Nivelles le 29 janvier 1975, domicilié à 1400 Nivelles, rue des Hautes Hurées, 44, agronome et employé de l'agence-conseil de Crédal, spécialisé dans l'accompagnement des projets d'entreprises agricoles et alimentaires
- **Thomas Vercruysse** (réélu en 2015 pour 3 ans, 2eme mandat), né à Louvain le 20 février 1976, domicilié à 1030 Bruxelles, Rue Auguste Lambiotte n°88, spécialisé dans l'agriculture urbaine et la gestion financière
- **David Dupuis** (élu en 2015 pour 3 ans, 1er mandat), né le 4 février 1985 à Uccle et domicilié à 5530 Yvoir, Rue Champalle n° 3A, docteur en géographie – thèse sur l'accès à la terre au Cambodge
- **Vanessa Martin** (réélue en 2016 pour 3 ans), née le 16 août 1988 à Libramont-Chevigny, domiciliée Vecmont n°10 à 6980 La-Roche-en-Ardenne., agricultrice et employée à la FUGEA, syndicat agricole paysan
- **Lionel Delvaux** (élu en 2014 pour 3 ans), né le 29 juillet 1971 à Louvain, domicilié à 1050 Bruxelles, Rue Jean-baptiste Colyns n°3, employé auprès de l'association Inter-Environnement-Wallonie (IEW)
- **Sylvain Launoy** (élu en 2016 pour 3 ans), né le 28 octobre 1986 à Bourssu et domicilié à 1040 Etterbeek, Place Saint-Antoine n°19, ex-agriculteur et conseiller chez Crédal SCRL.

La coopérative n'a pas d'employé. Elle délègue sa gestion à l'ASBL Terre-en-vue, au moyen d'un contrat de gestion.
La gestion administrative et financière de la coopérative est principalement supportée par François Leboutte, avec le soutien du « bureau », lequel se réunit quelques jours avant chaque conseil d'administration et est composé de quatre administrateurs, à savoir:
- François Leboutte
- Jérôme Rassart
- Thomas Vercruysse
- Thérèse De Vriendt.

La gestion journalière de la coopérative est déléguée à 2 administrateurs, à savoir :
- Jérôme Rassart
- François Leboutte.

- Administration de l'ASBL

Afin d'assurer la cohérence entre les différentes structures juridiques du mouvement, le conseil d'administration de la coopérative se réunit en même temps que celui de l'ASBL, lequel est actuellement composé comme suit :
- **Thibaut Goret** (réélu en 2015, 2eme mandat), domicilié Taille des Sarts 38 à 5020 Malonne, né le 6 mai 1981 à Namur , employé à Natagora, coordinateur du projet Life – Prairies bocagères.
- **Thérèse De Vriendt** (réélue en 2015, 2eme mandat), domiciliée rue de la Cueillette 27 à 1180 Bruxelles, née le 30/11/1955 à Uccle, comptable de formation et actuellement responsable de l'ASBL Pirouettes (psychomotricité pour enfants).
- **Lison Hellebaut** (réélue en 2015, 2eme mandat), domiciliée Rue Jennart, 42 – 1080 Bruxelles, née le 9 novembre 1975 à Watermael-Boitsfort, actuellement responsable de différents projets à l'IBGE (Administration bruxelloise de l'Environnement).
- **Vanessa Martin** (2eme mandat).
- **Thomas Vercruysse** (élu en 2015, 1er mandat).
- **Colette Denis** (élue en 2016, 1er mandat), née en 1950 et domiciliée à Fumal (province de Liège).

Deux membres du conseil d'administration de la coopérative sont donc également membres du conseil d'administration de l'ASBL, à savoir :
- **Vanessa Martin**
- **Thomas Vercruysse**
L'objectif est de s'assurer que les conseils d'administration agissent de manière coordonnée.

La gestion journalière de l'ASBL est déléguée aux 3 permanents employés par l'ASBL, à savoir :
- Zoé Gallez, née le 25 mars 1983 et domiciliée à 1050 Bruxelles, Avenue du Général de Gaulle 36/16.
- Maarten Roels, né le 17 juin 1980 et domicilié à 1060 Bruxelles, Rue des Villas n°12.
- François Leboutte, né le 27 août en 1980 et domicilié à 1160 Auderghem, rue Valduc n°179.

- Administration de la fondation

La fondation a été constituée le 26 octobre 2015 par l'ASBL et la coopérative Terre-en-vue.
Elle est actuellement gérée par un conseil d'administration composé de quatre personnes :
- **Olivier Servais**, né à Braine-l'Alleud, le 18 octobre 1979, célibataire, domicilié à 1000 Bruxelles, rue de Pavie, 73.
- Thomas Vercruysse
- Jérôme Rassart
- Sylvain Launoy.

Le conseil d'administration de la fondation se réunit tous les deux mois pour développer un plan de communication et trancher sur l'utilisation des fonds.

4.9. Situation financière de la coopérative

- Note préalable

Note préalable:
Dans les comptes de 2012 à 2014, la coopérative a procédé à des amortissements des « frais accessoires » des terrains acquis (droits d'enregistrement et frais de notaire). Il s'agissait d'une erreur comptable. Ces amortissements n'auraient jamais dû être réalisés car d'une part, un terrain ne s'amortit pas parce qu'il ne perd pas de valeur par son utilisation dans le temps et d'autre part, l'accessoire suit le principal, ce qui fait que les frais accessoires liés à des terrains ne doivent pas être amortis.
Dès que l'erreur comptable a été détectée, une recherche approfondie a été entamée. Le résultat de cette recherche a été double :
1) la coopérative a adopté de nouvelles règles d'évaluation comptables présentées lors de l'assemblée générale de mars 2016
2) la coopérative a voulu corriger l'erreur via les comptes de 2015, en procédant à une reprise des amortissements qui n'auraient pas dû avoir lieu dans le passé. Cette reprise d'amortissements a donné lieu à un bénéfice exceptionnel en 2015, qu'il ne faut pas considérer comme un réel bénéfice. En réalité, selon l'avis 2014/4 de la Commission des Normes Comptables, l'erreur comptable des années précédentes aurait dû être corrigée par une correction des comptes annuels des années précédentes, ce qui n'aurait pas donné lieu a un bénéfice exceptionnel en 2015.

- Chiffres-clés selon les comptes annuels approuvés et selon les comptes tels qu'ils auraient dû être corrigés en 2015

Afin de présenter les chiffres de la coopérative en toute transparence et permettre une meilleure compréhension, nous présentons ci-dessous les chiffres-clés tels qu'ils ressortent des comptes annuels approuvés par l'assemblée générale et déposés à la Banque Nationale, en mentionnant (en italique et avec arrière-fond en gris), les chiffres-clés tels qu'ils auraient été présentés si l'erreur comptable n'avait pas été commise dans les comptes 2012 à 2014.

	2012	**2013**	**2014**	**2015**	**2016 (provisoire)** *13
ACTIF					
1. Actifs immobilisés	**62.279 €**	**111.268 €**	**248.902 €**	**322.943,61 €**	**620.617 €**
*Actifs immobilisés corrigés*3*	*64.138 €*	*115.100 €*	*256.797 €*	*308.455 €*	
Frais d'établissement et modif. statutaires	1.501,64 €	1.501,64 €	1.501,64 €	1.501,64 €	2.516,66 €
Amortissement cumulés sur ces frais	- 300,33 €	- 600,66 €	- 900,99 €	- 1.201,32 €	-1.704,64 €
Immobilisations corporelles	61.078 €	110.367 €	248.801 €	320.743 €	518.804 €
- dont terres	*53.643 € 7 ha*	*96.898 € 11 ha*	*221.898 € 20 ha*	*271.899 € 24 ha*	*443.399 € 31 ha*
*- dont frais accessoires sur terres (FA)*1*	*9.293 €*	*19.159 €*	*39.491 €*	*48.844 €*	*75.405 €*
*- dont amortissements sur FA*2*	*-1.858 €*	*-5.692 €*	*-13.588 €*	*0 €*	*0 €*
*Amortissements sur FA corrigés *3*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*	*0 €*
Actifs financiers immobilisés (parts dans d'autres coopératives)	0 €	0 €	500 €	1.000 €	101.000 €
Actifs immobilisés (terres + parts de coopérative) rapportés au capital	44 %	44 %	56 %	39 %	61,40 %
2. Actifs circulants	**76.810 €**	**178.612 €**	**185.824 €**	**569.746 €**	**689.652 €**
*- dont trésorerie disponible*4*	*76.068 €*	*178.022 €*	*184.593 €*	*568.722 €*	*688.657 €*
- dont créances (max 1 an)	*38 €*	*38 €*	*663 €*	*398 €*	*Encore indét.*
- produits acquis	*704 €*	*552 €*	*568 €*	*627 €*	*598 €*
PASSIF					
1. Capital social*5	**140.500 €**	**253.600 €**	**447.200 €**	**835.200 €**	**1.175.700 €**
- dont part fixe	*12.000 €*	*12.000 €*	*12.000 €*	*12.000 €*	*12.000 €*

- dont part variable	*134.500 €*	*247.600 €*	*441.200 €*	*823.200 €*	*1.163.700 €*
Croissance du capital	/	+ 80 %	+ 76 %	+ 87 %	+41 %
Nombre de coopérateurs	114	206	455	817	1.103
2. Résultat (bénéfice/perte)					
Résultat de l'année*6	-1.887 €	-3.435 €	-7.655 €	11.715 €*9	543 €
*- dont loyers*7*	*554 €*	*828 €*	*897 €*	*756 €*	*2.872 €*
- dont produits financiers	*192 €*	*507 €*	*738 €*	*817 €*	*1.028 €*
*- dont charges*8*	*- 2.633€*	*- 4.770 €*	*- 9.290 €*	*+ 10.142 €*	*-2.928 €*
Résultat cumulé	-1.887 €	-5.322 €	-12.977 €	-1.262 €	-717 €
*Résultat de l'année corrigé*9*	*- 29 €*	*399 €*	*244 €*	*-1.874 €*10*	*543 €*
Résultat cumulé corrigé	*- 29 €*	*370 €*	*614 €*	*-1.259 €*	*-717 €*
3. Dettes*11	494 €	41.600 €	500 €	56.700 €	-135.285 €*13
Fonds de roulement (FR)*12		136.422 €	184.093 €	512.022 €	553.372 €
FR rapporté au capital		*54 %*	*41 %*	*61 %*	47 %
Total du bilan	139.089 €	289.879 €	434.723 €	891.790 €	1.310.268 €
*Total du bilan corrigé*14*	*140.947 €*	*293.712 €*	*442.624 €*	*878.201 €*	*1.310.268 €*
Croissance du bilan		+108 %	+50 %	+105 %	+47 %
Dividendes	0€	0€	0€	0€	0€

*1 Droits d'enregistrement + frais de notaire.
*2 En 2015, les amortissements antérieurs ont été repris, afin de se conformer à la loi selon laquelle les frais accessoires ne peuvent pas être amortis, étant donné qu'ils sont l'accessoire de terrains qui ne s'amortissent pas (ils ne perdent pas de valeur au cours du temps). Il s'agit de la correction d'une erreur d'appréciation dans les comptes précédents, qui aurait d'ailleurs dû, selon l'avis 2014/4 de la Commission des Normes Comptables, être réalisée plus simplement par la création d'une rubrique spécifique au passif du bilan, sans passer par le compte de résultats.
*3 Nous présentons ici les amortissements tels qu'ils auraient dû exister depuis le début de la coopérative, c'est-à-dire égaux à zéro, étant donné que les frais accessoires ne s'amortissent pas.
*4 Les fonds doivent être rassemblés avant de procéder aux acquisitions de terre, ce qui explique la présence d'un capital latent.
*5 Parts de coopérateurs.
*6 De 2012 à 2014, les résultats sont négatifs en raison du montant élevé des amortissements des frais accessoires (droits d'enregistrement et frais de notaire) par rapport aux rentrées locatives limitées qui sont le reflet de la rentabilité agricole. En 2015, comme dit ci-dessus, les amortissements ont été repris, ce qui donne un résultat exceptionnellement élevé. Il faut considérer que ce « bénéfice » exceptionnel n'est pas un réel bénéfice. Il s'agit de la correction d'une erreur d'appréciation dans les comptes antérieurs, qui aurait d'ailleurs dû, selon l'avis 2014/4 de la Commission des Normes Comptables, être réalisée plus simplement par la création d'une rubrique spécifique au passif du bilan, sans passer par le compte de résultats. Pour 2015, il est donc plus pertinent de regarder le résultat cumulé, qui est quasiment à l'équilibre.
*7 De 2012 à 2015, Terre-en-vue et ses agriculteurs ont réfléchi à un contrat de mise à disposition de terre, qui traduit un nouveau rapport à la terre nécessitant des outils juridiques adaptés. Le seul loyer perçu pour cette période était celui relatif aux premières terres acquises (10ha), louées selon

un contrat de bail à ferme. A partir de 2016, le loyer équivaudra au revenu cadastral multiplié par trois.
*8 Les charges sont principalement composées des frais suivants :
- les amortissements sur frais accessoires (pour les années 2012-2014) et la reprise d'amortissement (d'où des charges exceptionnellement en positif pour 2015)
- des frais administratifs (Moniteur belge, BNB, INASTI)
- des assurances
- de différents frais directement relatifs aux acquisitions (procurations, frais de géomètre…).
*9 Nous présentons ici les résultats tels qu'ils auraient dû exister depuis le début de la coopérative, c'est-à-dire si les frais accessoires n'avaient pas été amortis.
*10 Le résultat négatif de 2015 est principalement lié aux frais de géomètre qui ont dû être déboursés pour reconfigurer une parcelle dans le cadre de l'acquisition pour le projet d'Acremont.
*11 Les dettes correspondent presque exclusivement aux versement des (futurs) coopérateurs non encore admis par le conseil d'administration, pour des raisons administratives. Les souscriptions en attente pour 2013, 2014 et 2015 ont bien été approuvées dans les mois qui ont suivi.
*12 Le fonds de roulement net correspond dans le bilan à la trésorerie disponible, diminuée des dettes (versements des futurs coopérateurs). Le fonds de roulement permettra de procéder aux futures acquisitions.
*13 Les chiffres de 2016 sont présentés ici à titre provisoire, car les comptes n'ont pas encore été clôtures ni approuvés par l'assemblée générale. Comme pour les autres années, les dettes correspondent presque exclusivement aux versements des (futurs) coopérateurs (voir *11).
*14 Nous présentons ici le total du bilan tel qu'il aurait dû exister depuis le début de la coopérative, c'est-à-dire si les frais accessoires n'avaient pas été amortis.

Terre-en-vue SCRL fs atteste qu'aucun changement significatif de sa situation financière ou de son résultat d'exploitation n'est survenu après la période couverte par les informations indiquées ci-dessus.

- Observations sur la situation financière (chiffres-clés)

Comme nous pouvons le constater dans les chiffres-clés présentés ci-dessus, la coopérative présente une situation financière dont les caractéristiques sont les suivantes :

1) Un capital social en constante augmentation :

Capital social*5	**140.500 €**	**253.600 €**	**447.200 €**	**835.200 €**	**1.175.700 €**

Croissance du capital	/	+ 80 %	+ 76 %	+ 87 %	+41 %

Il a augmenté chaque année de près de 80 % entre 2012 et 2015.
A partir de 2016, il continue d'augmenter mais de manière moins exponentielle (+41%).
Cette constante augmentation est liée aux différents projets d'acquisition de terres agricoles.

2) Des dettes réduites aux parts de coopérateurs non encore admises au 31 décembre (la coopérative n'a contracté aucune autre dette).

3) Un capital principalement consacré à :
- l'acquisition de terres agricoles
- une importante trésorerie permettant d'anticiper des acquisition de terres agricoles

- Terres	53.643 € *7 ha*	96.898 € *11 ha*	221.898 € *20 ha*	271.899 € *24 ha*	443.399 € *30 ha*

- Trésorerie disponible	76.068 €	178.022 €	184.593 €	568.722 €	659.175 €

4) Des recettes limitées :
Les recettes sont principalement constituées par les **loyers** relatifs à la location des terres agricoles acquises par la coopérative. Étant donné son objet social ainsi que la situation du marché des terres agricoles, ces loyers sont extrêmement restreints comparés au montant d'acquisition de terres agricoles (voir point suivant).
Ces loyers étaient d'autant plus restreint qu'il a fallu 4 ans de recherche pour aboutir à un contrat de mise à disposition de terres suffisamment satisfaisant. Entre 2012 et 2015, seul le loyer relatif aux terres de Wavreille ont été payés (d'abord selon le loyer par l'ancien agriculteur et à partir de 2015, selon le loyer légal légèrement inférieur, payé par l'agriculteur Claude Marion que la coopérative a décidé de soutenir).

- Terres	53.643 € *7 ha*	96.898 € *11 ha*	221.898 € *20 ha*	271.899 € *24 ha*	443.399 € *30 ha*

- Loyers	525 €	828 €	897 €	756 €	2.871,97 €

5) Des frais limités

- Charges	- 2.633€	- 4.770 €	- 9.290 €	+ 10.142 €	-2.854 €

Étant donné la collaboration avec l'ASBL Terre-en-vue, responsable de l'animation du mouvement Terre-en-vue (communication, frais de personnel…) la coopérative peut limiter ses frais au strict minimum lié à l'acquisition des terres.

Ces frais sont donc principalement composés comme suit :
- les amortissements sur frais accessoires (pour les années 2012-2014) et la reprise d'amortissement en 2015 (d'où des charges exceptionnellement en positif), ces frais n'existant plus à partir de 2016 ;
- les frais administratifs (Moniteur belge, BNB, INASTI) ;
- les assurances ;
- différents frais directement relatifs aux acquisitions (procurations, frais de géomètre…).

6) Un bénéfice restreint, lié aux recettes limitées (voir ci-dessus). Il est évident que ce bénéfice restreint ne permet pas de rémunérer le capital social ni de distribuer un dividende.

Résultat de l'année	*- 28,57 €*	*399,06 €*	*243,62 €*	*-1.873,55€*	*1.045,86 €*
Résultat cumulé	*- 28,57 €*	*370,46 €*	*614,11 €*	*-1.259,44€*	*-213,58 €*

- Explications sur la situation du marché des terres agricoles

La situation financière de la coopérative reflète la réalité des terres agricoles : le prix d'acquisition

est très élevé et les montants des loyers sont comparativement très bas. Ce mécanisme est dû à la spéculation sur les terres agricoles, qui fait grimper les prix à un niveau astronomique, de sorte que la valeur vénale (valeur de marché) des terres n'est plus du tout en lien avec leur valeur agronomique (reflétée par le montant des loyers).

Pour donner un exemple chiffré: les terres s'acquièrent actuellement pour environ 10-15.000€/ha pour des prairies et pour environ 30-50.000€/ha pour des terres de culture. Le loyer correspondant s'élève à peine à 200€/ha/an en moyenne sur la Wallonie. Pour amortir pleinement l'acquisition d'un hectare de terre de pâture, il faut encaisser des loyers pendant 75 ans et pendant 250 ans pour un hectare de terre de culture (sans tenir compte du paiement du précompte immobilier).

Heureusement, la structure du mouvement Terre-en-vue permet de limiter fortement les frais de la coopérative, ce qui lui permet, avec les nouvelles règles d'évaluation adoptées en 2015, de présenter un bilan à l'équilibre.

A noter que la situation financière de la coopérative en 2015 est vraiment très particulière en raison de l'adoption de nouvelles règles d'évaluation et de comptabilité. Conformément à la loi, les frais accessoires liés au frais d'acquisition (droits d'enregistrement et frais de notaire) seront dorénavant intégrés dans l'actif, comme faisant partie des frais d'acquisition, avec une séparation claire entre le principal (le coût des terres) et les frais accessoires (frais d'enregistrement et frais notariaux), pour la bonne information des coopérateurs. Pour plus de détails, veuillez consulter les nouvelles règles d'évaluation (Annexe 5). Ceci implique, pour l'année 2015 une reprise des amortissements qui avaient été actés les années précédentes et du coup, des charges exceptionnellement en bénéfice. A long terme, cette décision aura des conséquences positives sur le résultat net de la coopérative, qui ne sera plus plombé par ces frais.

- Droits d'enregistrement

En 2014, afin de diminuer l'impact des droits d'enregistrement sur les comptes de la coopérative, nous avions introduit une demande afin de bénéficier d'une exemption du paiement des droits d'enregistrement. La demande a été introduite auprès du gouvernement wallon au mois de mai 2014, juste avant les élections, et nous avons reçu plusieurs réponses intéressées. Nous avions introduit une nouvelle demande en octobre 2014.

Des contacts ont été pris en 2015 avec le Ministre wallon du budget et un rendez-vous a été obtenu au cabinet du Ministre en février 2016. Nous mettons tout en œuvre pour obtenir une décision favorable, qui soulagera sensiblement l'appel à l'épargne.

