



COMPAGNIE HET ZOUTE



RAPPORT ANNUEL
2020

RAPPORT ANNUEL 2020

**RAPPORT DU
CONSEIL D'ADMINISTRATION**
à l'assemblée générale du 28 avril 2021

**BILAN ET COMPTE
DE RÉSULTATS**
au 31 décembre 2020

SOMMAIRE



01

CHIFFRES CLÉS ET PRÉAMBULE

- 09 Mot du président
- 10 Chiffres clés
- 11 Composition du conseil
d'administration
et des comités

02

ACTIVITÉS DU GROUPE

- 16 Activités immobilières Belgique
- 26 Activités immobilières France
- 32 Activités immobilières Pays-bas
- 40 Patrimoine
- 41 Les Activités récréatives
- 43 Personnel

03

STRUCTURE DU GROUPE

- 46 Gouvernance
- 47 Stratégie
- 48 Gestion des risques
- 48 Actions
- 48 Dealing Code
- 48 Politique dividendaire
- 48 Valorisation

04

COMPTES ANNUELS CONSOLIDÉS

- 52 Structure du groupe
- 54 Commentaires sur certains postes
des comptes annuels consolidés
- 55 Communications diverses
- 56 Informations financières consolidées
- 59 Rapport du commissaire

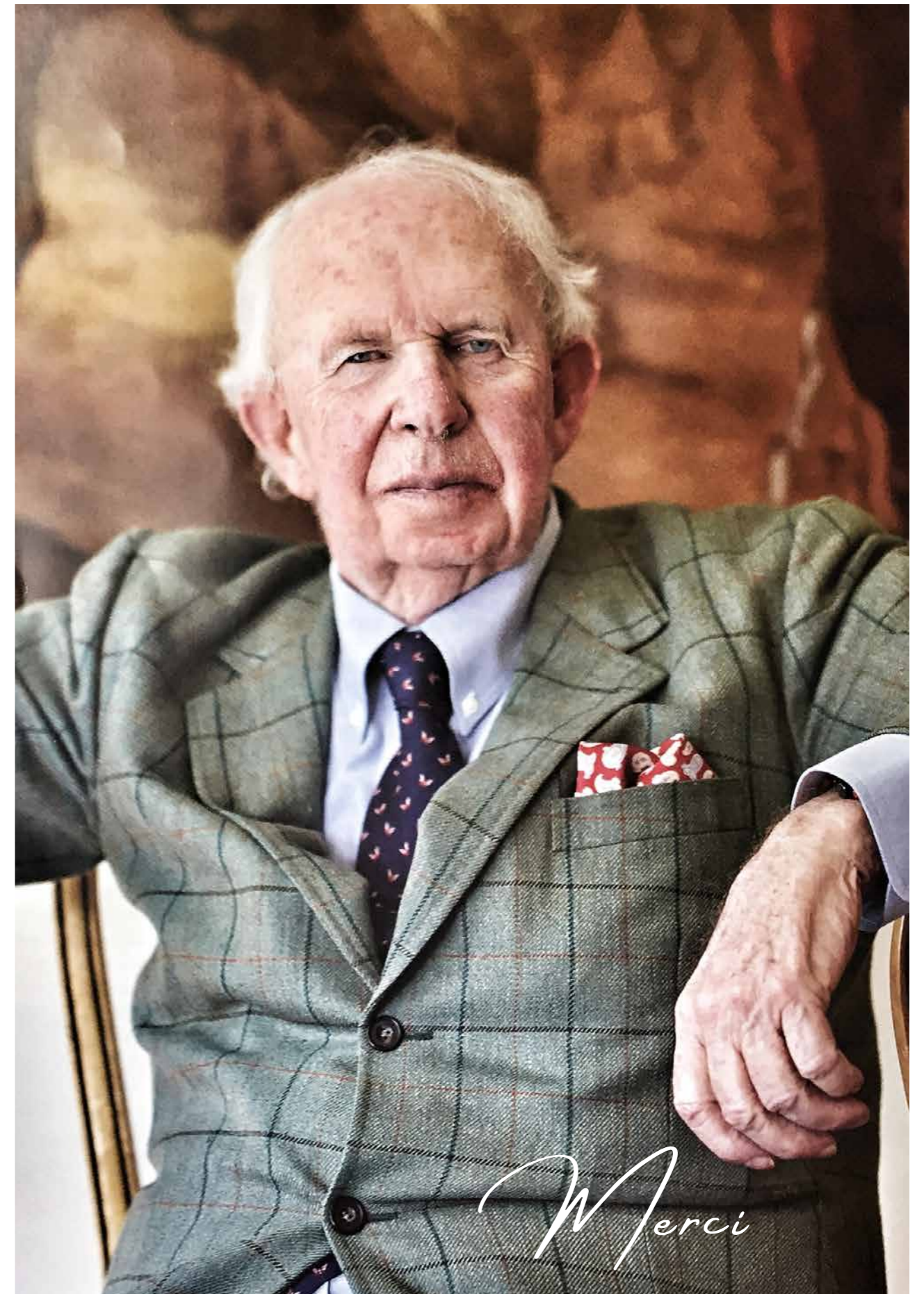
05

COMPTES ANNUELS STATUTAIRES

- 64 Rapport annuel du conseil
d'administration
- 65 Commentaires sur certains postes
des comptes annuels
- 66 Affectation du résultat de l'exercice
- 66 Mandats du conseil d'administration
- 67 Communications diverses
- 68 Information financière
- 72 Rapport du commissaire
- 75 Annexes aux comptes annuels
- 75 Règles d'évaluation

IN MEMORIAM

Directeur de 1974 à 2007
Administrateur de 1971 à 2007





LA RIVE, Knokke, Belgique

01

Chiffres clés et préambule

MOT DU PRÉSIDENT

Madame,
Monsieur,
Chers actionnaires,

Le décès du Comte Léopold Lippens marque ce début d'année 2021 et le Zoute a certainement perdu un peu de son âme. Il a été administrateur de la Compagnie Het Zoute de 1971 à 2007, dont 33 ans comme directeur. Bourgmestre de la commune de Knokke-Heist pendant plus de 40 ans, sa personnalité hors du commun et son esprit visionnaire ont assuré la renommée de Knokke-Zoute dans tout le pays et largement au-delà de nos frontières. Il a présidé avec passion le Royal Zoute Golf Club depuis 1977 et l'a replacé tant sur la scène européenne que dans le top trois belge. Son sens de l'humour, ses réparties uniques et son intelligence atypique nous manqueront beaucoup.

