

# Rapport de gestion 2023



# Sommaire

Avant-propos du Président	3
Plan directeur	4
Organes et organigramme	5
Rapport annuel	6
<i>L'année en bref</i>	6
<i>Evolution du chiffre d'affaires</i>	7
<i>Marche des affaires</i>	8
<i>Personnel</i>	10
<i>Evaluation des risques</i>	10
<i>Evénements exceptionnels</i>	10
<i>Perspectives d'avenir</i>	10
Bilan	11
Compte de pertes et profits	12
Annexe aux comptes annuels	13
Utilisation du résultat au bilan	16
Commentaires sur les comptes	17
Rapport de l'organe de révision	18

# Avant-propos du Président

**Chers sociétaires,  
Mesdames et Messieurs,**

Au niveau international, le contexte géopolitique de 2023 est resté instable. Les conflits au Moyen-Orient se sont ajoutés à la guerre en Ukraine. Ce qui a eu pour conséquence que les marchés mondiaux, par exemple des matières premières, ont eu de la peine à se réguler. Ce qui est réjouissant malgré ceci, c'est que le prix des intrants agricoles a baissé et a partiellement compensé la hausse des prix d'autres facteurs de production comme l'énergie.

La météo, elle aussi a été instable. Un printemps tardif, suivi de canicules estivales, d'un début d'automne très sec et ensuite la pluie qui n'a pas arrêté de détrempier les sols ! Les récoltes se sont déroulées dans des conditions pas toujours optimales et au final LANDI Centre Broye a réceptionné légèrement moins de céréales, oléagineux et protéagineux qu'en 2022. En étant en amont et en aval, la coopérative accompagne les exploitations agricoles, par conséquent, elle est aussi confrontée directement aux décisions politiques. Tout en se réjouissant du nouveau Parlement élu à l'automne dernier qui a eu comme résultat rapide de biffer les coupes dans le budget agricole 2024 proposées par le conseil fédéral. Le revenu agricole est en baisse ces 2 dernières années et bien évidemment, bien en-dessous du salaire comparable. C'est pourquoi je me pose la question jusqu'à quel niveau les paysans vont tenir ou plutôt simplement survivre et surtout comment vont-ils pouvoir transmettre leurs exploitations à la génération suivante. En ce début 2024, les nombreuses manifestations du monde agricole, dans plusieurs pays d'Europe démontrent l'asphyxie des paysans.

Après les initiatives agricoles rejetées très nettement en 2021 et 2022, la mobilisation du monde rurale devra être de nouveau significative en 2024 pour une fois de

plus faire refuser l'initiative biodiversité. Il y avait un monde avant 2020, avant les crises, les maîtres-mots étaient « Mondialisation » et « Ecologisation ». Quant à l'après, plusieurs indicateurs au niveau mondial me permettent de dire que plusieurs pays ou région du monde ont radicalement changé de cap. La volonté d'une politique de souveraineté alimentaire claire est devenue un axe stratégique prioritaire dans plusieurs Etats. La décision de l'EU en 2023 de repousser l'abandon du glyphosate de 10 ans en est un parfait exemple. LANDI Centre Broye, en collaboration avec les agriculteurs, construit l'avenir agricole de la région et le nouveau dépôt Agro ainsi que l'administration viennent d'être réalisés à Cugy dans un délai très respectable. On se réjouit que cette nouvelle infrastructure permette de gagner en efficacité et en efficience. Ces importants investissements apportent un lieu de travail moderne à nos collaborateurs et collaboratrices ainsi que des fournitures d'intrants et prestations adaptés aux besoins de nos sociétaires, clients et clientes. Vu la situation générale du commerce de détail en Suisse, on peut être très satisfait des résultats réalisés en 2023 par nos magasins LANDI de Payerne et d'Estavayer ainsi que du TopShop.

Dans l'ensemble de nos activités 2023, LANDI Centre Broye continue d'être un acteur commercial important dans la région et est prête pour affronter l'avenir au vu des investissements réalisés ces dernières années. Je tiens au nom du conseil d'administration à remercier toutes les collaboratrices et collaborateurs de LANDI Centre Broye pour leur fort engagement tout au long de l'année 2023 ainsi que nos sociétaires et nos clients et clientes pour leur confiance et leur fidélité envers notre coopérative.

*Fabrice Bersier  
Président*



**Fabrice Bersier**



L'établissement d'un plan directeur ou la définition d'une stratégie est une étape indispensable et fondamentale pour une entreprise. C'est un document écrit qui précise, pour une période donnée, les principaux objectifs d'une organisation, les principaux types d'actions et de moyens qu'elle met en œuvre pour atteindre ses objectifs. Dans les faits, c'est le carnet de route de votre Comité de direction. C'est un outil sur lequel nous nous basons pour prendre les décisions opérationnelles dans la conduite de notre coopérative. Le Conseil d'administration de votre LANDI, épaulé par votre Comité de direction, a pris le temps en automne 2020 de mettre à jour la stratégie LANDI Centre Broye et de définir les objectifs stratégiques pour la période 2021-2025. En voici le slogan et les principaux axes définis :

**« LANDI Centre Broye, professionnelle, engagée et flexible, au service d'une région et de ses agriculteurs »**

#### **La mission de votre LANDI Centre Broye**

- Nous sommes une coopérative agricole régionale offrant à nos sociétaires et à notre clientèle des produits de qualité et des prestations de proximité
- Nous fournissons les moyens de production et des services professionnels nécessaires à une agriculture durable
- Nous sommes un acteur-clé dans la prise en charge des produits agricoles
- Nous proposons un service convivial et une offre diversifiée dans nos magasins

#### **Les valeurs de votre LANDI Centre Broye**

« Les agriculteurs sont au centre de toutes nos activités. Nous agissons dans le respect de l'éthique professionnelle et des valeurs du développement durable »