4.10. Développements récents et perspectives

Les quatre premières années de la coopérative (mars 2012-avril 2016) ont été mises à profit pour :

1) réaliser cinq projets-pilotes :

<u>Acquisition de 10,01 hectares à Wavreille pour la ferme Marion</u>
Prix d'acquisition : 73.687,07€
Frais accessoires (frais de notaire et droits d'enregistrement) : 14.311,71€

<u>Acquisition d'0,81 hectares à Rotheux pour la ferme Larock</u>

Prix d'acquisition : 23.211,25€
Frais accessoires (frais de notaire et droits d'enregistrement) : 4.847,28€

Acquisition de 9,03 hectares à Bourdon pour la ferme Renaud
Prix d'acquisition : 125.000€
Frais accessoires (frais de notaire et droits d'enregistrement) : 20.331,69€

Acquisition de 4,54 hectares à Bertrix pour la Bergerie d'Acremont
Prix d'acquisition : 51.501,00 €
Frais accessoires (frais de notaire et droits d'enregistrement + frais de géomètre) : 11.133,55€

Acquisition de 6,28 hectares à Arlon pour Bio-Lorraine
Prix d'acquisition : 170.000€
Frais accessoires (frais de notaire et droits d'enregistrement) : 24.900,12€

2) entamer au moins deux nouveaux projets (appel à l'épargne et soutien d'un groupe local) :
En vue d'une acquisition de 15ha à Mettet pour les fermes des frères Jacquemart.
En vue d'une acquisition de 6ha à Rebaix pour la ferme des Yannick.

3) structurer le mouvement, notamment par :
- la formation et spécialisation de l'équipe et des administrateurs sur le sujet des terres agricoles
- l'acquisition d'expérience quant à l'appel à l'épargne, la communication et l'animation des groupes locaux bénévoles
- le développement d'un réseau fort et d'une légitimité par rapport à de nombreux acteurs du secteur
- la mise en place d'une procédure et de critères de sélection pour les projets
- la rédaction d'une fiche de critères à vérifier par rapport à un prix d'acquisition
- la rédaction des contrats (pré-projet et mise à disposition des terres)
- l'adoption de règles comptables claires et adaptées aux réalités de la coopérative.

Pour la suite, la coopérative reste ouverte aux nombreux porteurs de projets qui s'adressent à elle. Tous les contacts pris sont consignés dans un registre permettant d'en assurer le suivi.

5. Caractéristiques de l'investissement

5.1. Raisons de l'offre et utilisation prévue des fonds récoltés

Terre-en-vue SC lance la présente offre pour soutenir la croissance de son activité.
En effet, d'une part les demandes d'intervention de la part des porteurs de projets continuent d'affluer et d'autre part, Terre-en-vue SC est également sollicitée par des investisseurs soucieux de l’impact social que peut avoir leur argent.

Le capital social forme la base financière unique depuis laquelle Terre-en-vue SC réalise ses investissements sous forme d'acquisition de terres agricoles. Terre-en-vue SC est donc constamment à la recherche de capital additionnel afin de pouvoir répondre au mieux à ces demandes.

Terre-en-vue SC affectera les fonds provenant de l’augmentation de capital à la poursuite et au développement de son objet social, à savoir acquérir des terres agricoles en vue de les mettre à disposition de porteurs de projets agroécologiques.

Comme les parts sont proposées de manière continue aux investisseurs, il n'existe aucune estimation réaliste du montant net du produit de l'émission de parts et du nombre de nouvelles parts qui seront émises. Toutefois, le montant maximum de l'offre s'élève à 999.999€ ;

5.2. Informations sur les valeurs mobilières offertes

- Description des valeurs mobilières

Les valeurs mobilières offertes, dans le cadre de la présente offre, sont de deux catégories (article 6 des statuts):

Catégorie A: parts de coopérateurs ***garants*** de la finalité sociale, d'une valeur de cent (100,00) euros, susceptibles d'être souscrites par :

a) les structures associatives ou coopératives à finalité sociale qui ont dans leurs attributions une ou plusieurs missions entrant dans la finalité poursuivie par la coopérative ;
b) un mandataire par « groupe local » souscrivant une part collective au nom du groupement.

On entend par « groupe local », un groupement de droit ou de fait, agréé par la coopérative qui soutient un projet d'acquisition donné, associé à un ou plusieurs agriculteurs déterminés, dans le cadre de la finalité poursuivie par la coopérative. Un tel groupe est géré et organisé selon une convention-cadre, élaboré en collaboration avec l'ASBL « Terre-en-vue » et le conseil d'administration de la coopérative.

Tout coopérateur garant peut souscrire une ou plusieurs parts A et dispose d'une voix dans cette catégorie. Conformément à l'article 33, les parts de catégorie A ne donnent droit à un dividende que subsidiairement aux parts de catégorie B, le cas échéant, selon les modalités énoncées dans le règlement d'ordre intérieur.

Catégorie B: parts de coopérateurs ***solidaires*** pouvant procurer un bénéfice patrimonial limité ou un bénéfice patrimonial en nature, **d'une valeur de cent (100,00) euros**, susceptibles d'être souscrites par :

a) toutes les personnes qui souhaitent investir dans la coopérative, dans le respect de sa finalité. Ces personnes peuvent faire partie d'un « groupe local » et spécifier explicitement si ses parts sont dédiées, autant que possible, au projet porté par ce groupe local, conformément à l'article 9, sans préjudice au respect du Code des sociétés ;
b) les membres du personnel de la coopérative depuis plus de six mois qui le souhaitent.

Tout coopérateur solidaire peut souscrire une ou plusieurs parts B et dispose d'une voix dans cette catégorie.

Tout coopérateur doit adhérer aux statuts de la coopérative.

L'investisseur peut souscrire des parts de plusieurs catégories, pourvu qu'il remplisse les conditions requises.

Les parts doivent être entièrement libérées au moment de leur souscription.

Les valeurs mobilières offertes ont été créées en vertu du Code des Sociétés belge livre VII et livre X et de la loi du 20/07/1995 portant institution d'un Conseil National de la Coopération.

Les parts sont nominatives et dématérialisées. Seule Terre-en-vue SC est en charge des écritures nécessaires relatives à l'identification des parts.

- Valeur des parts

Les coopérateurs sont remboursés à la valeur telle qu'elle résulte du bilan de l'année lors de laquelle

le retrait a lieu et cette valeur ne peut être supérieure à la valeur nominale de la part sociale.

Cette règle résulte de la finalité sociale de la coopérative Terre-en-vue et de son modèle économique très particulier qui se vit à très long terme (mobilisation de milliers d'euros pour une acquisition d'un hectare, pour une location à quelques centaines d'euros par hectare/an). Voir le point ci-dessous à ce sujet.

La coopérative a adopté des règles comptables qui lui permettent d'activer les frais accessoires (droit d'enregistrement + frais de notaire, soit entre 15 et 18 % de la valeur des terres) sans réduction de valeur. Ces règles lui permettent d'établir un bilan à l'équilibre et d'assurer un remboursement des coopérateurs à la valeur nominale, ni plus, ni moins, à tout le moins tant qu'aucune moins-value ne doive être actée sur le capital.

Toutefois, la coopérative s'engage à se conformer à son obligation légale d'acter des moins-values sur le capital, en cas de tendance à la baisse du marché des terres agricoles, constatée de manière globale, significative et durable (article 64§2 de l'arrêté royal d'exécution du code des sociétés).

Concrètement, elle s'engage à effectuer un sondage périodique du marché des terres agricoles. Ce sondage est effectué de la manière suivante :
1. En l'absence d'un observatoire du foncier agricole, le sondage périodique du marché des terres agricoles se fait tous les 5 ans via un sondage téléphonique auprès des notaires dans les régions dans lesquelles les terres ont été acquises.
2. 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.
3. Les critères de similarités sont les suivants :
- distinction terres de pâtures/terres de cultures
- proximité des villes/zone à bâtir
- surface des terres considérées.
4. 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.
5. Le sondage est réalisé en vue d'effectuer une évaluation globale de la tendance du marché tous les 5 ans, sans tenir compte de chaque terre individuellement et même s'il y a des achats en continu (certaines terres auront été achetées depuis 5 ans, d'autres plus récemment).

- S'il est est constaté que la tendance globale du marché reste **à la hausse ou *ex aequo***, c'est-à-dire que les prix sont supérieurs ou égaux à ceux initialement payés par Terre-en-vue scrl fs sans tenir compte des frais, aucune réduction de valeur n'est actée.

- 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 scrl fs s'en réjouit, car cela signifie que les terres seront de plus en plus accessibles.
2. Terre-en-vue scrl fs fait réaliser un 2eme 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 scrl fs met en place un comité « agronomique » pour évaluer précisément la valeur des terres acquises par Terre-en-vue scrl fs, en tenant compte notamment du taux d'humus et des clauses contenues dans la servitude environnementale.
4. Terre-en-vue scrl fs vérifie si l'amélioration de la qualité des terres de Terre-en-vue scrl fs permet de compenser la tendance sensible et durable du marché.
5. Si ce n'est pas le cas, Terre-en-vue scrl fs fait acter une moins-value via une réduction de valeur qui tient compte de la nouvelle valeur du patrimoine de Terre-en-vue.

Dans ce cas extrême, il se peut que le conseil d'administration doive décider que les parts seront remboursées à une valeur moindre que la valeur nominale, correspondant à la valeur bilantaire.

- Droits attachés aux valeurs mobilières

Les coopérateurs peuvent bénéficier de certains droits décrits ci-dessous.
Ils peuvent en bénéficier dès lors admission formelle par le conseil d'administration.

1) Droit de vote

Le principe « un homme = une voix » est traduit de l'article 22.1 de la manière suivante : « *Chaque coopérateur a droit à une seule voix, quel que soit le nombre de ses parts* ».

Un coopérateur ne peut faire partie que d'une seule catégorie :
- soit il s'agit d'une structure associative ou coopérative à finalité sociale qui a dans ses attributions une ou plusieurs missions entrant dans la finalité poursuivie par la coopérative, auquel cas il peut souscrire une part A ;
- soit il agit en tant que mandataire d'un groupe local, auquel cas il peut souscrire une part A collective au nom du groupement ;
- soit il agit en tant que particulier, auquel cas il peut souscrire une part B, laquelle peut être dédiée à un projet ou non dédiée spécifiquement à un projet.

L'assemblée générale se réunit au moins une fois par an, dans les six premiers mois de l'exercice social. (article 18).
La convocation est envoyée au moins 15 jours à l'avance. Elle contient l'ordre du jour et les documents qui doivent être discutés ou approuvés (article 19).
L'assemblée générale ne peut valablement délibérer que sur les points repris à l'ordre du jour et si la moitié des parts de catégorie A sont présentes ou représentées (article 22).

Chaque coopérateur peut conférer à toute autre personne, pourvu qu'elle soit elle-même coopérateur, une procuration écrite pour le représenter à l'assemblée et y voter en ses lieu et place. Un coopérateur ne peut porter plus de cinq procurations (article 20.2.)

2) Droit au remboursement en cas de retrait ou exclusion

Droit au remboursement
Les coopérateurs peuvent demander de se retirer en suivant les étapes décrites page 69 et selon les modalités prévues par l'article 12 des statuts :

« 12.1. Tout coopérateur qui souhaite retirer ses parts, en tout ou en partie, en adresse la demande au conseil d'administration.
12.2. Le coopérateur qui souhaite se retirer a droit au remboursement de tout ou partie de sa part telle qu'elle résulte du bilan de l'année sociale pendant laquelle le retrait a été demandé. <u>En aucun cas, il ne peut obtenir plus que la valeur nominale de ses parts</u>. En aucun cas, il ne peut prétendre à une part dans les réserves, plus-values et fonds de prévision ou autres prolongements du capital social.
12.3. A l'exception des retraits prévus par les articles 9 et 12.4, <u>tout retrait ne peut se faire que si le remboursement qui en résulte n'a pas pour conséquence de diminuer le capital social total existant au moment de la demande</u>. Concrètement, le retrait est autorisé pour autant que le remboursement qui en

résulte est compensé par l'entrée d'un ou plusieurs nouveaux coopérateurs ou de nouvelles prises de parts d'anciens coopérateurs. Tant que la ou les parts n'ont pas été totalement remboursée(s), le coopérateur conserve son droit de vote à l'assemblée générale et doit être pris en compte pour les quorums.
12.4. La demande de retrait est immédiatement acceptée si elle a pour but de transformer l'investissement en don à l'ASBL Terre-en-vue ou à la fondation Terre-en-vue, pour autant qu'elle ne ramène pas le capital social en dessous de sa part fixe.
12.5. Lorsqu'un coopérateur salarié de la coopérative, cesse d'être dans les liens d'un contrat de travail avec celle-ci, le conseil d'administration doit, dans l'année qui suit, décider si cette personne peut conserver la qualité de coopérateur, ou si au contraire, elle est invitée à se retirer. Dans ce cas, le remboursement a lieu conformément aux alinéas précédents.
12.6. Les remboursements de parts sociales s'effectuent par référence à la date des demandes de retrait ou de démission ou encore, des décisions d'exclusion. »

En conséquence, la politique de Terre-en-vue SC en matière de remboursement des parts est la suivante : **le remboursement des parts est effectué pour autant que le remboursement qui en résulte n'a pas pour conséquence de diminuer le capital social.**
Cette règle a été adoptée par l'assemblée générale constitutive de la coopérative. Elle a pour but d'assurer que la coopérative ne doive pas revendre des terres acquises pour rembourser des coopérateurs sortants.
Selon ce modèle et tant que la coopérative n'est pas déclarée en faillite, ce ne sont donc pas les terres agricoles qui constituent une garantie pour le remboursement des coopérateurs, mais bien les rentrées des nouveaux coopérateurs. En effet, un coopérateur sortant ne peut recevoir le remboursement de sa part que lorsqu'un autre coopérateur entre dans la coopérative et non pas parce que la coopérative est contrainte de revendre une terre, ce qu'elle s'est précisément interdit de faire selon l'article 3.13 des statuts (« *En aucun cas, les terres acquises ne peuvent être revendues à des fins spéculatives.* »).
Il s'agit d'un modèle économique dans lequel l'argent circule et la responsabilité est collective et non pas individuelle. De cette manière, chacun participe, à un moment donné, à la responsabilité collective de préserver les biens communs que sont les terres agricoles, en mettant une partie de son épargne à disposition. Quand il a besoin de le récupérer, il le demande et une personne prend la responsabilité à sa place (la responsabilité tourne). Le collectif (groupe local et coopérative) s'engage à assurer le renouvellement du capital pour permettre la sortie des coopérateurs quand ils en ont besoin.

Précisions complémentaires :
Le capital social doit être entendu comme le capital total (fixe et variable) au moment de la demande de retrait. Concrètement, le remboursement ne se fait que si l'on constate qu'un nouveau coopérateur est sur le point d'entrer dans la coopérative et prendra donc la place du sortant. Si ce n'est pas le cas, on attend qu'il y ait un coopérateur qui entre. Dans l'état actuel, ce n'est pas un problème étant donné que plus de 30.000€ entrent en moyenne par mois dans la coopérative (moyenne mensuelle calculée en 2015). Ce sera toujours le cas s'il y a de nouveaux projets d'acquisition car ceux-ci mobilisent de nouveaux coopérateurs. Cela pourrait poser problème si le capital commence à stagner, c'est-à-dire spécialement si la coopérative n'a plus de nouveau projet d'acquisition ou si elle ne communique plus ou pas assez. Dans ce cas, les coopérateurs sortants pourront encore être remboursés par les coopérateurs du moment, s'ils acceptent d'investir davantage. Il ne doit pas nécessairement s'agir de nouveaux coopérateurs.

Droit au remboursement à la valeur nominale
Le montant remboursé se calcule selon la valeur de la part telle qu'elle résulte du bilan de l'année sociale pendant laquelle le retrait est demandé et ne peut jamais être supérieur à la valeur nominale des parts (article 12.2).

Cette règle résulte de la finalité sociale de la coopérative Terre-en-vue et de son modèle économique très particulier qui se vit à très long terme (mobilisation de milliers d'euros pour une acquisition d'un hectare, pour une location à quelques centaines d'euros par hectare/an). Voir le point ci-dessous à ce sujet.

La coopérative a adopté des règles comptables qui lui permettent d'activer les frais accessoires (droit d'enregistrement + frais de notaire, soit entre 15 et 18 % de la valeur des terres) sans réduction de valeur. Ces règles lui permettent d'établir un bilan à l'équilibre et d'assurer un remboursement des coopérateurs à la valeur nominale, ni plus, ni moins, à tout le moins tant qu'aucune moins-value ne doive être actée sur le capital.

Toutefois, la coopérative s'engage à se conformer à son obligation légale d'acter des moins-values sur le capital, en cas de tendance à la baisse du marché des terres agricoles, constatée de manière globale, significative et durable (article 64§2 de l'arrêté royal d'exécution du code des sociétés).

Concrètement, elle s'engage à effectuer un sondage périodique du marché des terres agricoles. Ce sondage est effectué de la manière suivante :
1. En l'absence d'un observatoire du foncier agricole, le sondage périodique du marché des terres agricoles se fait tous les 5 ans via un sondage téléphonique auprès des notaires dans les régions dans lesquelles les terres ont été acquises.
2. 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.
3. Les critères de similarités sont les suivants :
- distinction terres de pâtures/terres de cultures
- proximité des villes/zone à bâtir
- surface des terres considérées.
4. 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.
5. Le sondage est réalisé en vue d'effectuer une évaluation globale de la tendance du marché tous les 5 ans, sans tenir compte de chaque terre individuellement et même s'il y a des achats en continu (certaines terres auront été achetées depuis 5 ans, d'autres plus récemment).

- S'il est est constaté que la tendance globale du marché reste **à la hausse ou *ex aequo***, c'est-à-dire que les prix sont supérieurs ou égaux à ceux initialement payés par Terre-en-vue scrl fs sans tenir compte des frais, aucune réduction de valeur n'est actée.

- 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 scrl fs s'en réjouit, car cela signifie que les terres seront de plus en plus accessibles.
2. Terre-en-vue scrl fs fait réaliser un 2eme 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 scrl fs met en place un comité « agronomique » pour évaluer précisément la valeur des terres acquises par Terre-en-vue scrl fs, en tenant compte notamment du taux d'humus et des clauses contenues dans la servitude environnementale.
4. Terre-en-vue scrl fs vérifie si l'amélioration de la qualité des terres de Terre-en-vue scrl fs permet de compenser la tendance sensible et durable du marché.
5. Si ce n'est pas le cas, Terre-en-vue scrl fs fait acter une moins-value via une réduction de valeur qui tient compte de la nouvelle valeur du patrimoine de Terre-en-vue.

Dans ce cas extrême, il se peut que le conseil d'administration doive décider que les parts seront remboursées à une valeur moindre que la valeur nominale.

3) Droit au dividende

En vertu de l'article 33 des statuts :
« *33.1. Étant donné sa finalité sociale et en particulier la libération des terres de la spéculation foncière, la coopérative favorise les bénéfices sociaux et environnementaux.*
33.2. La coopérative ne peut procurer à ses coopérateurs qu'un bénéfice patrimonial limité.
33.3. Si un bénéfice patrimonial est généré conformément au bilan et à l'article 429 du Code des sociétés, cinq pour cent (5 %) de ce bénéfice doit être affecté à la réserve légale selon les prescriptions de la loi (ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le fonds de réserve légal a atteint le dixième de la part fixe du capital social).
33.4. L'assemblée générale décide de l'affectation du surplus:
- soit au fonds de réserve permettant la réalisation de la finalité et de l'objet social ;
- soit à la distribution d'un dividende appliqué au montant des parts de catégorie B, et subsidiairement A, le taux de ce dividende étant fixé par l'assemblée générale et ne pouvant en aucun cas excéder celui fixé conformément à l'arrêté royal du huit janvier mil neuf cent soixante-deux (8 janvier 1962) fixant les conditions d'agréation de groupements nationaux de sociétés coopératives et des sociétés coopératives pour le Conseil National de la Coopération. Le cas échéant, le solde est versé au fonds de réserve permettant la réalisation de la finalité et de l'objet social. »

Autrement dit, la décision d'octroyer des dividendes appartient à l'assemblée générale. Si la coopérative réalise un bénéfice, elle affecte au moins 5 % de ce bénéfice à la réserve légale. Ensuite, l'assemblée générale peut décider d'affecter le surplus à la constitution d'un fonds de réserve ou de distribuer un dividende aux coopérateurs, celui-ci ne pouvant pas être supérieur à celui fixé par l'arrêté royal sus-mentionné, c'est-à-dire actuellement 6 %.

S'il devait y avoir un dividende :
- celui-ci serait exprimé en pourcentage de la valeur de la part.
- celui-ci serait calculé au prorata, en rapport avec le nombre de jours calendrier effectifs lorsqu'un investisseur souscrit à une part en cours d'exercice.
- celui-ci serait calculé une fois par an, après l'assemblée générale.
- chaque coopérateur serait informé par courrier ou par email du montant qui lui est dû. L'investisseur pourrait demander que le dividende lui soit, à son choix, soit versé sur un compte qu'il aura désigné, soit transformé en part (en complétant le montant si nécessaire), soit transformé en don à une association, soit mis en réserve (qui serait l'option retenue par défaut).

