



**RAPPORT
ANNUEL**
2016



COMPAGNIE HET ZOÛTE



**RAPPORT DU CONSEIL
D'ADMINISTRATION**

à l'assemblée générale
du 26 avril 2017

**BILAN ET COMPTE
DE RÉSULTATS**

au 31 décembre 2016



COMPAGNIE HET ZOÛTE

SOMMAIRE



01

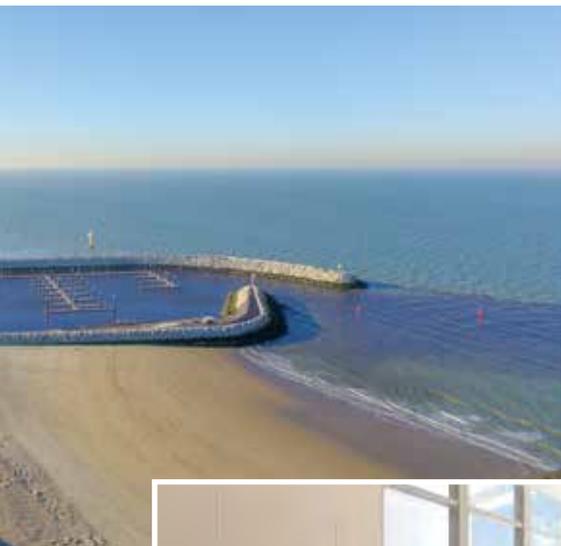
CHIFFRES CLÉS & PRÉAMBULE

- 07** Mot du Président
- 08** Chiffres clés
- 09** Composition du Conseil d'Administration et des divers Comités

02

ACTIVITÉS DU GROUPE

- 14** Projets immobiliers en Belgique
- 22** Projets immobiliers en France
- 30** Projets immobiliers aux Pays-Bas
- 40** Le patrimoine
- 41** Le personnel
- 42** Les activités récréatives



03

LA STRUCTURE DU GROUPE

- 46 Gouvernance
- 46 Stratégie
- 47 Gestion des risques
- 47 Actions

04

COMPTES ANNUELS CONSOLIDÉS

- 50 Rapport annuel du Conseil d'Administration
- 51 Structure du Groupe
- 52 Commentaires sur certains postes des comptes annuels consolidés
- 53 Communications diverses
- 54 Informations financières consolidées
- 58 Rapport du Commissaire

05

COMPTES ANNUELS STATUTAIRES

- 62 Rapport Annuel du Conseil d'Administration
- 62 Chiffres clés
- 63 Commentaires sur certains postes des comptes annuels
- 64 Affectation du résultat de l'exercice
- 64 Mandats du Conseil d'Administration
- 65 Communications diverses
- 66 Informations financières
- 70 Rapport du Commissaire
- 72 Annexes au bilan
- 72 Règles d'évaluation





STRANDRESIDENTIE Cadzand, Pays-Bas | Architecte : Arcas

CHIFFRES CLÉS & PRÉAMBULE



MOT DU PRÉSIDENT

Madame,
Monsieur,

J'ai l'honneur de vous présenter le 108^{ème} rapport annuel de la Compagnie du Zoute.

Lors de l'Assemblée Générale du 27 avril 2016, je vous ai détaillé la nouvelle stratégie de la société élaborée par notre Conseil d'Administration. Celle-ci reposait sur trois piliers :

- > devenir un acteur de référence en promotion immobilière de résidences de qualité supérieure au Benelux et en France
- > mettre en valeur le Royal Zoute Golf Club
- > gérer activement le patrimoine existant

Pour implémenter cette stratégie, le Conseil d'Administration avait décidé de renforcer l'équipe de management, d'accélérer les projets en faisant appel au crédit, de diversifier l'offre et enfin d'envisager des alliances et/ou des partenariats.

L'équipe de management est maintenant quasi au complet et travaille d'arrache-pied pour vous construire une « nouvelle » Compagnie immobilière plus professionnelle et donc plus performante.

Je ne vous présente plus Jos Vankriekelsvenne, notre directeur du golf dont tout le monde reconnaît aujourd'hui la qualité des rénovations. Vous avez pu faire connaissance lors de l'Assemblée Générale précédente avec Joris Vrielynck, ingénieur architecte de formation et directeur des projets, qui a très rapidement repris en main la totalité de nos promotions. Il a aussi réussi en moins

d'un an à lever de sérieux obstacles et à accélérer les projets tant sur notre marché historique qu'en Zélande ou en France. Depuis le 1^{er} janvier, nous pouvons aussi compter sur le concours de Philippe De Meestere, ingénieur commercial de formation qui est entré à la Compagnie en qualité de directeur général adjoint. Avec Steven t'Jollyn, notre directeur administratif et financier, il complète l'équipe de direction.

La nouvelle version du site internet de la Compagnie illustrera ce renouveau.

Concernant les projets et à l'heure où je vous écris, à Cadzand le Strandresidentie est quasiment vendu dans sa totalité et on envisage déjà le démarrage de celui du Branding (54 appartements, la plupart avec vue sur mer). A Kamperland, la troisième phase vient d'être entamée. A Hardelot, la commercialisation du Lindbergh a démarré alors qu'à Knokke les premières ventes de La Rive semblent prometteuses.

Depuis la clôture, nous avons cédé notre participation dans le port de yacht de Cadzand à sa valeur d'acquisition car cette activité ne correspondait pas à notre stratégie. La nouvelle direction étudie activement deux, voire trois, grands projets qui cadrent parfaitement avec celle-ci.

Tout cela est le reflet d'un vrai travail d'équipe et je profite de l'occasion pour remercier tous nos collaborateurs qui ne ménagent pas leur peine pour assurer l'avenir.



Bernard Jolly
Président du Conseil d'Administration

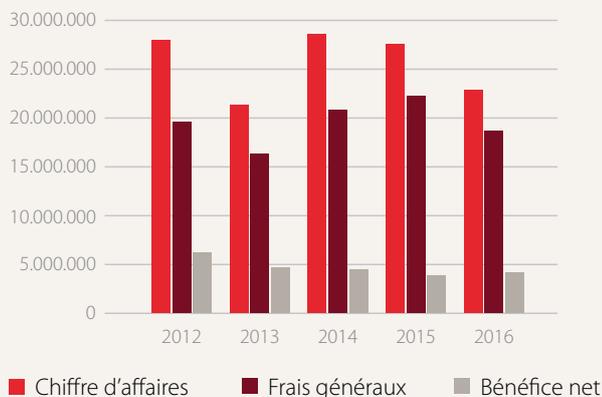
CHIFFRES CLÉS

COMPAGNIE HET ZOUTE CONSOLIDÉ

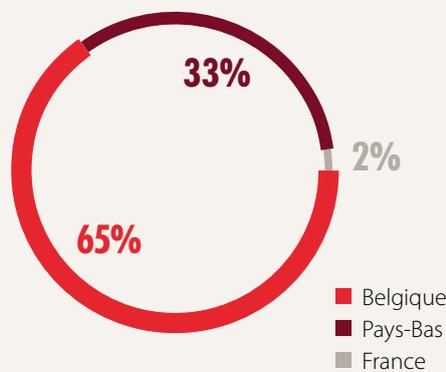
EN EUR	2012	2013	2014	2015*	2016
Chiffre d'affaires	28.094.339	21.381.524	28.700.868	27.645.423	22.888.865
Frais généraux	19.603.691	16.350.615	20.878.259	22.358.612	18.730.215
Bénéfice d'exploitation	8.602.563	5.149.448	7.971.017	5.451.248	6.287.180
Bénéfice d'exploitation / Chiffre d'affaires	30,62 %	24,08 %	27,77 %	19,72 %	27,47 %
Impôts	2.278.017	1.741.402	3.237.222	1.264.406	1.714.155
Bénéfice après impôts	6.253.277	4.630.563	4.497.086	3.843.435	4.109.751
Impôts / Bénéfice après impôts	26,61 %	27,30 %	41,81 %	24,74 %	29,47 %
Fonds propres	68.951.807	69.017.371	68.964.457	68.418.807	67.978.413
TOTAL DU BILAN	105.168.953	106.542.185	92.649.823	98.853.143	94.031.793
Solvabilité	65,56 %	64,78 %	74,44 %	69,21 %	72,29 %

(*) En raison de changement des schémas des comptes annuels, les chiffres ont légèrement changé en 2015.

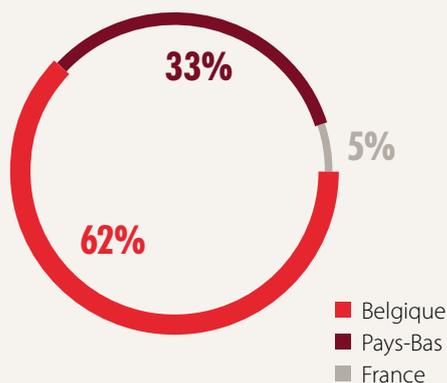
Résultats sur 5 ans



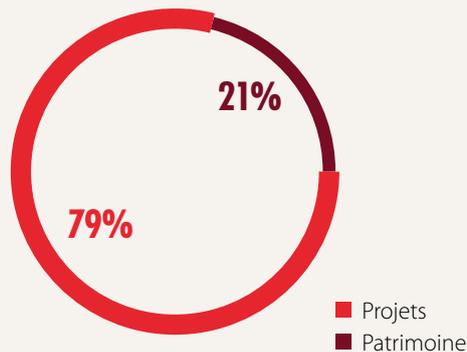
Répartition géographique du chiffre d'affaires 2016



Répartition géographique des stocks 2016



Répartition du chiffre d'affaires 2016 par activité



COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DES DIVERS COMITÉS

	CONSEIL D'ADMINISTRATION	COMITÉ D'AUDIT	COMITÉ DE NOMINATION ET DE RÉMUNÉRATION	COMITÉ DE DIRECTION	FIN MANDAT
Monsieur Bernard Jolly (Représentant Cheniclem Private Equity sa)	P	I	P	I	25/4/2018
Comte Paul Lippens	VP			A	25/4/2018
Baron Didier de Crombrugge de Loothinghe	A	P			24/4/2019
Monsieur Marcus Van Heddeghem (Représentant MarcVH-Consult sprl)	A*		A*	P*	26/4/2017
Comte Alexandre Lippens	A		A		26/4/2017
Monsieur Pierre Lebbe	A	A			25/4/2018
Monsieur Alain Devos (Représentant Alain Devos sprl)	A*		A*	A*	26/4/2017
Madame Marie-Thérèse Dhaenens Weyn (Représentant DW Consult sprl)	A*	A*	A*	A*	25/4/2018
Monsieur Didier t'Serstevens (Représentant Hudico sa)	A				26/4/2017
Monsieur Philippe De Meestere (Représentant DM Projects sprl)	I	I		DG	
Monsieur Steven T'Jollyn	I	I		DFA	
Monsieur Joris Vrielynck (Représentant JVCon sprl)	I			DP	
Comte Maurice Lippens	PH				

LÉGENDE

P	Président
P*	Président indépendant
PH	Président Honoraire
VP	Vice Président
A	Administrateur
A*	Administrateur indépendant
AD	Administrateur Délégué
DG	Directeur Général
DP	Directeur de Projets
DFA	Directeur Finances et Administration
I	Invité

COMMISSAIRE

Monsieur Paul Eelen
(Représentant Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises S.C.R.L,
De Kleetlaan 2, 1831 Diegem)