#### **Professionnelle**

- Nous disposons des compétences nécessaires pour conseiller les agriculteurs et agricultrices et notre clientèle
- Nous sommes fiables dans la qualité de nos produits et prestations ainsi que dans le respect des délais

#### **Engagée**

- Nous travaillons en toute transparence dans l'intérêt de nos sociétaires et pour la pérennité de notre coopérative
- Nous respectons nos valeurs et nos engagements envers nos collaborateurs et collaboratrices, nos partenaires et nos fournisseurs

#### **Flexible :**

- Nous restons concurrentiels face aux besoins des agriculteurs et agricultrices et de notre clientèle en restant agile et proactive
- Nous nous adaptons en permanence à l'évolution des conditions-cadres, de nos métiers et des marchés

#### **La vision 2025 de votre LANDI Centre Broye**

En 2025, la coopérative LANDI Centre Broye est une entreprise performante avec une conduite moderne et une gestion optimisée

- Elle confirme son rôle de partenaire des agriculteurs et agricultrices de la région et son attractivité dans le commerce de détail
- Professionnelle, engagée et flexible, au service d'une région et de ses agriculteurs et agricultrices



#### **Axe d'évolution stratégique AGRO**

« Confirmer notre rôle de partenaire des agriculteurs d'aujourd'hui et de demain »

- Améliorer notre efficacité dans le commerce des intrants
- Renforcer notre positionnement régional fort dans le secteur céréalière
- Développer nos services actuels et futurs
- Transmettre à nos agriculteurs et agricultrices des informations pertinentes pour leur évolution



#### **Axe d'évolution stratégique COMMERCE DE DETAIL**

« Développer l'attractivité de notre commerce de détail et améliorer sa gestion »

- Attirer une nouvelle clientèle et la fidéliser
- Mettre en place une délégation des responsabilités et des compétences
- Améliorer l'attractivité de nos magasins
- Augmenter considérablement le chiffre d'affaires du TopShop
- Optimiser nos processus en collaboration avec LANDI Suisse et Volg
- Maintenir nos activités dans le secteur des énergies



#### **Axe d'évolution stratégique FONCTIONNEMENT INTERNE**

« Devenir une entreprise plus performante avec une conduite moderne »

- Equilibrer notre système de gouvernance
- Optimiser nos processus financiers
- Développer l'esprit d'équipe et la communication
- Optimiser notre organisation
- Améliorer nos processus



# Organes et organigramme

## Assemblée générale (346 membres)

### Administration

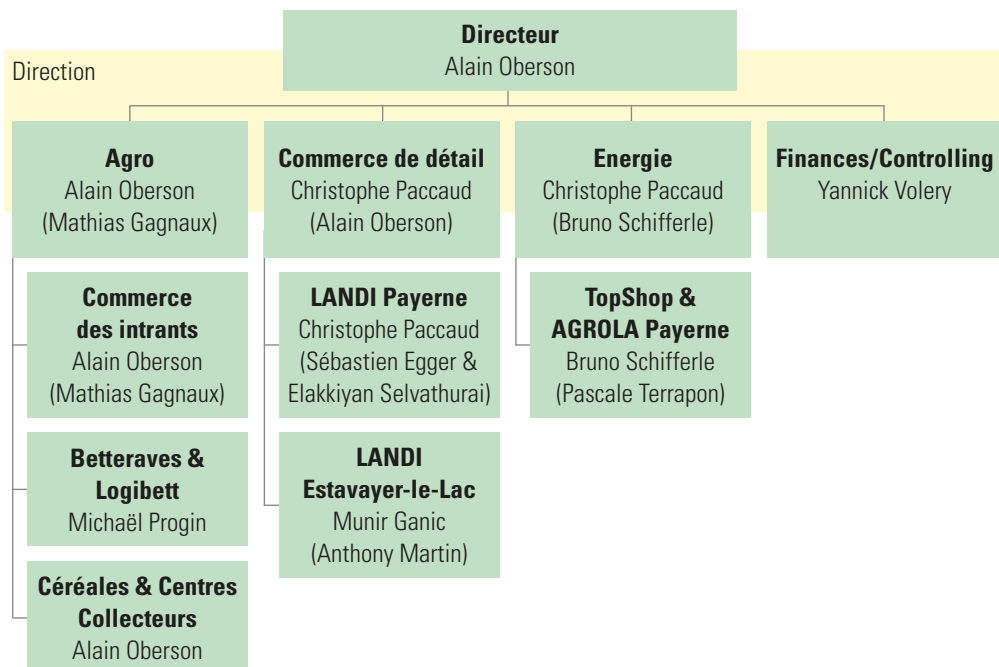
Fabrice Bersier, Vesin	Président
Ariane Baux-Jaquemet, Corcelles-près-Payerne	Vice-Présidente
Cyrille Gassmann, Franex	Secrétaire
Cédric Blanc, Missy	Administrateur
Fabrice Pillonel, Bussy	Administrateur
Jean-Charles Roulin, Forel	Administrateur
Pierre Terrapon, Cousset	Administrateur

### Comité de Direction

Alain Oberson, Rossens FR	Directeur, Responsable DAS Agro
Yannick Volery, Cousset	Responsable financier
Christophe Paccaud, Corcelles-près-Payerne	Responsable DAS Commerce de détail

### Organe de révision

BDO AG, Berne



## L'année en bref

Chers sociétaires, chers clients et clientes,  
L'année 2023 a été marquée par la situation géopolitique mondiale et les conflits dans différentes régions du globe, par une conjoncture un peu moins favorable pour le commerce de détail et par une inflation globale importante, bien que limitée en comparaison européenne. Mais 2023 se distingue encore une fois par des conditions climatiques particulières et difficiles pour l'agriculture en Suisse et dans toute l'Europe. Cette problématique des conditions climatiques semble malheureusement devenir une constante et nous devons apprendre à travailler avec cette nouvelle donne. La formation, la recherche et les nouvelles technologies sont des voies à suivre et à approfondir pour nous aider à surmonter les périodes compliquées et à augmenter notre niveau de résilience. Votre LANDI, avec le soutien important du groupe fenaco, est active pour vous accompagner sur ces trois sujets.