Toutefois, nous tenons à informer clairement nos actuels et futurs coopérateurs par rapport à cette question tant il est clair que la réalité économique du modèle (capital mobilisé particulièrement élevé pour les acquisitions, par rapport aux maigres rentrées générées par la mise à disposition des terres aux agriculteurs), malgré l'adoption de règles comptables permettant de présenter un bilan à l'équilibre (activation des frais accessoires sans réduction de valeur) oblige à constater que la coopérative <u>ne permettra pas de générer suffisamment de rentrées pour la distribution d'un dividende</u>. Même l'inflation pourra difficilement être couverte.

Nous invitons nos actuels et futurs coopérateurs à penser autrement. La coopérative met tout en œuvre pour assurer le remboursement à la valeur nominale des coopérateurs souhaitant se

retirer, mais elle ne peut s'engager à rémunérer les parts par des dividendes. L'épargne confiée à la coopérative ne doit pas l'être dans un but de rendement, mais pour servir la cause qui consiste à préserver les terres nourricières et à développer une agriculture durable, base d'un système alimentaire sain et accessible.

Vu le système inflationniste dans le cadre duquel la coopérative agit, il est vrai que les parts perdent un peu de valeur entre le moment de la souscription et le moment éventuel du remboursement. Nous invitons les coopérateurs à considérer la transformation de cette moins-value financière (assez limitée si l'inflation continue à diminuer, inexistante si une déflation provient) en plus-value sociale et environnementale, au bénéfice de toute la société.

Nous encourageons également nos coopérateurs à considérer les mécanismes financiers de manière systémique: si la coopérative souhaitait distribuer un dividende à ses coopérateurs, elle devrait augmenter les loyers, laquelle augmentation serait forcément répercutée par les agriculteurs sur le prix des produits alimentaires vendus, lesquels deviendraient inaccessibles au plus grand nombre et en particulier aux coopérateurs qui se fournissent à la ferme, ce qui n'est pas forcément pas l'objectif.

4) Droit d'information

Le coopérateur est informé des activités de la coopérative par le biais de la newsletter mensuelle, qui est envoyée par voie électronique.

En outre, il reçoit annuellement le rapport d'activités, également par voie électronique, lequel est présenté et discuté lors de l'assemblée générale.

Par ailleurs, le coopérateur a le droit d'être informé par rapport à ses propres coordonnées reprises dans le registre des parts, ainsi que par rapport aux réalités économiques et financières de la coopérative.

Il a le droit de poser des questions à l'assemblée générale et pour autant que possible, d'obtenir des réponses à ses questions.

5) Droit préférentiel de souscription

Il n’existe pas de droit préférentiel de souscription.

6) Droit de participation à tout excédent en cas de liquidation

Un tel droit n’existe pas.
En effet, selon l’article 35 des statuts :
« Art. 35.3. La répartition du solde restant, ou surplus de liquidation, sera décidée par l'assemblée générale statuant comme en matière de modification du but social, qui devra l'affecter à un ou des organismes poursuivant une finalité sociale similaire à celle de la coopérative ou s'en rapprochant le plus possible. »

7) Modification des droits des investisseurs

Les droits des actionnaires sont définis dans les statuts de Terre-en-vue SC.
En vertu de l'article 23 des statuts :

« Art.23.1. L'assemblée générale ne peut valablement délibérer sur des modifications aux statuts que si l'objet des modifications a été spécialement indiqué dans la convocation et si au moins la moitié de l'ensemble des coopérateurs sont présents ou représentés et si la moitié des coopérateurs de catégorie A sont présents ou représentés.
23.2. Si ces deux conditions ne sont pas remplies, une nouvelle convocation est nécessaire et la nouvelle assemblée organisée au moins quinze jours plus tard, délibère valablement, quel que soit le nombre de coopérateurs présents ou représentés.
23.3. Dans l'un et l'autre cas, une modification n'est admise que si elle réunit les trois quarts (3/4) de l'ensemble des voix présentes ou représentées, et les trois quarts (3/4) des voix de la catégorie A. »

Autrement dit, les statuts ne peuvent être modifiés qu'aux conditions suivantes :
1) les modifications ont été spécialement indiquées dans la convocation
2) la moitié de l'ensemble des coopérateurs est présente ou représentée
3) la moitié des coopérateurs de catégorie A est présente ou représentée.
4) que si la décision réunit 3/4 de l'ensemble des voix présentes ou représentées et les 3/4 des voix de catégorie A.
Si les conditions 2 et 3 ne sont pas remplies, une nouvelle assemblée générale est convoquée au moins 15 jours plus tard et peut délibérer valablement, quel que soit le nombre de coopérateurs présents ou représentés.

- Restrictions à la libre négociabilité des valeurs mobilières

Libération des parts
En vertu de l'article 6.6. des statuts, les parts sociales doivent être entièrement libérées au moment de leur souscription.

Cession des parts
En vertu de l'article 11 des statuts, les parts sont librement cessibles aux coopérateurs de même catégorie, moyennant information préalable du conseil d'administration. Les parts sont librement cessibles aux tiers, après admission par le conseil d'administration conformément à la procédure d'admission des nouveaux coopérateurs.

Retrait ou démission
En vertu de l'article 12, tout coopérateur qui souhaite retirer ses parts, en tout ou en partie, en adresse la demande au conseil d'administration.

Concrètement, tout coopérateur qui souhaite retirer ses parts, en tout ou en partie, en adresse la demande au conseil d'administration par communication écrite (électronique : cooperative@terre-en-vue.be ou papier : chaussée de Wavre 37 à 5030 Gembloux).

A l'exception des retraits prévus par l'article 9 (cas où le projet n'est finalement pas réalisé), **tout retrait ne peut se faire que si le remboursement qui en résulte n'a pas pour conséquence de diminuer le capital social** : le conseil d'administration ne peut donner son accord que pour autant que la ou les parts puissent être acquises par un ou plusieurs nouveaux ou anciens coopérateur(s). Tant que la ou les parts n'ont pas été totalement remboursée(s), le coopérateur conserve son droit de vote à l'assemblée générale et doit être pris en compte pour les quorums.

Le coopérateur qui souhaite se retirer a droit au remboursement de tout ou partie de sa part telle qu'elle résulte du bilan de l'année sociale pendant laquelle le retrait a été demandé. En aucun cas, il

ne peut obtenir plus que la valeur nominale de ses parts. En aucun cas, il ne peut prétendre à une part dans les réserves, plus-values et fonds de prévision ou autres prolongements du capital social.

La demande de retrait est immédiatement acceptée si elle a pour but de transformer l'investissement en apport à l'ASBL Terre-en-vue ou une personne morale désintéressée dotée d'un but social analogue ou connexe, pour autant qu'elle ne ramène pas le capital social en dessous de sa part fixe.

Comme expliqué ci-dessus, le coopérateur a droit au remboursement de sa part pour autant que ce remboursement ne diminue pas le capital social existant au moment du retrait. Le remboursement se fait à la valeur nominale, sauf dans le cas exceptionnel d'une moins-value devant être actée sur le capital social, liée à une baisse significative et durable du marché des terres agricoles.

Concrètement, le conseil d'administration, qui se réunit mensuellement sauf pendant les mois d'été, examine la demande de retrait lors de sa réunion. Si le coopérateur peut transmettre ses parts à un autre coopérateur ou à un candidat coopérateur qui entre dans les conditions pour le devenir, le conseil d'administration approuve le retrait, qui s'apparente alors à une cession de parts. Si le coopérateur sortant ne peut proposer de candidat pour reprendre ses parts, le conseil d'administration examine s'il y a suffisamment de nouvelles prises de parts pour compenser le retrait, auquel cas le retrait est accepté. Si ce n'est pas le cas, le conseil d'administration autorise un remboursement partiel de la part jusqu'à ce que suffisamment d'entrées viennent compenser le retrait. L'acceptation du remboursement par le conseil d'administration dépend donc du montant initialement investi et des nouvelles rentrées qui peuvent le compenser. Dans tous les cas, à partir du moment où le conseil d'administration a admis le retrait, le remboursement est effectué dans la semaine qui suit cette décision.

Exclusion

En vertu de l'article 13 des statuts, un coopérateur peut être exclu de la coopérative, s'il commet des actes contraires à l'intérêt social, notamment s'il ne respecte plus les conditions d'admission dans la coopérative.

Le conseil d'administration notifie son intention motivée d'exclusion au coopérateur sous pli recommandé et l'invite à s'exprimer lors d'une réunion. Ce dernier peut émettre ses objections soit par écrit dans le mois de la réception de la notification, soit oralement lors de la réunion. Le conseil d'administration confirme ou infirme sa décision d'exclusion. Cette décision doit être prise à la majorité des deux tiers et notifiée au coopérateur par pli recommandé, dans le mois de la réunion ou dans le mois de la réception des objections écrites ou dans les deux mois de la première notification. Dès qu'un coopérateur est exclu, il ne peut plus participer à l'assemblée générale.

Le coopérateur exclu a droit au remboursement de tout ou partie de sa part telle qu'elle résulte du bilan de l'année sociale pendant laquelle l'exclusion a été prononcée. En aucun cas, il ne peut obtenir plus que la valeur nominale de ses parts. En aucun cas, il ne peut prétendre à une part dans les réserves, plus-values et fonds de prévision ou autres prolongements du capital social.

De plus, tout remboursement ne peut se faire que s'il n'a pas pour conséquence de diminuer le capital social et pour autant que les parts puissent être acquises par un ou plusieurs nouveaux ou anciens coopérateur(s).

Les remboursements de parts sociales s'effectuent par référence à la date des demandes de retrait ou de démission ou encore, des décisions d'exclusion.

Décès
En cas de décès, de faillite, de déconfiture ou d'interdiction d'un coopérateur, ses héritiers, créanciers ou représentants légaux deviennent titulaires des parts.

Ils ne peuvent provoquer la liquidation de la coopérative, l'apposition de scellés, la liquidation ou le partage de l'avoir social.

Ils ne disposent pas du droit de vote à l'assemblée générale tant qu'ils n'ont pas été formellement admis comme coopérateur par le conseil d'administration, conformément à l'article 8. Ils peuvent se retirer et obtenir remboursement de leurs parts, conformément à l'article 12.

En cas de propriété indivise d'une part, la coopérative a le droit de suspendre l'exercice des droits des héritiers ou des propriétaires indivis jusqu'à ce qu'une personne, agréée en qualité de coopérateur conformément aux statuts, soit désignée comme titulaire.

- Responsabilité de l'investisseur

Étant donné que la coopérative est à responsabilité limitée, la responsabilité des investisseurs est limitée au montant de leur souscription.

5.3. Aspects fiscaux

- Précompte immobilier sur les dividendes

Nous rappelons qu'il est peut probable que la coopérative Terre-en-vue soit un jour en mesure de distribuer des dividendes, dans le cadre de son modèle économique actuel.

Si cela devait toutefois être le cas, les dividendes distribués bénéficieront d'un régime particulier en raison de l'agrément de la coopérative Terre-en-vue par le Conseil National de la Coopération.

En effet, en Belgique, les revenus mobiliers, c'est à dire notamment les dividendes, sont soumis à un impôt, appelé « le précompte mobilier ». Actuellement, le taux de ce précompte est de 30%.

Les coopérateurs personnes morales (ASBL et sociétés) sont soumises à l'entièreté de l'impôt, soit 30 % des dividendes perçus. Ce précompte sera automatiquement retenu par la coopérative Terre-en-vue.

Les coopérateurs personnes physiques bénéficient d'un avantage fiscal : ils sont exonérés de l'impôt pour la première tranche des dividendes perçus. Cette première tranche, indexée, est actuellement fixée à 190€ (2017). La coopérative Terre-en-vue ne retiendra donc pas de précompte pour les dividendes dont le montant est inférieur ou égal à 190€.

Toutefois, nous attirons l'attention des coopérateurs sur le fait que la première tranche permettant de bénéficier de l'exonération doit être calculée sur la totalité des dividendes perçus par année. Autrement dit, **les coopérateurs qui ont investi dans différentes coopérative agréées** sont tenus d'indiquer, dans leur déclaration fiscale, les montants perçus qui, totalisés, dépasseraient la première tranche de 190€, car ces montants n'auront pas fait l'objet d'un précompte libératoire retenu par les coopératives alors qu'ils sont imposés à 30 %. Le coopérateur est personnellement responsable de sa

déclaration fiscale.

Pour un exemple chiffré permettant de mieux appréhender les concepts :

Monsieur X est actionnaire des Coopératives A, B et C.
Il perçoit en 2017:
- un dividende de la société A pour un montant total de 120 EUR
- un dividende de la société B pour un montant total de 250 EUR
- un dividende de la société C pour un montant total de 150 EUR

Les sociétés A et C ne retiendront pas de précompte mobilier à la source, car les montants sont inférieurs à 190€.
La société B retiendra un précompte mobilier à la source pour le montant qui dépasse la première tranche de dividendes exonérés (ici, 190€ à titre d'exemple), soit 30 % de 60€.

Dans sa déclaration fiscale, Mr X ne devra pas déclarer la partie du dividende pour laquelle un précompte mobilier libératoire a déjà été perçu par la société B, soit 60€.

Pour les autres dividendes qu'il a reçus, Monsieur X ne bénéficie d'une exonération que pour la première tranche de dividendes exonérés, le solde devant être déclaré en tant que revenus mobiliers dans sa déclaration fiscale.

Afin de calculer le montant que Monsieur X doit déclarer, il suffit d'additionner tous les dividendes sur lesquels aucun précompte n'a été perçu, soit en l'espèce 460 EUR (120 + 190 + 150) puis de soustraire du résultat la première tranche de dividendes exonérés (ici, 190 EUR à titre d'exemple). Dans cet exemple, Monsieur X devrait donc déclarer 460 EUR moins 190 EUR, soit 270 EUR dans sa déclaration fiscale.

- Droits de succession

Les parts sociales détenues dans Terre-en-vue font partie du patrimoine de leur titulaire. Autrement dit, en cas de décès d'un coopérateur, les parts qu'il détenait dans Terre-en-vue font partie de l'actif successoral qui sera soumis à l'impôt (droits de succession).

Afin d'éviter cet inconvénient, il est possible de prendre des parts au nom de ses enfants ou petits-enfants.
Si ceux-ci sont mineurs, il conviendra de préciser le tuteur légal (en général les parents), qui pourra exercer leurs droits de vote à l'assemblée générale.
Si ceux-ci sont majeurs, ils devront donner leur propre consentement pour devenir coopérateur.

Pour une planification successorale plus précise, nous conseillons à nos coopérateurs de prendre contact individuel avec notre équipe.

5.4. Conditions de l'offre

- Décision relative à l'offre

Le conseil d'Administration de Terre-en-vue SC a approuvé lors de sa séance du 12 mai 2016, la présente offre et le présent prospectus.

- Conditions auxquelles l'offre est soumise

Conformément à l'article 8 des statuts de Terre-en-vue SC, pour devenir et rester coopérateur, il faut:

a) remplir les conditions relatives à la catégorie de part que l'on souhaite souscrire;
b) adhérer aux statuts de la coopérative et le cas échéant, au règlement d'ordre intérieur ;
c) avoir souscrit et libéré une ou plusieurs parts sociales comme coopérateur de sa catégorie, selon les prescriptions énoncées par le conseil d'administration;
d) avoir adressé une demande d'admission au conseil d'administration ;
e) être admis par le conseil d'administration.

La demande d'admission est adressée au conseil d'administration. Elle indique :

a) les coordonnées du futur coopérateur :
b) les caractéristiques et motivations du futur coopérateur ;
c) la catégorie de parts qu'il souhaite souscrire ;
d) le nombre de parts qu'il souhaite souscrire ;
e) le cas échéant, s'il souhaite entrer dans la catégorie B et qu'il fait partie d'un « groupe local », le projet auquel il dédie autant que possible ses parts, conformément à l'article 9.

Toute admission est acceptée et communiquée dans les trois mois de la demande, sauf si le conseil d'administration constate que la personne ne remplit pas les critères établis pour la catégorie de parts pour laquelle elle a souscrit. Le conseil d'administration motive sa décision.

Il envisage en réunion toutes les demandes d'admission qui lui sont transmises. La décision d'une nouvelle admission doit se faire à l'unanimité des administrateurs présents. En cas de refus d'une demande d'admission par le conseil d'administration, toutes les sommes déjà versées par le candidat coopérateur lui sont remboursées dans les plus brefs délais, c'est-à-dire au maximum dans les quinze jours de la décision.

- Montant de l'offre

Le montant total maximum prévu de l'augmentation de capital durant la période de souscription est de 999.999€.

- Affectation envisagée des fonds récoltés

Les fonds récoltés lors de cette émission seront affectés par Terre-en-vue SC à l'achat de nouveaux biens immobiliers agricoles, tel qu'expliqué dans ses statuts.

- Calendrier indicatif de l'offre

Le [date], le présent prospectus a été approuvé par la FSMA.

Cette date constitue le point de départ de la période de souscription.

Pendant toute cette période, les candidats investisseurs peuvent, de manière continue, souscrire des parts dans la mesure où le montant maximal de l'offre n'est pas atteint.

Sauf clôture anticipée de l'offre, celle-ci se termine le [un an plus tard].

- Prix d'émission

Le Prospectus porte sur l'émission de parts suivantes :
- **Parts garantes de catégorie A**, d'une valeur nominale de 100€/part.

- **Parts solidaires de catégorie B**, d'une valeur nominale de 100€/part.

Les parts doivent être entièrement libérées au moment de leur souscription.
Les investisseurs doivent souscrire à au moins une part.
Il n'existe pas de limite au montant à concurrence duquel des parts peuvent être souscrites.
Il n'y pas de frais liés à la souscription des parts.

- Modalités de la souscription

La souscription aux parts, quelle que soit leur catégorie, se déroule directement et exclusivement chez Terre-en-vue scrl fs.

www.terre-en-vue.be

Pour tout nouvel investisseur, il convient :

1) de remplir un formulaire de demande de prise de parts.
Le formulaire est disponible sur le site internet de Terre-en-vue :
www.terre-en-vue.be/presentation/la-cooperative/article/formulaire-prendre-des-parts.
Dans ce formulaire, l'investisseur précisera ses coordonnées, ses motivations, son adhésion aux documents fondateurs de Terre-en-vue et indiquera le nombre de parts qu'il souhaite prendre ainsi que sa volonté ou non que ces part soient dédiées à un projet précis.
Après soumission du formulaire en ligne, le candidat recevra un accusé de réception par email.

2) d'effectuer le versement correspondant.
Dès réception de l'accusé de réception, le candidat est invité à effectuer le versement correspondant à sa demande.
Quelques jours après son versement, le candidat recevra par mail, un accusé de réception précisant que sa demande sera soumise au conseil d'administration lors de sa prochaine réunion.

3) d'être admis par le conseil d'administration.
Le conseil d'administration se réunit mensuellement.
Il examine les demandes introduites avant sa réunion et décide d'admettre (ou non) les candidats-coopérateurs.
Dès qu'il a été admis, le coopérateur est inscrit dans le registre des coopérateurs et reçoit par mail, son certificat de parts, précisant le nombre de parts et le cas échéant, à quel projet elles sont affectées.
Selon l'article 8.5 des statuts, si le candidat-coopérateur n'est pas admis par le conseil d'administration, il récupère le versement effectué dans les plus brefs délais, c'est-à-dire dans un délai de maximum 15 jours après la décision prise par le conseil d'administration.

La procédure est identique pour les coopérateurs déjà admis, qui souhaitent souscrire de nouvelles parts.

- Publications relatives à l'offre

Dans le cadre de la présente offre, Terre-en-vue SC effectuera les publications suivantes :
- Publication du prospectus, tout supplément au prospectus (si légalement requis) ;
- Publication de la décision de clore l'offre de manière prématurée et/ou d'augmenter l'offre au montant maximal.

En application de l'article 34 de la loi du 16 juin 2006, « *Tout fait nouveau significatif ou toute erreur ou inexactitude substantielle concernant les informations contenues dans le prospectus, qui est de nature à influencer l'évaluation des valeurs mobilières et survient ou est constaté entre l'approbation du prospectus et la clôture définitive de l'offre publique ou, le cas échéant, le début de la négociation sur le marché concerné, s'il est postérieur à la clôture de l'offre* » sera publié dans un supplément au prospectus.

Ce supplément sera publié dans les 5 jours ouvrables de son approbation par la FSMA.

Les résultats de la souscription seront publiés, sauf clôture anticipée, à la fin de la période de souscription soit un an après l'approbation du présent prospectus par la FSMA. Terre-en-vue SC publie chaque année un rapport annuel qui précise, entre autres, toute modification de son capital. Le capital total souscrit dans le cadre de la présente offre sera mentionné dans le rapport annuel 2016. Toutes les publications auront lieu sur le site de Terre-en-vue SC (www.terre-en-vue.be).