SIÈGE SOCIAL

Prins Filiplaan 53
B-8300 Knokke-Heist

Tél. +32.50.62.11.11
Fax. +32.50.60.04.73
cie@zoute.be

www.compagniezoute.eu

RPR Brugge 0405.190.378



02



LINDBERGH Hardelot, France | Architecte : Arcas

ACTIVITÉS DU GROUPE

PROJETS IMMOBILIERS



BELGIQUE

■ BLANKENBERGE

Royal Gardens

Maurice Devriendtlaan 71-79, 8370 Blankenberge

Royal Gardens bâtiment C

Maurice Devriendtlaan 53, 8370 Blankenberge

■ SINT-PIETERS-WOLUWE

Orée Gardens

Fazantenparklaan 84, 1150 Bruxelles

■ KNOKKE

La Rive (La Reserve II)

Elizabethlaan 160, 8300 Knokke-Heist

Biezenpolder

Rijkswachtlaan 38, 8300 Knokke-Heist

Ste Anne La Palue

Boslaan, 8300 Knokke-Heist

Bijenhof

Bijenhof, 8300 Knokke-Heist



FRANCE

■ HARDELOT

Front De Mer

Avenue Joseph Lesur, 62152 Hardelot

Ruban Bleu

Avenue Winston Churchill, 62152 Hardelot

La Becque

Boulevard d'Argyll, 62152 Hardelot

Les Sternes

Allée Des Sternes, 62152 Hardelot

Shakespeare I

Rue Des Anglais, 62152 Hardelot

Lindbergh (Shakespeare II)

Rue Des Anglais, 62152 Hardelot



PAYS-BAS

■ CADZAND

Strandresidentie

Boulevard De Wielingen 47, 4506 JK Cadzand

De Branding

Boulevard De Wielingen 54, 4506 JL Cadzand

Duinhof Oost

Vlaming Polderweg 4, 4506 HZ Cadzand

Duinhof Holidays

Boulevard de Wielingen 7B, 4506 JH Cadzand

Duinhof Noord

Boulevard De Wielingen 4, 4506 JK Cadzand

Duinplein West

Boulevard De Wielingen 45, 4506 JK Cadzand
& Leeuwerikenlaan 1, 4506 JW Cadzand

Port de Yacht

Maritiem Plaza 2, 4506 KZ Cadzand

Mariastraat

Mariastraat 35, 4506 AC Cadzand

■ KAMPERLAND

Groote Duynen

Jacobadijk, 4493 MZ Kamperland



LA SITUATION DU MARCHÉ

Knokke-Heist est et reste une des destinations les plus appréciées de la mer du Nord. Le marché immobilier s'y caractérise par des volumes et des prix stables. En 2016, les notaires ont enregistré environ 1300 transactions immobilières, signe d'un marché immobilier actif. Les prix des appartements ont augmenté en moyenne de 3 %, alors que les prix des maisons plus anciennes ont légèrement diminué.

Les perspectives 2017 à Knokke nous semblent résolument positives. Les investisseurs privilégient désormais un habitat moderne et durable et délaissent progressivement les biens désuets, susceptibles d'entraîner de lourdes rénovations à terme. Le projet de construction « La Rive » répond parfaitement à cette tendance et propose des appartements du plus haut standing.

93**APPARTEMENTS****7****À VENDRE**

ROYAL GARDENS BÂTIMENTS A ET B

Dans ce projet de 93 appartements, il ne reste plus, mi-mars, que 7 appartements à vendre, dont quelques duplex et studios. La vente des derniers appartements sera une priorité en 2017.

Le problème structurel apparu en 2015 au niveau des balustrades a été totalement résolu. Toutes les balustrades ont été entièrement renouvelées et prises en garantie par l'entrepreneur.

LIEU :

Blankenberge, Belgique

ARCHITECTE :

Architecte conception : AR-CO B.V.B.A

Architecte exécution : Dirk Steyaert

www.royalgardens.eu

ROYAL GARDENS

BÂTIMENT C

LIEU :
Blankenberge, Belgique
ARCHITECTE :
Architectuurburo AR-CO B.V.B.A

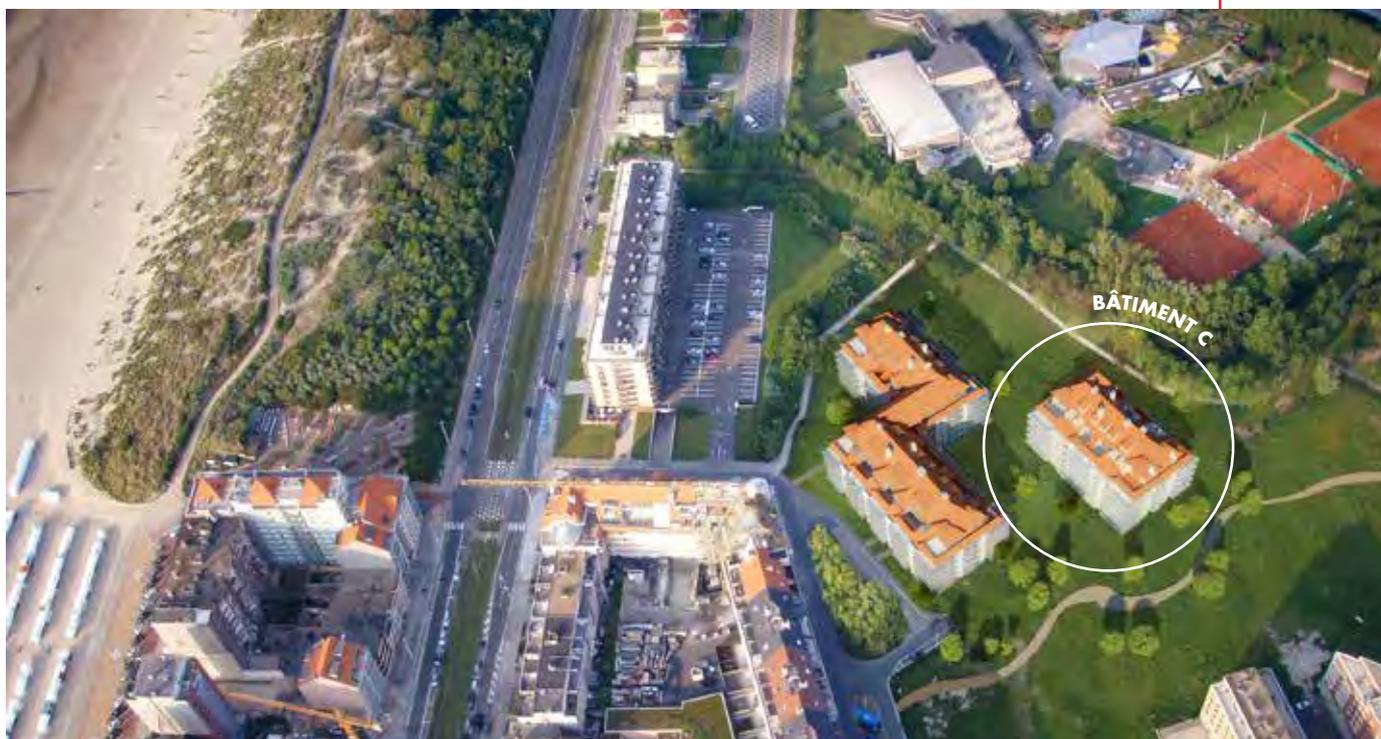
Les plans pour la construction du complexe d'appartements C ont été adaptés en fonction d'un certain nombre d'observations de la part de la commune de Blankenberge. Ce projet comptera finalement 38 appartements et la demande de permis de construire a été introduite en février 2017.

L'excédent de parkings invendus dans les bâtiments A et B sera utilisé pour le bâtiment C, ce qui évitera de devoir construire des garages souterrains supplémentaires dans le bâtiment C. Ceux-ci seront facilement accessibles par un passage souterrain.

La commercialisation et la construction commenceront très probablement à partir du deuxième semestre 2017.

38

APPARTEMENTS



ORÉE GARDENS

Ce projet idéalement situé en bordure de forêt de Soignes a été réalisé en joint-venture avec la société Kairos, entité du groupe BAM. Le site historique de la clinique a été transformé pour cela en une élégante résidence de 43 appartements. Le bâtiment est entièrement terminé et tous les appartements vendus ont été réceptionnés. Les ventes ont reçu un coup de pouce supplémentaire en 2016 pour aboutir à la vente de 42 appartements.

LIEU :
Sint-Pieters-Woluwe, Belgique
ARCHITECTE :
A.D.E - Marc Stryckman & Partners

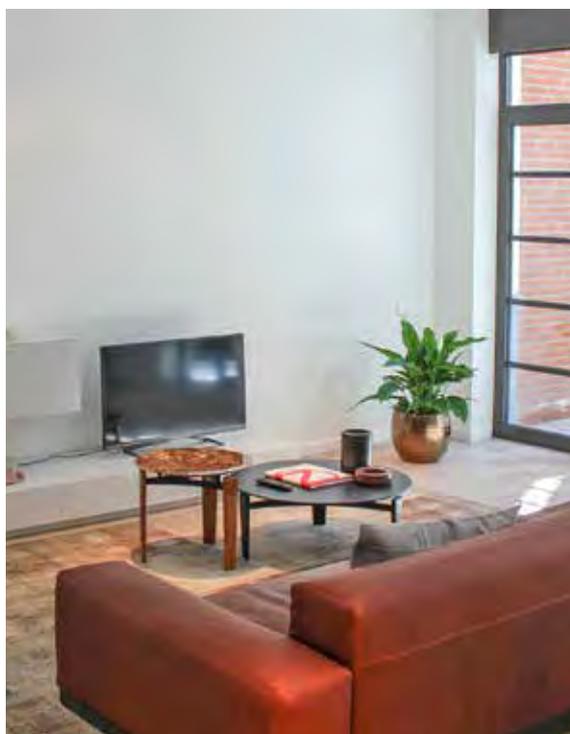
www.oreegardens.be

43

APPARTEMENTS

1

À VENDRE





LA RIVE
Knokke, Belgique
ARCHITECTE : EL Architects



LA RIVE (LA RESERVE II)

Le projet LA RIVE (deuxième phase de La Réserve) est développé sur les terrains qui appartiennent à notre filiale la Compagnie Het Zoute Reserve SA. Ce dossier a nécessité dans un premier temps un permis de construire modificatif purgé de tout recours qui fut obtenu en avril 2016. Il a fallu ensuite de nombreux efforts et de longues négociations pour obtenir, enfin, l'accord unanime des copropriétaires sur l'acte de base modifié et attesté par un acte notarié début 2017.

La commercialisation de cet important projet de prestige a été lancée le

23 février 2017 avec une prévente exclusive, les ventes au grand public ont débuté en mars. Le projet comprend 88 appartements de luxe d'une superficie de 116 à 275 m², dont 30 dans une fourchette de prix comprise entre 690.000 et 1.000.000 EUR et 46 entre 1.000.000 et 1.500.000 EUR. Le projet prévoit également 98 boxes de garage et 27 emplacements souterrains. Pas moins de 7 appartements ont déjà été vendus depuis le début de la commercialisation. Afin de différencier la seconde phase de la première, il a été décidé d'opter pour le nom La Rive plutôt que La Réserve II.

LIEU :

Knokke, Belgique

ARCHITECTE :

EL Architects

www.lariveknokke.be

7

ONT ÉTÉ VENDUS

88

APPARTEMENTS
DE LUXE

98

BOXES DE GARAGE
SOUTERRAINS

27

EMPLACEMENTS
SOUTERRAINS

BIEZENPOLDER

LIEU :
Knokke, Belgique

ARCHITECTE :
X. Donck & Partners architecten

L'ancien cloître et l'école ont été restaurés et transformés en 8 habitations.

Le rythme de vente de ce projet nous semblait trop lent, probablement suite à une offre excédentaire dans l'Oosthoek et aux caractéristiques atypiques du projet. Nous avons donc décidé de relifter certains modules et d'en diminuer le prix de vente. Cela nous a permis de vendre tous les lots restants en 2016.