Jetons maintenant un regard plus précis sur l'année 2023 de votre LANDI. Celle-ci a encore une fois été pleine d'innovations, de projets réalisés, de réflexions sur notre développement à moyen-long terme, et de rencontres avec vous, nos sociétaires et clients et clientes. La nouvelle organisation mise en place dans notre secteur du commerce de détail avec une répartition plus large des responsabilités et la mise en place de nouveaux postes de cadres porte ses fruits. Nous constatons une belle stabilisation des équipes dans nos magasins d'Estavayer, de Payerne ainsi que pour notre TopShop. Dans notre secteur AGRO, Matthias Gagnaux a accepté de prendre la responsabilité du commerce des intrants et a été nommé adjoint du responsable AGRO. Nous nous réjouissons beaucoup de ce changement positif pour notre LANDI et

souhaitons beaucoup de succès et de plaisir à Matthias dans ses nouvelles responsabilités. Notre silotier d'Estavayer-le-Lac, M. Baechler, a décidé de profiter d'une retraite bien méritée dès 2025. Les récoltes 2024 seront, par conséquent, les dernières pour lui en tant que responsable de centre collecteur pour notre LANDI. Nous avons activement cherché un nouveau silotier, que nous avons trouvé en la personne de M. Youri Gassmann. Ce dernier officiera en tant que second sur le centre collecteur d'Estavayer jusqu'au départ de M. Baechler. Il reprendra ensuite la responsabilité du site. Nous souhaitons plein succès et beaucoup de satisfaction à M. Gassmann dans ses nouvelles fonctions.

2023 a été marquée en particulier par une étape importante et historique pour votre LANDI: la construction de notre nouveau site AGRO et administratif à Cugy. Les travaux de terrassement ont débuté début avril et nous avons pu nous installer dans nos nouveaux locaux en toute fin d'année. Le déménagement a eu lieu entre le 27 décembre 2023 et le 5 janvier 2024. Nous devons encore trouver nos marques avec ce nouvel outil de travail moderne. Nous sommes très heureux de pouvoir vous accueillir et vous servir dans ces locaux efficaces et efficaces.

Finalement, je profite de ces quelques lignes pour remercier chaleureusement tous les collaborateurs et collaboratrices de LANDI Centre Broye pour leur engagement et leur énergie positive tout au long de l'année. C'est grâce à eux et à leur motivation au quotidien que votre LANDI se porte bien. LANDI Centre Broye, professionnelle, engagée et flexible, au service d'une région et de ses agriculteurs.

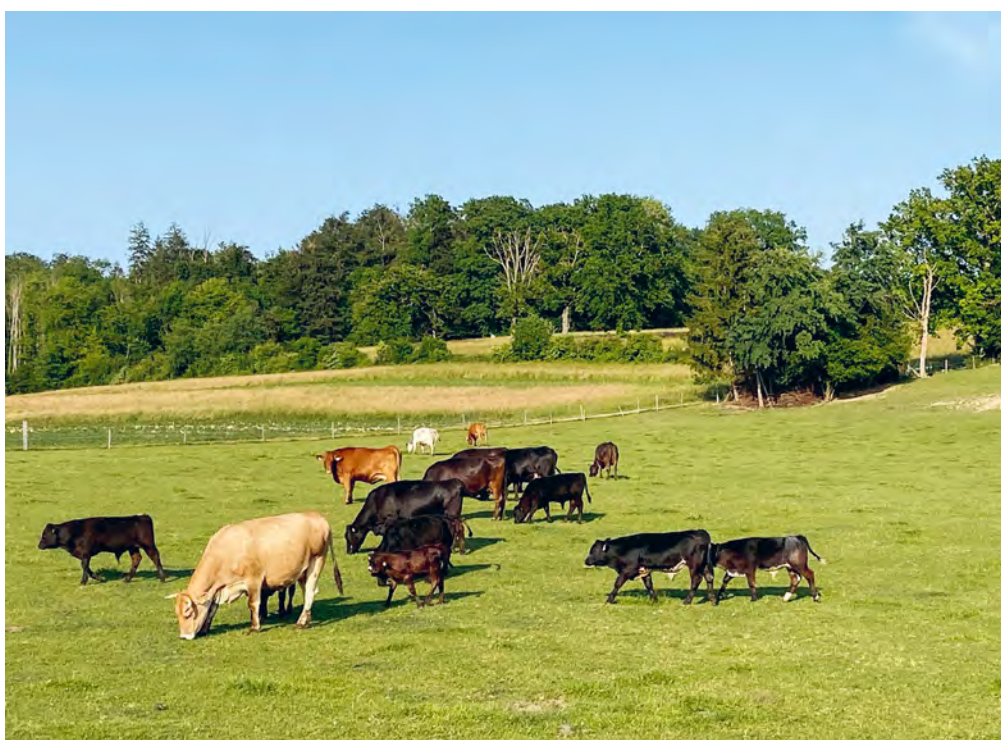
*Alain Oberson*  
Directeur et responsable DAS Agro

Chiffres clés	2023 KCHF	2022 KCHF	2021 KCHF	2020 KCHF
Chiffre d'affaires net	45 539	49 095	42 798	42 953
Résultat avant intérêts et impôts (EBIT)	466	83	-105	645
Résultat d'entreprise	128	134	34	146
Investissements en				
Immobilisations corporelles	4 055	664	8 664	382
Degré de liquidité III	122,7%	147,6%	127,7%	236,5%
Fonds propres	4 009	3 884	3 759	3 743
Total du bilan	19 433	16 663	16 504	10 541
Taux d'autofinancement	20,6%	23,3%	22,8%	35,5%
Nombre de collaborateurs et collaboratrices	61	61	59	59

