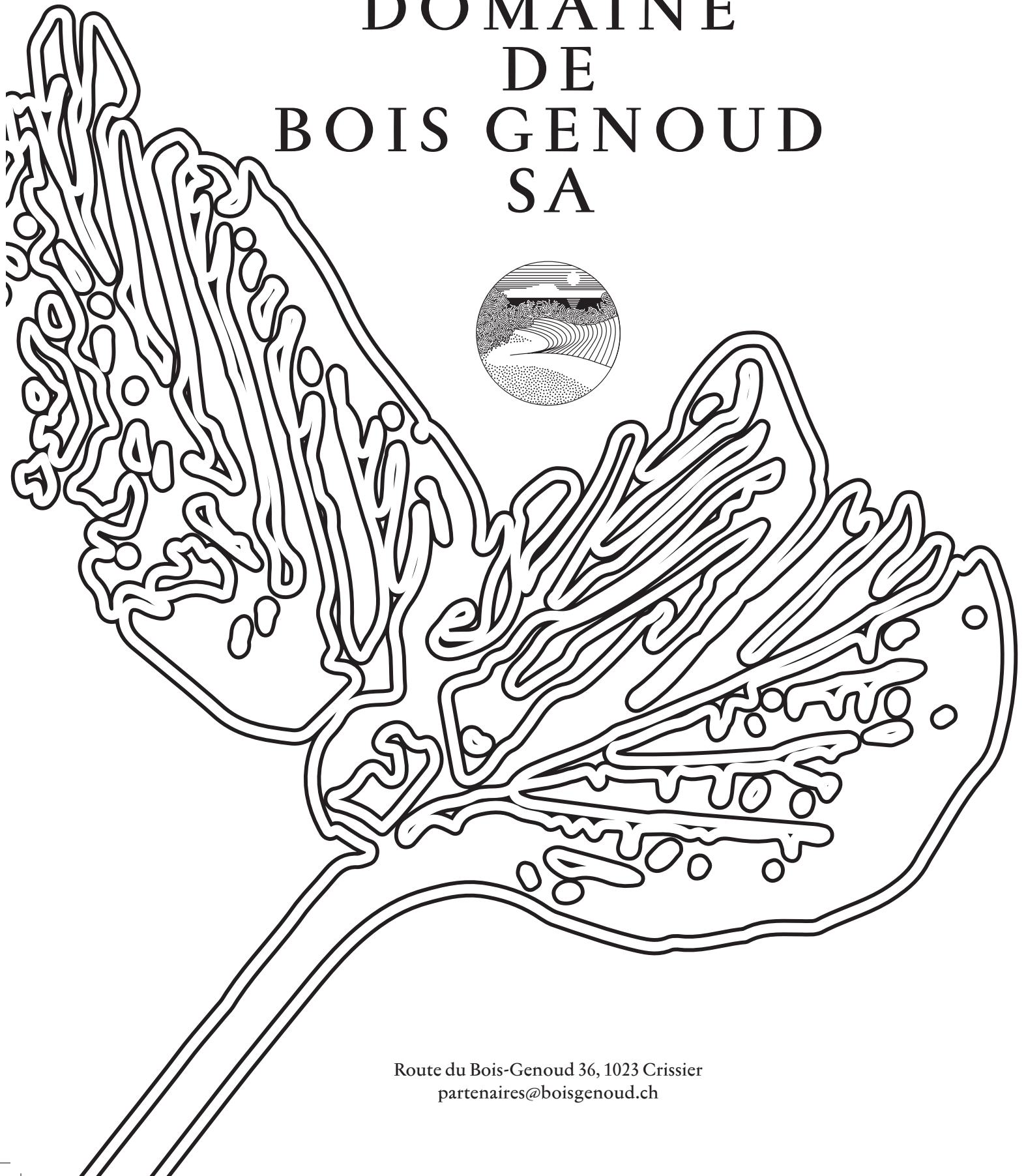


ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2022

DOMAINE DE BOIS GENOUD SA



Route du Bois-Genoud 36, 1023 Crissier
partenaires@boisgenoud.ch

2021 CONSOLIDATION PROJETS ET SOLIDARITÉ

Le Conseil d'administration

Se replonger dans une année qu'à certains égards on souhaiterait oublier n'est pas forcément chose agréable. Alors que la vitalité de notre nature explose, que nous réapprenons les joies d'une vie sans contraintes sanitaires, que la culture, cet acteur non essentiel, s'offre à nouveau à nous, j'ai tout sauf envie de vous parler des incidences de Covid sur notre dernier exercice. Or tout n'est pas à jeter, et cette année 2021 nous a conforté dans l'idée que notre structure est saine. J'en veux pour preuve le renouvellement d'une tranche d'obligations de CHF 600'000.- qui arrivait à échéance le 30 septembre et pour laquelle nous avions quelques craintes. Non seulement elle a été sursouscrite, mais nous avons eu le plaisir de voir apparaître de nouveaux noms et pu constater que le mouvement de soutien à Bois Genoud est toujours bien vivant. À coup sûr un des éléments qui a suscité cet élan, est le projet de développement des activités para-agricoles BG+ que nous avons initié en 2021, évoqué lors de notre dernière AG et mis en évidence dans notre prospectus d'émission.

Mais alors me direz-vous, ce fameux projet, où en est-il ? L'idée séduit, mais le rythme de son évolution est hélas d'une extrême lenteur. Pour rappel, le Rural est en zone agricole et les possibilités d'y développer une activité autre que celle inhérente à la ferme sont très restreintes. De manière à pouvoir cerner notre marge de manœuvre, nous avons formulé une demande préalable auprès des différentes administrations concernées. Une sorte de mise à l'enquête simplifiée dont les retours nous laissent à penser qu'une « demande de mise sous protection » du Rural par les services de protection