8

HABITATIONS

SOLD OUT



STE ANNE LA PALUE

Le propriétaire a vendu la villa.
La Compagnie Het Zoute a pu récupérer les sommes investies.

LIEU :
Knokke, Belgique

BIJENHOF

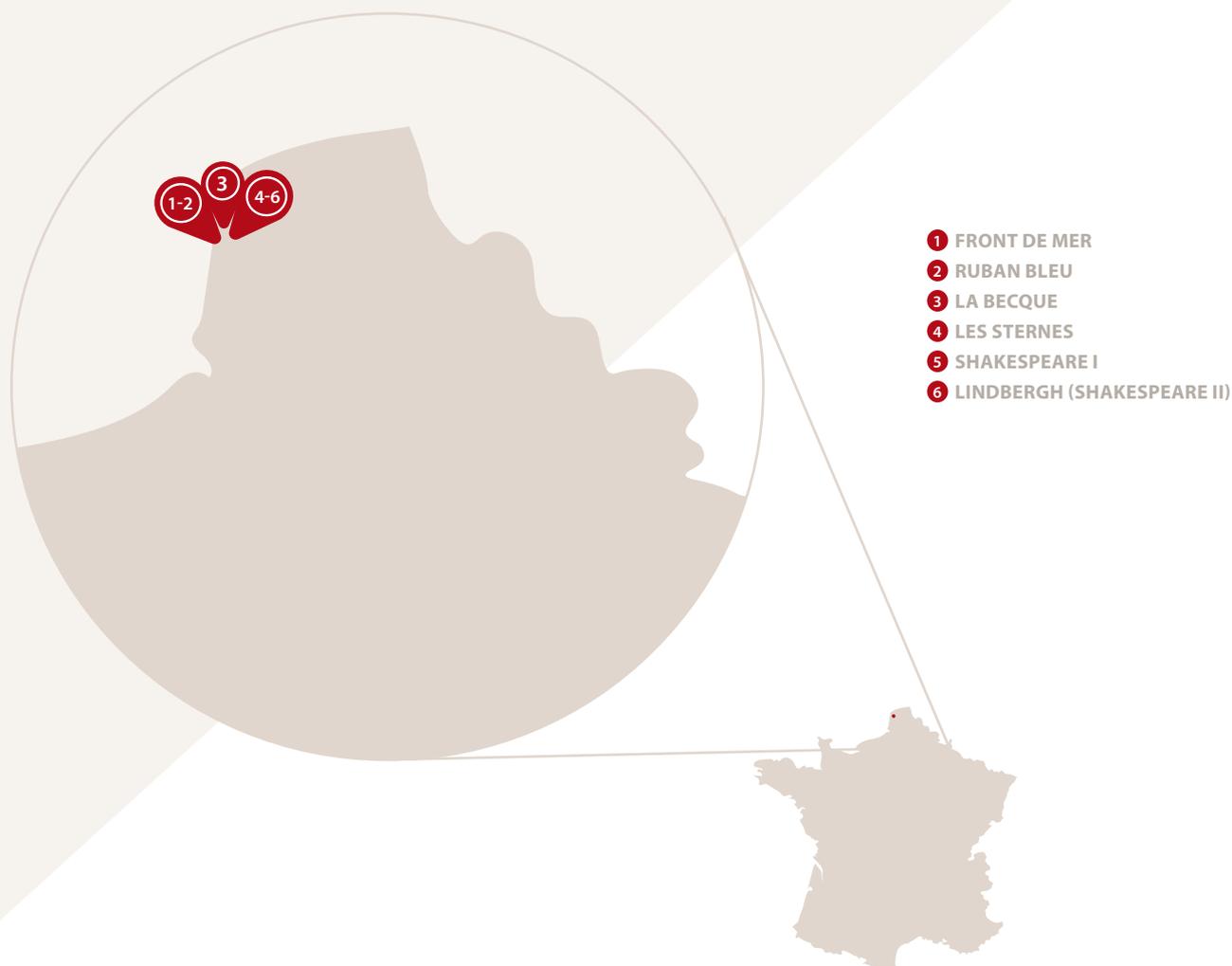
LIEU : Le terrain de l'ancien Jardin des papillons (Vlindertuin) avait été loti en 6 parcelles en 2011 et 5 parcelles avaient été vendues très rapidement. La dernière parcelle a trouvé acquéreur en 2016 (actée en 2017).
Knokke, Belgique

NOUVEAUX PROJETS

Plusieurs grands projets sont à l'étude tant à **Knokke** qu'à **Bruxelles**.

En 2017, le management intensifiera la recherche de nouveaux projets avec une attention particulière sur les projets résidentiels de centre-villes.





- 1 FRONT DE MER
- 2 RUBAN BLEU
- 3 LA BECQUE
- 4 LES STERNES
- 5 SHAKESPEARE I
- 6 LINDBERGH (SHAKESPEARE II)

FRANCE

LA SITUATION DU MARCHÉ

Le marché immobilier à Hardelot se caractérise d'une part par une offre limitée de nouvelles constructions et d'autre part par une offre considérable de résidences existantes. Le rythme de transactions peu élevé fait alors baisser les prix de vente. La Compagnie espère relancer le marché à travers un marketing actif avec l'ensemble des parties prenantes et en proposant à la fois des appartements neufs, des maisons et des terrains.

WWW.HARDELOT.FR



PLAN D'AMÉNAGEMENT

Le nouveau Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) va transformer une grande partie d'Hardelot en zone naturelle non constructible et entrera probablement en vigueur à partir de mai 2017. Ce plan fait l'objet d'une vive opposition, notamment de la part du propriétaire des terrains ainsi que de l'association « Vivre Hardelot ». Un recours devrait selon toute vraisemblance être introduit contre ce nouveau plan d'affectation. La CIH (Compagnie Immobilière d'Hardelot, filiale de la Compagnie Het Zoute) a également exprimé ses objections face à ce plan, mais se concentre actuellement sur le développement maximal des zones qui restent constructibles.

Malgré la situation incertaine due aux procédures ci-avant, la Compagnie poursuit le développement d'une gamme diversifiée de projets immobiliers à Hardelot, en visant le public le plus large possible en France et en Belgique.





4

BÂTIMENTS

30

**APPARTEMENTS
PAR BÂTIMENT**

120

**UNITÉS
AU TOTAL**

FRONT DE MER NOUVEAU

À l'extrémité sud d'Hardelot, la CIH a la possibilité de construire un grand complexe avec vue frontale sur la mer et les dunes. Le préprojet prévoit 4 bâtiments parallèles de 4 étages, avec une architecture moderne faite de verre transparent. Chaque bâtiment comprendra environ 30 appartements, soit un total de 120 unités pour le projet.

LIEU :
Hardelot, France

Le but est d'introduire la demande de permis de construire d'ici l'été 2017, après l'entrée en vigueur du PLUI.



RUBAN BLEU

Début 2016, l'association de protection de la nature « Opale environnement » a introduit un recours contre le permis de construire pour le Ruban Bleu. Le jugement du tribunal est attendu dans le courant de l'année 2018.

LIEU :

Hardelot, France

LA BECQUE NOUVEAU

10
PARCELLES

Le permis de lotissement pour 10 parcelles au nord d'Hardelot, délimitées par la réserve naturelle et situées à 200 mètres de la plage, a été accordé en février 2017. Il s'agit de parcelles d'une superficie moyenne de 650 m². Les travaux d'infrastructures et la commercialisation pourront commencer après l'expiration du délai de recours.

LIEU :

Hardelot, France



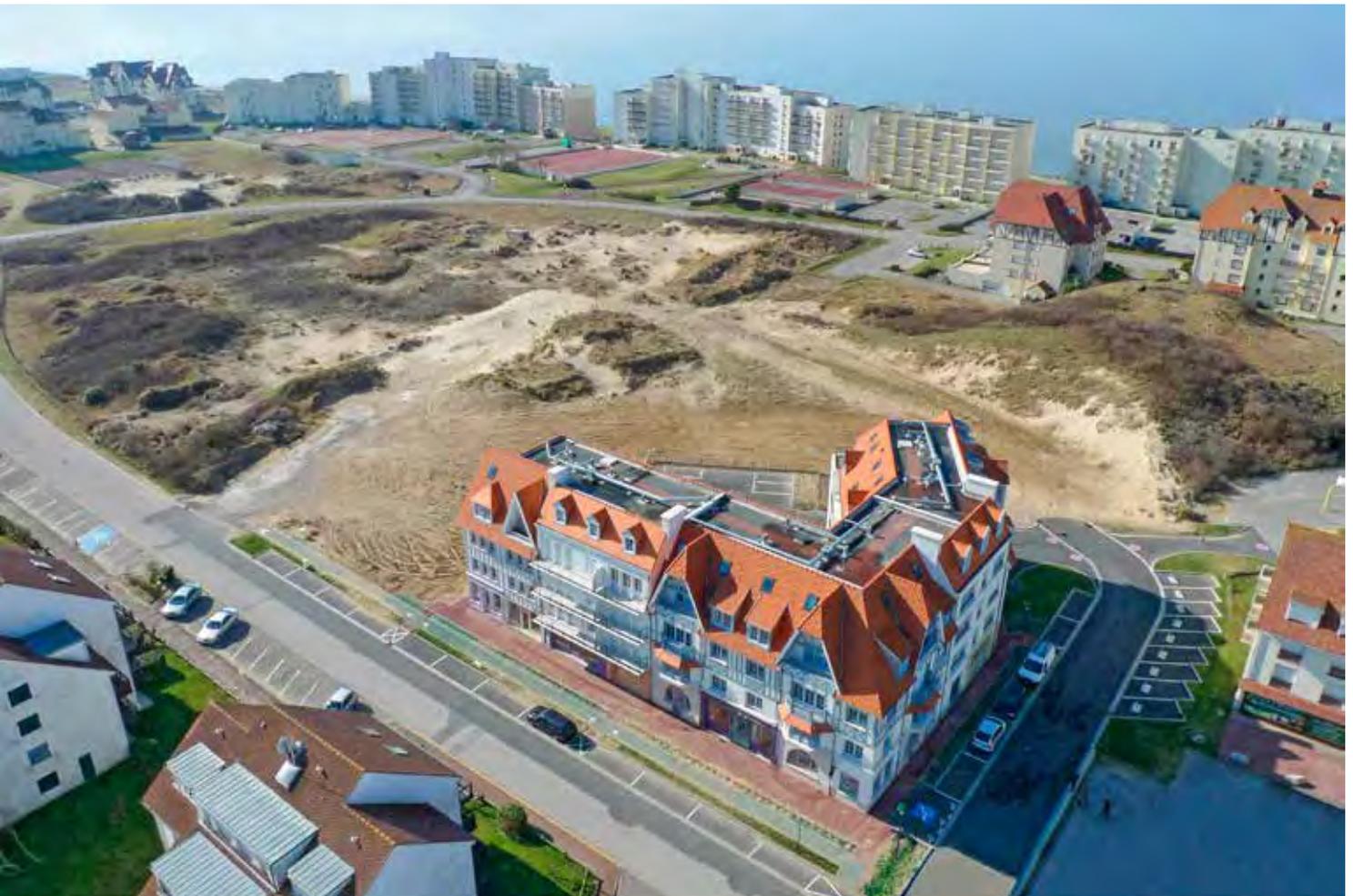
10

MAISONS
DE VACANCES

LES STERNES NOUVEAU

À 200 mètres de la résidence Lindbergh et adjacent à un quartier résidentiel existant, la CIH prévoit dans un premier temps un projet de 10 maisons de vacances mitoyennes. La demande de permis sera introduite dans le courant du deuxième trimestre 2017. Dans un second temps, une demande de permis sera également introduite sur ces terrains pour un immeuble de 20 appartements environ.