## Evolution du chiffre d'affaires

L'évolution du chiffre d'affaires de notre LANDI s'illustre comme suit :

	<b>2023</b> KCHF	<b>2022</b> KCHF
<b>Agro</b>		
Commerce agricole	12 093	13 134
Céréales	9 836	11 670
Produits du sol	4 893	4 393
<b>Commerce de détail</b>		
Magasin LANDI	11 680	12 054
TopShop	1 543	2 104
<b>Energie</b>		
Stations-service	5 530	6 131
<b>Chiffre d'affaires brut</b>	<b>45 575</b>	<b>49 486</b>
Diminution des produits	36	391
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>45 539</b>	<b>49 095</b>



Vaches dans un pré à Corcelles





Alain Oberson

## Marche des affaires

### Introduction

Comme je l'ai écrit précédemment, les cabrioles météorologiques ont de nouveau fortement marqué l'année 2023. Un printemps qui a tardé à se présenter, pluvieux, avec des températures peu agréables, un été chaud et sec et un automne beaucoup trop humide... Toutes ces conditions ont fortement impacté vos cultures et vos récoltes. Cela a également des conséquences sur les résultats de votre LANDI.

### Commerce agricole

Le chiffre d'affaires du secteur d'activité commerce des intrants sont en baisse par rapport à l'année précédente. Ceci s'explique par une baisse globale des prix des intrants, particulièrement au niveau des engrais et des aliments concentrés par rapport à 2022. Les volumes commercialisés quant à eux sont relativement stables, ce qui est une bonne nouvelle pour votre LANDI. Le chiffre d'affaires du commerce des intrants est en diminution de 10,6% par rapport à 2022. Les volumes globaux commercialisés, quant à eux, diminuent de 4,8%. La diminution du chiffre d'affaires est de 7,9% pour les fourrages et les aliments, une diminution identique en termes de quantités. Pour les semences, le chiffre d'affaires est en diminution de 16,6% par rapport à 2022. Ce chiffre est à relativiser, car il est fortement impacté par les problèmes de disponibilité et les retards de livraisons des plants de pomme de terre dont une grande part sera livrée début 2024 seulement. Les chiffres sont intéressants dans le secteur de la nutrition des plantes puisque le chiffre d'affaires a diminué de 12,8% alors que les quantités ont augmenté de 7,7%. Ceci s'explique par l'évolution positive des prix en 2023, suite à une année extrême en termes de prix en 2022. Le secteur de la protection des plantes a, quant à lui, été impacté par la hausse des prix des matières premières, et donc des produits phytosanitaires. Le chiffre d'affaires augmente de 5,7% et les quantités diminuent de 6,4%.

### Commerce céréales

La campagne de céréales, oléagineux et protéagineux a été moyenne pour notre région. Les quantités réceptionnées sont en légère baisse par rapport à l'année précédente. Les céréales panifiables ont été plus impactées par les conditions météo que les orges dont la quantité est stable. Les récoltes de colza ont également été peu impactées par les conditions météorologiques et le volume est stable également. Vous avez été nombreux à profiter de notre nouvelle échelle de diminution des taxes d'entrées incitatives et à garder vos récoltes pour nous les livrer plus tard.

Ceci nous a aidés à mieux gérer la période intensive des récoltes et à lisser les réceptions sur plusieurs semaines. Nous vous remercions des efforts fournis et allons renouveler l'expérience en 2024, en espérant que vous serez encore plus nombreux à profiter de cette mesure. Les volumes totaux réceptionnés sont en diminution de 5,8% par rapport à 2022 avec 19 057 tonnes. Les céréales panifiables sont en diminution de 12,4% pour un volume de 7318 tonnes. Les céréales fourragères sont en diminution de 6% par rapport à 2022 avec 6691 tonnes. A relever la baisse des réceptions de maïs (-13,6%) et du triticales (-12,9%). Le maïs a particulièrement subi les conditions météo difficiles cette année et la concurrence avec l'affouragement reste élevée. Les oléagineux bénéficient d'une légère augmentation de 2,2%. A relever encore l'augmentation du tournesol de plus 28,4% par rapport à 2022.

### Commerce pommes de terre et betteraves

Durant la campagne de chargement 2023, Logibett a chargé 108 713 tonnes de betteraves contre 118 869 l'année précédente. La campagne a été particulièrement marquée par les pluies abondantes, ce qui a rendu difficile le travail de nos collaborateurs et collaboratrices, des souris mais aussi des chauffeurs de convois de betteraves. LANDI Centre Broye continue tout de même de croire en cette culture et notre conseil d'administration a validé, en tout début d'année, le changement de la plus ancienne de nos souris. Nous avons également pris en charge 10 296 tonnes de pommes de terre pour un chiffre d'affaires de KCHF 4893.

Je vous souhaite une excellente année agricole 2024 ! LANDI Centre Broye, professionnelle, engagée et flexible, au service d'une région et de ses agriculteurs.

*Alain Oberson  
Directeur et responsable DAS Agro*



## Commerce de détail

2023 nous a quelque peu ramené à la réalité après la flambée des années pandémie. Certes, le résultat de nos deux magasins LANDI est légèrement inférieur à celui de l'année 2022, mais en comparaison pluriannuelle et également au niveau national, 2023 peut tout de même être qualifié de bonne année. Il faudra attendre les premiers mois de 2024 pour savoir si cela est uniquement dû au changement d'orientation des clientes et clients ou si le printemps mitigé a également eu une influence sur notre chiffre d'affaires.