Merci Léopold !

J'espère que vous vous portez bien et que, ni vous, ni votre entourage n'avez été victimes du Coronavirus qui a rythmé nos vies depuis notre dernier rapport annuel. Après que ce virus ait suscité de vives inquiétudes quant aux effets qu'il aurait pu avoir sur nos activités, les confinements successifs ont entraîné un engouement inédit pour l'immobilier résidentiel en général et les résidences secondaires en particulier.

Cela nous a notamment permis de concrétiser à un rythme impressionnant la vente de nos appartements tant en Belgique, qu'en France ou en Zélande. En raison du COVID-19, les acheteurs ont demandé avec insistance d'être livrés plus rapidement. Ces éléments nous ont permis de réaliser un chiffre d'affaires remarquable de plus de 67 millions et un résultat net après impôt quasi doublé par rapport à l'exercice antérieur.

Qu'il me soit permis de féliciter et remercier ici notre nouvelle équipe de management dirigée par Joris Vrielynck et tout le personnel de la Compagnie pour ce beau résultat.

A la demande et en concertation avec le Conseil d'administration, le management a profité de ces temps inédits pour actualiser la stratégie de l'entreprise et établir un nouveau business plan. Il s'est donné des objectifs ambitieux de

rendement dans nos trois métiers : l'immobilier résidentiel, les loisirs et la gestion de patrimoine. Ce niveau d'ambition se retrouve dans les nouveaux projets acquis. En particulier celui de la Loofstraat à Courtrai et celui du Park aan de Stroom à Hemiksem mais aussi dans d'autres que je vous laisse découvrir à la lecture de ce rapport annuel.