LIEU :
Hardelot, France



40

APPARTEMENTS

3

**ESPACES
COMMERCIAUX**

1

**ESPACE COMMERCIAL
À VENDRE**

SHAKESPEARE I

Cette résidence a été construite dans le style typique que la Compagnie développe à Hardelot. Les 40 appartements et 2 des 3 espaces commerciaux ont été vendus.

LIEU :
Hardelot, France
ARCHITECTE :
Arcas

Les plans de cette résidence ont été légèrement adaptés à la nouvelle tendance avec des façades élégantes et de grandes fenêtres.





LINDBERGH (SHAKESPEARE II)

Dans le prolongement de Shakespeare I, la CIH prévoit la construction d'une résidence similaire composée de 23 appartements et 2 espaces commerciaux. Les plans de cette résidence ont été légèrement adaptés à la nouvelle tendance avec des façades élégantes et de grandes fenêtres.

Le permis de construire a entre-temps été accordé et la commercialisation a commencé début 2017. À la mi-mars 2017, une promesse d'achat a été signée.

LIEU :
Hardelot, France
ARCHITECTE :
Arcas

www.lindbergh-hardelot.eu

23

APPARTEMENTS

2

ESPACES
COMMERCIAUX



- 1 STRANDRESIDENTIE
- 2 DE BRANDING
- 3 DUINHOF OOST
- 4 DUINHOF HOLIDAYS
- 5 DUINHOF NOORD
- 6 DUINPLEIN WEST
- 7 PORT DE YACHT
- 8 MARIASTRAAT
- 9 GROOTE DUYNEN

LA SITUATION DU MARCHÉ

Les ventes aux Pays-Bas ont clairement le vent en poupe avec un rythme de vente bien plus élevé que prévu, tant à Cadzand qu'à Kamperland. La hausse s'est manifestée principalement dans le courant du second semestre 2016 et se poursuit en 2017.



OBLIGATION COMMUNALE DE LOCATION

Depuis 2016, un nouveau règlement provincial rend la location de résidences secondaires obligatoire. La commune de Sluis n'a pas encore transformé ce règlement provincial en obligation communale de location.

Sachant qu'une majorité de notre clientèle ne souhaite pas louer, cela pourrait freiner sensiblement les ventes. La Compagnie Het Zoute a déjà entrepris des démarches auprès de la province pour contester ce règlement et fera tout pour étayer juridiquement sa défense dans le cadre des futures demandes de permis.



STRANDRESIDENTIE
Cadzand, Pays-Bas
ARCHITECTE : Arcas

STRANDRESIDENTIE

Cet élégant bâtiment à l'architecture innovante sera construit le long des dunes de Cadzand-Bad, avec 62 appartements dotés de grandes terrasses et des vues panoramiques, à la fois sur mer et sur terre. Le Strandhotel existant sera en outre agrandi et rénové. Les travaux de construction ont un certain retard sur le planning initial en raison des particularités du terrain.

La réception de la résidence reste prévue pour l'été 2018.

La vente a commencé au printemps 2015 et 80 % du projet avaient déjà été vendus en un an. Mi-mars 2017, 60 des 62 appartements avaient été vendus.

LIEU :

Cadzand, Pays-Bas

ARCHITECTE :

Arcas

www.strandresidentie.eu



62

APPARTEMENTS

2

À VENDRE

DE BRANDING

LIEU : Cadzand, Pays-Bas
ARCHITECTE : Arcas

Juste à côté du Strandresidentie, la Compagnie vise la construction d'un deuxième projet unique sur les dunes du Boulevard de Wielingen, composé de 54 appartements, la plupart avec vue sur mer.

Le permis de construire a déjà été obtenu et ne comporte aucune obligation de location.

La commercialisation de ce projet est prévue dans la seconde moitié de 2017.



54

APPARTEMENTS

19

AVEC VUE
FRONTALE SUR MER

DUINHOF OOST

Après le succès de Duinhof Sud, un projet a été construit de l'autre côté, au pied des dunes, avec 29 maisons et 60 appartements répartis sur trois bâtiments. Ce projet a été réalisé en collaboration avec nos partenaires néerlandais Bax & Van Kranenburg et l'entrepreneur Van der Poel de Terneuzen. On peut une fois encore parler de succès puisque le projet a été vendu entièrement en moins de deux ans. Les maisons et appartements du premier bâtiment sont terminés et ont déjà été réceptionnés. Les deux autres bâtiments seront encore réceptionnés avant l'été 2017.

LIEU :
Cadzand, Pays-Bas
ARCHITECTE :
Arcas

www.duinhofoost.eu

60

APPARTEMENTS

29

MAISONS

SOLD OUT



DUINHOF HOLIDAYS

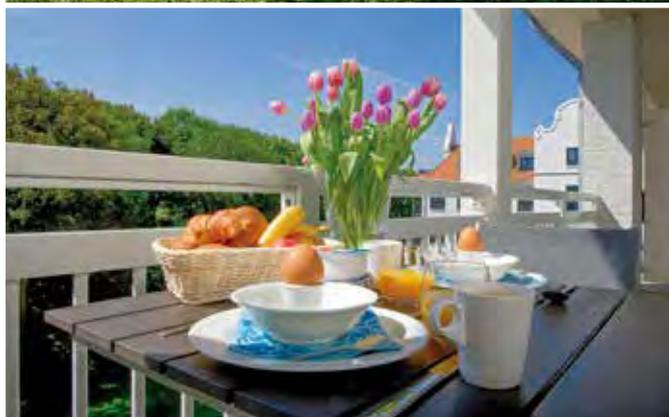
LIEU :
Cadzand, Pays-Bas

ARCHITECTE :
Arcas

www.duinhofholidays.nl

La société Duinhof Holidays est gérée en collaboration avec nos partenaires, agents De Nijs et Dedobbelaere. La Compagnie Het Zoute détient 37,5 % du capital. Cette société de location se concentre sur la location des différents projets Duinhof et en est aujourd'hui à sa troisième année d'activité.

Après clôture des chiffres du bilan, le résultat s'est à nouveau révélé positif avec une hausse du chiffre d'affaires de 11,6 % par rapport à 2015.



GROOTE DUYNEN

La Compagnie Het Zoute et l'entrepreneur Van Der Poel ont à nouveau uni leurs forces pour développer ce projet à Kamperland, sur l'île de Noord Beveland.

Ce projet s'étend sur 21 hectares et est situé à environ 10 minutes à pied des plages de la Mer du Nord et du Veerse Meer. Il porte sur 107 maisons 4 façades de plein pied.

L'architecture des maisons et leur intégration dans le paysage dunaire donnent à l'ensemble un aspect aussi remarquable qu'harmonieux. Ce développement a été conçu par phase, dont les deux premières, chacune de 26 maisons, ont été très rapidement vendues.

La troisième phase a été lancée début février 2017, plusieurs maisons sont déjà réservées.

Les maisons de la première phase seront réceptionnées au printemps 2017.

La construction de la deuxième phase débutera en mars 2017.

LIEU :

Kamperland, Pays-Bas

ARCHITECTE :

Bedaux De Brouwer Architecten

www.grooteduynen.eu

107

MAISONS

52

ONT ÉTÉ
VENDUES

3^{ème}

PHASE À VENDRE



DUINHOF NOORD

Au nord du Boulevard de Wielingen, la Compagnie Het Zoute a acquis plusieurs immeubles en vue de la réalisation d'un nouveau projet dans lequel l'entrepreneur Van der Poel détient une participation de 25 %. Le projet est actuellement en phase de pré-étude.

LIEU :
Cadzand, Pays-Bas

DUINPLEIN WEST

39

APPARTEMENTS

Sur cette place, située dans le centre de Cadzand, la Compagnie Het Zoute a acquis deux bâtiments dans l'intention d'y ériger un immeuble de 39 appartements, avec plusieurs espaces commerciaux au rez-de-chaussée.

Des négociations sont encore en cours avec la Commune concernant l'utilisation optimale du site et l'aménagement du parking souterrain.

LIEU :
Cadzand, Pays-Bas

PORT DE YACHT

Les travaux de renforcement du littoral de même que l'aménagement du port de plaisance avec club-house sont pratiquement terminés. L'ensemble du domaine est aujourd'hui ouvert, à l'exception du parking couvert. L'inauguration officielle du port de plaisance est prévue pour le 12 mai 2017.

Pour rappel, les plans pour l'aménagement du port de plaisance sont une initiative de plusieurs entrepreneurs réunis au sein de Yacht@Cadzand-Bad BV. Compagnie Het Zoute Nederland BV y possède encore une participation financière de 13,6 %. Depuis la clôture, nous avons cédé notre participation dans le port de yacht de Cadzand à sa valeur d'acquisition car cette activité ne correspondait pas à notre stratégie.

L'exploitation du port de plaisance a été confiée au Royal Yacht Club of Belgium (RYCB). Début mars, 95 des 124 emplacements étaient déjà loués.

Le restaurant adjacent « Air Republic » sera exploité par Sergio Herman.

LIEU :

Cadzand, Pays-Bas

ARCHITECTE :

INARCO bvba

www.yachtatcadzandbad.nl



124
EMPLACEMENTS

MARIA-STRAAT

8

LOTS

Dans le village de Cadzand, la Compagnie Het Zoute possède plusieurs parcelles de terrain agricole d'une superficie totale de 4 ha et 46 ares. Il existe un pré-accord avec la Commune pour le lotissement d'une partie de ces terrains en 8 petits lots d'environ 5 ares. Les terrains restant doivent être considérés comme une réserve foncière dont le développement devra s'envisager à moyen, voire long terme.

LIEU :

Cadzand, Pays-Bas



LE PATRIMOINE

LES FERMETTES

Suite à la décision du Conseil d'Administration de remplacer progressivement le patrimoine existant par des investissements patrimoniaux plus rentables, la Compagnie a mis en vente 3 fermettes en 2016. Deux fermettes ont depuis été vendues. Il reste à ce jour 20 fermettes, dont 19 sont louées.

EXPLOITATION AGRICOLE

En 2016, la Compagnie Het Zoute possédait une superficie totale de 56 hectares de terres agricoles en exploitation propre. L'entreprise a en outre donné environ 140 hectares de terres agricoles en bail à divers agriculteurs.

LE PERSONNEL

L'année 2016 a de nouveau vu le recrutement de plusieurs collaborateurs pour remplacer des membres du personnel ayant pris leur retraite ou ayant décidé de quitter la société. Un nouveau membre du personnel a également été engagé pour l'accueil au RZGC afin que les joueurs aient un point de contact central.

De quoi porter le nombre de membres du personnel du groupe à 40.

Le Conseil d'Administration souhaite profiter de l'occasion pour remercier tous les collaborateurs du groupe pour leur implication. Ils sont la force motrice derrière les résultats obtenus dans nos diverses activités.

40

MEMBRES DU PERSONNEL



Siège social Compagnie Het Zoute à Knokke

LES ACTIVITÉS RÉCRÉATIVES



ROYAL ZOUTE TENNIS CLUB

Comme chaque année, le Rising Stars Tennis Tour a démarré début juillet dans le Royal Zoute Tennis Club. Cette série de tournois ITF hommes pour jeunes joueurs propose un tennis spectaculaire de très haut niveau. Le tournoi Optima Open, la manche belge de l'ATP Champions Tour, qui en était à sa septième édition et attire chaque année de très nombreux spectateurs, a dû être annulé à la dernière minute.

L'exploitation du Royal Zoute Tennis Club est confiée à Edition Ventures. Les installations du club house sont louées à la société Recreation & Leisure exploitant le Knokke Out. L'entretien général des terrains est encore assuré par l'équipe de maintenance technique de la Compagnie Het Zoute.

www.knokkezoutetennisclub.be



ROYAL ZOUTE GOLF CLUB

D'importants investissements ont été réalisés en 2016 dans le Royal Zoute Golf Club. Plusieurs départs et bunkers ont ainsi été rénovés sur le « Championship Course » et « l'Executive Course ». Quelques investissements techniques ont également été effectués pour permettre au club d'obtenir le label ECO.