Le chiffre d'affaires de nos magasins et de notre TopShop fin janvier nous laissaient envisager l'année 2023 avec optimisme, mais très vite la réalité en fut autrement ! Finalement, le chiffre d'affaires du commerce de détail de LANDI Centre Broye réalisé est de KCHF 13 223. Le chiffre d'affaires réalisé à Payerne est de KCHF 8170. Fin janvier, nous étions à plus 4% par rapport à 2022, mais les mois suivants, malheureusement ne furent pas aussi réjouissants. Les conditions météorologiques de février, mars et avril ne nous ont pas permis de maintenir cette avance. Le retour d'une météo de saison en mai et juin a favorisé la réalisation des affaires du niveau de 2022. La deuxième partie de l'année a subi de grandes variations allant pour certains mois de -8% à +5% en rapport à 2022. Au final nous concédons 1,1% sur le chiffre d'affaires 2022.

Les secteurs avec une variation importante : Non Food



Entrée TopShop Payerne

CHF -139 000 et Food CHF +47 000, à relever l'augmentation des ventes de notre secteur plantes et fleurs de CHF +57'000 et celui de nos produits frais de CHF +53'000. Le panier moyen réalisé est de CHF 36.90 et le nombre de passages en caisse a été de 221 614 clients et clientes. L'équipe du magasin de Payerne est formée de 15 collaborateurs et collaboratrices avec des taux d'engagement de 30% à 100%, ce qui correspond à 10 postes de travail à 100%. A Estavayer, le chiffre d'affaires réalisé est de KCHF 3321. Fin janvier, nous étions à plus 1% par rapport à 2022, dès février, là aussi de grandes variations allant de -20% à +2%

en rapport à 2022. Finalement, nous concédons 6,6% sur le chiffre d'affaires 2022. Les secteurs avec une variation importante sont semblables au site de Payerne soit : Non Food CHF -222 000 et Food CHF +7000, boissons CHF -21 000. Le panier moyen est de CHF 30.30 et le nombre de passages en caisse a été de 109 613 clients et clientes. Le team du magasin d'Estavayer est formé de huit collaborateurs et collaboratrices avec des taux d'engagement de 40% à 100% ce qui correspond à 5,5 postes de travail à 100%. Les collaboratrices et collaborateurs de nos deux sites ont toutes et tous un CFC du commerce de détail ou de l'horticulture. Ils suivent régulièrement les formations organisées par LANDI Suisse en rapport avec notre assortiment, l'organisation dans le magasin, le management ou la conduite du personnel. Le TopShop, avec un chiffre d'affaires de KCHF 1543 progresse de 5,4%, le panier moyen est de CHF 12.70 +11%, le nombre de clients et clientes passés en caisse a été de 122 017, soit une baisse de fréquentation de 6% constatée essentiellement depuis le mois de septembre 2023. Le personnel du Shop comprend huit collaborateurs et collaboratrices avec des taux d'engagement de 20% à 100% ce qui correspond à 4,8 postes de travail à 100%. Précision de la différence de chiffre d'affaires de la page n° 7 pour le TopShop : depuis 2023, les ventes de loterie ne sont plus comptabilisées dans le chiffre d'affaires, mais seulement les commissions qui sont comptabilisées dans les prestations de services. Ce n'est pas une perte de chiffre d'affaires mais une modification de la méthode de comptabilisation.

## Energie

Le volume de vente de nos carburants par l'intermédiaire de nos deux stations-service AGROLA sont en légère hausse à Payerne et en diminution à Cugy. Au total cumulé, 3,3 millions de litres ont été vendus. Malgré un marché toujours sous pression, une forte concurrence, l'évolution et modification de la motorisation du parc à véhicules, nos litrages ont été maintenus et c'est très réjouissant.

Je remercie tous nos collaborateurs et collaboratrices pour leur engagement, leur professionnalisme et leur flexibilité. Ils et elles ont donné le meilleur d'eux et d'elles même afin de répondre aux demandes de la clientèle et ainsi continuer à la fidéliser, tout en gardant leur esprit d'équipe et leur motivation. Merci à vous chers sociétaires, chers clients et clientes, pour votre confiance et au plaisir de vous rencontrer prochainement dans nos magasins ou notre TopShop.

*Christophe Paccaud*  
Responsable DAS Commerce de détail



Christophe Paccaud



## Personnel

	2023	2022
• Nombre de collaboratrices et collaborateurs	61	61
• Nombre de postes à plein temps en moyenne annuelle	38	39

## Evaluations des risques

La LANDI Centre Broye est intégrée dans le système de gestion des risques du groupe fenaco-LANDI. La société saisit et évalue, au cours d'un processus annuel répétitif, les risques majeurs, définit des mesures et en assure l'application. La mise en œuvre du processus, en concordance avec les standards définis par le groupe fenaco-LANDI, est coordonnée par un responsable de la gestion des risques.

## Événements exceptionnels

Les événements exceptionnels qui ont marqué l'année 2023 de votre LANDI ont été pour la plupart liés de près ou de loin à la situation géopolitique mondiale. En janvier, nous avons convoqué une assemblée générale extraordinaire pour demander une enveloppe supplémentaire pour couvrir l'augmentation des coûts de construction de notre nouveau bâtiment AGRO et administration à Cugy. En mars, nous vous avons invités pour notre traditionnel event Agro d'hiver, qui a été suivi d'un moment convivial pour fêter le lancement des travaux de réalisation du nouveau site dans le quartier Le Verney. L'instabilité des marchés mondiaux a eu des conséquences sur les prix des intrants agricoles qui ont été en baisse continue pour les engrais et les aliments composés, mais également sur les prix de vente dans nos magasins, qui eux aussi ont été régulièrement corrigés vers le bas,

malgré une situation conjoncturelle d'inflation. En début d'année, nous avons pu, après de longues discussions, renouveler le bail de location du site magasin LANDI d'Estavayer-le-Lac jusqu'au 31 décembre 2027. De façon générale, nous continuons à travailler sur différents projets intéressants et importants pour votre LANDI, notamment, comme communiqué en début d'automne, sur l'étude d'un projet de réalisation d'infrastructure centralisée pour les céréales dans la haute Broye. Projet passionnant, important et prioritaire pour notre LANDI. La construction du nouveau site Agro et Administration à Cugy peut également être qualifiée d'évènement exceptionnel ! Cette réalisation, les incertitudes, les inquiétudes, mais aussi les satisfactions qui y sont liées, nous ont accompagnées tout au long de l'année 2023.