Le Conseil d'Administration a d'autre part profité des réflexions suscitées à l'occasion de cet exercice stratégique pour mieux concilier la politique dividendaire de la société avec la volatilité importante des résultats inhérente à notre activité principale, la promotion immobilière. Cette politique est indiquée dans les pages suivantes ainsi que certaines dispositions nouvelles que nous avons introduites en matière de gouvernance de la société.

En espérant que les vaccins nous permettront de rapidement reprendre une vie normale, je me réjouis de pouvoir vous revoir lors de la prochaine Assemblée Générale.

Bonne lecture.



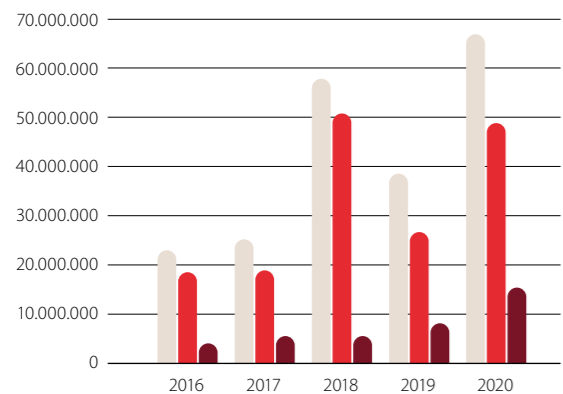
Bernard Jolly
Président du Conseil d'Administration
(représentant Cheniclem Private Equity SA)

CHIFFRES CLÉS

COMPAGNIE HET ZOUTE CONSOLIDÉ

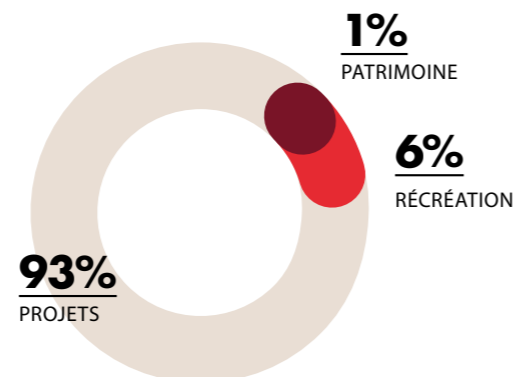
EN EUR	2016	2017	2018	2019	2020
Chiffre d'affaires	22.888.865	25.150.416	57.875.254	38.570.924	67.643.563
Coût des ventes et des prestations	18.730.213	18.839.403	50.885.134	26.584.524	49.241.387
Bénéfice d'exploitation	6.287.181	10.088.035	9.578.981	12.902.622	20.791.944
Bénéfice d'exploitation / Chiffre d'affaires	27,47%	40,11%	16,55%	33,45%	30,74%
Impôts	1.714.155	4.003.468	3.586.083	4.070.076	5.075.276
Bénéfice après impôts	4.109.751	5.619.752	5.547.672	8.413.556	15.318.540
Impôts / Bénéfice avant impôts	29,47%	41,68%	34,03%	32,60%	24,89%
Fonds propres	68.128.413	68.733.878	69.377.264	77.650.820	87.283.803
TOTAL DU BILAN	94.031.293	103.387.924	120.596.545	129.580.036	154.288.883
Solvabilité	72,45%	66,48%	57,53%	59,92%	56,57%