du patrimoine nous offrirait les meilleures chances d'aboutir. Une démarche qui certainement prendra son temps, sera semée d'embûches, mais pour laquelle nous avons donné un mandat de pré étude au bureau LocalArchitecture. Bureau qui a réalisé le dernier bâtiment de l'École Steiner, est en charge du prochain et connaît particulièrement bien notre site.

Hormis ce projet qui, dû à son rythme, vit en arrière-plan, nous avons traversé l'année 2021 comme une période de consolidation. Le revenu locatif, sans être extravagant, nous a permis de réaliser des amortissements à hauteur de CHF 140'000.-, de mener d'importants travaux d'entretien au niveau du drainage et des canalisations d'eau côté nord du Castel, et de terminer l'exercice avec CHF 62'688.- de liquidités.

Cette relative bonne santé n'est pas une fin en soi, elle est juste le moyen de soutenir les acteurs de ce microcosme particulier en fonction des nécessités conjoncturelles des uns et des autres dans un souci d'équité et de transparence. À ce titre, et sans surprise, c'est vers le restaurant qu'est allé notre soutien, tant ce secteur d'activités a été mis en difficultés par Covid.

Trouver un équilibre entre mener les projets qui feront le Bois Genoud de demain, entretenir notre patrimoine et développer la nécessaire solidarité qui doit régner entre les acteurs du site, tel est notre défi et nous vous remercions chaleureusement pour votre soutien et votre contribution.

RESTAURANT

Michel Rollin



2021 fut une année très très difficile... Nous avons dû fermer le restaurant de janvier à mai. Ces 5 mois de fermeture, imposés par le Conseil Fédéral, ainsi que l'incertitude quant à la possibilité de rouvrir m'ont amené à licencier une grande partie de l'équipe. Sans vision à court et moyen terme et sans perspective de réouverture, vacances et jours fériés cumulés sur deux ans restant à la charge de l'employeur, il devenait impossible de maintenir l'équipe.