## Perspectives d'avenir

En 2024, nous allons terminer de déménager et de vider nos anciens locaux Agro à Cugy Gare ainsi qu'à Payerne Grosse Pierre. Nous allons chercher des locataires pour nos locaux à Cugy. Nous allons approuver et apprendre à travailler sur notre nouveau site Agro à Cugy et augmenter notre efficacité et notre efficience. Nous aurons des ressources supplémentaires disponibles pour le travail de terrain dans les campagnes et allons intensifier notre présence, nos services et nos prestations. Nous allons collaborer de façon intensive dans le projet d'infrastructure céréalière centralisée dans la haute Broye. Nous allons moderniser les outils informatiques de gestion de nos centres collecteurs. Nous allons renforcer notre attractivité dans nos magasins et optimiser l'organisation structurelle de votre coopérative et de ses secteurs d'activités stratégiques.



Champ de pdt à Corcelles



# Bilan

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
	Fr.	Fr.
Liquidités	514'937	350'329
Créances de ventes de biens et de prestations	2'252'475	2'784'531
Autres créances à court terme	287'992	243'769
Stocks de marchandises	2'520'011	2'918'535
Actifs de régularisation	3'000	47'271
<b>Actifs circulants</b>	<b>5'578'415</b>	<b>6'344'435</b>
Prêts et immobilisations financières	1'965'227	1'746'327
Immobilisations corporelles mobilières	816'000	1'012'000
Immobilisations en construction	3'431'000	150'000
Immobilisations corporelles immeubles	7'642'001	7'410'001
<b>Actifs immobilisés</b>	<b>13'854'228</b>	<b>10'318'328</b>
<b>Actifs</b>	<b>19'432'643</b>	<b>16'662'763</b>
Dettes d'achats de biens et de prestations	1'546'341	1'653'580
Compte courant fenaco (portant intérêt)	1'146'176	519'041
Dettes à court terme portant intérêt	468'697	346'633
Autres dettes à court terme	1'100'685	1'174'879
Passifs de régularisation	231'673	504'771
Provisions à court terme	53'109	100'552
<b>Fonds étrangers à court terme</b>	<b>4'546'681</b>	<b>4'299'456</b>
Dettes à long terme portant intérêt	9'431'707	7'341'702
Autres dettes à long terme	36'700	35'900
Provisions à long terme	1'408'092	1'101'424
<b>Fonds étrangers à long terme</b>	<b>10'876'499</b>	<b>8'479'026</b>
Capital social	190'400	193'700
Réserves légales issues du bénéfice	254'000	254'000
Réserves libres issues du bénéfice	3'392'000	3'242'000
Résultat au bilan	173'063	194'581
<b>Fonds propres</b>	<b>4'009'463</b>	<b>3'884'281</b>
<b>Passifs</b>	<b>19'432'643</b>	<b>16'662'763</b>

# Compte de pertes et profits

	2023	2022
	Fr.	Fr.
<b>Ventes marchandises</b>	<b>45'539'056</b>	<b>49'094'875</b>
<b>Achats marchandises</b>	<b>-40'539'876</b>	<b>-44'534'572</b>
<b>Bénéfice brut</b>	<b>4'999'180</b>	<b>4'560'303</b>
<b>Prestations de services</b>	<b>1'532'128</b>	<b>1'503'433</b>
<b>Bénéfice d'exploitation</b>	<b>6'531'308</b>	<b>6'063'736</b>
Charges salariales	-2'761'897	-2'780'445
Charges sociales	-488'426	-488'257
Autres charges de personnel	-84'699	-125'454
<b>Charges de personnel</b>	<b>-3'335'022</b>	<b>-3'394'156</b>
Charges de location	-176'235	-174'357
Entretien et réparations	-411'475	-359'624
Charges de transport sur ventes	-6'486	-8'117
Charges d'énergie	-389'619	-288'337
Autres charges d'exploitation	-151'502	-110'570
Assurances choses et taxes	-178'994	-158'651
Charges d'administration	-607'767	-574'031
Charges de publicité et de vente	-69'939	-58'210
<b>Autres charges d'exploitation</b>	<b>-1'992'017</b>	<b>-1'731'897</b>
<b>Résultat avant intérêts, impôts et amortissements (EBITDA)</b>	<b>1'204'269</b>	<b>937'683</b>
Amortissements immobilisations corporelles mobilières	-357'679	-454'963
Amortissements immobilisations corporelles immeubles	-380'235	-411'089
<b>Amortissements</b>	<b>-737'914</b>	<b>-866'052</b>
<b>Pertes sur cessions d'immobilisations mobilières</b>	<b>-8</b>	<b>0</b>
<b>Gains sur cessions d'immobilisations mobilières</b>	<b>0</b>	<b>11'707</b>
<b>Résultat avant intérêts et impôts (EBIT)</b>	<b>466'347</b>	<b>83'338</b>
<b>Charges financières</b>	<b>-160'781</b>	<b>-111'292</b>
<b>Produits financiers</b>	<b>124'752</b>	<b>124'998</b>
<b>Résultat avant impôts (EBT)</b>	<b>430'318</b>	<b>97'044</b>
<b>Charges extraordinaires</b>	<b>-300'000</b>	<b>-250'000</b>
<b>Produits extraordinaires</b>	<b>0</b>	<b>318'000</b>
<b>Impôts directs</b>	<b>-1'836</b>	<b>-31'217</b>
<b>Résultat statutaire</b>	<b>128'482</b>	<b>133'827</b>

# Annexe aux comptes annuels

2023

Fr.