- Paiement et livraison de nouvelles parts

Le paiement des parts se fait par virement sur le compte de Terre-en-vue SC :
IBAN: BE77 5230 4397 6542.
BIC: TRIOBEBB

Les parts sont nominatives et ne sont pas livrées physiquement. Dès réception du paiement, et après admission par le conseil d'administration, le coopérateur est inscrit dans le registre des coopérateurs et reçoit par mail, son certificat de parts, précisant le nombre de parts et le cas échéant, à quel projet elles sont affectées.

- Droit préférentiel de souscription

Il n'existe aucun droit de souscription préférentiel dans la cadre de la présente offre.

- Plan de distribution et allocation des parts

Les parts seront attribuées par ordre de souscription. Une fois le montant maximum de l'offre atteint, Terre-en-vue SC refusera toute nouvelle souscription, à moins qu'elle décide prématurément d'augmenter ce montant maximal.

- Catégories d'investisseurs potentiels

La présente offre constitue une offre publique limitée à la Belgique et destinées tant aux particuliers qu'aux personnes morales.

- Placement et prise ferme

Aucune personne physique ou morale ne s'est engagée à souscrire à la présente offre sur base d'un engagement ferme ou n'a convenu de placer les parts sans prise ferme ou en vertu d'une convention de placement pour compte.

- Admission à la négociation et modalités de négociation

Les parts ne font et ne feront pas l'objet d'une demande d'admission à la négociation en vue de leur

distribution sur un marché réglementé ou sur un marché équivalent.
Pour ce qui concerne la liquidité limitée des parts, Terre-en-vue SC renvoie l'investisseur à la section sur les facteurs de risques.

- Services financiers

Terre-en-vue SC est seule responsable de la gestion et du suivi de la présente offre. Terre-en-vue SC n'a désigné aucun fournisseur de service financier externe pour ce faire.

- Dilution des voix

En vertu de l'article 6.4. des statuts, chaque coopérateur a droit à une voix quel que soit le nombre de parts qu'il détient.
En application de cette disposition, il en résulte que plus le nombre d'investisseurs est élevé, plus la voix de chaque investisseur est diluée.

- Dépenses liées à l'émission de l'Offre

Les coûts de la présente offre comprennent les frais de dépôt de la présente offre à la FSMA et les coûts de rédaction et impression du présent prospectus.
L'ensemble de ces coûts est estimé à 3.000 €.

6. Admission à la négociation : néant

Liste des annexes

[Jointes au présent document]
1. Comptes annuels 2012 tels que déposés à la BNB
2. Comptes annuels 2013 tels que déposés à la BNB
3. Comptes annuels 2014 tels que déposés à la BNB
4. Comptes annuels 2015 tels que déposés à la BNB
5. Nouvelles règles d'évaluation approuvée à l'AG de mars 2016
6. Statuts de la coopérative Terre-en-vue tels que modifiés à l'AG de mars 2016.
7. Situation financière provisoire au 31 décembre 2016. Ces comptes ne sont pas encore clôturés (février 2017) et n'ont pas encore été approuvés par l'assemblée générale.

[Disponibles sur le site internet]
8. Rapport d'activités 2012
9. Rapport d'activités 2013
10. Rapport d'activités 2014
11. Rapport d'activités 2015.

20	16/07/2013	BE 0845.451.604	11	EUR		
NAT.	Date du dépôt	N°	P.	D.	13308.00330	A 1.1

COMPTES ANNUELS EN EUROS

Dénomination: **TERRE-EN-VUE**

Forme juridique: Société coopérative à responsabilité limitée à finalité sociale

Adresse: Place de l'Université N°: 16 Boîte:

Code postal: 1348 Commune: Louvain-la-Neuve

Pays: Belgique

Registre des personnes morales (RPM) - Tribunal de Commerce de: Nivelles

Adresse Internet: 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. 07-05-2012

Comptes annuels approuvés par l'assemblée générale du 28-04-2013

et relatifs à l'exercice couvrant la période du 21-03-2012 au 31-12-2012

Exercice précédent du - au -

Documents joints aux présents comptes annuels: rapport de gestion + rapport d'activité

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

A 1.2, A 5.1.3, A 5.2.1, A 5.2.2, A 5.4, A 5.5, A 5.6, A 5.7, A 5.8, A 5.9, A 6, A 9

LISTE COMPLETE avec nom, prénoms, profession, domicile (adresse, numéro, code postal et commune) et fonction au sein de l'entreprise des ADMINISTRATEURS, GERANTS ET COMMISSAIRES

RASSART Jerome

Pl Université 16
1348 Louvain la Neuve
BELGIQUE

Début de mandat: 28-04-2013 Fin de mandat: 30-04-2015 Administrateur

LEBOUTTE François

Pl Université 16
1348 Louvain la Neuve
BELGIQUE

Début de mandat: 28-04-2013 Fin de mandat: 30-04-2015 Administrateur

VAN PEVENAGE Chantal

Place de l'Université 16
1348 Louvain la Neuve

BELGIQUE

Début de mandat: 28-04-2013 Fin de mandat: 30-04-2015 Administrateur

LANGE Louis

Pl Université 16
1348 Louvain la Neuve
BELGIQUE

Début de mandat: 28-04-2013 Fin de mandat: 30-04-2015 Administrateur

VERCRUYSSE Thomas

Pl Université 16
1348 Louvain la neuve
BELGIQUE

Début de mandat: 28-04-2013 Fin de mandat: 30-04-2015 Administrateur

MERGELSBERG Jean

Pl Université 16
1348 Louvain la Neuve
BELGIQUE

Début de mandat: 28-04-2013 Fin de mandat: 30-04-2015 Administrateur

BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
ACTIFS IMMOBILISÉS		20/28	**62.279**	
Frais d'établissement		20	**1.201**	
Immobilisations incorporelles	5.1.1	21	**0**	
Immobilisations corporelles	5.1.2	22/27	**61.078**	
Terrains et constructions		22	61.078	
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	5.1.3/5.2.1	28		
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	**76.828**	
Créances à plus d'un an		29	**56**	
Créances commerciales		290		
Autres créances		291	56	
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		
Créances commerciales		40		
Autres créances		41		
Placements de trésorerie	5.2.1	50/53		
Valeurs disponibles		54/58	**76.068**	
Comptes de régularisation		490/1	**704**	
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	**139.107**	

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES		10/15	**138.613**	
Capital	5.3	10	**140.500**	
Capital souscrit		100	140.500	
Capital non appelé		101		
Primes d'émission		11		
Plus-values de réévaluation		12		
Réserves		13		
Réserve légale		130		
Réserves indisponibles		131		
Pour actions propres		1310		
Autres		1311		
Réserves immunisées		132		
Réserves disponibles		133		
Bénéfice (Perte) reporté(e) (+)/(-)		14	**-1.887**	
Subsides en capital		15		
Avance aux associés sur répartition de l'actif net		19		
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS		16		
Provisions pour risques et charges	5.4	160/5		
Impôts différés		168		
DETTES		17/49	**494**	
Dettes à plus d'un an	5.5	17		
Dettes financières		170/4		
Etablissements de crédit, dettes de location-financement et 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	5.5	42/48	**457**	
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	373	
Fournisseurs		440/4	373	
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	83	
Comptes de régularisation		492/3	**38**	
TOTAL DU PASSIF		10/49	**139.107**	

COMPTE DE RÉSULTATS

		Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits et charges d'exploitation					
Marge brute d'exploitation	(+)/(-)		9900	181	
Chiffre d'affaires			70		
Approvisionnements, marchandises, services et biens divers			60/61		
Rémunérations, charges sociales et pensions	(+)/(-)	5.6	62		
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles			630	2.159	
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)	(+)/(-)		635/7		
Autres charges d'exploitation			640/8	91	
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration	(-)		649		
Bénéfice (Perte) d'exploitation	**(+)/(-)**		9901	**-2.069**	
Produits financiers		5.6	75	**192**	
Charges financières		5.6	65	**10**	
Bénéfice (Perte) courant(e) avant impôts	**(+)/(-)**		9902	**-1.887**	
Produits exceptionnels			76		
Charges exceptionnelles			66		
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts	**(+)/(-)**		9903	**-1.887**	
Prélèvements sur les impôts différés			780		
Transfert aux impôts différés			680		
Impôts sur le résultat	**(+)/(-)**		67/77		
Bénéfice (Perte) de l'exercice	**(+)/(-)**		9904	**-1.887**	
Prélèvements sur les réserves immunisées			789		
Transfert aux réserves immunisées			689		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	**(+)/(-)**		9905	**-1.887**	

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter	**(+)/(-)**	9906	**-1.887**	
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905	-1.887	
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-)	14P		
Prélèvements sur les capitaux propres		791/2	**0**	
Affectations aux capitaux propres		691/2		
au capital et aux primes d'émission		691		
à la réserve légale		6920		
aux autres réserves		6921		
Bénéfice (Perte) à reporter	**(+)/(-)**	14	**-1.887**	
Intervention d'associés dans la perte		794		
Bénéfice à distribuer		694/6		
Rémunération du capital		694		
Administrateurs ou gérants		695		
Autres allocataires		696		

ANNEXE
ETAT DES IMMOBILISATIONS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8059P	**XXXXXXXXXX**	
Mutations de l'exercice				
Acquisitions, y compris la production immobilisée		8029	0	
Cessions et désaffectations		8039		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8049		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8059		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice		8129P	**XXXXXXXXXX**	
Mutations de l'exercice				
Actés		8079	0	
Repris		8089		
Acquis de tiers		8099		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations		8109		
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8119		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice		8129		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE		21	**0**	

		Codes	Exercice	Exercice précédent
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8199P	**XXXXXXXXXX**	
Mutations de l'exercice				
Acquisitions, y compris la production immobilisée		8169	62.936	
Cessions et désaffectations		8179		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8189		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8199	**62.936**	
Plus-values au terme de l'exercice		8259P	**XXXXXXXXXX**	
Mutations de l'exercice				
Actées		8219	0	
Acquises de tiers		8229		
Annulées		8239		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8249		
Plus-values au terme de l'exercice		8259		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice		8329P	**XXXXXXXXXX**	
Mutations de l'exercice				
Actés		8279	1.859	
Repris		8289		
Acquis de tiers		8299		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations		8309		
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8319		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice		8329	**1.859**	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE		22/27	**61.078**	

ETAT DU CAPITAL ET STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

ETAT DU CAPITAL

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Capital social			
Capital souscrit au terme de l'exercice	100P	XXXXXXXXXX	
Capital souscrit au terme de l'exercice	100	140.500	

	Codes	Montants	Nombre d'actions
Modifications au cours de l'exercice			
Représentation du capital			
Catégories d'actions			
Parts A		12.000	120
Parts B		128.500	1.285

	Codes	Montant non appelé	Montant appelé non versé
Capital non libéré			
Capital non appelé	101		XXXXXXXXXX
Capital appelé, non versé	8712	XXXXXXXXXX	
Actionnaires redevables de libération			

	Codes	Exercice
Actions propres		
Détenues par la société elle-même		
Montant du capital détenu	8721	
Nombre d'actions correspondantes	8722	
Détenues par ses filiales		
Montant du capital détenu	8731	
Nombre d'actions correspondantes	8732	
Engagement d'émission d'actions		
Suite à l'exercice de droits de conversion		
Montant des emprunts convertibles en cours	8740	
Montant du capital à souscrire	8741	
Nombre maximum correspondant d'actions à émettre	8742	
Suite à l'exercice de droits de souscription		
Nombre de droits de souscription en circulation	8745	
Montant du capital à souscrire	8746	
Nombre maximum correspondant d'actions à émettre	8747	
Capital autorisé non souscrit	8751	

	Codes	Exercice
Parts non représentatives du capital		
Répartition		
Nombre de parts	8761	
Nombre de voix qui y sont attachées	8762	
Ventilation par actionnaire		
Nombre de parts détenues par la société elle-même	8771	
Nombre de parts détenues par les filiales	8781	

STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT DE L'ENTREPRISE À LA DATE DE CLÔTURE DE SES COMPTES, TELLE QU'ELLE RÉSULTE DES DÉCLARATIONS REÇUES PAR L'ENTREPRISE

RÈGLES D'ÉVALUATION

La valeur des biens de la Cooperative à finalité sociale Terre en Vue sont évalués de la manière suivante :
Les comptes sont tenus en Euros.
Les biens d'investissement sont enrégistrés à leur valeur d'acquisition. Un amortissement annuel est enrégistré en une fois en fin d'année, dès l'année de l'achat et sans prorata, et jusqu'à ce que les amortissements cumulés atteignent la valeur d'acquisition. Les terrains ne sont pas amortis.
Les amortissements suivent un mode linéaire (L).
Un matériel qui s'use vite pourrait exceptionnellement suivre un mode dégressif. Dans ce dernier cas, le montant de l'amortissement annuel est égal à la valeur nette précédente x le taux d'amortissement x 2, et ce jusqu'à ce que cette valeur atteigne un montant inférieur à celui calculé en linéaire. Dès cette année-là, le montant de l'amortissement annuel devient le montant calculé en linéaire.
Les immeubles et les placements de trésorerie ne sont pas réévalués systématiquement en dehors du moment de la réalisation.
Les frais d'établissement ainsi que les frais d'achat de terrains (frais de notaire, d'enrégistrement, etc …) sont amortis sur 5 ans.
Les frais accessoires suivent toujours le principal, y compris la TVA non déductible (sur frais de voitures, etc ...).

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 .50-100 % pour le matériel et mobilier de bureau d'occasion
L ..33.33... % pour le matériel informatique neuf
L ..50-100.% pour le matériel informatique d'occasion
L ..20..... % pour le matériel roulant neuf
L ..25-100 % pour le matériel roulant d'occasion

TERRE-EN-VUE SCRL FS
16 place de l'Université
1348 Louvain-la-Neuve

RAPPORT DE GESTION

Présenté à l'assemblée générale du 28/4/2013

Durant l'année 2012, nous avons récolté 140.500 € d'épargne citoyenne alors que le plan financier en prévoyait 100.000 €. Le mouvement est donc clairement soutenu par les citoyens.

La première acquisition a eu lieu à Wavreille comme prévu, pour 53.643 € permettant à un fermier bio d'étendre son exploitation. Un autre projet d'acquisition est en cours à Rotheux, pour une ferme biodynamique. Une dizaine d'autres projets sont à l'étude par l'asbl du mouvement.

Les produits se composent d'un fermage de 525 €, d'un petit don et de 179€ d'intérêts créditeurs, ce qui, comme prévu, ne couvre pas les amortissements des frais d'établissement et des frais de notaire liés à l'acquisition du terrain de Wavreille, et les frais administratifs de la Coopérative.

L'exercice 2012 se solde donc par une perte de 1887€, ce qui représente une partie infime du capital, se situant dans la fourchette prévue des 15% destinés à couvrir les frais. À terme, les fermages permettront de couvrir ces frais.

Fait à Louvain-la-Neuve, le 3/4/2013.

Jérôme RASSART

.....

Administrateur

20	23/07/2014	BE 0845.451.604	10	EUR		
NAT.	Date du dépôt	N°	P.	D.	14333.00399	A 1.1

COMPTES ANNUELS EN EUROS

Dénomination: **TERRE-EN-VUE**

Forme juridique: Société coopérative à responsabilité limitée à finalité sociale

Adresse: Place de l'Université N°: 16 Boîte:

Code postal: 1348 Commune: Louvain-la-Neuve

Pays: Belgique

Registre des personnes morales (RPM) - Tribunal de Commerce de: Nivelles

Adresse Internet: 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. 07-05-2012

Comptes annuels approuvés par l'assemblée générale du 23-03-2014

et relatifs à l'exercice couvrant la période du 01-01-2013 au 31-12-2013

Exercice précédent du 21-03-2012 au 31-12-2012

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

Documents joints aux présents comptes annuels:

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

A 1.2, A 5.1.1, A 5.1.3, A 5.2.1, A 5.2.2, A 5.4, A 5.5, A 5.6, A 5.7, A 5.8, A 5.9, A 6, A 9

LISTE COMPLETE avec nom, prénoms, profession, domicile (adresse, numéro, code postal et commune) et fonction au sein de l'entreprise des ADMINISTRATEURS, GERANTS ET COMMISSAIRES

RASSART Jerome

Pl Université 16
1348 Louvain la Neuve
BELGIQUE

Début de mandat: 28-04-2013 Fin de mandat: 30-04-2015 Administrateur

LEBOUTTE François

Pl Université 16
1348 Louvain la Neuve
BELGIQUE

Début de mandat: 28-04-2013 Fin de mandat: 30-04-2015 Administrateur

VAN PEVENAGE Chantal

Place de l'Université 16
1348 Louvain la Neuve

BELGIQUE

Début de mandat: 28-04-2013 Fin de mandat: 30-04-2015 Administrateur

LANGE Louis

Pl Université 16
1348 Louvain la Neuve
BELGIQUE

Début de mandat: 28-04-2013 Fin de mandat: 30-04-2015 Administrateur

VERCRUYSSE Thomas

Pl Université 16
1348 Louvain la neuve
BELGIQUE

Début de mandat: 28-04-2013 Fin de mandat: 30-04-2015 Administrateur

MERGELSBERG Jean

Pl Université 16
1348 Louvain la Neuve
BELGIQUE

Début de mandat: 28-04-2013 Fin de mandat: 30-04-2015 Administrateur

BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
ACTIFS IMMOBILISÉS		20/28	**111.268**	**62.279**
Frais d'établissement		20	**901**	**1.201**
Immobilisations incorporelles	5.1.1	21		**0**
Immobilisations corporelles	5.1.2	22/27	**110.367**	**61.078**
Terrains et constructions		22	110.367	61.078
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	5.1.3/5.2.1	28		
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	**178.612**	**76.828**
Créances à plus d'un an		29	**38**	**56**
Créances commerciales		290		
Autres créances		291	38	56
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		
Créances commerciales		40		
Autres créances		41		
Placements de trésorerie	5.2.1	50/53		
Valeurs disponibles		54/58	**178.022**	**76.068**
Comptes de régularisation		490/1	**552**	**704**
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	**289.880**	**139.107**

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES		10/15	**248.280**	**138.613**
Capital	5.3	10	**253.600**	**140.500**
Capital souscrit		100	253.600	140.500
Capital non appelé		101		
Primes d'émission		11		
Plus-values de réévaluation		12		
Réserves		13		
Réserve légale		130		
Réserves indisponibles		131		
Pour actions propres		1310		
Autres		1311		
Réserves immunisées		132		
Réserves disponibles		133		
Bénéfice (Perte) reporté(e) (+)/(-)		14	**-5.320**	**-1.887**
Subsides en capital		15		
Avance aux associés sur répartition de l'actif net		19		
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS		16		
Provisions pour risques et charges	5.4	160/5		
Impôts différés		168		
DETTES		17/49	**41.600**	**494**
Dettes à plus d'un an	5.5	17		
Dettes financières		170/4		
Etablissements de crédit, dettes de location-financement et 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	5.5	42/48	**41.600**	**457**
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		373
Fournisseurs		440/4		373
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	41.600	83
Comptes de régularisation		492/3		**38**
TOTAL DU PASSIF		10/49	**289.880**	**139.107**

COMPTE DE RÉSULTATS

		Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits et charges d'exploitation					
Marge brute d'exploitation	(+)/(-)		9900	329	181
Chiffre d'affaires			70		
Approvisionnements, marchandises, services et biens divers			60/61		
Rémunérations, charges sociales et pensions	(+)/(-)	5.6	62		
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles			630	4.132	2.159
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)	(+)/(-)		635/7		
Autres charges d'exploitation			640/8	137	91
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration	(-)		649		
Bénéfice (Perte) d'exploitation	**(+)/(-)**		9901	**-3.940**	**-2.069**
Produits financiers		5.6	75	**511**	**192**
Charges financières		5.6	65	**4**	**10**
Bénéfice (Perte) courant(e) avant impôts	**(+)/(-)**		9902	**-3.433**	**-1.887**
Produits exceptionnels			76		
Charges exceptionnelles			66		
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts	**(+)/(-)**		9903	**-3.433**	**-1.887**
Prélèvements sur les impôts différés			780		
Transfert aux impôts différés			680		
Impôts sur le résultat	**(+)/(-)**		67/77		
Bénéfice (Perte) de l'exercice	**(+)/(-)**		9904	**-3.433**	**-1.887**
Prélèvements sur les réserves immunisées			789		
Transfert aux réserves immunisées			689		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	**(+)/(-)**		9905	**-3.433**	**-1.887**

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter	**(+)/(-)**	9906	**-5.320**	**-1.887**
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905	-3.433	-1.887
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-)	14P	-1.887	
Prélèvements sur les capitaux propres		791/2		**0**
Affectations aux capitaux propres		691/2		
au capital et aux primes d'émission		691		
à la réserve légale		6920		
aux autres réserves		6921		
Bénéfice (Perte) à reporter	**(+)/(-)**	14	**-5.320**	**-1.887**
Intervention d'associés dans la perte		794		
Bénéfice à distribuer		694/6		
Rémunération du capital		694		
Administrateurs ou gérants		695		
Autres allocataires		696		