En juin, nous avons pu ouvrir le restaurant mais les restrictions sanitaires en matière de réunion nous ont fait perdre un grand nombre de manifestations tant privées que professionnelles. Nous avons enregistré une nette diminution du nombre de personnes par manifestation. Nos clients (entreprises de formation, fondations, services de l'État et l'ensemble du secteur de la santé) ne se sont plus autant réunis au Castel. Et la nouvelle équipe arrivée, chacun venant de divers horizons de la restauration (gastro, brasserie, restaurant d'hôtel). Tous professionnels confirmés de notre métier avec au minimum trois ans d'expérience, il a fallu apprendre à travailler ensemble.

2021 fut aussi l'occasion de revoir notre offre, en proposant une cuisine saine, naturelle, créative. Les produits bio, bien que toujours privilégiés, ont un peu cédé le pas aux produits locaux provenant de circuits courts, de producteurs pas forcément certifiés bio mais pratiquant une agriculture raisonnée. Nous avons également revu notre identité visuelle et développé un nouveau site internet. Jérémie Cordier, chef de cuisine, et Valentin Garcin, responsable du restaurant, ont beaucoup travaillé sur nos propositions. Aujourd'hui nous constatons que beaucoup de clients reviennent régulièrement et prennent l'habitude de réserver en partant.

Nous avons eu à déplorer plusieurs accidents, dont trois dans les escaliers descendant aux toilettes, et une crise cardiaque, celle-ci nous ayant amenés à nous interroger sur l'installation d'un défibrillateur sur le site.

Le chiffre d'affaires 2021 est de CHF 1'242'098.-, soit en recul de 36% par rapport à l'année de référence 2019. De juin à décembre 2021, à période d'ouverture égale nous

perdons 11,17%. Par rapport à 2020 et sur la même période d'ouverture nous avons réalisé 18% en plus.

Pour obtenir ce résultat nous avons organisé certaines manifestations avec plus ou moins de succès: un concert avec le groupe suisse Beauregards Boys qui a réuni une centaine de personnes, l'installation de la tente sur la terrasse pour accueillir les personnes non vaccinées, les animations en octobre, novembre et décembre.

À ce jour les comptes ne sont pas clôturés et nous n'avons pas pu bénéficier de l'ensemble des indemnités pour cas de rigueur, ce qui nous amène à une situation délicate pour le règlement de nos charges. Nous avons passé de nombreux accords avec nos fournisseurs et autres institutions pour obtenir des délais de paiement. Domaine de Bois Genoud SA a reconduit notre accord pour le loyer, et nous en remercions le Comité.

Perspectives 2022 : Les mois de janvier et février ont été catastrophiques, mais depuis la fin des restrictions l'activité est en forte hausse.

MAGASIN

Simone et Augustin Fragnière

Après une bonne fréquentation du magasin au printemps 2021, l'été a sonné la fin des bonnes résolutions. Masqués et chamboulés depuis plus d'un an à cause de la Covid, les gens ont eu un grand besoin de changer d'air et partir en vacances au large (autant que possible en tout cas) durant l'été. L'impact sur la fréquentation du magasin a été bien visible. Nous avons constaté une baisse de 10 à 15% de la clientèle.

Pleins d'espoir pour la rentrée scolaire de septembre 2021, nous avons été un peu déçus de constater que les clients avaient perdu le goût des petits marchés et magasins qui font tourner l'économie locale et solidaire. Le magasin est alors revenu à une fréquentation similaire à 2019 et même souvent en dessous.

Nous avons essayé de comprendre ce qui se passe... Il semblerait que les gens ont préféré dépenser moins pour leur alimentation au profit de voyages et vacances où combien nécessaires pour oublier l'ambiance tendue de l'automne et la fatigue générale générée par la situation Covid. Peut-être les clients ont-ils aussi pris l'habitude de commander par internet? Ou alors le soutien au local et durable n'était-il plus une priorité aux yeux de nombreuses personnes désabusées...?