Grâce à sa bonne gestion et à des investissements judicieux, le Royal Zoute Golf Club a été classé par le prestigieux magazine britannique « Golf World » meilleur terrain

de golf en Belgique, 6^e dans le Benelux et 20^e en Europe continentale.

L'année 2017 sera encore marquée par divers investissements pour pérenniser le rayonnement de ce prestigieux club de golf dans les années à venir. Actuellement le Caddiehouse subit une rénovation complète et très prochainement commenceront les travaux de reconstruction du parking B.

www.rzgc.be



03



GROOTE DUYNEN Kamperland, Pays-Bas | Architecte : Bedaux De Brouwer Architecten

LA STRUCTURE DU GROUPE

LA STRUCTURE DU GROUPE

GOVERNANCE

Le Comité de Direction s'est réuni 9 fois en 2016. La tâche du Comité de Direction consiste principalement en la surveillance interactive de la réalisation du business plan actuel et la mise en œuvre de la stratégie fixée par le Conseil d'Administration. Le Comité de Direction se penche sur diverses matières comme l'examen systématique des priorités actuelles, le suivi au niveau opérationnel et commercial des projets en cours et l'étude et la préparation des décisions sur de nouvelles opportunités de projets. Ce comité assure aussi le suivi régulier des prévisions de liquidité et de rentabilité. Le Comité de Direction n'a pas de fonction exécutive.

Le Conseil d'Administration s'est réuni 5 fois en 2016.

En 2016 le Comité d'Audit s'est réuni à 2 reprises et s'est penché notamment sur les conclusions du Commissaire et les procédures de contrôle interne. Ce comité a étudié diverses matières relatives aux finances. Le suivi de la règle « one-to-one » est également assuré par le Comité d'Audit. Le Comité d'Audit entretient des contacts réguliers avec le Commissaire et étudie avec ce dernier les points relevant de sa compétence.

Le Comité de Nomination et de Rémunération s'est réuni 4 fois et s'est penché sur les matières qui lui sont attribuées, notamment la composition du Conseil d'Administration, la politique de rémunération et la gouvernance.

STRATÉGIE

En 2015, le Conseil d'Administration a décidé de revoir et affiner la stratégie de l'entreprise.

Celle-ci a été présentée en détail lors de l'Assemblée Générale du 27 avril 2016.

La Compagnie Het Zoute souhaite devenir un acteur de référence en promotion immobilière. Elle focalisera son attention sur le secteur résidentiel de qualité supérieure dans les marchés du Benelux et de la France.

Elle cherchera en premier lieu à accélérer sa croissance organique en renforçant son management et en recourant à des financements externes. Elle pourra étendre l'offre aux fonctionnalités ou services proches. Une diversification dans d'autres secteurs (retail, séniories, kots, ...) s'envisagera en privilégiant les partenariats avec des spécialistes.

Dans un deuxième temps, elle analysera comment assurer une croissance externe, sur ce même marché de la promotion immobilière résidentielle de qualité.

Le second élément du core business de la Compagnie reste et restera incontestablement l'exploitation du Royal Zoute Golf Club. Nous accélérerons la rénovation des installations afin de mieux assurer l'avenir face à la concurrence. La valorisation du know-how devra être analysée afin de voir dans quelle mesure celui-ci peut s'appliquer à la gestion d'autres golfs.

Enfin, nous continuerons à gérer le patrimoine de la Compagnie en bon père de famille. Pour le tennis, nous analyserons les possibilités de diversification dans et autour des activités existantes. Les fermettes seront progressivement arbitrées en fonction des opportunités du marché et de leur rentabilité. Les terres agricoles, gérées si possible en direct, constitueront toujours une réserve foncière à valoriser au bénéfice de nos projets immobiliers.

Contrairement à la précédente stratégie, nous n'envisageons plus de constituer un patrimoine locatif, préférant nous concentrer sur notre métier de base de développeur immobilier de biens destinés à la vente.



L'objectif de cette redéfinition de stratégie est d'assurer une progression du résultat et dès lors du dividende dans les prochaines années tout en étant conscient du risque accru de volatilité inhérente aux caractéristiques mêmes de notre métier principal.

GESTION DES RISQUES

Le Conseil d'Administration se penche régulièrement sur les risques auxquels la Compagnie pourrait être confrontée. A cette fin, un suivi permanent des liquidités et de la solvabilité des sociétés du groupe a été mis en place et est analysé à l'occasion de chaque Comité de Direction et de chaque Conseil d'Administration. Le Conseil d'Administration estime que les risques relatifs aux différents projets immobiliers sont équilibrés. Le Conseil d'Administration a l'intention de recourir dans la mesure du possible au financement de projets.

La Compagnie s'est par ailleurs assurée de possibilités de financement externe pour pouvoir faire face à l'éventuelle insuffisance temporaire de liquidités qu'elle pourrait rencontrer, et/ou, pour saisir le cas échéant de nouvelles opportunités. Il est veillé en interne à la présence de procédures de contrôle adéquates afin de réduire au minimum les risques de fautes matérielles ou d'abus.

ACTIONS

Par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des Actionnaires en date du 24 avril 2013, la catégorie des actions dématérialisées a été supprimée. Les actions de la société ne peuvent plus exister que sous forme nominative.

A l'heure actuelle, toutes les 30.000 actions sont inscrites au nom de leurs propriétaires légitimes dans le registre des actionnaires.

Toutes les modifications devant être effectuées dans le registre des actions doivent être communiquées impérativement et le plus vite possible au Directeur financier et administratif, Monsieur Steven T'Jollyn.



04

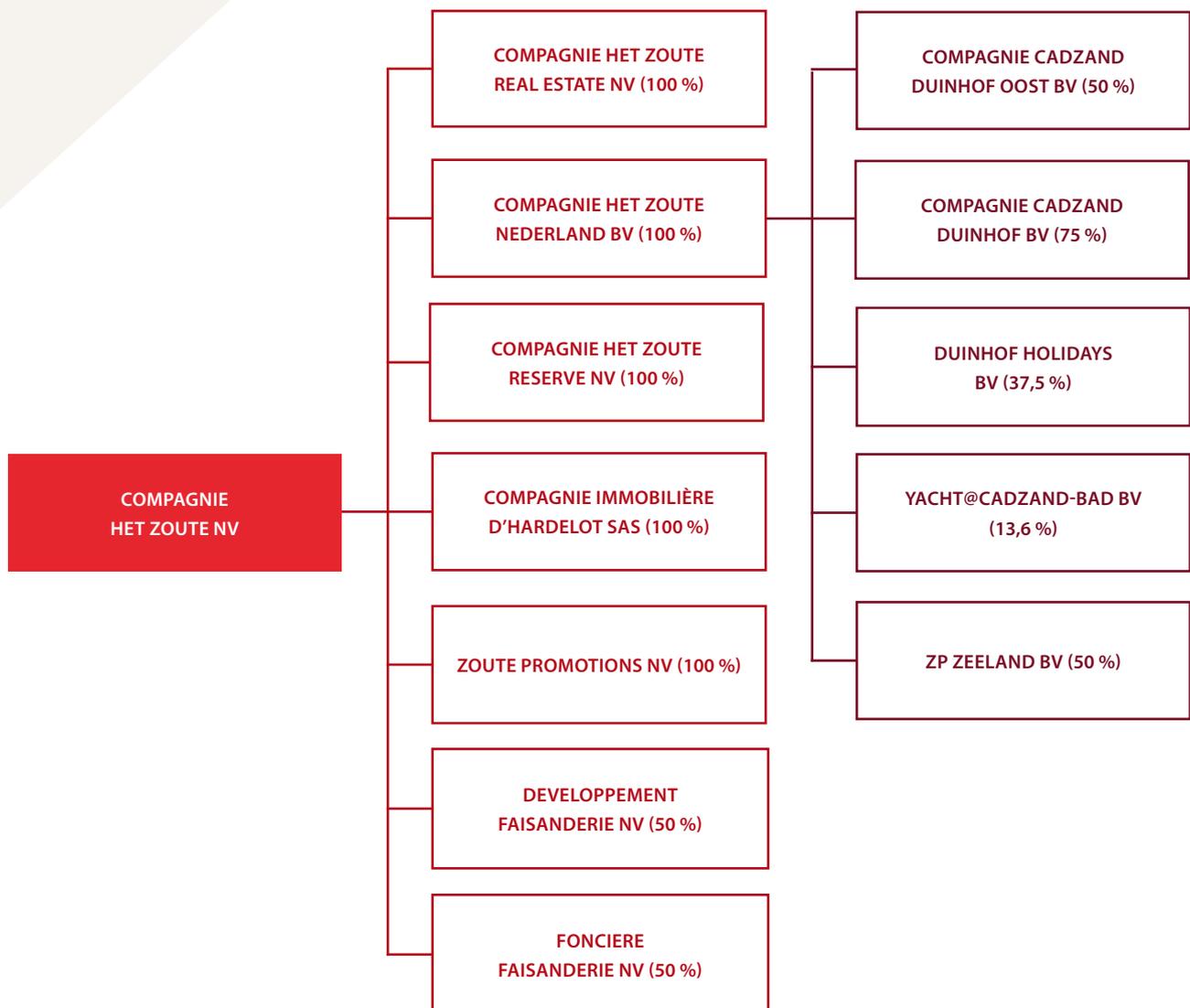


LA RIVE Knokke, Belgique | Architecte : EL Architects

COMPTES ANNUELS **CONSOLIDÉS**

RAPPORT ANNUEL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

En application de l'article 119 du Code des Sociétés, vous trouverez ci-dessous le rapport du Conseil d'Administration, ainsi que les comptes annuels au 31 décembre 2016.



STRUCTURE DU GROUPE

■ COMPAGNIE HET ZOUTE NV (BE 0405.190.378)

Regroupe les activités historiques (récréatives et patrimoniales) du groupe et est active dans la gestion des sociétés filiales ; cette société mère peut être considérée comme la société holding à la tête du groupe.

■ COMPAGNIE HET ZOUTE REAL ESTATE NV (BE 0436.355.983)

Filiale à 100 %, active dans les projets immobiliers du groupe, dont la vocation est de gérer les réserves foncières.

■ COMPAGNIE HET ZOUTE NEDERLAND BV (KVK ZUID-WEST NEDERLAND 20160492)

Filiale à 100 %, qui centralise les activités aux Pays-Bas.

■ COMPAGNIE HET ZOUTE RESERVE NV (BE 0446.241.174)

Filiale à 100 %, active dans le projet « La Rive ».

■ COMPAGNIE IMMOBILIÈRE D'HARDELOT SAS (SIRET NR. 43379130800029)

Filiale à 100 %, active dans la station balnéaire d'Hardelot sur la « Côte d'Opale ».

■ ZOUTE PROMOTIONS NV (BE 0826.458.806)

Filiale à 100 %, active dans les projets immobiliers du groupe en Belgique, dont la vocation est la construction des projets immobiliers.

■ DEVELOPPEMENT FAISANDERIE NV (BE 0843.318.889)

Filiale à 50 %, active dans le projet « Orée Gardens ».

■ FONCIERE FAISANDERIE NV (BE 0842.366.806)

Filiale à 50 %, active dans le projet « Orée Gardens ».

■ COMPAGNIE CADZAND DUINHOF OOST BV (KVK BRABANT 17271304)

Filiale à 50 % de Compagnie Het Zoute Nederland BV, qui développe le projet « Duinhof Oost » à Cadzand.