ANNEXE
ETAT DES IMMOBILISATIONS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8199P	**XXXXXXXXXX**	**62.936**
Mutations de l'exercice				
Acquisitions, y compris la production immobilisée		8169	53.121	
Cessions et désaffectations		8179		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8189		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8199	**116.057**	
Plus-values au terme de l'exercice		8259P	**XXXXXXXXXX**	
Mutations de l'exercice				
Actées		8219		
Acquises de tiers		8229		
Annulées		8239		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8249		
Plus-values au terme de l'exercice		8259		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice		8329P	**XXXXXXXXXX**	**1.859**
Mutations de l'exercice				
Actés		8279	3.832	
Repris		8289		
Acquis de tiers		8299		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations		8309		
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8319		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice		8329	**5.690**	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE		22/27	**110.367**	

ETAT DU CAPITAL ET STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

	Codes	Exercice	Exercice précédent
ETAT DU CAPITAL			
Capital social			
Capital souscrit au terme de l'exercice	100P	XXXXXXXXXX	140.500
Capital souscrit au terme de l'exercice	100	253.600	

	Codes	Montants	Nombre d'actions
Modifications au cours de l'exercice			
NOUVELLES PARTS		113.100	1.131
Représentation du capital			
Catégories d'actions			

	Codes	Montant non appelé	Montant appelé non versé
Capital non libéré			
Capital non appelé	101		XXXXXXXXXX
Capital appelé, non versé	8712	XXXXXXXXXX	
Actionnaires redevables de libération			

	Codes	Exercice
Actions propres		
Détenues par la société elle-même		
Montant du capital détenu	8721	
Nombre d'actions correspondantes	8722	
Détenues par ses filiales		
Montant du capital détenu	8731	
Nombre d'actions correspondantes	8732	
Engagement d'émission d'actions		
Suite à l'exercice de droits de conversion		
Montant des emprunts convertibles en cours	8740	
Montant du capital à souscrire	8741	
Nombre maximum correspondant d'actions à émettre	8742	
Suite à l'exercice de droits de souscription		
Nombre de droits de souscription en circulation	8745	
Montant du capital à souscrire	8746	
Nombre maximum correspondant d'actions à émettre	8747	
Capital autorisé non souscrit	8751	

	Codes	Exercice
Parts non représentatives du capital		
Répartition		
Nombre de parts	8761	
Nombre de voix qui y sont attachées	8762	
Ventilation par actionnaire		
Nombre de parts détenues par la société elle-même	8771	
Nombre de parts détenues par les filiales	8781	

STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT DE L'ENTREPRISE À LA DATE DE CLÔTURE DE SES COMPTES, TELLE QU'ELLE RÉSULTE DES DÉCLARATIONS REÇUES PAR L'ENTREPRISE

RÈGLES D'ÉVALUATION

La valeur des biens de la Cooperative à finalité sociale Terre en Vue sont évalués de la manière suivante :
Les comptes sont tenus en Euros.
Les biens d'investissement sont enrégistrés à leur valeur d'acquisition. Un amortissement annuel est enrégistré en une fois en fin d'année, dès l'année de l'achat et sans prorata, et jusqu'à ce que les amortissements cumulés atteignent la valeur d'acquisition. Les terrains ne sont pas amortis.
Les amortissements suivent un mode linéaire (L).
Un matériel qui s'use vite pourrait exceptionnellement suivre un mode dégressif. Dans ce dernier cas, le montant de l'amortissement annuel est égal à la valeur nette précédente x le taux d'amortissement x 2, et ce jusqu'à ce que cette valeur atteigne un montant inférieur à celui calculé en linéaire. Dès cette année-là, le montant de l'amortissement annuel devient le montant calculé en linéaire.
Les immeubles et les placements de trésorerie ne sont pas réévalués systématiquement en dehors du moment de la réalisation.
Les frais d'établissement ainsi que les frais d'achat de terrains (frais de notaire, d'enrégistrement, etc …) sont amortis sur 5 ans.
Les frais accessoires suivent toujours le principal, y compris la TVA non déductible (sur frais de voitures, etc ...).

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 .50-100 % pour le matériel et mobilier de bureau d'occasion
L ..33.33... % pour le matériel informatique neuf
L ..50-100.% pour le matériel informatique d'occasion
L ..20..... % pour le matériel roulant neuf
L ..25-100 % pour le matériel roulant d'occasion

Terre en Vue scrl fs
16 Place de l'Université
1348 Louvain La Neuve
TVA 0845451604

RAPPORT DE GESTION

FAIT AUX MEMBRES DE LA COOPERATIVE TERRE-EN-VUE LORS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 23/03/2014

Au 31/12/2013, les comptes de la coopérative se soldent par une perte de 3.432,74€ qui, additionnée à la perte précédente, donne 5.319,94€.
Cette situation ne présente aucun risque vu que le capital souscrit est de 253.600 euros. La société ne présente aucune dette. La perte est le reflet de l'amortissement des frais d'enregistrement des acquisitions foncières. Les frais de fonctionnement sont très limités

Le mouvement citoyen soutient clairement l'action de la coopérative puisque durant l'année 2013, 1.131 nouvelles parts de coopérative ont été prises par des citoyens pour un montant total de 113.100,00€.
La coopérative a, durant cet exercice, acquis un nouveau terrain à Rotheux d'une valeur de 23 .211,25€ et un autre à Wavreille d'une valeur de 20.044€ afin de restaurer ou étendre les possibilités de travail de plusieurs agriculteurs produisant des produits biologiques de façon durable.

Fait à Bruxelles, le 5/03/2014

Jérôme Rassart, administrateur

20	28/06/2015	BE 0845.451.604	12	EUR		
NAT.	Date du dépôt	N°	P.	D.	15220.00141	A 1.1

COMPTES ANNUELS EN EUROS

Dénomination: **TERRE-EN-VUE**

Forme juridique: Société coopérative à responsabilité limitée à finalité sociale

Adresse: Place de l'Université N°: 16 Boîte:

Code postal: 1348 Commune: Louvain-la-Neuve

Pays: Belgique

Registre des personnes morales (RPM) - Tribunal de Commerce de: Nivelles

Adresse Internet: 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. 21-03-2012

Comptes annuels approuvés par l'assemblée générale du 29-03-2015

et relatifs à l'exercice couvrant la période du 01-01-2014 au 31-12-2014

Exercice précédent du 01-01-2013 au 31-12-2013

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

Documents joints aux présents comptes annuels: rapport de gestion

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

A 1.2, A 5.2.1, A 5.2.2, A 5.4, A 5.5, A 5.6, A 5.7, A 5.8, A 5.9, A 6, A 9

LISTE COMPLETE avec nom, prénoms, profession, domicile (adresse, numéro, code postal et commune) et fonction au sein de l'entreprise des ADMINISTRATEURS, GERANTS ET COMMISSAIRES

RASSART Jerôme
Agronome
rue des Hautes Hurées 44
1400 Nivelles
BELGIQUE

VERCRUYSSE Thomas
Agronome
Rue Auguste Lambiotte 88
1030 Bruxelles
BELGIQUE

MARTIN Vanessa
Employée
Vecmont 10
6980 La Roche-en-Ardenne
BELGIQUE

LEBOUTTE François

rue Valduc 179
1160 Bruxelles
BELGIQUE

DELVAUX Lionel

Agronome
rue Jean-Baptiste Colyns 3
1050 Ixelles
BELGIQUE

DUPUIS David

Geographe
David Rue de la ferme 70
1210 Siant Josse
BELGIQUE

BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
ACTIFS IMMOBILISÉS		20/28	**248.902**	**111.268**
Frais d'établissement		20	**601**	**901**
Immobilisations incorporelles	5.1.1	21	**0**	
Immobilisations corporelles	5.1.2	22/27	**247.801**	**110.367**
Terrains et constructions		22	247.801	110.367
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	5.1.3/5.2.1	28	**500**	
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	**185.824**	**178.612**
Créances à plus d'un an		29		**38**
Créances commerciales		290		
Autres créances		291		38
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	**663**	
Créances commerciales		40	455	
Autres créances		41	208	
Placements de trésorerie	5.2.1	50/53		
Valeurs disponibles		54/58	**184.593**	**178.022**
Comptes de régularisation		490/1	**568**	**552**
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	**434.726**	**289.880**

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES		10/15	**434.226**	**248.280**
Capital	5.3	10	**447.200**	**253.600**
Capital souscrit		100	447.200	253.600
Capital non appelé		101		
Primes d'émission		11		
Plus-values de réévaluation		12		
Réserves		13		
Réserve légale		130		
Réserves indisponibles		131		
Pour actions propres		1310		
Autres		1311		
Réserves immunisées		132		
Réserves disponibles		133		
Bénéfice (Perte) reporté(e) (+)/(-)		14	**-12.974**	**-5.320**
Subsides en capital		15		
Avance aux associés sur répartition de l'actif net		19		
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS		16		
Provisions pour risques et charges	5.4	160/5		
Impôts différés		168		
DETTES		17/49	**500**	**41.600**
Dettes à plus d'un an	5.5	17		
Dettes financières		170/4		
Etablissements de crédit, dettes de location-financement et 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	5.5	42/48	**500**	**41.600**
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		
Fournisseurs		440/4		
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	500	41.600
Comptes de régularisation		492/3		
TOTAL DU PASSIF		10/49	**434.726**	**289.880**

COMPTE DE RÉSULTATS

		Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits et charges d'exploitation					
Marge brute d'exploitation	(+)/(-)		9900	232	329
Chiffre d'affaires			70		
Approvisionnements, marchandises, services et biens divers			60/61		
Rémunérations, charges sociales et pensions	(+)/(-)	5.6	62		
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles			630	8.198	4.132
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)	(+)/(-)		635/7		
Autres charges d'exploitation			640/8	417	137
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration	(-)		649		
Bénéfice (Perte) d'exploitation	**(+)/(-)**		9901	**-8.383**	**-3.940**
Produits financiers		5.6	75	**738**	**511**
Charges financières		5.6	65	**9**	**4**
Bénéfice (Perte) courant(e) avant impôts	**(+)/(-)**		9902	**-7.654**	**-3.433**
Produits exceptionnels			76		
Charges exceptionnelles			66		
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts	**(+)/(-)**		9903	**-7.654**	**-3.433**
Prélèvements sur les impôts différés			780		
Transfert aux impôts différés			680		
Impôts sur le résultat	**(+)/(-)**		67/77		
Bénéfice (Perte) de l'exercice	**(+)/(-)**		9904	**-7.654**	**-3.433**
Prélèvements sur les réserves immunisées			789		
Transfert aux réserves immunisées			689		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	**(+)/(-)**		9905	**-7.654**	**-3.433**

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter	**(+)/(-)**	9906	**-12.974**	**-5.320**
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905	-7.654	-3.433
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-)	14P	-5.320	-1.887
Prélèvements sur les capitaux propres		791/2		
Affectations aux capitaux propres		691/2		
au capital et aux primes d'émission		691		
à la réserve légale		6920		
aux autres réserves		6921		
Bénéfice (Perte) à reporter	**(+)/(-)**	14	**-12.974**	**-5.320**
Intervention d'associés dans la perte		794		
Bénéfice à distribuer		694/6		
Rémunération du capital		694		
Administrateurs ou gérants		695		
Autres allocataires		696		

ANNEXE
ETAT DES IMMOBILISATIONS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8059P	**XXXXXXXXXX**	**0**
Mutations de l'exercice				
Acquisitions, y compris la production immobilisée		8029	0	
Cessions et désaffectations		8039		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8049		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8059	**0**	
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice		8129P	**XXXXXXXXXX**	**0**
Mutations de l'exercice				
Actés		8079	0	
Repris		8089		
Acquis de tiers		8099		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations		8109		
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8119		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice		8129	**0**	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE		21	**0**	

		Codes	Exercice	Exercice précédent
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8199P	**XXXXXXXXXX**	**116.057**
Mutations de l'exercice				
Acquisitions, y compris la production immobilisée		8169	145.332	
Cessions et désaffectations		8179		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8189		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8199	**261.389**	
Plus-values au terme de l'exercice		8259P	**XXXXXXXXXX**	
Mutations de l'exercice				
Actées		8219		
Acquises de tiers		8229		
Annulées		8239		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8249		
Plus-values au terme de l'exercice		8259		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice		8329P	**XXXXXXXXXX**	**5.690**
Mutations de l'exercice				
Actés		8279	7.898	
Repris		8289		
Acquis de tiers		8299		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations		8309		
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8319		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice		8329	**13.588**	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE		22/27	**247.801**	

		Codes	Exercice	Exercice précédent
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8395P	**XXXXXXXXXX**	**0**
Mutations de l'exercice				
Acquisitions		8365	500	
Cessions et retraits		8375		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8385		
Autres mutations	(+)/(-)	8386		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8395	**500**	
Plus-values au terme de l'exercice		8455P	**XXXXXXXXXX**	
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	**XXXXXXXXXX**	
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	**XXXXXXXXXX**	
Mutations de l'exercice	**(+)/(-)**	8545		
Montants non appelés au terme de l'exercice		8555		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE		28	**500**	

ETAT DU CAPITAL ET STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

	Codes	Exercice	Exercice précédent
ETAT DU CAPITAL			
Capital social			
Capital souscrit au terme de l'exercice	100P	XXXXXXXXXX	253.600
Capital souscrit au terme de l'exercice	100	447.200	

	Codes	Montants	Nombre d'actions
Modifications au cours de l'exercice			
Représentation du capital			
Catégories d'actions			
pars de 100 €		4.472	2.536

	Codes	Montant non appelé	Montant appelé non versé
Capital non libéré			
Capital non appelé	101		XXXXXXXXXX
Capital appelé, non versé	8712	XXXXXXXXXX	
Actionnaires redevables de libération			

	Codes	Exercice
Actions propres		
Détenues par la société elle-même		
Montant du capital détenu	8721	
Nombre d'actions correspondantes	8722	
Détenues par ses filiales		
Montant du capital détenu	8731	
Nombre d'actions correspondantes	8732	
Engagement d'émission d'actions		
Suite à l'exercice de droits de conversion		
Montant des emprunts convertibles en cours	8740	
Montant du capital à souscrire	8741	
Nombre maximum correspondant d'actions à émettre	8742	
Suite à l'exercice de droits de souscription		
Nombre de droits de souscription en circulation	8745	
Montant du capital à souscrire	8746	
Nombre maximum correspondant d'actions à émettre	8747	
Capital autorisé non souscrit	8751	

	Codes	Exercice
Parts non représentatives du capital		
Répartition		
Nombre de parts	8761	
Nombre de voix qui y sont attachées	8762	
Ventilation par actionnaire		
Nombre de parts détenues par la société elle-même	8771	
Nombre de parts détenues par les filiales	8781	

STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT DE L'ENTREPRISE À LA DATE DE CLÔTURE DE SES COMPTES, TELLE QU'ELLE RÉSULTE DES DÉCLARATIONS REÇUES PAR L'ENTREPRISE

RÈGLES D'ÉVALUATION

La valeur des biens de la Cooperative à finalité sociale Terre en Vue sont évalués de la manière suivante :
Les comptes sont tenus en Euros.
Les biens d'investissement sont enrégistrés à leur valeur d'acquisition. Un amortissement annuel est enrégistré en une fois en fin d'année, dès l'année de l'achat et sans prorata, et jusqu'à ce que les amortissements cumulés atteignent la valeur d'acquisition. Les terrains ne sont pas amortis.
Les amortissements suivent un mode linéaire (L).
Un matériel qui s'use vite pourrait exceptionnellement suivre un mode dégressif. Dans ce dernier cas, le montant de l'amortissement annuel est égal à la valeur nette précédente x le taux d'amortissement x 2, et ce jusqu'à ce que cette valeur atteigne un montant inférieur à celui calculé en linéaire. Dès cette année-là, le montant de l'amortissement annuel devient le montant calculé en linéaire.
Les immeubles et les placements de trésorerie ne sont pas réévalués systématiquement en dehors du moment de la réalisation.
Les frais d'établissement ainsi que les frais d'achat de terrains (frais de notaire, d'enrégistrement, etc …) sont amortis sur 5 ans.
Les frais accessoires suivent toujours le principal, y compris la TVA non déductible (sur frais de voitures, etc ...).

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 .50-100 % pour le matériel et mobilier de bureau d'occasion
L ..33.33... % pour le matériel informatique neuf
L ..50-100.% pour le matériel informatique d'occasion
L ..20..... % pour le matériel roulant neuf
L ..25-100 % pour le matériel roulant d'occasion

Terre en Vue scrl
chaussée de Wavre 37
5030 Gembloux

RAPPORT DE GESTION

FAIT AUX MEMBRES DE LA COOPERATIVE TERRE-EN-VUE LORS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 29/03/2014

Au 31/12/2014, les comptes de la coopérative se soldent par une perte de 7.654,52€ qui, additionnée à la perte précédente, donne 12.974,46€. Cela est normal puisque la coopérative dispose de rentrées limitées (les fermages + intérêts créditeurs) pour couvrir ses frais d'exploitation. Elle reçoit essentiellement des prises de participations pour investir dans des terrains agricoles et prend les frais de notaire, le précompte immobilier et autres frais éventuels liés à ces terrains, à sa charge. Pour rappel, la coopérative n'a aucun frais de personnel.

Le mouvement citoyen soutient clairement l'action de la coopérative puisque durant l'année 2014, 1.936 nouvelles parts de coopérative ont été achetées par des citoyens pour un montant total de 193.600,00€.

La coopérative a, durant cet exercice, acquis une parcelle de 9,0382ha à cheval sur les communes de Hotton et Erezée d'une valeur de 125.000,00€ afin de pérenniser les possibilités de travail de deux agriculteurs produisant des produits biologiques de façon durable. D'autres achats sont projetés pour 2015.

Le mouvement se prépare à constituer une Fondation qui pourra soutenir financièrement la coopérative.

Fait à Gembloux, le 4/03/2015

François Leboutte, administrateur

COMPTES ANNUELS EN EUROS

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 Commerce de: Nivelles

Adresse Internet: 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. 21-03-2012

Comptes annuels approuvés par l'assemblée générale du 20-03-2016

et relatifs à l'exercice couvrant la période du 01-01-2015 au 31-12-2015

Exercice précédent du 01-01-2014 au 31-12-2014

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

Documents joints aux présents comptes annuels:

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

A 1.2, A 5.2.2, A 5.4, A 5.9, A 9

LISTE COMPLETE avec nom, prénoms, profession, domicile (adresse, numéro, code postal et commune) et fonction au sein de l'entreprise des ADMINISTRATEURS, GERANTS ET COMMISSAIRES

RASSART Jérôme

rue des Hautes Hurées 44
1400 Nivelles
BELGIQUE

VERCRUYSSE Thomas

Rue Auguste Lambiotte 88
1030 Schaerbeek
BELGIQUE

MARTIN Vanessa

Vecmont 10
6980 La Roche-en-Ardenne
BELGIQUE

LEBOUTTE François-Michaël

rue Valduc 179
1160 Auderghem
BELGIQUE

DELVAUX Lionel

rue Jean-Baptiste Colyns 3
1050 Ixelles
BELGIQUE

DUPUIS David

Avenue de Champalle 3A
5530 Yvoir
BELGIQUE

LAUNOY Silvain

place saint antoine 19
1040 Etterbeek
BELGIQUE

BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
ACTIFS IMMOBILISÉS		20/28	**322.044**	
Frais d'établissement		20	**300**	
Immobilisations incorporelles	5.1.1	21	**0**	
Immobilisations corporelles	5.1.2	22/27	**320.743**	
Terrains et constructions		22	320.743	
Installations, machines et outillage		23	0	
Mobilier et matériel roulant		24	0	
Location-financement et droits similaires		25	0	
Autres immobilisations corporelles		26	0	
Immobilisations en cours et acomptes versés		27	0	
Immobilisations financières	5.1.3/5.2.1	28	**1.000**	
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	**569.746**	
Créances à plus d'un an		29		
Créances commerciales		290	0	
Autres créances		291	0	
Stocks et commandes en cours d'exécution		3		
Stocks		30/36	0	
Commandes en cours d'exécution		37	0	
Créances à un an au plus		40/41	**398**	
Créances commerciales		40	0	
Autres créances		41	398	
Placements de trésorerie	5.2.1	50/53	**0**	
Valeurs disponibles		54/58	**568.722**	
Comptes de régularisation		490/1	**627**	
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	**891.790**	