En fin d'année l'atmosphère a été un peu pénible pour tous et l'équipe du Sureau a tenté au mieux de gérer cette situation en restant dans le meilleur équilibre possible pour le respect de chacun. Les ventes de Noël 2021 au Sureau ont été par conséquent plus maigres que précédemment, sans surprise. Le début d'année 2022 lui non plus n'a pas été sans difficultés, avec une équipe fatiguée et souvent malade, mais en même temps très courageuse et vaillante au vu de la situation. L'abandon des mesures Covid en février a amené au Sureau un vrai bol d'air.

Certains projets reviendront certainement avec les beaux jours. Il nous tient toujours très à cœur de renforcer le lien entre fermiers/producteurs/transformateurs et les clients et de faire comprendre l'importance pour notre avenir à tous de soutenir une alimentation locale et bio.

Au nombre de 150, nos fournisseurs sont toujours aussi nombreux et nous devons régulièrement en refuser de nouveaux vu la place limitée. Nous avons toutefois pu accueillir, entre autres, la Savonnerie Neptune, les herbes aromatiques séchées Grünenfelder de Vaulion, les tomates de chèvre de Binggeli et les Confitures de la Tour (figues et coings). Petit au revoir cependant à Sophie et la Pépinière le Bioley qui a cessé son activité et à notre grand regret, ne pourra donc plus nous fournir en plantons et

fleurs. L'Apothèque du Jorat devrait cependant pouvoir prendre le relais.

Les liens avec l'École Steiner restent toujours très forts. Durant la période de Noël nous avons volontiers dédié un espace du magasin à la vente de l'artisanat de l'École (100% à leur bénéfice). Les biscuits confectionnés par les parents ont eu un succès tout particulier! Nous continuons aussi à accueillir la vente du Saumon de Noël et de Pâques devant le magasin et, les mois suivants, nous vendons le même saumon dans le magasin, toujours à l'entier bénéfice de l'École.

La Ferme de Bois Genoud reste elle aussi notre partenaire privilégiée et le marché de Mirjam devant le magasin chaque jeudi matin a vu sa clientèle augmenter ces derniers mois. Cela permettra peut-être, espérons-le, d'attirer d'autres commerçants pour étoffer ce marché du jeudi.

Les liens avec Le Castel sont bons eux aussi. Les cuisiniers viennent volontiers compléter un manque en cuisine avec un produit bio du magasin. Et l'équipe du Sureau a du plaisir à prendre un café ou un repas au Castel.

Concernant l'équipe d'épicières du Sureau, Sandra nous a rejoint en septembre pour l'étiquetage. Pour le reste, nous avons maintenant une équipe rodée, stable et dévouée que nous profitons de remercier dans ces quelques lignes.

Résultat de l'exercice du 1^{er} juillet 2020 au 30 juin 2021

| | |
|--|----------|
| Chiffre d'affaires | 630'515 |
| Charges de marchandises | -489'313 |
| Charges de personnel | -98'576 |
| Autres charges (loyer, frais admin., etc.) | -33'530 |
| Résultat de l'exercice | 9'096 |

Le Sureau a vu son chiffre d'affaires progresser de 4% par rapport à l'exercice précédent, celui-ci s'étant terminé fin juin, soit avant la perte de clientèle de l'été 2021. Cette légère augmentation se traduit par une légère hausse du résultat d'exploitation. La gérante a ainsi pu recevoir un salaire pour une partie de ses heures de travail de gestion, hors magasin (commandes, etc.).