■ COMPAGNIE CADZAND DUINHOF BV (KVK BRABANT 17254278)

Filiale à 75 % de Compagnie Het Zoute Nederland BV, qui développe le projet « Duinhof » à Cadzand.

■ DUINHOF HOLIDAYS BV (KVK ZUID-WEST NEDERLAND 55467911)

Filiale à 37,5 % de Compagnie Het Zoute Nederland BV, active dans la location de biens immobiliers aux Pays-Bas.

■ YACHT@CADZAND-BAD BV (KVK ZUID-WEST NEDERLAND 54812887)

Filiale à 13,6 % de Compagnie Het Zoute Nederland BV, active dans la réalisation d'un port de yacht à Cadzand-Bad.

■ ZP ZEELAND BV (KVK ZUID-WEST NEDERLAND 20160492)

Filiale à 50 % de Compagnie Het Zoute Nederland BV, qui développe le projet « Groote Duynen » à Kamperland – Noord-Beveland.

COMMENTAIRES SUR CERTAINS POSTES DES COMPTES ANNUELS CONSOLIDÉS

La structure du groupe n'a subi qu'une seule modification par rapport à l'exercice 2015, à savoir une diminution de 4,5 % de la participation dans Yacht@Cadzand-Bad BV. À la date de clôture, le groupe détient 13,6 % du capital de cette société.

Le total du bilan des comptes annuels consolidés a diminué de 4,8 millions EUR.

ACTIF

Les immobilisations ont augmenté de 0,6 million EUR, une hausse qui s'explique, principalement, par les investissements dans le Royal Zoute Golf Club (rénovation du club-house, aménagement des terrains de golf, renouvellement des machines, ...).

Le stock de biens immobiliers destinés à la vente, soit un total de 72,4 millions EUR, a diminué de 4,1 millions EUR par rapport au 31 décembre 2015. Les stocks se composent de divers projets en Belgique, aux Pays-Bas et en France. Ils représentent un peu plus de 77 % des actifs du groupe.

Les créances à court terme ont diminué de 0,8 million EUR par rapport à l'exercice précédent en raison de la diminution des créances clients dans la division Immobilier. Les liquidités disponibles (6,7 millions EUR) ont diminué de 0,5 million EUR par rapport à fin 2015, après paiement d'un dividende intérimaire de 3,3 millions EUR.

PASSIF

Les fonds propres du groupe (68,0 millions EUR) ont diminué de 0,4 million EUR par rapport à 2015. Le bénéfice du groupe pour l'exercice 2016 est inférieur à la répartition des bénéfices proposée par le Conseil d'Administration.

Les dettes du groupe ont diminué de 4,4 millions EUR à 25,4 millions EUR. Les dettes à long terme ont diminué de 1,35 million EUR. Les dettes à moins d'un an ont diminué de 3,1 millions EUR. Les dettes fournisseurs (- 1,1 million EUR) et impôts (- 1,4 million EUR) ont diminué par rapport à fin 2015. Les acomptes reçus des clients ont augmenté de 3,2 millions EUR. Les autres dettes à court terme comprennent les dettes de l'affectation du résultat (dividendes et tantièmes) qui ont diminué de 3,5 millions EUR par rapport à fin 2015 du fait, notamment, du versement d'un dividende intérimaire à l'automne 2016.

COMPTE DE RÉSULTATS

Le chiffre d'affaires consolidé de l'exercice 2016 a diminué de 4,8 millions EUR pour s'établir à 22,9 millions EUR. Nous renvoyons aux règles de valorisation du groupe qui stipulent que la méthode appliquée pour les projets où le groupe intervient comme promoteur immobilier est la méthode « completed contract ». Autrement dit, les bénéfices (et donc aussi le chiffre d'affaires) réalisés sur les constructions vendues sont enregistrés dans la comptabilité au moment de la réception des bâtiments. L'exercice 2015 avait vu la réception des appartements vendus dans le projet Orée Gardens. Il n'y a par contre pas eu de réception de nouvelles résidences en 2016. Outre les activités récréatives et patrimoniales, le chiffre d'affaires se compose des ventes actées entre autres dans les projets Biezenpolder (6 habitations ; aucune en 2015), Strandresidentie (14 appartements ; 43 en 2015), Royal Gardens (6 appartements ; 10 en 2015), Orée Gardens (6 appartements ; 4 en 2015), Groote Duynen (25 habitations ; aucune en 2015), Duinhof Oost (vente de 49 unités ; 40 en 2015) et Les Aubépines (2 lots ; 0 en 2015). Les produits non récurrents (1,7 million EUR) proviennent principalement de la vente d'une ferme située dans le Paulusstraat. En 2015, les produits non récurrents avaient été pratiquement inexistant.



ROYAL GARDENS
Blankenberge, Belgique



STRANDRESIDENTIE
Cadzand, Pays-Bas



OREE GARDENS
Sint-Pieters-Woluwe, Belgique

Les charges d'exploitation (18,7 millions EUR) ont diminué de 3,6 millions EUR par rapport à l'exercice précédent, la diminution se situant au niveau de la rubrique « marchandises commerciales » (frais projets : - 4,5 millions EUR). Les services et biens divers ont en revanche augmenté (+ 0,4 million EUR) ainsi que les rémunérations (+ 0,1 million EUR), les amortissements (+ 0,1 million EUR) et « réductions de valeur sur stocks » (+ 0,2 million EUR). Ces dernières concernent principalement l'amortissement du goodwill sur des projets réalisés en France.

Le résultat d'exploitation 2016 s'établit à 6,3 millions EUR contre 5,5 millions EUR pour l'exercice précédent.

L'exercice 2016 a connu une augmentation des charges financières du fait de l'utilisation de lignes de crédit et de la conclusion de garanties bancaires au profit d'acheteurs. Le bénéfice du groupe avant impôts s'élève à 5,8 millions EUR (5,1 millions EUR en 2015). La pression fiscale (29,5 % sur le résultat avant impôts) atteint 1,7 million EUR (1,3 million EUR en 2015), d'où un bénéfice net du groupe de 4,1 millions EUR par rapport à 3,8 millions EUR pour l'exercice précédent.

COMMUNICATIONS DIVERSES

En application de l'article 119§1 du Code des Sociétés, il n'y a pas d'incertitudes ou de risques spécifiques auxquels le groupe serait confronté.

Étant donné la nature de la société, il n'y a pas d'activités de recherche ou de développement.

La société n'a pas utilisé d'instruments financiers qui pourraient avoir un impact sur la réévaluation de son actif, passif, position financière ou résultat.

Le Conseil d'Administration, le 21 mars 2017

INFORMATIONS FINANCIÈRES CONSOLIDÉES

BILAN ET COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS GROUPE COMPAGNIE HET ZOUTE

ACTIF (EN EUR)	31/12/2015	31/12/2016
ACTIFS IMMOBILISÉS	9.443.700	10.050.472
Immobilisations incorporelles	423.609	372.678
Ecarts de consolidation positifs	50.071	37.553
Immobilisations corporelles	8.482.484	9.208.632
Terrains et constructions	6.984.481	7.098.024
Installations, machines et outillage	715.604	644.391
Mobilier et matériel roulant	641.213	732.525
Immobilisations en cours et acomptes versés	141.186	733.692
Immobilisations financières	487.536	431.609
Sociétés mises en équivalence	485.586	431.259
Autres entreprises	1.950	350
ACTIFS CIRCULANTS	89.409.443	83.981.321
Stocks et commandes en cours d'exécution	76.510.805	72.389.218
Marchandises	4.309	4.308
Immeubles destinés à la vente	76.506.496	72.384.910
Créances à un an au plus	5.610.599	4.822.640
Créances commerciales	1.127.484	433.692
Autres créances	4.483.115	4.388.948
Valeurs liquides	7.256.224	6.732.442
Comptes de régularisation	31.815	37.021
TOTAL DE L'ACTIF	98.853.143	94.031.793

PASSIF (EN EUR)	31/12/2015	31/12/2016
CAPITAUX PROPRES	68.418.807	67.978.413
Capital	410.000	410.000
Capital souscrit	410.000	410.000
Réserves consolidées	67.850.632	67.410.238
Ecart de consolidation négatifs	158.175	158.175
INTÉRÊTS DE TIERS	633.541	633.500
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques et charges		
Pensions et obligations similaires		
Impôts		
DETTES	29.800.795	25.419.880
Dettes à plus d'un an	11.309.541	9.960.871
Dettes à un an au plus	18.180.110	15.104.097
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		
Dettes financières	2.542.146	2.250.179
Dettes commerciales	2.684.638	1.587.745
Acomptes reçus	4.657.707	7.875.376
Impôts	3.132.079	1.736.126
Rémunérations et charges sociales	233.077	226.428
Dettes diverses	4.930.463	1.428.243
Comptes de régularisation	311.144	354.912
TOTAL DU PASSIF	98.853.143	94.031.793

COMPTE DES RÉSULTATS (EN EUR)	31/12/2015	31/12/2016
Ventes et prestations	27.809.860	25.017.395
Chiffre d'affaires	27.645.423	22.888.865
Production immobilisée	36.240	38.040
Autres produits d'exploitation	89.447	397.168
Produits d'exploitation non récurrents	38.750	1.693.322
Coût des ventes et des prestations	22.358.612	18.730.215
Achats approvisionnements et marchandises	18.270.477	8.873.975
Variation des stocks	-1.213.591	3.707.444
Services et biens divers	2.474.546	2.860.826
Rémunérations, charges sociales et pensions	1.981.048	2.120.240
Amortissements et réductions de valeur sur immobilisations (in)corporelles	709.195	791.124
Réductions de valeur sur créances commerciales et stocks		209.785
Provisions pour risques et charges		
Autres charges d'exploitation	136.937	139.429
Charges d'exploitation non récurrentes		27.391
Bénéfice d'exploitation	5.451.248	6.287.180
Produits financiers	7.535	22.556
Produits des immobilisations financières		
Produits des actifs circulants	7.535	22.556
Autres produits financiers		
Charges financières	348.966	493.819
Bénéfice de l'exercice avant impôts	5.109.817	5.815.917
Impôts sur le résultat	1.264.406	1.714.155
Impôts	1.264.474	1.714.988
Régularisation d'impôts	68	833
Parts dans le résultat des créances et cautionnements en numéraire	-186	7.949
Bénéfice de l'exercice consolidé	3.845.225	4.109.711
Parts des tiers	1.790	-40
Part du groupe	3.843.435	4.109.751



PLUS DE 100 ANS À KNOCKE,

une histoire aussi riche
que surprenante.



RAPPORT DU COMMISSAIRE

Rapport du commissaire à l'assemblée générale de la société Compagnie Het Zoute SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2016

Conformément aux dispositions légales, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire. Ce rapport inclut notre opinion sur le bilan consolidé au 31 décembre 2016, le compte de résultat consolidé pour l'exercice clos le 31 décembre 2016 et les annexes (formant ensemble les « Comptes Consolidés ») ainsi que notre rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires.

RAPPORT SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS – OPINION SANS RÉSERVE

Nous avons procédé au contrôle des Comptes Consolidés de Compagnie Het Zoute SA (la « Société ») et de ses filiales (conjointement le « Groupe ») pour l'exercice clos le 31 décembre 2016, établis sur la base du référentiel comptable applicable en Belgique, dont le total du bilan consolidé s'élève à 94.032 mille EUR et dont le compte de résultats consolidé se solde par un bénéfice de l'exercice de 4.110 mille EUR.

Responsabilité de l'organe de gestion relative à l'établissement des Comptes Consolidés

L'organe de gestion est responsable de l'établissement des Comptes Consolidés donnant une image fidèle conformément au référentiel comptable applicable en Belgique. Cette responsabilité comprend : la conception, la mise en place et le suivi d'un contrôle interne relatif à l'établissement des Comptes Consolidés donnant une image fidèle et ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs ; le choix et l'application de règles d'évaluation appropriées, ainsi que la détermination d'estimations comptables raisonnables au regard des circonstances.