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES		10/15	**833.941**	**434.226**
Capital	5.3	10	**835.200**	**447.200**
Capital souscrit		100	835.200	447.200
Capital non appelé		101	0	
Primes d'émission		11	**0**	
Plus-values de réévaluation		12	**0**	
Réserves		13		
Réserve légale		130	0	
Réserves indisponibles		131		
Pour actions propres		1310	0	
Autres		1311	0	
Réserves immunisées		132	0	
Réserves disponibles		133	0	
Bénéfice (Perte) reporté(e) (+)/(-)		14	**-1.259**	**-12.974**
Subsides en capital		15	**0**	
Avance aux associés sur répartition de l'actif net		19	**0**	
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS		16		
Provisions pour risques et charges	5.4	160/5	**0**	
Impôts différés		168	**0**	
DETTES		17/49	**57.850**	
Dettes à plus d'un an	5.5	17		
Dettes financières		170/4		
Etablissements de crédit, dettes de location-financement et assimilées		172/3	0	
Autres emprunts		174/0	0	
Dettes commerciales		175	0	
Acomptes reçus sur commandes		176	0	
Autres dettes		178/9	0	
Dettes à un an au plus	5.5	42/48	**57.850**	
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42	0	
Dettes financières		43		
Etablissements de crédit		430/8	0	
Autres emprunts		439	0	
Dettes commerciales		44	1.150	
Fournisseurs		440/4	1.150	
Effets à payer		441	0	
Acomptes reçus sur commandes		46	0	
Dettes fiscales, salariales et sociales		45		
Impôts		450/3	0	
Rémunérations et charges sociales		454/9	0	
Autres dettes		47/48	56.700	
Comptes de régularisation		492/3	**0**	
TOTAL DU PASSIF		10/49	**891.790**	**434.226**

COMPTE DE RÉSULTATS

		Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits et charges d'exploitation					
Marge brute d'exploitation	(+)/(-)		9900	-1.868	
Chiffre d'affaires			70	0	
Approvisionnements, marchandises, services et biens divers			60/61	0	
Rémunérations, charges sociales et pensions	(+)/(-)	5.6	62	0	
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles			630	300	
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises)	(+)/(-)		631/4	0	
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises)	(+)/(-)		635/7	0	
Autres charges d'exploitation			640/8	522	
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration	(-)		649	0	
Bénéfice (Perte) d'exploitation	**(+)/(-)**		9901	**-2.690**	
Produits financiers		5.6	75	**817**	
Charges financières		5.6	65	**1**	
Bénéfice (Perte) courant(e) avant impôts	**(+)/(-)**		9902	**-1.874**	
Produits exceptionnels			76	**13.589**	
Charges exceptionnelles			66	**0**	
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts	**(+)/(-)**		9903	**11.715**	
Prélèvements sur les impôts différés			780	**0**	
Transfert aux impôts différés			680	**0**	
Impôts sur le résultat	**(+)/(-)**		67/77	**0**	
Bénéfice (Perte) de l'exercice	**(+)/(-)**		9904	**11.715**	
Prélèvements sur les réserves immunisées			789	**0**	
Transfert aux réserves immunisées			689	**0**	
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	**(+)/(-)**		9905	**11.715**	

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter	**(+)/(-)**	9906	**-1.259**	
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905	11.715	
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-)	14P	-12.974	
Prélèvements sur les capitaux propres		791/2		
Affectations aux capitaux propres		691/2		
au capital et aux primes d'émission		691		
à la réserve légale		6920		
aux autres réserves		6921		
Bénéfice (Perte) à reporter	**(+)/(-)**	14	**-1.259**	**-12.974**
Intervention d'associés dans la perte		794		
Bénéfice à distribuer		694/6		
Rémunération du capital		694		
Administrateurs ou gérants		695		
Autres allocataires		696		

ANNEXE
ETAT DES IMMOBILISATIONS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8059P	**XXXXXXXXXX**	**0**
Mutations de l'exercice				
Acquisitions, y compris la production immobilisée		8029	0	
Cessions et désaffectations		8039	0	
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8049	0	
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8059		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice		8129P	**XXXXXXXXXX**	**0**
Mutations de l'exercice				
Actés		8079	0	
Repris		8089	0	
Acquis de tiers		8099	0	
Annulés à la suite de cessions et désaffectations		8109	0	
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8119	0	
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice		8129		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE		21	**0**	

		Codes	Exercice	Exercice précédent
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8199P	**XXXXXXXXXX**	**261.389**
Mutations de l'exercice				
Acquisitions, y compris la production immobilisée		8169	59.354	
Cessions et désaffectations		8179	0	
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8189	0	
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8199	**320.743**	
Plus-values au terme de l'exercice		8259P	**XXXXXXXXXX**	**0**
Mutations de l'exercice				
Actées		8219	0	
Acquises de tiers		8229	0	
Annulées		8239	0	
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8249	0	
Plus-values au terme de l'exercice		8259		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice		8329P	**XXXXXXXXXX**	**13.589**
Mutations de l'exercice				
Actés		8279	0	
Repris		8289	13.589	
Acquis de tiers		8299	0	
Annulés à la suite de cessions et désaffectations		8309	0	
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8319	0	
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice		8329	**0**	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE		22/27	**320.743**	

		Codes	Exercice	Exercice précédent
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8395P	**XXXXXXXXXX**	**500**
Mutations de l'exercice				
Acquisitions		8365	500	
Cessions et retraits		8375	0	
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8385	0	
Autres mutations	(+)/(-)	8386	0	
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8395	**1.000**	
Plus-values au terme de l'exercice		8455P	**XXXXXXXXXX**	**0**
Mutations de l'exercice				
Actées		8415	0	
Acquises de tiers		8425	0	
Annulées		8435	0	
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8445	0	
Plus-values au terme de l'exercice		8455		
Réductions de valeur au terme de l'exercice		8525P	**XXXXXXXXXX**	**0**
Mutations de l'exercice				
Actées		8475	0	
Reprises		8485	0	
Acquises de tiers		8495	0	
Annulées à la suite de cessions et retraits		8505	0	
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8515	0	
Réductions de valeur au terme de l'exercice		8525		
Montants non appelés au terme de l'exercice		8555P	**XXXXXXXXXX**	**0**
Mutations de l'exercice	**(+)/(-)**	8545	**0**	
Montants non appelés au terme de l'exercice		8555		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE		28	**1.000**	

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			
	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 Quellinstraat 42 2018 Antwerpen **BELGIQUE**				-			
2 parts de coopérative de 250.00€ chacune, donnant en tout 1 droit de vote à l'AG	2	0	0				
AGRICOVERT BE 0838.831.947 Société coopérative à responsabilité limitée à finalité sociale chaussée de Wavre 37 5030 Gembloux **BELGIQUE**				-			
5 parts de coopérative de 100.00€ chacune, donnant en tout 1 droit de vote à l'AG	5	0	0				

ETAT DU CAPITAL ET STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

	Codes	Exercice	Exercice précédent
ETAT DU CAPITAL			
Capital social			
Capital souscrit au terme de l'exercice	100P	XXXXXXXXXX	447.200
Capital souscrit au terme de l'exercice	100	835.200	

	Codes	Montants	Nombre d'actions
Modifications au cours de l'exercice			
Représentation du capital			
Catégories d'actions			

	Codes	Montant non appelé	Montant appelé non versé
Capital non libéré			
Capital non appelé	101	0	XXXXXXXXXX
Capital appelé, non versé	8712	XXXXXXXXXX	0
Actionnaires redevables de libération			

	Codes	Exercice
Actions propres		
Détenues par la société elle-même		
Montant du capital détenu	8721	0
Nombre d'actions correspondantes	8722	0
Détenues par ses filiales		
Montant du capital détenu	8731	0
Nombre d'actions correspondantes	8732	0
Engagement d'émission d'actions		
Suite à l'exercice de droits de conversion		
Montant des emprunts convertibles en cours	8740	0
Montant du capital à souscrire	8741	0
Nombre maximum correspondant d'actions à émettre	8742	0
Suite à l'exercice de droits de souscription		
Nombre de droits de souscription en circulation	8745	0
Montant du capital à souscrire	8746	0
Nombre maximum correspondant d'actions à émettre	8747	0
Capital autorisé non souscrit	8751	**0**

	Codes	Exercice
Parts non représentatives du capital		
Répartition		
Nombre de parts	8761	
Nombre de voix qui y sont attachées	8762	
Ventilation par actionnaire		
Nombre de parts détenues par la société elle-même	8771	
Nombre de parts détenues par les filiales	8781	

STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT DE L'ENTREPRISE À LA DATE DE CLÔTURE DE SES COMPTES, TELLE QU'ELLE RÉSULTE DES DÉCLARATIONS REÇUES PAR L'ENTREPRISE

ETAT DES DETTES

	Codes	Exercice
VENTILATION DES DETTES À L'ORIGINE À PLUS D'UN AN, EN FONCTION DE LEUR DURÉE RÉSIDUELLE		
Total des dettes à plus d'un an échéant dans l'année	42	**0**
Total des dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir	8912	**0**
Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir	8913	**0**
DETTES GARANTIES		
Dettes garanties par les pouvoirs publics belges		
Dettes financières	8921	
Etablissements de crédit, dettes de location-financement et assimilées	891	
Autres emprunts	901	
Dettes commerciales	8981	
Fournisseurs	8991	
Effets à payer	9001	
Acomptes reçus sur commandes	9011	
Dettes salariales et sociales	9021	
Autres dettes	9051	
Total des dettes garanties par les pouvoirs publics belges	9061	
Dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de l'entreprise		
Dettes financières	8922	
Etablissements de crédit, dettes de location-financement et assimilées	892	
Autres emprunts	902	
Dettes commerciales	8982	
Fournisseurs	8992	
Effets à payer	9002	
Acomptes reçus sur commandes	9012	
Dettes fiscales, salariales et sociales	9022	
Impôts	9032	
Rémunérations et charges sociales	9042	
Autres dettes	9052	
Total des dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de l'entreprise	9062	
DETTES FISCALES, SALARIALES ET SOCIALES		
Dettes fiscales échues	9072	**0**
Dettes échues envers l'Office National de Sécurité Sociale	9076	**0**

RÉSULTATS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
PERSONNEL ET FRAIS DE PERSONNEL			
Travailleurs pour lesquels l'entreprise a introduit une déclaration DIMONA ou qui sont inscrits au registre général du personnel			
Nombre total à la date de clôture	9086	0	0
Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein	9087	0	0
Nombre d'heures effectivement prestées	9088	0	0
Frais de personnel			
Rémunérations et avantages sociaux directs	620	0	0
Cotisations patronales d'assurances sociales	621	0	0
Primes patronales pour assurances extralégales	622	0	0
Autres frais de personnel	623	0	0
Pensions de retraite et de survie	624	0	0
RÉSULTATS FINANCIERS			
Subsides accordés par les pouvoirs publics et imputés au compte de résultats			
Subsides en capital	9125	0	0
Subsides en intérêts	9126	0	0
Intérêts intercalaires portés à l'actif	6503	**0**	**0**
Montant de l'escompte à charge de l'entreprise sur la négociation de créances	653	**0**	**0**
Montant par solde des provisions à caractère financier constituées (utilisées ou reprises) (+)/(-)	656	**0**	**0**

DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

	Codes	Exercice
GARANTIES PERSONNELLES CONSTITUÉES OU IRRÉVOCABLEMENT PROMISES PAR L'ENTREPRISE POUR SÛRETÉ DE DETTES OU D'ENGAGEMENTS DE TIERS	9149	**0**
Dont		
Effets de commerce en circulation endossés par l'entreprise	9150	0
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	9161	0
Montant de l'inscription	9171	0
Gages sur fonds de commerce - Montant de l'inscription	9181	0
Gages sur d'autres actifs - Valeur comptable des actifs gagés	9191	0
Sûretés constituées sur actifs futurs - Montant des actifs en cause	9201	0
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	9162	0
Montant de l'inscription	9172	0
Gages sur fonds de commerce - Montant de l'inscription	9182	0
Gages sur d'autres actifs - Valeur comptable des actifs gagés	9192	0
Sûretés constituées sur actifs futurs - Montant des actifs en cause	9202	0

LITIGES IMPORTANTS ET AUTRES ENGAGEMENTS IMPORTANTS

Aucun.

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

Pas d'application.

AUTRES DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

Aucun.

RELATIONS AVEC LES ENTREPRISES LIÉES, LES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES

	Codes	Exercice
ENTREPRISES LIÉES		
Créances sur les entreprises liées	9291	**0**
Garanties constituées en leur faveur	9294	**0**
Autres engagements significatifs souscrits en leur faveur	9295	**0**
LES ADMINISTRATEURS ET GÉRANTS, LES PERSONNES PHYSIQUES OU MORALES QUI CONTRÔLENT DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT L'ENTREPRISE SANS ÊTRE LIÉES À CELLE-CI OU LES AUTRES ENTREPRISES CONTRÔLÉES DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT PAR CES PERSONNES		
Créances sur les personnes précitées Taux et durée des créances Pas d'application.	9500	**0**
Garanties constituées en leur faveur	9501	**0**
Autres engagements significatifs souscrits en leur faveur	9502	**0**

LE(S) COMMISSAIRE(S) ET LES PERSONNES AVEC LESQUELLES IL EST LIÉ (ILS SONT LIÉS)

Pas d'application.

	Exercice
TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES EFFECTUÉES DANS DES CONDITIONS AUTRES QUE CELLES DU MARCHÉ	
Les sociétés anonymes mentionnent les transactions qui sont contractées directement ou indirectement entre la société et ses principaux actionnaires et entre la société et les membres des organes de direction, de surveillance ou d'administration	

BILAN SOCIAL

Numéros des commissions paritaires dont dépend l'entreprise:

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

Au cours de l'exercice et de l'exercice précédent	Codes	1. Temps plein *(exercice)*	2. Temps partiel *(exercice)*	3. Total (T) ou total en équivalents temps plein (ETP) *(exercice)*	3P. Total (T) ou total en équivalents temps plein (ETP) *(exercice précédent)*
Nombre moyen de travailleurs	100	0	0	0 ETP	0 ETP
Nombre d'heures effectivement prestées	101	0	0	0 T	0 T
Frais de personnel	102	0	0	0 T	0 T

A la date de clôture de l'exercice	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
Nombre de travailleurs	105	0	0	0
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	110	0	0	0
Contrat à durée déterminée	111	0	0	0
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	112	0	0	0
Contrat de remplacement	113	0	0	0
Par sexe et niveau d'études				
Hommes	120	0	0	0
de niveau primaire	1200	0	0	0
de niveau secondaire	1201	0	0	0
de niveau supérieur non universitaire	1202	0	0	0
de niveau universitaire	1203	0	0	0
Femmes	121	0	0	0
de niveau primaire	1210	0	0	0
de niveau secondaire	1211	0	0	0
de niveau supérieur non universitaire	1212	0	0	0
de niveau universitaire	1213	0	0	0
Par catégorie professionnelle				
Personnel de direction	130	0	0	0
Employés	134	0	0	0
Ouvriers	132	0	0	0
Autres	133	0	0	0

Tableau des mouvements du personnel au cours de l'exercice

	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
Entrées				
Nombre de travailleurs pour lesquels l'entreprise a introduit une déclaration DIMONA ou qui ont été inscrits au registre général du personnel au cours de l'exercice	205	0	0	0
Sorties				
Nombre de travailleurs dont la date de fin de contrat a été inscrite dans une déclaration DIMONA ou au registre général du personnel au cours de l'exercice	305	0	0	0

Renseignements sur les formations pour les travailleurs au cours de l'exercice

	Codes	Hommes	Codes	Femmes
Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère formel à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5801	0	5811	0
Nombre d'heures de formation suivies	5802	0	5812	0
Coût net pour l'entreprise	5803	0	5813	0
dont coût brut directement lié aux formations	58031	0	58131	0
dont cotisations payées et versements à des fonds collectifs	58032	0	58132	0
dont subventions et autres avantages financiers reçus (à déduire)	58033	0	58133	0
Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère moins formel ou informel à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5821	0	5831	0
Nombre d'heures de formation suivies	5822	0	5832	0
Coût net pour l'entreprise	5823	0	5833	0
Initiatives en matière de formation professionnelle initiale à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5841	0	5851	0
Nombre d'heures de formation suivies	5842	0	5852	0
Coût net pour l'entreprise	5843	0	5853	0

RÈGLES D'ÉVALUATION

Terre-en-vue SCRL à FS
Chaussée de Wavre 37
5030 GEMBLOUX
info@terre-en-vue.be

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 24 AR Ex. C.soc.).
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 28 AR Ex. C.soc.)
4) 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 24 (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 29 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 sont adoptées :

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 36 AR Ex. C.soc.).

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-value 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. TEV 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 :
- En l'absence d'un observatoire du foncier agricole, le sondage périodique du marché des terres agricoles se fait tous les 5 ans via un sondage auprès des notaires dans les régions dans lesquelles les terres ont été acquises.
- 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.
- 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.

Concrètement, par exemple :
En 2012, TEV achète une terre en Famenne (ex= 100€/ha + 20€ de frais).
En 2013, TEV achète une autre terre en Ardenne (ex= 50€/ha + 10€ de frais).
En 2014, TEV achète une terre en Hesbaye (ex= 300€/ha + 60€ de frais).
En 2017 (tous les 5 ans à partir d'une date précisée), on effectue une évaluation périodique.
On téléphone à 3 notaires situés en Famenne, 3 situés en Ardennes et 3 situés en Hesbaye.
On leur demande le prix actuel dans la région pour des terres « similaires ».
On compare l'évolution des prix par rapport aux prix payés pour les terres sans tenir compte des frais (100€/ha et pas 120€ en Famenne, 50€/ha et pas 60€ en Ardennes et 300€/ha et pas 360€ en Hesbaye).
N.B. Si on a acheté en-dessous du prix du marché, on observe plus facilement une hausse des prix par rapport au prix payé.

Le premier sondage a lieu en 2017.

5. TEV acte une réduction de valeur si la tendance globale du marché des terres est sensiblement et durablement à la baisse et ce, selon les règles suivantes.
- 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 supérieurs ou égaux à ceux initialement payés par TEV sans tenir compte des frais (ex, les notaires nous parlent de 105€/ha en Famenne, 55€/ha, 305€/ha ou même baisse en Ardennes mais augmentation compensatoire en Famenne et en Hesbaye), 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. TEV s'en réjouit, car cela signifie que les terres seront de plus en plus accessibles !
2. TEV fait réaliser un 2eme sondage par un comité « économique », avec pour mission de vérifier la tendance à la baisse et si possible, d'en identifier les causes.
3. TEV met en place un comité « agronomique » pour évaluer précisément la valeur des terres acquises par TEV, en tenant compte notamment du taux d'humus et des clauses contenues dans la servitude environnementale.
4. TEV vérifie si l'amélioration de la qualité des terres de TEV permet de compenser la tendance sensible et durable du marché.
5. Si ce n'est pas le cas, on acte une moins-value via une réduction de valeur qui ramène la valeur de la terre (prix d'achat + frais accessoires) à la nouvelle valeur de la terre telle que déterminée par le comité "agronomique".

Concrètement, par exemple : Imaginons que les terres valent 100€ et que les frais valent 20€.
Si après sondage, on se rend compte que les terres valent 105€ plutôt que 100€, il ne faut rien faire et on ne doit pas tenir compte des 20€ de frais. On suppose que la valeur des terres augmente et que l'augmentation finira par « absorber » les frais.
Si après sondage, on se rend compte que les terres valent 80€ plutôt que 100€ et si on admet que cette baisse n'est pas accidentelle, il faut faire une réduction de valeur de 40€ (moins-value de 20€ + frais de 20€).

6. 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 et 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.

7. 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.

8. Font l'objet de provisions prudemment estimées, les autres risques identifiés tels que des litiges ou des charges nées ou identifiées au cours de l'exercice mais qui seront précisées ou décaissées au cours d'un exercice ultérieur.

9. 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.

RAPPORT DE GESTION

Terre-en-vue scrl
chaussée de Wavre 37
5030 Gembloux

RAPPORT DE GESTION
FAIT AUX MEMBRES DE LA COOPERATIVE TERRE-EN-VUE LORS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 20/03/2016

Au 31/12/2015, les comptes de la coopérative se soldent par un bénéfice de 11715,02€ qui, additionné à la perte précédente, donne une perte de 1259,50€. Ce bénéfice de 2015 est exceptionnel car lié à une reprise d'amortissements erronés pratiqués en 2013 et 2014. La perte résultante est normale puisque la coopérative dispose de rentrées limitées (les fermages + intérêts créditeurs) pour couvrir ses frais d'exploitation.
Elle reçoit essentiellement des prises de participations pour investir dans des terrains agricoles et prend les frais de notaire, le précompte immobilier et autres frais éventuels liés à ces terrains, à sa charge. Pour rappel, la coopérative n'a aucun frais de personnel et la perte est donc minime par rapport à ses fonds propres qui augmentent en permanence,
Le mouvement citoyen soutient clairement l'action de la coopérative puisque durant l'année 2015, 3.880 nouvelles parts de coopérative ont été achetées par des citoyens pour un montant total de 388.000,00 €.
La coopérative a, durant cet exercice, acquis une parcelle de 4,3517 ha sur la commune de Bertrix d'une valeur de 50.001,00€ afin de pérenniser les possibilités de travail de deux agriculteurs produisant des produits biologiques de façon durable. D'autres achats sont projetés pour 2016.
Le mouvement a constitué une Fondation qui pourra soutenir financièrement la coopérative.