PAVILLON SANTÉ

Michèle Behrens

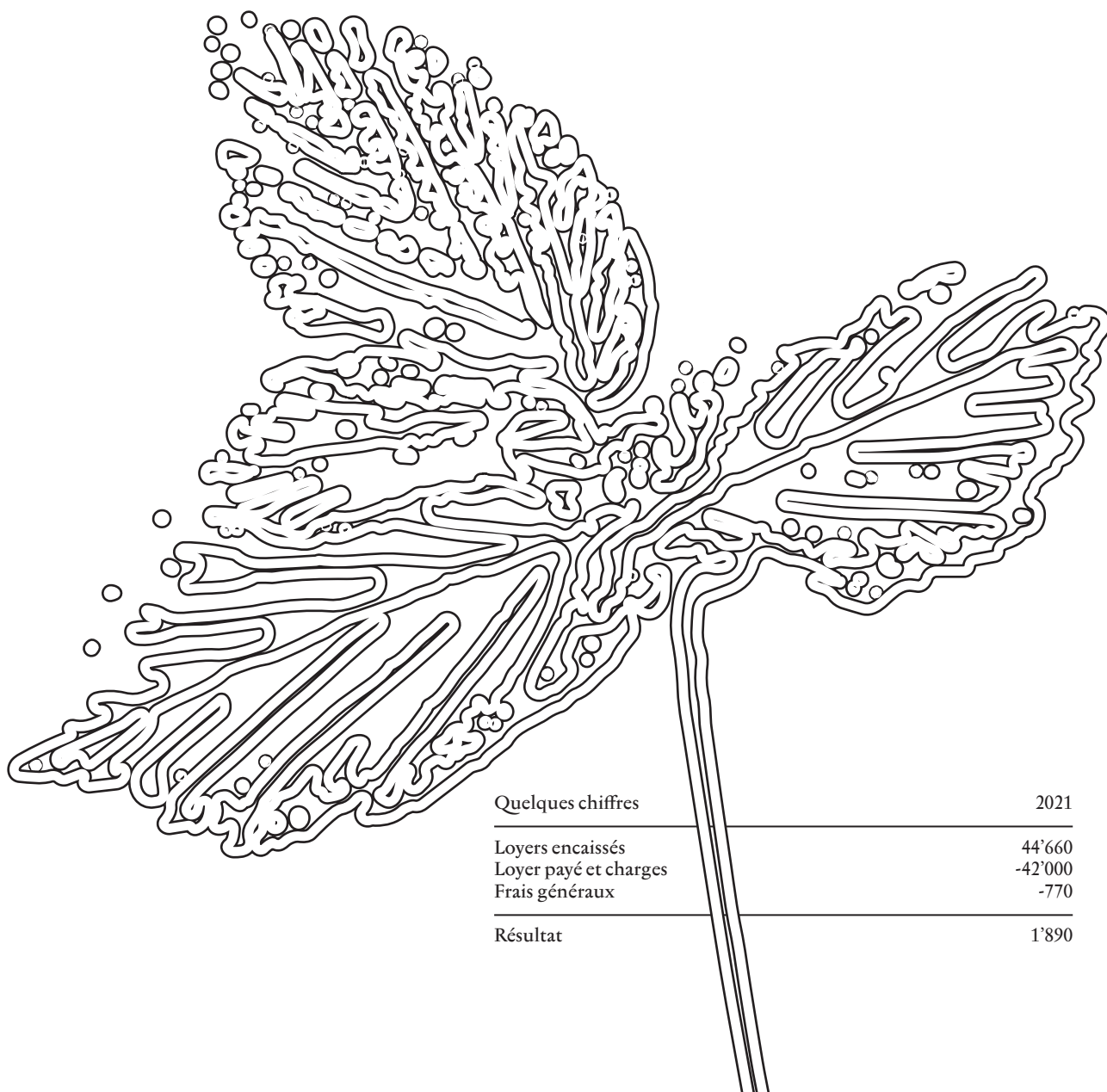
Espérons vivre des temps meilleurs en cette période moins restrictive!

Au Pavillon Santé une certaine stabilité s'installe, malgré les flux et reflux de certains thérapeutes en orbite, cela ayant toujours existé! La crise sanitaire a beaucoup ralenti le processus d'engagement et d'investissement prévu par le couple de psychologues, ceci s'ajoutant à l'inertie d'une institution étatique qui devait les chapeauter... La patience est toujours de mise mais l'équilibre financier n'est pas menacé!

Il semblerait que la tendance est à l'installation de cabinets de psychologues, à croire que cette crise a créé un sacré remue-ménage dans les esprits...