Responsabilité du commissaire

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces Comptes Consolidés sur la base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les normes internationales d'audit (International Standards on Auditing). Ces normes requièrent de notre part de nous conformer aux exigences déontologiques, ainsi que de planifier et de réaliser l'audit en vue d'obtenir une assurance raisonnable que les Comptes Consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les Comptes Consolidés. Le choix des procédures mises en œuvre relève du jugement du commissaire, y compris l'évaluation des risques que les Comptes Consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

En procédant à cette évaluation des risques, le commissaire prend en compte le contrôle interne du groupe relatif à l'établissement des Comptes Consolidés donnant une image fidèle, cela afin de définir des procédures d'audit appropriées selon les circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de l'entité.

Un audit consiste également à apprécier le caractère approprié des règles d'évaluation retenues, le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe de gestion, et l'appréciation de la présentation d'ensemble des Comptes Consolidés.

Nous avons obtenu de l'organe de gestion et des préposés de la société, les explications et informations requises pour notre audit et nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Opinion sans réserve

A notre avis, les Comptes Consolidés du Groupe au 31 décembre 2016 donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de l'ensemble consolidé, ainsi que de ses résultats consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

RAPPORT SUR D'AUTRES OBLIGATIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES

L'organe de gestion est responsable de l'établissement et du contenu du rapport de gestion sur les Comptes Consolidés conformément à l'article 119 du Code des Sociétés.

Dans le cadre de notre audit et conformément à la norme complémentaire applicable émise par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises comme publié au Moniteur Belge en date du 28 août 2013 (la « Norme Complémentaire »), notre responsabilité est d'effectuer certaines procédures, dans tous les aspects significatifs, sur le respect de certaines obligations légales et réglementaires, comme défini par la Norme Complémentaire. Sur base du résultat de ces procédures, nous faisons la déclaration complémentaire suivante, qui n'est pas de nature à modifier notre opinion sur les Comptes Consolidés :

- › Le rapport de gestion sur les Comptes Consolidés traite des mentions requises par la loi, concorde avec les Comptes Consolidés et ne comprend pas d'incohérences significatives par rapport aux informations dont nous avons eu connaissance dans le cadre de notre mandat.

Gand, 22 mars 2017

Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises SCCRL
Commissaire
représentée par Paul Eelen
Associé *

(*) Agissant au nom d'une SPRL



05



LA RIVE Knokke, Belgique | Architecte : EL Architects

COMPTES ANNUELS **STATUTAIRES**

RAPPORT ANNUEL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

En application des articles 95 et 96 du Code des Sociétés, vous trouverez ci-dessous le rapport du Conseil d'Administration, ainsi que les comptes annuels au 31 décembre 2016.

CHIFFRES CLÉS

COMPAGNIE HET ZOUTE N.V.

EN EUR	2012	2013	2014	2015*	2016**
Chiffre d'affaires	8.052.502	4.604.891	5.844.555	5.318.334	6.715.190
Frais généraux	4.300.457	4.385.008	5.775.083	4.625.544	5.028.329
Bénéfice d'exploitation	3.854.525	299.586	181.974	803.257	3.441.466
Bénéfice / chiffre d'affaires	47,87 %	6,51 %	3,11 %	15,10 %	51,25 %
Impôts	1.178.240	455.900	186.361	938	1.050.000
Bénéfice après impôts	3.044.400	1.463.710	139.656	995.258	2.325.299
Impôts / bénéfices avant impôts	27,90 %	23,75 %	57,16 %	0,09 %	31,11 %
Fonds propres	63.599.153	60.497.863	56.087.519	52.535.517	50.310.671
TOTAL DU BILAN	79.774.700	77.639.896	67.871.134	65.777.269	64.017.814
Solvabilité	79,72 %	77,92 %	82,64 %	79,87 %	78,59 %
Dividende net par action	110	110	110	107*	106**

Remarque : En raison de changement des schémas des comptes annuels, les chiffres ont légèrement changé en 2015.

(*) Augmentation du précompte mobilier sur dividendes de 25 % à 27 %

(**) Augmentation du précompte mobilier sur dividendes de 27 % à 30 %

COMMENTAIRES SUR CERTAINS POSTES DES COMPTES ANNUELS

À la date de clôture 2016, le total du bilan de l'entreprise s'élève à 64.017.814 EUR par rapport à 65.777.269 EUR un an plus tôt.

ACTIF

En vertu du programme d'investissement que la société a mis en œuvre au niveau du Royal Zoute Golf Club, les immobilisations ont augmenté (+ 0,67 million EUR) pour s'établir à un peu moins de 50 millions EUR. Il s'agit principalement d'investissements dans le Club-house du Golf, de travaux d'amélioration au niveau de l'aménagement des terrains de golf et du remplacement de machines. Les actifs circulants ont diminué de 2,4 millions EUR, une diminution qui se situe au niveau des autres créances à un an au plus. Ces créances se composent principalement de financements accordés aux filiales. Le niveau de stocks est presque inchangé par rapport à l'année précédente (+ 0,3 million EUR ; 5,1 millions EUR au total). Les liquidités disponibles de la société s'élèvent fin 2016 à 0,8 million EUR.

PASSIF

Les fonds propres de la Compagnie Het Zoute ont diminué de 2,2 millions EUR, compte tenu de l'affectation prévue du résultat. Les autres dettes à long terme (2,9 millions EUR) sont restées inchangées par rapport à l'exercice 2015.

Les dettes à court terme ont augmenté de 0,4 million EUR et comprennent principalement, outre les dettes de l'affectation du résultat, les dettes aux institutions financières (2,3 millions EUR) et des prêts intra-groupe. Les comptes de régularisation au passif (0,35 million EUR) comprennent essentiellement les cotisations reçues en 2016 des membres du Royal Zoute Golf Club pour l'année 2017.

COMPTE DE RÉSULTATS

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2016 (+ 1,4 million EUR par rapport à l'exercice 2015) a été réalisé grâce à la vente de terrains dans le projet Biezenpolder et aux activités récréatives et patrimoniales. Les produits non récurrents (1,7 million EUR) résultent principalement de la vente d'une ferme. Les charges d'exploitation ont augmenté de 0,4 million EUR par rapport à l'exercice précédent, une augmentation qui se situe au niveau des coûts des biens vendus (+ 0,15 million EUR), des frais de personnel (+ 0,15 million EUR) et des amortissements (+ 0,1 million EUR). L'augmentation des frais de personnel est due à une augmentation du nombre de membres

du personnel (+ 2,7 ETP). L'augmentation des amortissements s'explique par le programme d'investissement actuellement mis en œuvre dans le Golf.

Le bénéfice d'exploitation s'élève à 3.441.466 EUR, soit une hausse de 2.638.209 EUR par rapport à l'exercice précédent (803.257 EUR).

Les résultats financiers comprennent d'une part les intérêts intra-groupe et d'autre part les frais et intérêts liés à l'utilisation de lignes de crédit auprès d'institutions financières.

La société doit payer un montant de 1.050.000 EUR d'impôts sur le résultat avant impôts (3.375.299 EUR), ce qui porte le résultat net à 2.325.299 EUR (2015 : 995.258 EUR ; soit + 1,3 million EUR).

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE

Le bénéfice de l'exercice à affecter s'établit à 2.325.299 EUR. Tenant compte d'un solde bénéficiaire reporté de 30.632.032 EUR, le résultat à affecter s'élève à 32.957.331 EUR.

Nous vous proposons de le répartir comme suit :

Dividende brut	4.400.145 EUR
Tantièmes	150.000 EUR
Solde bénéficiaire à reporter	28.407.186 EUR

En accord avec les dispositions légales, le bilan présenté tient compte de la répartition proposée. Si cette répartition reçoit l'approbation de l'Assemblée Générale, le dividende net (y compris l'acompte sur dividende de 80,25 EUR par action déjà versé) -s'élèvera – après déduction du précompte mobilier – à 105,97 EUR par action. Le solde du dividende (25,72 EUR) sera payable à partir du 27 avril 2017 par virement.

MANDATS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Les mandats de MarcVH-Consult sprl (représenté par Monsieur Marcus Van Heddeghem), du Comte Alexandre Lippens, d'Alain Devos sprl (représenté par Monsieur Alain Devos), et de Hudico sa (représenté par Monsieur Didier t'Serstevens) viennent à échéance à l'Assemblée Générale du 26 avril 2017.

Le Conseil d'Administration propose de reconduire le mandat de MarcVH-Consult sprl (représenté par Monsieur Marcus Van Heddeghem) pour une

période de 2 ans (jusqu'à l'Assemblée Générale de 2019), car son représentant sera atteint alors par la limite d'âge. Le Conseil d'Administration propose en outre de reconduire le mandat du Comte Alexandre Lippens, d'Alain Devos sprl (représenté par Monsieur Alain Devos) et de Hudico sa (représenté par Monsieur Didier t'Serstevens) pour une période de 3 ans (jusqu'à l'Assemblée Générale de 2020).



COMMUNICATIONS DIVERSES

En application de l'article 96§1 du Code des Sociétés il n'y a pas de risques spécifiques et d'incertitudes auxquels la société est confrontée.

Après la date de bilan, il n'y a pas eu d'événements qui pourraient avoir une influence significative sur les résultats de la société.

Vu le caractère de la société, il n'y est pas fait de recherche et de développement.

La société n'a pas acheté d'actions propres et n'a pas de succursales.

La société n'a pas utilisé d'instruments financiers qui pourraient avoir un impact sur la valorisation de son actif, de son passif, de sa position financière ou du résultat.

La société n'est pas visée par l'application de l'article 96§6 du Code des Sociétés.

Le Conseil d'Administration, le 21 mars 2017

INFORMATIONS FINANCIÈRES

COMPAGNIE HET ZOUTE N.V.

ACTIF (EN EUR)	31/12/2015	31/12/2016
ACTIFS IMMOBILISÉS	49.327.499	49.997.043
Immobilisations incorporelles	422.744	372.399
Immobilisations corporelles	8.095.652	8.815.541
Terrains et constructions	6.600.512	6.705.876
Installations, machines et outillage	715.604	644.391
Mobilier et matériel roulant	638.350	731.583
Immobilisations en cours et acomptes versés	141.186	733.691
Immobilisations financières	40.809.103	40.809.103
Participations dans des entreprises liées	40.808.753	40.808.753
Actions et parts		
Créances et cautionnements en numéraire	350	350
ACTIFS CIRCULANTS	16.449.770	14.020.771
Stocks et commandes en cours d'exécution	4.773.606	5.128.665
Marchandises	4.309	4.309
Immeubles destinés à la vente	4.769.297	5.124.356
Créances à un an au plus	10.745.697	8.027.533
Créances commerciales	417.059	123.684
Autres créances	10.328.638	7.903.849
Valeurs liquides	906.745	838.724
Comptes de régularisation	23.722	25.849
TOTAL DE L'ACTIF	65.777.269	64.017.814

PASSIF (EN EUR)	31/12/2015	31/12/2016
CAPITAUX PROPRES	52.535.517	50.310.671
Capital	410.000	410.000
Capital souscrit	410.000	410.000
Réserves	21.493.485	21.493.485
Réserves légales	41.000	41.000
Autres réserves indisponibles	18.016	18.016
Réserves immunisées	11.140.368	11.140.368
Réserves disponibles	10.294.101	10.294.101
Bénéfice reporté	30.632.032	28.407.186
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques et charges		
Pensions et obligations similaires		
DETTES	13.241.752	13.707.143
Dettes à plus d'un an	2.884.788	2.884.788
Dettes à un an au plus	10.049.219	10.467.546
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		
Dettes financières	2.500.000	2.250.000
Dettes commerciales	328.980	758.257
Acomptes reçus sur commandes		
Impôts	16.263	323.301
Rémunérations et charges sociales	202.846	198.880
Autres dettes	7.001.130	6.937.108
Comptes de régularisation	307.745	354.809
TOTAL DU PASSIF	65.777.269	64.017.814