2022

Fr.

## Informations sur les principes comptables appliqués dans les comptes annuels statutaires

### Principe général

La tenue de la comptabilité et les normes comptables de la société s'effectuent après l'implémentation des standards de "gestion financière LANDI" (FiFü). En annexe des prescriptions légales, ce standard concorde avec les directives correspondantes du groupe fenaco. Afin d'assurer une croissance à long terme de la société, la possibilité de création ou dissolution de réserves latentes a été prise en compte.

### Définition personnes proches

Parties liées: actionnaires / coopérateurs détenant directement ou indirectement 20% ou plus de la société.

Participations: sociétés détenues directement ou indirectement à 20% au moins.

Groupe fenaco: sociétés détenues directement ou indirectement par fenaco société coopérative.

LANDI: sociétés du groupe fenaco-LANDI qui ne sont pas contrôlées directement ou indirectement par fenaco société coopérative.

### Organes de la société

Aucune créance et dette n'existe envers les organes de la société (conseil d'administration, direction, organe de révision), exceptées celles créées par des rapports commerciaux entre prestataire et client.

## Informations sur les positions importantes au bilan et au compte de pertes et profits

### Créances de ventes de biens et de prestations

Tiers	1'904'136	2'233'592
Groupe fenaco	346'401	547'650
LANDI	1'938	3'289
<b>TOTAL Créances de ventes de biens et de prestations</b>	<b>2'252'475</b>	<b>2'784'531</b>

### Prêts et immobilisations financières

Tiers	32'327	32'327
Groupe fenaco	1'932'900	1'714'000
<b>TOTAL Prêts et immobilisations financières</b>	<b>1'965'227</b>	<b>1'746'327</b>

### Dettes d'achats de biens et de prestations

Tiers	1'469'213	1'630'627
Groupe fenaco	77'128	13'988
LANDI	0	8'965
<b>TOTAL Dettes d'achats de biens et de prestations</b>	<b>1'546'341</b>	<b>1'653'580</b>

### Dettes à long terme portant intérêt

Tiers	9'431'707	7'341'702
<b>TOTAL Dettes à long terme portant intérêt</b>	<b>9'431'707</b>	<b>7'341'702</b>
Échéance 1 - 5 ans	2'638'294	2'050'952
Échéance à plus de 5 ans	6'793'413	5'290'750



# Annexe aux comptes annuels

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	Fr.	Fr.
<b>Informations légales selon l'art 959c al.2 CO</b>		
<b>Nombre d'équivalents plein temps (EPT) en moyenne annuelle</b>		
Nombre d'équivalents plein temps (EPT) en moyenne annuelle	<b>Plus de 10 moins de 250</b>	Plus de 10 moins de 250
<b>Dettes découlant de contrats de leasing et engagements résultant de contrats de bail à long terme / Droits de superficie</b>		
Valeur résiduelle des contrats de leasings		
Engagements résultant de contrats de bail à long terme / Droits de superficie		
1 - 5 ans	<b>549'840</b>	685'425
Plus de 5 ans	<b>30'000</b>	60'000
TOTAL Engagements résultant de contrats de bail à long terme / Droits de superficie	<b>579'840</b>	745'425
<b>Réserves de cotisations part employeur auprès de la caisse de pension</b>		
Avoirs à la date du bilan	<b>515'655</b>	513'089
<b>Montant total des actifs engagés en garantie des dettes de l'entreprise et celui des actifs grevés d'une réserve de propriété</b>		
Immobilisations corporelles immeubles	<b>7'642'001</b>	7'340'001
<b>Explications relatives aux postes extraordinaires, uniques ou hors période du compte de pertes et profits</b>		
Charges extraordinaires		
Création de provisions	<b>300'000</b>	250'000
Frais d'acquisition bâtiment	<b>0</b>	0
TOTAL Charges extraordinaires	<b>300'000</b>	250'000
Produits extraordinaires		
Dissolution de provisions	<b>0</b>	0
Bénéfice sur cession d'actifs immobilisés	<b>0</b>	318'000
TOTAL Produits extraordinaires	<b>0</b>	318'000

## **Autres informations prescrites par la loi**

### **Déviations du principe de permanence de la présentation et d'évaluation des comptes annuels statutaires**

A partir de l'exercice 2023, les ventes dans le domaine des loteries/tickets/e-loading ne seront plus présentées comme des ventes de marchandises, mais comme des opérations d'encaissement pour des tiers. Cette nouvelle présentation entraîne une baisse de la vente de marchandises dans l'ensemble de l'entreprise. Le produit des commissions résultant de cette opération est désormais inclus dans le produit des prestations de service.



Champ de Tournesol à Murist



# Utilisation du résultat au bilan

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
	Fr.	Fr.
Report de l'exercice précédent	44'581	60'754
Résultat statutaire	<u>128'482</u>	<u>133'827</u>
<b>Bénéfice/perte au bilan</b>	<b>173'063</b>	194'581
<b>Attribution aux réserves libres</b>	<b>-150'000</b>	-150'000
Report à nouveau	<u><u>23'063</u></u>	<u><u>44'581</u></u>