RÉSULTATS SUR 5 ANS

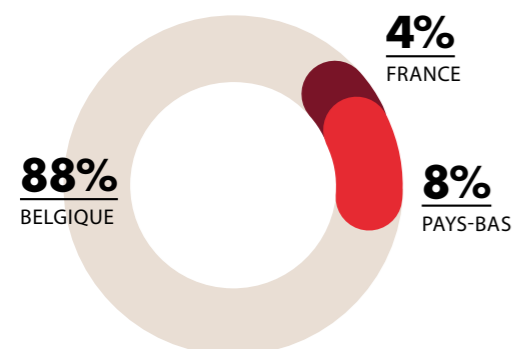


● CHIFFRE D'AFFAIRES ● FRAIS GÉNÉRAUX ● BÉNÉFICE NET

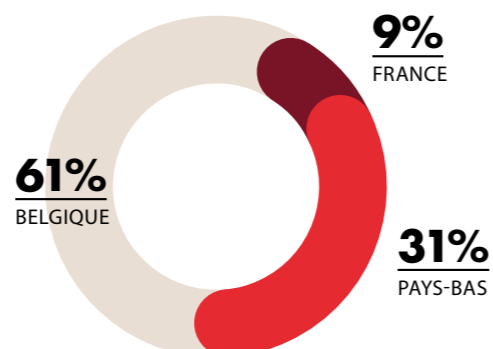
RÉPARTITION DU CHIFFRE D'AFFAIRES 2020 PAR ACTIVITÉ



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU CHIFFRE D'AFFAIRES 2020



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES STOCKS 2020



COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DES COMITÉS

	CONSEIL D'ADMINISTRATION	COMITÉ D'AUDIT	COMITÉ DE NOMINATION ET DE RÉMUNÉRATION	ADVISORY BOARD	ROYAL ZOUTE GOLF CLUB	FIN MANDAT
● Monsieur Bernard Jolly Représentant Cheniclem Private Equity sa	P	I	P	I	A	28/4/2021
● Baron Didier de Crombrughe de Looringhe	A	P				27/4/2022
● Monsieur Marcus Van Heddeghem Représentant MarcVH-Consult srl	A*		A*	P	A*	28/4/2021
● Monsieur Pierre Lebbe	A			A	A	28/4/2021
● Monsieur Alain Devos Représentant Alain Devos srl	A*		A*	A*	A*	26/4/2023
● Monsieur Didier t'Serstevens Représentant Hudico sa	A		A			26/4/2023
● Madame Natasha Lippens	A		I			28/4/2021
● Monsieur Paul-Evence Coppée	A	A				28/4/2021
● Monsieur Baudouin Jolly Représentant Corpar sa	A	A				28/4/2021
● Monsieur Philippe Van de Vyvere	A				A	28/4/2021
● Monsieur Gino De Raedt	A		I			28/4/2021
● Madame Patricia Laureys Représentant Brix & Co srl	A			I		26/4/2023
● Madame Sophie Malarme-Lecloux Représentant FreeBe srl	A*	A*	A*	A*		26/4/2023
● Monsieur Joris Vrielynck Représentant JVCon srl	I	I	I	DG	I	
● Madame Catherine Corthals	I	I		DFA	I	
● Comte Maurice Lippens	PH					

LÉGENDE

- P** Président
- PH** Président Honoraire
- A** Administrateur
- A*** Administrateur indépendant
- DG** Directeur Général
- DFA** Directeur Finances et Administration
- I** Invité

COMMISSAIRE

Monsieur Paul Eelen (Représentant Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises SRL., De Kleetlaan 2, 1831 Diegem). Le mandat du commissaire prend fin le 28/4/2021.