COMPTE DE RÉSULTATS (EN EUR)	31/12/2015	31/12/2016
Ventes et prestations	5.428.801	8.469.795
Chiffre d'affaires	5.318.334	6.715.190
Production immobilisée	36.240	38.040
Autres produits d'exploitation	35.477	23.283
Dont produits d'exploitation non récurrents	38.750	1.693.282
Coût des ventes et des prestations	4.625.544	5.028.329
Achats approvisionnements et marchandises	82.078	508.821
Variation des stocks	-70.428	-355.060
Services et biens divers	1.986.224	1.989.267
Rémunérations, charges sociales et pensions	1.878.041	2.027.450
Amortissements et réductions de valeur sur immobilisations (in)corporelles	666.903	748.350
Réductions de valeur sur créances commerciales et stocks		
Provisions pour risques et charges		
Autres charges d'exploitation	82.726	83.420
Charges d'exploitation non récurrentes		26.081
Bénéfice d'exploitation	803.257	3.441.466
Produits financiers	484.625	179.858
Produits des immobilisations financières	147.000	
Produits des actifs circulants	337.625	179.858
Autres produits financiers		
Charges financières	291.686	246.025
Bénéfice de l'exercice avant impôts	996.196	3.375.299
Impôts sur le résultat	938	1.050.000
Impôts	938	1.050.000
Régularisation d'impôts		
Bénéfice de l'exercice	995.258	2.325.299
Transfert aux/prélèvements sur réserves immunisées		
Bénéfice de l'exercice à affecter	995.258	2.325.299

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS (EN EUR)	31/12/2015	31/12/2016
Bénéfice à affecter	35.179.292	32.957.331
Bénéfice de l'exercice à affecter	995.258	2.325.299
Bénéfice reporté de l'exercice précédent	34.184.034	30.632.032
Dotations aux réserves		
Aux autres réserves		
Résultat à reporter	30.632.032	28.407.186
Bénéfice à reporter	30.632.032	28.407.186
Bénéfice à distribuer	4.547.260	4.550.145
Rémunération du capital	4.397.260	4.400.145
Tantièmes	150.000	150.000

RAPPORT DU COMMISSAIRE

Rapport du commissaire à l'assemblée générale de la société Compagnie Het Zoute SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2016

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire. Ce rapport inclut notre opinion sur le bilan au 31 décembre 2016, le compte de résultats de l'exercice clos le 31 décembre 2016 et les annexes formant ensemble les « Comptes Annuels » ainsi que notre rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires.

RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS – OPINION SANS RÉSERVE

Nous avons procédé au contrôle des Comptes Annuels de Compagnie Het Zoute SA (la « Société ») pour l'exercice clos le 31 décembre 2016, établis sur la base du référentiel comptable applicable en Belgique, dont le total du bilan s'élève à 64.017.814 EUR et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de 2.325.299 EUR.

Responsabilité de l'organe de gestion relative à l'établissement des Comptes Annuels

L'organe de gestion est responsable de l'établissement des Comptes Annuels donnant une image fidèle conformément au référentiel comptable applicable en Belgique. Cette responsabilité comprend : la conception, la mise en place et le suivi d'un contrôle interne relatif à l'établissement des Comptes Annuels donnant une image fidèle et ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs ; le choix et l'application de règles d'évaluation appropriées, ainsi que la détermination d'estimations comptables raisonnables au regard des circonstances.

Responsabilité du commissaire

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces Comptes Annuels sur la base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les normes internationales d'audit (International Standards on Auditing - « ISA's ») telles qu'elles ont été adoptées en Belgique.

Ces normes requièrent de notre part de nous conformer aux exigences déontologiques, ainsi que de planifier et de réaliser l'audit en vue d'obtenir une assurance raisonnable que les Comptes Annuels ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les Comptes Annuels. Le choix des procédures mises en œuvre relève du jugement du commissaire, y compris l'évaluation des risques que les Comptes Annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs. En procédant à cette évaluation des risques, le commissaire prend en compte le contrôle interne de l'entité relatif à l'établissement des Comptes Annuels donnant une image fidèle, cela afin de définir des procédures d'audit appropriées selon les circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de l'entité.

Un audit consiste également à apprécier le caractère approprié des règles d'évaluation retenues, le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe de gestion, et l'appréciation de la présentation d'ensemble des Comptes Annuels.

Nous avons obtenu de l'organe de gestion et des préposés de l'entité, les explications et informations requises pour notre audit et nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Opinion sans réserve

A notre avis, les Comptes Annuels de la Société donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la Société au 31 décembre 2016, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

RAPPORT SUR D'AUTRES OBLIGATIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES

L'organe de gestion est responsable de l'établissement et du contenu du rapport de gestion sur les Comptes Annuels conformément à l'article 96 du Code des sociétés (« C. Soc ») du respect des dispositions légales et réglementaires applicables à la tenue de la comptabilité, ainsi que du respect du C. Soc et des statuts de la Société.

Dans le cadre de notre audit et conformément à la norme Belge complémentaire aux ISA's applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans tous les aspects significatifs, le respect de certaines obligations légales et réglementaires. Sur base du résultat de ces procédures, nous faisons les déclarations complémentaires suivantes, qui ne sont pas de nature à modifier notre opinion sur les Comptes Annuels :

- › Le rapport de gestion sur les Comptes Annuels, établi conformément aux articles 95 et 96 du C. Soc et à déposer conformément à l'article 100 du C. Soc, traite, tant au niveau de la forme qu'au niveau du contenu, des mentions requises par la loi, concorde avec les Comptes Annuels et ne comprend pas d'incohérences significatives et ce par rapport aux informations dont nous avons eu connaissance dans le cadre de notre mandat.
- › Le bilan social, à déposer conformément à l'article 100 du C. Soc, traite tant au niveau de la forme qu'au niveau du contenu, des mentions requises par la loi, et ne comprend pas d'incohérences significatives par rapport aux informations dont nous disposons dans notre dossier de contrôle.
- › Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- › L'affectation des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.
- › Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du C. Soc.
- › Au cours de l'exercice, un acompte sur dividende a été distribué à propos duquel nous avons établi le rapport joint en annexe, conformément aux exigences légales.

Gand, 22 mars 2017

Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises SCCRL
Commissaire
représentée par Paul Eelen
Associé *

(*) Agissant au nom d'une SPRL

ANNEXES AU BILAN

Depuis quelques années, les annexes au bilan ne sont plus présentées dans ce rapport.

En effet, peu de sociétés les présentent encore dans leur brochure annuelle, principalement en raison de leur caractère technique et du peu de valeur additionnelle pour l'appréciation de la situation de la société et du groupe.

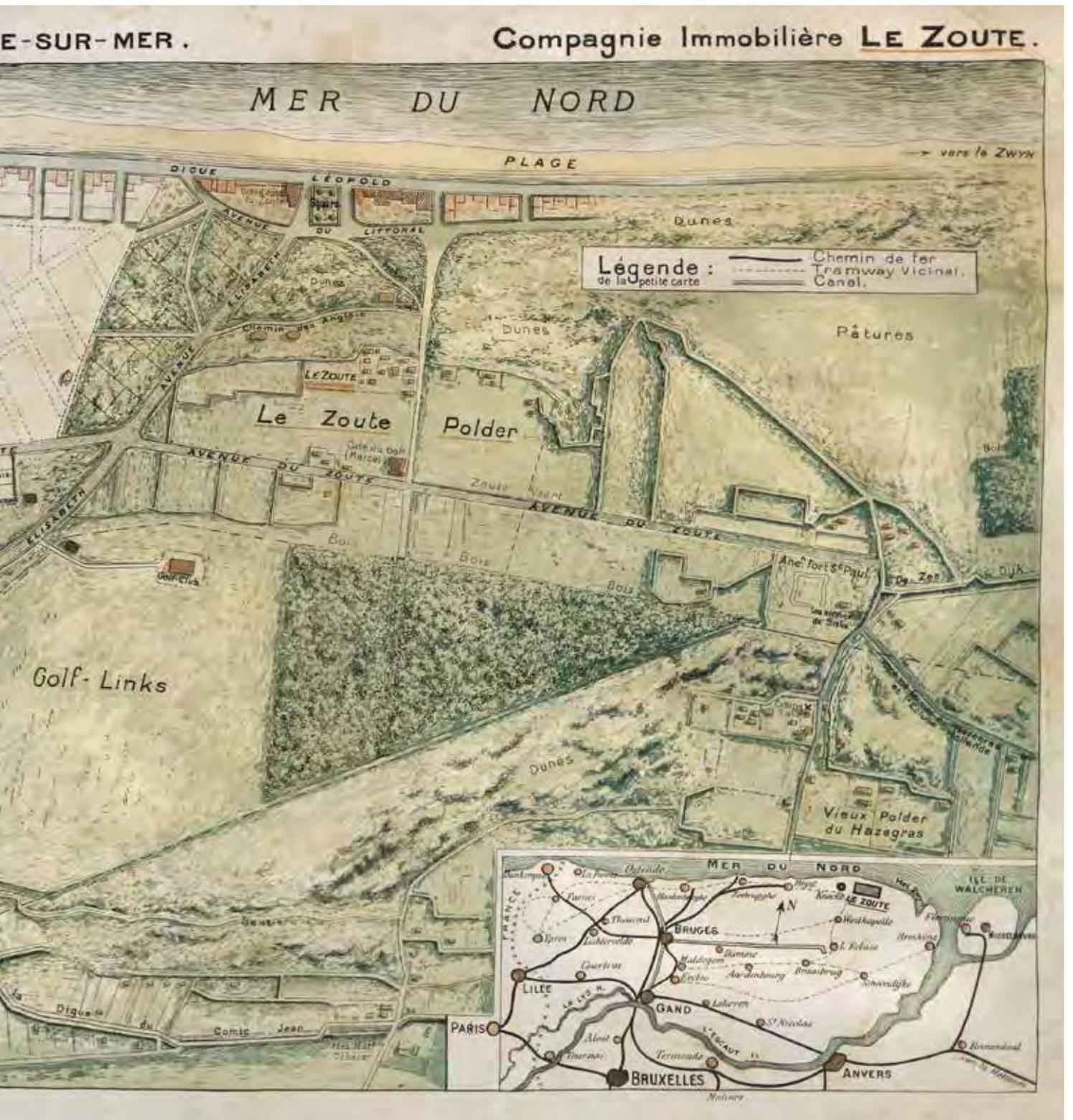
Il est bien entendu qu'une copie des comptes annuels et des annexes déposés à la Centrale des Bilans de la Banque Nationale de Belgique, peut être obtenue sur simple demande au siège de la société.

Ces documents peuvent évidemment aussi être consultés sur le site web de la Banque Nationale (www.bnb.be, Centrale des bilans, Consultation des comptes annuels : aperçu, Application Consultation en ligne des comptes annuels).

RÈGLES D'ÉVALUATION

Les règles d'évaluation arrêtées par le Conseil d'Administration n'ont pas changé par rapport à l'exercice précédent.





Plan de publicité du Zoute, vers 1910.

Compagnie Het Zoute

Siège social

Prins Filiplaan 53

B-8300 Knokke-Heist

Tél. +32.50.62.11.11

Fax. +32.50.60.04.73

cie@zoute.be

Mise en page : www.linknv.be

Ce rapport est disponible en ligne en
français et en néerlandais.

www.compagniezoute.be