

## **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.***