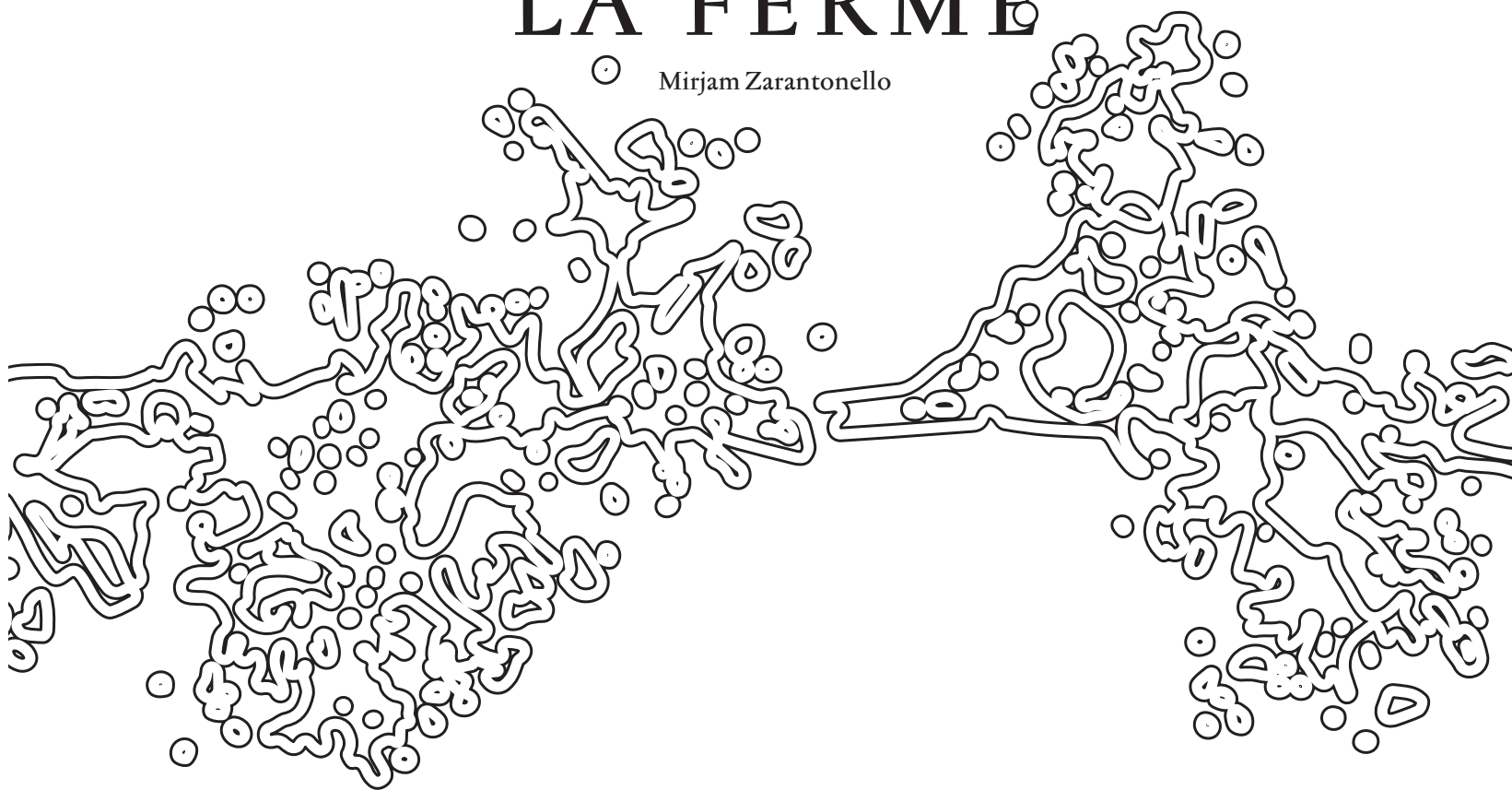
Il reste encore quelques places de choix pour diverses thérapies douces, du coaching et des soins tels qu'ostéopathie, massages ou naturopathie. Le relâchement des normes en matière de distanciation et de protection permet à nouveau des rassemblements de personnes, notamment en fin de semaine pour des stages! Un groupe de chant, un autre de réflexion sur son chemin de vie ou encore de thérapies avec les plantes ont émergé l'an passé!