SIÈGE SOCIAL

Prins Filiplaan 53
B-8300 Knokke-Heist
Tel +32.50.62.11.11
cie@zoute.be

www.compagniezoute.eu

RPM Bruges 0405.190.378



CONNECT WITH COMPAGNIE HET ZOUTE ON SOCIAL MEDIA



ROYAL GARDENS, Blankenberge, Belgique

02

Activités du groupe

ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES



BELGIQUE

1. KNOKKE

La Rive (La Reserve II)
Elizabethlaan 160

Zevenkote
Zevenkote 6

Tolpaert (Keuvelwijk)
Kragendijk

Zwinduinen
Camille Lemonnierlaan

Kalvekeedijk
Kalvekeedijk 212-214

2. BLANKENBERGE

**The Pavilion
(Royal Gardens gebouw C)**
Maurice Devriendtlaan 53

3. KORTRIJK

Loof
Loofstraat 43

4. HEMIKSEM

Park aan de Stroom
Nijverheidsstraat-Scheldeboord

FRANCE

5. HARDELLOT

Lindbergh
Rue des Anglais

Ruban Bleu
Avenue Winston Churchill

Oscar Wilde
Rue des Anglais

Front de Mer
Avenue Joseph Lesur

La Becque
Boulevard d'Argyll

Les Sternes
Allée des Sternes

PAYS-BAS

6. CADZAND

De Branding
Boulevard De Wielingen 54

Duinhof Noord
Boulevard De Wielingen 4

Duinplein West
Boulevard De Wielingen 45 &
Leeuwerikenlaan 1

Mariastraat
Mariastraat 35

Ringdijk Noord
Ringdijk Noord

Cadzand-Dorp
Badhuisweg-Ringdijk Noord II

Duinhof Holidays
Boulevard de Wielingen 7B



LA SITUATION DU MARCHÉ

2020 a été une année exceptionnellement favorable pour la vente de résidences secondaires à la côte belge. Lors de l'éclatement de la crise de COVID-19 au printemps, la grande crainte était qu'elle ait un impact négatif en termes de valeur et de volume, mais c'est tout le contraire qui s'est produit. Avec le confinement et les restrictions de voyage, les personnes ayant les moyens ont estimé qu'il était préférable d'avoir une résidence secondaire en Belgique ou à distance de voiture. Le marché boursier n'ayant pas connu de krach, les ressources financières sont suffisantes et les taux d'intérêt se situent toujours à des niveaux historiquement bas. Dès lors, investir dans l'immobilier est encore et toujours un bon placement. Au cours des prochaines années, nous anticipons que le marché des résidences secondaires se maintiendra dans une courbe ascendante en termes de transactions et de valeur par transactions. Le marché des résidences principales a lui aussi connu une très bonne année, et nous constatons un net accroissement de la demande de maisons et d'appartements offrant suffisamment d'espace extérieur. Nous nous attendons à ce que les maisons individuelles situées juste en dehors des centres-villes gagnent encore en popularité. À l'avenir, le traitement qualitatif de l'espace extérieur et l'attention qui lui sera accordée dans les développements feront plus que jamais la différence.



88

APPARTEMENTS
DE LUXE
VENDU



KNOKKE-HEIST

LA RIVE

La Reserve II

La construction de l'aile droite du prestigieux complexe d'appartements La Réserve - baptisé La Rive - a débuté en octobre 2017. La vente de ces appartements de luxe à l'architecture exceptionnelle et aux terrasses spacieuses donnant sur le Zegemeer ou le Casino a remporté un franc succès. **Les 88 appartements ont tous été vendus** et environ la moitié a été réceptionnée en 2020. Le reste du complexe sera réceptionné au cours du premier semestre 2021. Le planning et l'exécution ont connu quelques contretemps en raison de la pandémie de COVID-19 et du taux élevé de modifications apportées par les acheteurs.

ARCHITECTE
EL ARCHITECTS



KNOKKE-HEIST

ZEVENKOTE

En 2017, la Compagnie et 2 partenaires ont racheté à la commune cette ancienne école de l'Oosthoek. L'école a été démolie et le terrain a été morcelé en **4 lots de villas**. Tous les lots ont été vendus, l'acte du dernier lot devrait être signé en principe courant de cette année.

ARCHITECTE
LDB ARCHITECTEN

4
LOTS DE
CONSTRUCTION
VENDU

KNOKKE-HEIST

ZWINDUINEN

Camille Lemonnierlaan

Au cours du 2e semestre 2019, la Compagnie Het Zoute et 2 partenaires ont acheté un terrain à bâtir à un emplacement unique du Zoute, à quelques pas de la plage, pour la réalisation d'une résidence exclusive constituée de **4 appartements de standing**. Le permis de bâtir définitif a été obtenu en 2019 et la construction ainsi que la commercialisation ont commencé pendant l'été 2020. Ce projet a également remporté un franc succès. Les 4 appartements ont été vendus et leur livraison est prévue en 2022.