Nouveau bâtiment AGRO et Administration à Cugy



# Commentaires sur les comptes

## Comptes de pertes et profits 2023

Notre total de chiffre d'affaires est de KCHF 45 539 soit en diminution de 7,2% et qui s'explique principalement par la chute des prix des intrants agricoles, des oléagineux et céréales fourragères ou des carburants par rapport à 2022. Notre bénéfice brut est nettement plus haut, mais cela s'explique pour la raison principale suivante : en 2023, nous avons effectué une dissolution de réserve fiscale sur les stocks alors qu'en 2022, c'était une création de réserve. Effectivement, comme en 2022, nos stocks avaient fortement augmenté, nous avons pu augmenter la réserve et c'est l'inverse cette année. Globalement, notre bénéfice brut par activité est en diminution en raison de la diminution des ventes, mais nos taux de marges sont stables voir légèrement en baisse. De ce fait, la prime de fidélité clientèle a été diminué par rapport à 2022. Elle sera de KCHF 100 contre KCHF 350 l'année passée. Nos prestations de services sont stables, mais légèrement supérieures à l'AP. La bonne nouvelle vient de la gestion de nos charges de personnelles qui sont en diminution, ce qui témoigne de la bonne gestion et conduite de l'entreprise. Une certaine stabilité avec le personnel a été trouvée au sein de nos deux magasins LANDI d'Estavayer et Payerne ainsi qu'au TopShop, ce qui est réjouissant. Au niveau de nos autres charges d'exploitation, elles sont en augmentation, le poste augmentant le plus étant les frais d'énergie. Ceci n'est pas une surprise, mais les tarifs de l'électricité ont plus que triplés, au total le poste énergie présente une augmentation de KCHF 100. Le poste entretien est également en hausse avec principalement des frais sur tout notre immobilier, mais également des grandes réparations réalisées sur notre plus ancienne souris pour Logibett. Les postes assurances, autres charges d'exploitation, frais administratif et informatique sont également supérieurs à 2022. Notre résultat EBITDA (cash-flow) dépasse les CHF 1,2 millions ce qui est réjouissant tout de même. Nos amortissements sont en baisse. A savoir que notre nouvelle construction à Cugy n'impacte pas du tout les comptes 2023, car nous commencerons les amortissements dès

l'exercice 2024, année de mise en service officielle du bâtiment. Par contre, nos charges financières augmentent déjà en raison du crédit obtenu pour cette nouvelle construction. Notre résultat nous le permettant, nous avons profité d'augmenter encore notre provision pour investissements futurs de KCHF 300 comptabilisé comme charges extraordinaires pour la porter à un total de KCHF 1300 et qui est autorisée fiscalement. En 2024, l'entier de cette provision sera dissoute et nous pourrons procéder à un amortissement extraordinaire du même montant sur notre nouvelle construction de Cugy. Nous vous présentons un résultat bénéficiaire de CHF 128 482 qui comprend la distribution d'une prime de fidélité de KCHF 100.

## Bilan au 31 décembre 2023

Le total de notre bilan s'approche gentiment de CHF 20 millions, précisément il est de KCHF 19 433. Nos fonds propres s'élèvent de KCHF 4009 soit un taux de 20,6% qui peut être considéré comme bas, mais c'est tout à fait normal puisque nous venons d'investir dans cette nouvelle construction à Cugy. Et pour rappel, en 2021, nous avons déjà réalisé un investissement important avec le rachat du site de Payerne pour 8 millions. Le point positif venant de la valeur de nos stocks qui sont en diminution, ce qui est une bonne nouvelle car cela représente moins d'argent immobilisé. Nos actifs immobilisés augmentent avec l'investissement de notre nouveau bâtiment AGRO et administratif à Cugy mais comme expliqué à gauche, aucun amortissement n'a encore été comptabilisé. Le montant du compte-courant fenaco est en hausse puisque nous nous en sommes servis afin d'effectuer l'apport en fonds propres pour la construction. Nos fonds étrangers à long terme augmentent également avec l'obtention du crédit hypothécaire pour la construction de Cugy. Notre rating financier reste un double A comme l'année précédente ce qui indique un bon signal pour la tenue de nos finances.

*Yannick Volery  
Responsable financier*



**Yannick Volery**



# Rapport de l'organe de révision



Tél. +41 31 327 17 17  
Fax +41 31 327 17 38  
www.bdo.ch

BDO SA  
Hodlerstrasse 5  
3001 Berne

Rapport de l'organe de révision sur le contrôle restreint  
à l'Assemblée générale de

LANDI Centre Broye, Société coopérative, Estavayer

En notre qualité d'organe de révision, nous avons contrôlé les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) de LANDI Centre Broye, Société coopérative pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2023.

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels incombe à l'administration alors que notre mission consiste à contrôler ces comptes. Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément et d'indépendance.

Notre contrôle a été effectué selon la Norme suisse relative au contrôle restreint. Cette norme requiert de planifier et de réaliser le contrôle de manière telle que des anomalies significatives dans les comptes annuels puissent être constatées. Un contrôle restreint englobe principalement des auditions, des opérations de contrôle analytiques ainsi que des vérifications détaillées appropriées des documents disponibles dans l'entreprise contrôlée. En revanche, des vérifications des flux d'exploitation et du système de contrôle interne ainsi que des auditions et d'autres opérations de contrôle destinées à détecter des fraudes ou d'autres violations de la loi ne font pas partie de ce contrôle.

Lors de notre contrôle, nous n'avons pas rencontré d'éléments nous permettant de conclure que les comptes annuels ainsi que la proposition concernant l'emploi du bénéfice ne sont pas conformes à la loi suisse et aux statuts.

Berne, le 23 février 2024

BDO SA

Sibylle Schmid

Réviseur responsable  
Experte-réviseur agréée

pm Dimitri Bretting





Tabac à Vesin



**LANDI Centre Broye  
Société coopérative**

Impasse Le Verney 7  
1482 Cugy FR

[www.landicentrebroye.ch](http://www.landicentrebroye.ch)



Imprimé finançant une  
**contribution au climat**  
ClimatePartner.com/53151-2402-1009

**Impression**

Triner Print + Media, Schwyz  
[www.triner.ch](http://www.triner.ch)

**Réalisation**

Communication d'entreprise fenaco  
[www.fenaco.com](http://www.fenaco.com)