Puisse ce printemps confirmer une tendance à la relance dans ce lieu ressourçant!



LA FERME

Mirjam Zarantonello



Après un début de saison sec, l'été nous a surpris avec une météo atypique, froide et humide. L'excès d'eau n'a pas seulement dépassé les capacités des drainages, mais aussi causé des problèmes à nos légumes, rares sont ceux qui aiment avoir les pieds dans l'eau. En combinaison avec les températures basses, plusieurs cultures ont pris un grand retard, sont restées bloquées ou ont pourri. Préparation des sols, plantation et désherbage ont également été très difficiles, la concurrence des mauvaises herbes étant très forte. Les récoltes ont malheureusement reflété toutes ces difficultés, elles ont été modestes.

À la fin de l'été, la Ville de Lausanne a annoncé cette mauvaise nouvelle relative à la pollution des sols par la dioxine dans les alentours. Les légumes de la famille des courges ont été spécialement touchés. Même si Bois Genoud se situe largement en dehors de la zone en question, on a pu sentir chez les clients une certaine réticence à acheter ces légumes. Donc au final, voyons les choses de manière positive : heureusement, la récolte des courges n'était pas abondante !

Du côté des animaux, l'année fut plus généreuse. Spécialement chez les moutons, puisque suite à une petite fugue de Monsieur le Bélier Tex du Jura dans le groupe des jeunes filles, le troupeau a carrément doublé. Hélas, il faut vous dire que le cœur du pauvre bélier n'a pas supporté toutes ces émotions. Au début de l'été nous nous sommes vus obligés, à regret, de nous séparer de Tex. Un de ses nombreux fils a pris sa place.

Au marché de Lausanne nous nous sentons toujours bien soutenus malgré une baisse de clientèle par rapport à l'avant Covid. Quant au petit marché à La Ferme, nous l'avons ouvert en février, chaque jeudi matin devant le magasin bio Le Sureau. Il a fallu établir des circulations, faire respecter les consignes et surtout nous faire connaître. Le résultat est encourageant et nous comptons bien élargir notre offre de produits ainsi que notre clientèle.

Reste à remercier cette petite trentaine de mains qui ont aidé pendant toute l'année à effectuer le travail dans les champs, à l'étable, au bureau et au marché.



RÉSULTATS & BUDGET

| Produits | Budget 2021 | Résultat 2021 | Budget 2022 |
|---------------------------------------|-------------|---------------|-------------|
| Produits nets | | | |
| Ferme | 12 000.00 | 12 000.00 | 12 000.00 |
| Restaurant | 132 000.00 | 120 000.00 | 132 000.00 |
| Magasin | 16 920.00 | 16 920.00 | 16 920.00 |
| Pavillon santé | 25 000.00 | 40 409.50 | 40 000.00 |
| Autres locations | 98 000.00 | 98 540.00 | 98 000.00 |
| Énergie et dons | 18 000.00 | 11 087.92 | 10 000.00 |
| Total des produits | 301 920.00 | 298 357.42 | 308 920.00 |
| Charges | | | |
| Charges d'exploitation | 30 000.00 | 38 855.00 | 30 000.00 |
| Entretien | 10 000.00 | 9 764.90 | 10 000.00 |
| Assurances | 4 000.00 | 4 503.20 | 4 000.00 |
| Participation au site | 10 000.00 | 0.00 | 0.00 |
| Frais divers | 6 000.00 | 9 023.15 | 10 000.00 |
| Bureau, administration | 4 500.00 | 5 161.70 | 5 500.00 |
| Comptes et révision | 500.00 | 0.00 | 0.00 |
| Frais d'émission | 65 000.00 | 67 307.95 | 59 500.00 |
| Amortissements immeubles | 123 000.00 | 140 000.00 | 135 000.00 |
| Intérêts, charges et prod. financiers | 80 000.00 | 76 415.99 | 77 000.00 |
| Total des charges | 268 000.00 | 283 723.94 | 271 500.00 |
| Impôts | 14 000.00 | 12 664.70 | 14 000.00 |
| Résultat | 19 920.00 | 2 068.78 | 23 420.00 |