Fait à Gembloux, le 03/03/2016

François Leboutte, administrateur

Terre-en-vue SCRL à FS
Chaussée de Wavre 37
5030 GEMBLOUX
info@terre-en-vue.be

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 24 AR Ex. C.soc.).
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 28 AR Ex. C.soc.)
4) 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 24 (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 29 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 sont adoptées :

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 36 AR Ex. C.soc.).

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-value 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. TEV 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 :
- En l'absence d'un observatoire du foncier agricole, le sondage périodique du marché des terres

agricoles se fait tous les 5 ans via un sondage auprès des notaires dans les régions dans lesquelles les terres ont été acquises.
- 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.
- 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.

Concrètement, par exemple :
En 2012, TEV achète une terre en Famenne (ex= 100€/ha + 20€ de frais).
En 2013, TEV achète une autre terre en Ardenne (ex= 50€/ha + 10€ de frais).
En 2014, TEV achète une terre en Hesbaye (ex= 300€/ha + 60€ de frais).
En 2017 (tous les 5 ans à partir d'une date précisée), on effectue une évaluation périodique.
On téléphone à 3 notaires situés en Famenne, 3 situés en Ardennes et 3 situés en Hesbaye.
On leur demande le prix actuel dans la région pour des terres « similaires ».
On compare l'évolution des prix par rapport aux prix payés pour les terres sans tenir compte des frais (100€/ha et pas 120€ en Famenne, 50€/ha et pas 60€ en Ardennes et 300€/ha et pas 360€ en Hesbaye).
N.B. Si on a acheté en-dessous du prix du marché, on observe plus facilement une hausse des prix par rapport au prix payé.

Le premier sondage a lieu en 2017.

5. TEV acte une réduction de valeur si la tendance globale du marché des terres est sensiblement et durablement à la baisse et ce, selon les règles suivantes.
- S'il est constaté que la tendance <u>globale</u> du marché reste à la hausse ou ex aequo, c'est-à-dire que les prix sont supérieurs ou égaux à ceux initialement payés par TEV sans tenir compte des frais *(ex, les notaires nous parlent de 105€/ha en Famenne, 55€/ha, 305€/ha ou même baisse en Ardennes mais augmentation compensatoire en Famenne et en Hesbaye)****, on ne fait rien dans les comptes et on informe simplement les coopérateurs.***
- S'il est constaté que la tendance <u>globale</u> est <u>sensiblement</u> et <u>durablement</u> à la baisse (ce n'est pas nécessaire si la baisse est accidentelle, anormale et/ou momentanée), alors :
1. TEV s'en réjouit, car cela signifie que les terres seront de plus en plus accessibles !
2. TEV fait réaliser un 2eme sondage par un comité « économique », avec pour mission de vérifier la tendance à la baisse et si possible, d'en identifier les causes.
3. TEV met en place un comité « agronomique » pour évaluer précisément la valeur des terres acquises par TEV, en tenant compte notamment du taux d'humus et des clauses contenues dans la servitude environnementale.
4. TEV vérifie si l'amélioration de la qualité des terres de TEV permet de compenser la tendance sensible et durable du marché.
5. Si ce n'est pas le cas, on acte une moins-value via une réduction de valeur qui ramène la valeur de la terre (prix d'achat + frais accessoires) à la nouvelle valeur de la terre telle que déterminée par le comité "agronomique".

Concrètement, par exemple : Imaginons que les terres valent 100€ et que les frais valent 20€.
Si après sondage, on se rend compte que les terres valent 105€ plutôt que 100€, il ne faut rien faire et on ne doit pas tenir compte des 20€ de frais. On suppose que la valeur des terres augmente et que l'augmentation finira par « absorber » les frais.

Si après sondage, on se rend compte que les terres valent 80€ plutôt que 100€ et si on admet que cette baisse n'est pas accidentelle, il faut faire une réduction de valeur de 40€ (moins-value de 20€ + frais de 20€).

6. 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 et 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.

7. 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.

8. Font l'objet de provisions prudemment estimées, les autres risques identifiés tels que des litiges ou des charges nées ou identifiées au cours de l'exercice mais qui seront précisées ou décaissées au cours d'un exercice ultérieur.

9. 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.

" **TERRE-EN-VUE** "
Société Coopérative à Responsabilité Limitée à Finalité Sociale
5030 Gembloux, Chaussée de Wavre, 37

Ressort du Tribunal de Commerce de Liège
division Namur
Numéro d'entreprise (BCE) 0845.451.604.

COORDINATION DES STATUTS SUITE A
L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE
EN DATE DU VINGT MARS DEUX MILLE SEIZE

Société constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire Pierre-Yves ERNEUX, à Namur, le vingt et un mars deux mille douze, publié aux Annexes du Moniteur Belge du sept mai deux mille douze, sous le numéro 2012-05-07 / 0084831.
Société dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois lors d'une assemblée générale extraordinaire, aux termes d'un procès-verbal dressé par le Notaire Louis JADOUL, associé à Namur, en date du vingt mars deux mille seize, en cours de publication.

STATUTS

TITRE I - DENOMINATION - SIEGE - OBJET - DUREE

ARTICLE 1 - Dénomination

1.1. La société est une **société coopérative à responsabilité limitée et à finalité sociale** qui existe sous la dénomination « **TERRE-EN-VUE »,** désignée ci-après « la coopérative », en abrégé « **Terre-en-vue SCRL FS ».**

1.2. Dans tous documents écrits émanant de la société, la dénomination sociale doit être précédée ou suivie immédiatement de la mention « société coopérative à responsabilité limitée à finalité sociale ».

ARTICLE 2 — Siège social — Siège d'exploitation

2.1. Le siège social est établi à 5030 Gembloux, Chaussée de Wavre, 37.

2.2. Il peut être transféré ailleurs en Région de Bruxelles Capitale ou en Région wallonne par décision du conseil d'administration.

2.3. La coopérative peut établir, sur décision du conseil d'administration, différents sièges d'exploitation.

ARTICLE 3 — Finalité et but social — Objet social

a) But social

3.1. La coopérative a pour but de faciliter et de pérenniser l'accès à la terre, en vue d'aider les agriculteurs (au sens large) à s'installer, à se maintenir et à développer des projets agro-écologiques à leur bénéfice et celui de la société civile en général.

3.2. Dans ce contexte, elle soutient l'agriculture paysanne et promeut la souveraineté alimentaire des populations. Elle encourage des modes de

production assurant la fertilité des terres nourricières à long terme. Elle soutient des projets socialement, écologiquement et économiquement soutenables et pérennes, en veillant au respect de la terre, des paysages et à l'équilibre des écosystèmes. Elle tend à protéger la terre, qu'elle considère comme un « bien commun » dont nous sommes tous responsables.

3.3. La coopérative favorise la solidarité entre les agriculteurs, les citoyens et la terre, afin de mieux rencontrer les besoins de chacun, tout en respectant leur autonomie, en particulier celle des agriculteurs.

3.4. Elle favorise la création de nouveaux modèles économiques et sociaux fondés sur la confiance mutuelle, la convivialité et l'autonomie locale, dans le cadre d'une solidarité régionale, nationale et internationale.

3.5. Elle crée des espaces d'échanges et de partage, afin de faire émerger des collaborations innovantes et multiples, en veillant à susciter la participation et l'implication des collectivités.

3.6. Elle met en place des formes d'usage qui libèrent la terre de la spéculation foncière.

3.7. Elle aide les citoyens à mieux connaître les réalités agricoles, en leur donnant la possibilité de s'informer, d'investir humainement et financièrement et de développer des projets à l'échelle locale, en collaboration et en relation directe avec les agriculteurs.

3.8. Les projets d'acquisition sont accompagnés et suivis par l'ASBL « Terre-en-vue », selon les procédures déterminées dans son règlement d'ordre intérieur. Dans ce contexte, l'ASBL lui prépare les dossiers.

b) Objet et activités sociales

3.9. La coopérative constitue un outil d'investissement citoyen et solidaire pour atteindre trois objectifs:

1) pérenniser les unités agricoles respectueuses de la terre et les protéger à long terme de la spéculation foncière et des modes d'agriculture destructrice : elle acquiert des terres agricoles et le cas échéant, les bâtiments et les équipements agricoles incorporés à ces derniers,
2) favoriser l'installation et le maintien des agriculteurs qui se consacrent à des projets agro-écologiques et d'agriculture paysanne : elle met les unités dont elle est propriétaire ou titulaire à disposition d'agriculteurs soutenus par des « groupes locaux », qui s'engagent à exercer une activité agricole assurant la fertilité des terres nourricières à long terme ;
3) favoriser la relocalisation de l'économie agricole : elle met en priorité les unités à disposition d'agriculteurs s'inscrivant dans des systèmes de circuits courts et de vente directe.

Dans ce contexte, la coopérative peut accomplir tous actes juridiques nécessaires à l'exercice de son activité que ce soit par l'acquisition, la cession ou la concession ou la prise en concession de droits réels ou personnels sur des immeubles ou encore de prérogatives de jouissance analogues.

3.10. La coopérative peut, dans le sens le plus large, exercer toute activité susceptible de favoriser la réalisation de sa finalité sociale et participer à une telle activité de quelque manière que ce soit. Elle peut recevoir les fonds

nécessaires à ses activités, sous réserve des dispositions légales et réglementaires relatives à la protection de l'épargne publique. Dès sa quatrième année, elle peut emprunter les fonds nécessaires à ses activités et le cas échéant, constituer des sûretés.

3.11. La coopérative ne peut procurer à ses coopérateurs qu'un bénéfice financier limité, conformément à l'article 33 relatif à la répartition bénéficiaire. Elle favorise les bénéfices sociaux et environnementaux.

3.12. Chaque année, l'organe d'administration fait rapport spécial sur la manière dont la coopérative a veillé à réaliser le but qu'elle s'est fixé. Ce rapport établit notamment que les dépenses relatives aux investissements, aux frais de fonctionnement et aux rémunérations sont conçues de façon à privilégier la réalisation du but social de la société. Ce rapport spécial est intégré au rapport de gestion.

3.13. En aucun cas, les terres acquises ne peuvent être revendues à des fins spéculatives. Les services de la coopérative sont réservés aux coopérateurs.

ARTICLE 4 - Durée

4.1. La coopérative est à durée illimitée.

4.2. Elle peut être dissoute par décision de l'assemblée générale statuant dans les formes et conditions prévues pour les modifications des statuts.

TITRE II - CAPITAL - PARTS SOCIALES - RESPONSABILITES

ARTICLE 5 — Capital social

Le capital social est illimité. Le capital social doit être entièrement et inconditionnellement souscrit.

5.2. Sa part fixe s'élève à **DOUZE MILLE EUROS (12.000,00 EUR).**

5.3. La part fixe du capital pourra être augmentée moyennant le respect des modalités prévues pour la modification des statuts.

5.4. La coopérative est à capital variable pour ce qui dépasse la part fixe. Cette variation ne requiert pas de modification des statuts.

ARTICLE 6 — Parts sociales

6.1. Le capital social est représenté par des parts sociales de **deux catégories:**

6.1.1. Catégorie A: parts de coopérateurs *garants* de la finalité sociale, d'une valeur de cent (100,00) euros, susceptibles d'être souscrites par :

a) les structures associatives ou coopératives à finalité sociale qui ont dans leurs attributions une ou plusieurs missions entrant dans la finalité poursuivie par la coopérative ;
b) un mandataire par « groupe local » souscrivant une part collective au nom du groupement.

On entend par « groupe local », un groupement de droit ou de fait, agréé par la coopérative qui soutient un projet d'acquisition donné, associé à un ou plusieurs agriculteurs déterminés, dans le cadre de la finalité poursuivie par la coopérative. Un tel groupe est géré et organisé selon une convention-cadre, élaboré en collaboration avec l'ASBL « Terre-en-vue » et le conseil d'administration de la coopérative.

Tout coopérateur garant peut souscrire une ou plusieurs parts A et dispose d'une voix dans cette catégorie. Conformément à l'article 33, les parts de catégorie A ne donnent droit à un dividende que subsidiairement aux parts de catégorie B, le cas échéant, selon les modalités énoncées dans le règlement d'ordre intérieur.

6.1.2. Catégorie B: parts de coopérateurs *solidaires* pouvant procurer un bénéfice patrimonial limité ou un bénéfice patrimonial en nature, **d'une valeur de cent (100,00) euros,** susceptibles d'être souscrites par :

a) toutes les personnes qui souhaitent investir dans la coopérative, dans le respect de sa finalité. Ces personnes peuvent faire partie d'un « groupe local » et spécifier explicitement si ses parts sont dédiées, autant que possible, au projet porté par ce groupe local, conformément à l'article 9, sans préjudice au respect du Code des sociétés ;
b) les membres du personnel de la coopérative depuis plus de six mois qui le souhaitent.

Tout coopérateur solidaire peut souscrire une ou plusieurs parts B et dispose d'une voix dans cette catégorie.

6.2. Tout coopérateur doit adhérer aux statuts de la coopérative et le cas échéant, son règlement d'ordre intérieur.

6.3. Un coopérateur peut souscrire des parts de différentes catégories, pourvu qu'il remplisse les conditions requises.

6.4. Chaque coopérateur a droit à une seule voix, même s'il souscrit des parts de catégories différentes.

6.5. Les parts sociales doivent être entièrement libérées au moment de leur souscription.

6.6. Les apports peuvent être faits en numéraire ou en nature, selon les procédures prévues par la loi.

6.7. Les parts sociales sont nominatives.

ARTICLE 7 - Responsabilité

La responsabilité des coopérateurs est limitée au montant de leur souscription.

TITRE III - COOPERATEURS

ARTICLE 8 - Admission

8.1. Sont coopérateurs :

- les fondateurs,
- toute personne souscriptrice selon les conditions prévues aux présentes.

8.2. Pour devenir et rester coopérateur de la coopérative, il faut :

a) remplir les conditions relatives à la catégorie de part que l'on souhaite souscrire;
b) adhérer aux statuts de la coopérative et le cas échéant, au règlement d'ordre intérieur ;
c) avoir souscrit et libéré une ou plusieurs parts sociales comme coopérateur de sa catégorie, selon les prescriptions énoncées par le conseil d'administration;

d) avoir adressé une demande d'admission au conseil d'administration ;
e) être admis par le conseil d'administration.

8.3. La demande d'admission est adressée au conseil d'administration. Elle indique :

a) les coordonnées du futur coopérateur :
b) les caractéristiques et motivations du futur coopérateur ;
c) la catégorie de parts qu'il souhaite souscrire ;
d) le nombre de parts qu'il souhaite souscrire ;
e) le cas échéant, s'il souhaite entrer dans la catégorie B et qu'il fait partie d'un « groupe local », le projet auquel il dédie autant que possible ses parts, conformément à l'article 9.

8.4. Toute admission est acceptée et communiquée dans les trois mois de la demande, sauf si le conseil d'administration constate que la personne ne remplit pas les critères établis pour la catégorie de parts pour laquelle elle a souscrit. Le conseil d'administration motive sa décision.

8.5. Il envisage en réunion toutes les demandes d'admission qui lui sont transmises. La décision d'une nouvelle admission doit se faire à l'unanimité des administrateurs présents. En cas de refus d'une demande d'admission par le conseil d'administration, toutes les sommes déjà versées par le candidat coopérateur lui sont remboursées dans les plus brefs délais.

ARTICLE 9 — Groupes Locaux

9.1. Si l'acheteur de parts de catégorie B fait partie d'un groupe local (tel que défini à l'article 6), il peut spécifier explicitement si ces parts sont dédiées au projet porté par ce groupe local.

9.2. Dans ce cas, la somme correspondant à ses parts est, autant que possible, réservée par la coopérative, tant que le projet d'acquisition n'aura pas encore été réalisé. Si cette acquisition ne peut se réaliser ou si elle a déjà rassemblé suffisamment de financement, le conseil d'administration en informe le souscripteur dans les plus brefs délais. Dans ce cas, le capital correspondant peut être dédié à d'autres projets, dans le respect de la finalité sociale de la coopérative, à moins que le souscripteur n'exprime dans les trois mois de la notification, son souhait de retirer le montant libéré ou le cas échéant, de sortir de la coopérative.

ARTICLE 10 — Registre des parts

10.1. La qualité de coopérateur est constatée dans un registre des coopérateurs tenu au siège social, que chaque coopérateur peut consulter. La propriété et le type de parts s'établissent par l'inscription au registre des parts sociales.

10.2. Des certificats constatant ces inscriptions sont délivrés aux titulaires de parts.

10.3. Le registre contient les mentions suivantes :

a) les nom, prénoms, domicile de chaque coopérateur et, pour les personnes morales, le siège social de la coopérative ainsi que son numéro d'inscription au registre de commerce ou au registre des sociétés;

b) la catégorie de coopérateur,
c) le nombre de parts;
d) les dates d'admission, d'exclusion, de décès ou de retrait de chaque coopérateur;
e) le montant des versements effectués ainsi que des sommes retirées en cas de remboursement de la part sociale.

10.4. Le conseil d'administration est chargé des inscriptions, lesquelles s'effectuent sur base des documents probants datés et signés, et dans l'ordre de leur date.

ARTICLE 11 — Cession de parts

11.1. Les parts sont librement cessibles aux coopérateurs de même catégorie, moyennant information préalable du conseil d'administration.

11.2. Les parts sont librement cessibles aux tiers, après admission par le conseil d'administration conformément à l'article 8.

ARTICLE 12 — Retrait

12.1. Tout coopérateur qui souhaite retirer ses parts, en tout ou en partie, en adresse la demande au conseil d'administration.

12.2. Le coopérateur qui souhaite se retirer a droit au remboursement de tout ou partie de sa part telle qu'elle résulte du bilan de l'année sociale pendant laquelle le retrait a été demandé. En aucun cas, il ne peut obtenir plus que la valeur nominale de ses parts. En aucun cas, il ne peut prétendre à une part dans les réserves, plus-values et fonds de prévision ou autres prolongements du capital social.

12.3. A l'exception des retraits prévus par les articles 9 et 12.4, tout retrait ne peut se faire que si le remboursement qui en résulte (1) n'a pas pour conséquence de diminuer le capital social total existant au moment de la demande. Concrètement, le retrait est autorisé pour autant que le remboursement qui en résulte est compensé par l'entrée d'un ou plusieurs nouveaux coopérateurs ou de nouvelles prises de parts d'anciens coopérateurs (2). Tant que la ou les parts n'ont pas été totalement remboursée(s), le coopérateur conserve son droit de vote à l'assemblée générale et doit être pris en compte pour les quorums.

12.4. La demande de retrait est immédiatement acceptée si elle a pour but de transformer l'investissement en don à l'ASBL Terre-en-vue ou à la fondation Terre-en-vue, pour autant qu'elle ne ramène pas le capital social en dessous de sa part fixe.

12.5. Lorsqu'un coopérateur salarié de la coopérative, cesse d'être dans les liens d'un contrat de travail avec celle-ci, le conseil d'administration doit, dans l'année qui suit, décider si cette personne peut conserver la qualité de coopérateur, ou si au contraire, elle est invitée à se retirer. Dans ce cas, le remboursement a lieu conformément aux alinéas précédents.

12.6. Les remboursements de parts sociales s'effectuent par référence à la date des demandes de retrait ou de démission ou encore, des décisions d'exclusion.

ARTICLE 13 — Exclusions

13.1. Un coopérateur peut être exclu de la coopérative, s'il commet des actes contraires à l'intérêt social, notamment s'il ne respecte plus les conditions d'admission dans la coopérative.
13.2. Le conseil d'administration notifie son intention motivée d'exclusion au coopérateur sous pli recommandé et l'invite à s'exprimer lors d'une réunion. Ce dernier peut émettre ses objections soit par écrit dans le mois de la réception de la notification, soit oralement lors de la réunion. Le conseil d'administration confirme ou infirme sa décision d'exclusion. Cette décision doit être prise à la majorité des deux tiers et notifiée au coopérateur par pli recommandé, dans le mois de la réunion ou dans le mois de la réception des objections écrites ou dans les deux mois de la première notification. Dès qu'un coopérateur est exclu, il ne peut plus participer à l'assemblée générale.
13.3. Le coopérateur exclu a droit au remboursement de tout ou partie de sa part telle qu'elle résulte du bilan de l'année sociale pendant laquelle l'exclusion a été prononcée. En aucun cas, il ne peut obtenir plus que la valeur nominale de ses parts. En aucun cas, il ne peut prétendre à une part dans les réserves, plus-values et fonds de prévision ou autres prolongements du capital social.
13.4. De plus, tout remboursement ne peut se faire que s'il n'a pas pour conséquence de diminuer le capital social et pour autant que les parts puissent être acquises par un ou plusieurs nouveaux ou anciens coopérateur(s).
13.5. Les remboursements de parts sociales s'effectuent par référence à la date des demandes de retrait ou de démission ou encore, des décisions d'exclusion.