BILAN

| Actifs | 31.12.2020 | 31.12.2021 |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| Actifs circulants | | |
| Trésorerie | 0.00 | 62 688.14 |
| Autres créances | 0.00 | 0.00 |
| Stocks | 0.00 | 0.00 |
| Actifs de régularisation | 3 434.45 | 214.10 |
| | 3 434.45 | 62 902.24 |
| Actifs immobilisés | | |
| Immobilisations financières | 243 309.00 | 243 309.00 |
| Immobilisations corporelles | 5 735 000.00 | 5 595 000.00 |
| | 5 978 309.00 | 5 838 309.00 |
| Total des actifs | 5 981 743.45 | 5 901 211.24 |
| Passifs | 31.12.2020 | 31.12.2021 |
| Capitaux étrangers à court terme | | |
| Dettes résultant d'achats | 0.00 | 0.00 |
| Dettes portant intérêt | 683 814.68 | 229 475.15 |
| Autres dettes à court terme | 26 253.20 | 18 748.75 |
| Passifs de régularisation | 32 701.15 | 18 722.65 |
| | 742 769.03 | 266 946.55 |
| Capitaux étrangers à long terme | | |
| Dettes portant intérêts | 4 193 537.59 | 4 585 859.08 |
| Autres dettes à long terme | 32 100.00 | 32 100.00 |
| | 4 225 637.59 | 4 617 959.08 |
| Capitaux propres | | |
| Capital-actions | 1 000 000.00 | 1 000 000.00 |
| PP, compte reporté | 9 002.61 | 13 336.83 |
| Résultat de l'exercice | 4 334.22 | 2 968.78 |
| | 1 013 336.83 | 1 016 305.61 |
| Total des passifs | 5 981 743.45 | 5 901 211.24 |

ANNEXE

| Nom et siège | 31.12.2020 | 31.12.2021 |
|--|------------|------------|
| Domaine de Bois Genoud SA, 1023 Crissier (Commune de Lausanne) | | |

Nombre d'emplois
La société n'a employé personne, ni en 2020, ni en 2021

Gages immobiliers

| | | |
|--|--------------|--------------|
| Cédule hypoth. 1 ^{er} rang, parcelle n° 14162, Lausanne (Castel et Communs), en faveur de CoOpera PUK | 3 200 000,00 | 3 200 000,00 |
| Cédule hypoth. 2 ^e rang, parcelle n° 14162, Lausanne (Castel et Communs), en fav. oblig. et prêts | 2 000 000,00 | 2 000 000,00 |
| Cédule hypoth. 1 ^{er} rang, parcelle n° 14099 (ferme, champs et forêts), en faveur du Canton de Vaud | 150 000,00 | 150 000,00 |

Emprunts obligataires

| | | |
|--|------------|------------|
| 400 000.00 à 1% l'an sur 5 ans du 1 ^{er} juil. 2015 au 30 juin 2020 | 0,00 | 600 000,00 |
| 600 000.00 à 1% l'an sur 5 ans du 1 ^{er} oct. 2016 au 30 sept. 2021 | 600 000,00 | 0,00 |
| 200 000.00 à 1% l'an sur 5 ans du 1 ^{er} oct. 2017 au 30 sept. 2022 | 200 000,00 | 200 000,00 |
| 100 000.00 à 1% l'an sur 5 ans du 1 ^{er} oct. 2018 au 30 sept. 2023 | 60 000,00 | 60 000,00 |
| 300 000.00 à 1% l'an sur 5 ans du 1 ^{er} juil. 2020 au 30 juin 2025 | 300 000,00 | 300 000,00 |