ARTICLE 14 - Décès

14.1. En cas de décès, de faillite, de déconfiture ou d'interdiction d'un coopérateur, ses héritiers, créanciers ou représentants légaux deviennent titulaires des parts.
14.2. Ils ne peuvent provoquer la liquidation de la coopérative, l'apposition de scellés, la liquidation ou le partage de l'avoir social.
14.3. Ils ne disposent pas du droit de vote à l'assemblée générale tant qu'ils n'ont pas été formellement admis comme coopérateur par le conseil d'administration, conformément à l'article 8. Ils peuvent se retirer et obtenir remboursement de leurs parts, conformément à l'article 12.
14.4. En cas de propriété indivise d'une part, la coopérative a le droit de suspendre l'exercice des droits des héritiers ou des propriétaires indivis jusqu'à ce qu'une personne, agréée en qualité de coopérateur conformément aux statuts, soit désignée comme titulaire.

ARTICLE 15 - Usufruit

En cas de démembrement des parts sociales, l'usufruitier des parts exerce les droits attachés à celles-ci, à charge pour lui de prendre, dans la limite de ses droits d'associé, toutes mesures utiles pour en conserver la valeur et, autant que possible, maintenir le niveau de rentabilité existant au moment de la naissance de son droit. Toutefois, à chaque remboursement d'apport (partage partiel, liquidation, ...), la société est tenue de payer le montant dû, partie au nu-propriétaire et partie à l'usufruitier, chacun au prorata de la valeur de leur droit.
L'évaluation de ceux-ci s'opère conformément aux dispositions du Code des droits de succession. Il est loisible aux titulaires de droits réels démembrés de

convenir de toutes dispositions contraires, à condition d'en aviser préalablement la gérance dans la forme recommandée.

TITRE IV - ASSEMBLEE GENERALE

ARTICLE 16 - Composition

L'assemblée générale est composée de tous les coopérateurs (les fondateurs et les coopérateurs admis par le conseil d'administration).

ARTICLE 17- Pouvoirs

17.1. L'assemblée générale possède les pouvoirs qui lui sont attribués par la loi et les présents statuts.

17.2. Elle a seule le droit :

a) d'apporter des modifications aux statuts ;
b) de valider d'éventuelles modifications de la charte proposées par l'ASBL ;
c) d'adopter le règlement d'ordre intérieur et ses éventuelles modifications ;
d) de nommer et de révoquer les administrateurs et l'organe de contrôle financier ou le cas échéant, les commissaires et fixer leur rémunération ;
e) d'approuver les budgets et les comptes ;
f) d'octroyer la décharge aux administrateurs, à l'organe de contrôle financier et le cas échéant, aux commissaires et en cas de mise en cause de leur responsabilité, d'introduire des poursuites à leur encontre ;
g) de décider de dissoudre la coopérative.

17.3. Les décisions adoptées par l'assemblée générale sont obligatoires pour tous, même les absents ou dissidents.

ARTICLE 18- Assemblée générale ordinaire et extraordinaire

18.1. L'assemblée générale se réunit au moins une fois par an en assemblée générale ordinaire, dans les six premiers mois de l'exercice social, au siège social de la coopérative ou à un autre endroit précisé par la convocation, le premier samedi de mai à 18h.

18.2. Des assemblées générales extraordinaires peuvent être convoquées par le conseil d'administration, chaque fois que l'intérêt de la coopérative l'exige, par courrier électronique ou par courrier ordinaire adressé huit jours au moins avant la date de la réunion.

18.3. Le conseil d'administration doit convoquer une assemblée générale chaque fois que le commissaire ou un ou plusieurs coopérateurs qui détiennent ensemble vingt pour cent (20 %) des voix de la catégorie A ou vingt pour cent (20 %) des voix de la catégorie B, en font la demande. Dans ce cas, les coopérateurs concernés précisent les points qu'ils entendent voir porter à l'ordre du jour. L'assemblée doit être convoquée dans les trente jours calendrier de la demande.

ARTICLE 19- Convocation à l'assemblée générale ordinaire

19.1. Le conseil d'administration convoque l'assemblée générale ordinaire au moins quinze (15) jours avant la réunion, suivant les modalités prévues dans le

règlement d'ordre intérieur et mentionne la date, l'heure, le lieu et les points de l'ordre du jour.
19.2. Les documents devant être approuvés ou discutés sont annexés à l'ordre du jour.

ARTICLE 20 — Participation et procuration

20.1. Tout coopérateur a le droit de participer à l'assemblée générale.
20.2. Il peut conférer à toute autre personne, pourvu qu'elle soit elle-même coopérateur, une procuration écrite pour le représenter à l'assemblée et y voter en ses lieu et place.
20.3. Un coopérateur ne peut porter plus de cinq procurations.

ARTICLE 21- Présidence et animation

21.1. L'assemblée générale est coprésidée par au moins deux membres du conseil d'administration.
21.2. Autant que possible, l'animation de la réunion est alternée à chaque assemblée générale.

ARTICLE 22- Décisions

22.1. Chaque coopérateur a droit à une voix, quel que soit le nombre de ses parts.
22.2. L'assemblée ne peut délibérer que sur les points repris à l'ordre du jour, et si la moitié des coopérateurs de catégorie A sont présents ou représentés.
22.3. La coopérative tente de développer et d'adopter de nouveaux modes de gouvernance, favorisant le **consensus.** Lorsqu'aucun consensus ne peut être dégagé, les règles suivantes sont appliquées au sein de l'assemblée générale.
22.4. Les décisions doivent être adoptées à la **majorité des deux tiers** de l'ensemble des voix présentes ou représentées et, en tout état de cause, à la majorité des deux tiers des voix présentes ou représentées de la catégorie A.
22.5. Il n'est tenu compte ni des abstentions, ni des votes blancs ou votes nuls dans le calcul des majorités.
22.6. Le vote peut s'effectuer à main levée ou à bulletin secret. Le vote à bulletin secret est décidé par le conseil d'administration, à la demande d'un coopérateur présent. Les décisions concernant des personnes doivent être prises obligatoirement par un vote à bulletin secret.
22.7. Lors d'un vote à bulletin secret, tout vote nul est retiré du nombre des votants. Lors d'un vote à main levée, les abstentions sont retirées du nombre des votants. Après un vote à main levée, les personnes qui se sont abstenues ont la faculté d'expliquer leur abstention.

ARTICLE 23 — Modifications statutaires

23.1. L'assemblée générale ne peut valablement délibérer sur des modifications aux statuts que si l'objet des modifications a été spécialement indiqué dans la convocation et si au moins la moitié de l'ensemble des coopérateurs sont présents ou représentés et si la moitié des coopérateurs de catégorie A sont présents ou représentés.
23.2. Si ces deux conditions ne sont pas remplies, une nouvelle convocation est nécessaire et la nouvelle assemblée organisée au moins quinze jours plus tard, délibère valablement, quel que soit le nombre de coopérateurs présents ou représentés.

23.3. Dans l'un et l'autre cas, une modification n'est admise que si elle réunit les trois quarts (3/4) de l'ensemble des voix présentes ou représentées, et les trois quarts (3/4) des voix de la catégorie A.
23.4. Lorsque la modification des statuts porte sur l'objet social ou la finalité sociale de la coopérative, une justification détaillée de la modification proposée est exposée par le conseil d'administration dans un rapport annoncé dans l'ordre du jour. A ce rapport est joint un état résumant la situation active et passive de la coopérative arrêté à une date ne remontant pas à plus de trois mois. Si la coopérative a nommé un commissaire, celui-ci fait un rapport distinct sur cet état. Tout coopérateur a le droit de prendre connaissance de ces documents au siège social quinze jours au moins avant l'assemblée et d'en obtenir, sans frais et sur simple demande, une copie dans le même délai. L'assemblée ne peut valablement délibérer que si au moins la moitié de l'ensemble des coopérateurs sont présents ou représentés et si la moitié des coopérateurs de catégorie A sont présents ou représentés. Si cette dernière condition n'est pas remplie, une nouvelle convocation est nécessaire et la nouvelle assemblée organisée au moins quinze jours plus tard, délibère valablement quel que soit le nombre de parts représentées. Dans l'un et l'autre cas, une modification n'est admise que si elle réunit les quatre cinquièmes (4/5) de l'ensemble des voix présentes ou représentées, et les quatre cinquièmes (4/5) des voix de la catégorie A.

ARTICLE 24 — Procès-verbaux

24.1. Les procès-verbaux de l'assemblée générale sont signés par les membres du conseil d'administration et les coopérateurs qui le demandent.
24.2. Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont signés par deux administrateurs.

TITRE V — CONSEIL D'ADMINISTRATION

ARTICLE 25 - Composition

25.1. La coopérative est administrée par un conseil d'administration composé de **cinq membres au moins** et de **onze membres au plus,** personnes physiques, nommés par l'assemblée générale à la majorité absolue (moitié plus une) des voix présentes ou représentées de l'ensemble des coopérateurs et des coopérateurs de catégorie A.
25.2. Deux administrateurs au moins doivent être administrateurs présentés par l'ASBL « Terre-en-vue ».
25.3. Les administrateurs sont élus pour un terme de trois ans maximum et leur mandat dure, sauf révocation ou démission, jusqu'à la deuxième ou troisième assemblée générale ordinaire qui suit celle de l'élection.
25.4. En cas de renouvellement du conseil d'administration et dans la mesure du possible, un maximum de 50% du conseil d'administration pourra être remplacé à la fin de chaque mandat.
25.5. Les administrateurs sortants sont rééligibles deux fois consécutivement, sauf si l'assemblée générale décide de prolonger le mandat au-delà de trois ans.

25.6. Les administrateurs sont en tout temps révocables par l'assemblée générale.
25.7. Un administrateur peut adresser sa démission (par email ou par poste) au conseil d'administration. La démission prend cours à partir de l'assemblée générale suivante, qui en prend acte.
25.8. Peut être considéré comme démissionnaire, l'administrateur absent à deux réunions consécutives du conseil d'administration sans s'être préalablement excusé. La démission prend cours à partir de l'assemblée générale suivante, qui en prend acte.
25.9. Quand le nombre d'administrateurs est inférieur à cinq, l'assemblée générale doit être convoquée pour élire de nouveaux administrateurs.

ARTICLE 26 — Pouvoirs et rémunération

26.1. Le conseil d'administration est investi des pouvoirs les plus étendus pour faire tous les actes de gestion et de disposition entrant dans le cadre de l'objet social, à l'exception de ceux que la loi ou les statuts réservent à l'assemblée générale.
26.2. Les mandats des administrateurs sont exercés à titre gratuit.

ARTICLE 27 — Organisation et décisions

27.1. Le conseil d'administration se réunit chaque fois que l'intérêt de la coopérative l'exige ou chaque fois que deux administrateurs le demandent.
27.2. Le conseil d'administration ne peut délibérer valablement que si la moitié au moins de ses membres sont présents ou représentés. Chaque administrateur ne peut être porteur que d'une seule procuration.
27.3. La présence d'au moins un représentant de l'équipe salariée de l'ASBL « Terre-en-vue » est souhaitée lors de chaque réunion du conseil d'administration ; ces derniers assistent avec voix consultative, au même titre que d'éventuels invités du conseil d'administration.
27.4. La coopérative tente de développer et d'adopter de nouveaux modes de gouvernance, favorisant le consensus. Lorsqu'aucun consensus ne peut être dégagé, les règles suivantes sont appliquées au sein du conseil d'administration.
27.5. Les résolutions sont prises à la majorité des **deux tiers des voix** présentes ou représentées. Il n'est pas tenu compte des abstentions, des votes blancs ni des votes nuls dans le calcul des majorités.
27.6. Le vote peut s'effectuer à main levée ou à bulletin secret. Le vote à bulletin secret est accordé à la demande d'un membre présent. Les décisions concernant des personnes doivent être prises obligatoirement par un vote à bulletin secret.
27.7. Lors d'un vote à bulletin secret, tout vote nul est retiré du nombre des votants. Lors d'un vote à main levée, les abstentions sont retirées du nombre des votants. Après un vote à main levée, les personnes qui se sont abstenues ont la possibilité d'expliquer leur abstention.
27.8. Lorsqu'un administrateur a, directement ou indirectement, un intérêt opposé de nature patrimoniale à une décision ou à une opération relevant du conseil d'administration, il doit en informer les autres membres du conseil et ne peut pas participer à la décision. L'information ainsi que le retrait du membre

pour cette décision, sont consignés dans le procès-verbal de la réunion.

ARTICLE 28 — Délégations et représentation

28.1. Le conseil d'administration peut déléguer des pouvoirs à un ou plusieurs de ses membres ou à des tiers.

28.2. Ainsi, il peut notamment confier la gestion journalière de la coopérative à un ou plusieurs délégués. La gestion journalière ainsi déléguée est entendue comme le pouvoir d'accomplir des actes d'administration ne dépassant pas les besoins de la vie quotidienne de la coopérative ou ceux qui, en raison tant de leur peu d'importance que de la nécessité d'une prompte solution, ne justifient pas l'intervention du conseil d'administration. En aucun cas, ces actes ne peuvent porter sur un enjeu économique supérieur à valeur de cinq mille euros.

28.3. Le conseil d'administration détermine la rémunération attachée, le cas échéant, aux délégations qu'il confère.

28.4. La coopérative est valablement représentée vis-à-vis des tiers, y compris en justice et dans les actes requérant la présence d'un officier ministériel :

- par trois administrateurs agissant conjointement ;
- par un mandataire ad hoc, délégué par le conseil d'administration pour les actes qu'il désigne ;
- dans les limites de la gestion journalière, par le ou les délégués à la gestion journalière.

TITRE VI — ORGANE DE CONTRÔLE FINANCIER

ARTICLE 29 — Organe de contrôle financier

29.1. La coopérative institue un organe de contrôle financier composé de minimum trois et maximum sept experts, coopérateurs ou non, nommés par l'assemblée générale, sur proposition du conseil d'administration.

29.2. Leur mandat est gratuit et de trois ans, ils sont rééligibles.

29.3. Ils sont de tout temps révocables par l'assemblée générale.

29.4. Les membres de l'organe de contrôle financier ne peuvent exercer aucune fonction, ni accepter aucun autre mandat dans la coopérative.

29.5. L'organe de contrôle financier dispose des pouvoirs d'investigation et de contrôle légalement attribués au commissaire.

29.6. L'organe de contrôle financier se réunit au moins une fois par an pour vérifier les comptes établis par le conseil d'administration et faire rapport à l'assemblée générale.

29.7. Lorsqu'elle en est légalement tenue, l'assemblée générale nomme un commissaire, membre de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises, qui exerce sa mission selon les prescriptions de la loi.

29.8. Le commissaire vérifie les comptes établis par le conseil d'administration et fait rapport à l'assemblée générale.

29.9. La durée du mandat du commissaire est de trois ans. Il est rééligible.

29.10. Il est de tout temps révocable par l'assemblée générale selon les articles 135 et 136 du Code des Sociétés.

29.11. En cas de vacance du mandat de commissaire, il est possible de pourvoir à son remplacement immédiat par requête au président du tribunal de commerce, sans devoir convoquer une assemblée générale extraordinaire.

29.12. La rémunération du commissaire est décidée par l'assemblée générale.

TITRE VII - EXERCICE SOCIAL - BILAN - RAPPORT SOCIAL

ARTICLE 30 — Exercice social

L'exercice social court du premier janvier au trente et un décembre de chaque année.

ARTICLE 31 — Comptes annuels et rapport spécial

31.1. A la fin de chaque exercice social, le conseil d'administration dresse l'inventaire, le bilan, le compte de résultats et annexes, ainsi que le rapport de gestion à soumettre à l'assemblée générale.

31.2. Il dresse également un rapport spécial, appelé le rapport social, à soumettre à l'assemblée générale. Ce rapport fera état de la manière dont la coopérative a poursuivi sa finalité sociale et réalisé ses objectifs. Il établira notamment en quoi les dépenses engagées en matière d'investissement, de fonctionnement et de personnel ont contribué prioritairement à la réalisation de cette finalité.

ARTICLE 32 — Approbation et publication

32.1. L'assemblée générale annuelle entend les rapports des administrateurs et de l'organe de contrôle financier ou du commissaire et statue sur l'adoption des comptes annuels (bilan, compte de résultats et annexes) et du rapport social.

32.2. Après adoption des comptes annuels, l'assemblée générale se prononce sur la décharge des administrateurs et du commissaire.

32.3. Les comptes annuels sont déposés dans les trente jours après leur approbation à la "Banque Nationale de Belgique".

TITRE VIII - REPARTITION BENEFICIAIRE

ARTICLE 33

33.1. Etant donné sa finalité sociale et en particulier la libération des terres de la spéculation foncière, la coopérative favorise les bénéfices sociaux et environnementaux.

33.2. La coopérative ne peut procurer à ses coopérateurs qu'un bénéfice patrimonial limité.

33.3. Si un bénéfice patrimonial est généré conformément au bilan et à l'article 429 du Code des sociétés, cinq pour cent (5 %) de ce bénéfice doit être affecté à la réserve légale selon les prescriptions de la loi (ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le fonds de réserve légal a atteint le dixième de la part fixe du capital social).

33.4. L'assemblée générale décide de l'affectation du surplus:

a) soit au fonds de réserve permettant la réalisation de la finalité et de l'objet social ;
b) soit à la distribution d'un dividende appliqué au montant des parts de catégorie B, et subsidiairement A, le taux de ce dividende étant fixé par l'assemblée générale et ne pouvant en aucun cas excéder celui fixé conformément à l'arrêté royal du huit janvier mil neuf cent soixante-deux (8 janvier 1962) fixant les conditions d'agréation de groupements nationaux de sociétés coopératives et des sociétés

coopératives pour le Conseil National de la Coopération. Le cas échéant, le solde est versé au fonds de réserve permettant la réalisation de la finalité et de l'objet social.

33.5. Aucun dividende n'est accordé aux parts de catégorie A que subsidiairement aux parts de catégorie B.

TITRE IX - DISSOLUTION – LIQUIDATION

ARTICLE 34

34.1. La coopérative est dissoute de plein droit par la réduction du nombre des coopérateurs en dessous du minimum légal et par la réduction du capital en dessous de la part fixe de celui-ci, si aucune régularisation n'intervient dans les six mois.

34.2. Elle peut être dissoute par décision de l'assemblée générale statuant comme en matière de modification du but social. L'assemblée générale désigne un ou plusieurs liquidateurs.

34.3. Elle détermine leurs pouvoirs, le mode de liquidation et leurs émoluments éventuels.

34.4. Aussi longtemps que les liquidateurs n'auront pas été désignés, le conseil d'administration est de plein droit chargé de la liquidation.

ARTICLE 35

35.1. Après paiement des dettes et des charges sociales, le solde servira d'abord au remboursement des parts sociales. En aucun cas, un coopérateur ne peut obtenir plus que la valeur nominale de ses parts.

35.2. Ce remboursement se fera par catégorie : en premier lieu seront remboursées les parts des coopérateurs solidaires de catégorie B et en second lieu les parts des coopérateurs garants de catégorie A.

35.3. La répartition du solde restant, ou surplus de liquidation, sera décidée par l'assemblée générale statuant comme en matière de modification du but social, qui devra l'affecter à un ou des organismes poursuivant une finalité sociale similaire à celle de la coopérative ou s'en rapprochant le plus possible.

TITRE X - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 36

36.1. Un règlement d'ordre intérieur, fixant les responsabilités de tous ceux qui participent à la gestion, à l'animation, à la surveillance et au contrôle de l'activité de la coopérative, est établi par le conseil d'administration et adopté par l'assemblée générale conformément à l'article 22.

36.2. Le règlement d'ordre intérieur peut, à condition de ne pas contrevenir aux dispositions impératives des statuts et de la loi, prendre toutes dispositions relatives à l'application des statuts et le règlement des affaires sociales en général, et peut imposer aux coopérateurs et à leurs ayants droit tout ce qui est jugé utile aux intérêts de la coopérative.

POUR COORDINATION CONFORME

Annexe 7 – Situation financière provisoire au 31 décembre 2016 (Comptes provisoire année 2016 à approuver par l'AG du 26 mars 2017)

Compte de résultats

Produits (loyers) : + 2 871,97 €
Produits financiers : + 1 028,24 €

Charges diverses (frais Moniteur, BNB, INASTI, assurances, procurations…) : - 1 638,59 €
Précompte immobilier terrains : - 785,64 €
Amortissements : - 503,32 €

Résultat avant impôt : + 972,66 €

Précompte mobilier sur intérêts : - 430,12 €

Résultat 2016 (bénéfice) : **542,54 €**

Bilan

ACTIF		**PASSIF**	
Actifs immobilisés	**620 615,89 €**	**Capital social**	**1 175 700,00 €**
Frais d'établissement et de modifications statutaires	2 516,66 €	- dont part fixe	12 000,00 €
Amortissement cumulés sur ces frais	-1 704,64 €	- dont part variable	1 163 700,00 €
Immobilisations corporelles (terrains et frais accessoires)	518 803,87 €		
Actifs financiers immobilisés	101 000,00 €	**Résultat cumulé**	**-716,90 €**
Actifs circulants	**689 652,21 €**	**Dettes**	**135 285,00 €**
Trésorerie disponible	688 656,52 €	Versements des futurs coopérateurs non encore approuvés	135 000,00 €