ARCHITECTE
EL ARCHITECTS

4
APPARTEMENTS
VENDU



KNOKKE-HEIST

TOLPAERT

Keuvelwijk

En partenariat avec deux autres promoteurs, la Compagnie Het Zoute travaille avec la commune sur l'élaboration d'un plan directeur pour un site d'environ **21 ha** au sud du complexe sportif de Knokke-Heist et accessible par le Kragendijk. Il s'agit d'un **mix d'appartements et de maisons individuelles**, dont la plus grande partie s'inscrit dans le cadre de la politique de **logement abordable**. Au cours du premier semestre 2021, la commune soumettra la note de processus et la note de départ du plan d'exécution spatiale (PES), après quoi la population sera informée et consultée. Sans procédures de recours, ce qui est toujours à craindre, le plan d'exécution communal pourrait être finalement exécutable au printemps 2023.



BLANKENBERGE

THE PAVILION

Royal Gardens bâtiment C

Cette résidence est construite dans le même style que les 2 résidences Royal Gardens adjacentes. Elle a été entièrement vendue. Après un début difficile, les ventes ont connu un coup d'accélérateur en 2020, tous les appartements ayant été vendus en peu de temps. Les travaux de construction se sont également bien déroulés. Tous les appartements sauf un ont été réceptionnés à la fin de l'année 2020.

ARCHITECTE
ARCHITECTUURBURO AR-CO

38
APPARTEMENTS
VENDU



KORTRIJK

LOOF

En septembre 2018, la Compagnie a acquis l'ancien site hospitalier de l'AZ Groeninge. Sur un terrain d'environ **36 000 m²**, la Compagnie Het Zoute travaille actuellement avec la ville à l'élaboration d'un plan d'exécution spatiale pour le développement du site autour du **jardin public protégé**. Il s'agit de 5 groupes de bâtiments avec une implémentation très diversifiée, comprenant des appartements de luxe, des maisons individuelles, des commerces de détail, du coworking, du coliving et de l'horeca. Une grande attention est accordée à cet égard au développement d'un environnement urbain dynamique totalement nouveau, comme le Groen Kwartier à Anvers. Entre-temps, l'ancien hôpital a été complètement démoli. La commercialisation devrait pouvoir démarrer au début de l'année 2022.

MASTERPLAN
WEST 8

36.000 m²

TERRAIN



HEMIKSEM

PARK AAN DE STROOM

En partenariat avec Odebrecht et Novus, la Compagnie Het Zoute a finalisé l'acte d'achat de l'ancien site de l'usine de l'entreprise Bekaert. Il s'agit d'un terrain en friche de **24 ha** situé à Hemiksem, le long de l'Escaut. Il existe un PES définitivement exécutable pour une destination mixte (habitat, parc, soins résidentiels, loisirs). Le programme comprend environ **650 unités de logement** qui peuvent être développées sur une période de 12 à 15 ans. Un parc accessible au public d'environ 8 ha sera également aménagé. Toutefois, le site contaminé doit être assaini au préalable.

MASTERPLAN
WEST 8



KNOKKE-HEIST

KALVEKEETDIJK

Début 2020, la Compagnie a acheté plusieurs terrains à hauteur du carrefour Natiënlaan-Kalvekeetdijk, pour une superficie totale de **± 8.000 m²**. La Compagnie y prévoit le développement d'un projet de construction groupée d'habitations d'environ **30 unités**. Un concept architectural novateur est en cours d'élaboration, avec une attention particulière à la collectivité et à l'harmonie.

ARCHITECTE
MARKLAND
BURO GROEN

30

UNITÉS D'HABITATION

PROJETS DIVERS

La recherche et l'étude de nouveaux projets s'est fort intensifiée, tant à la côte qu'à l'intérieur du pays. Il faut toutefois noter que la plupart des dossiers se font sous la forme d'une procédure de mise en concurrence où une estimation correcte du risque et de la marge est essentielle pour décrocher les projets intéressants.



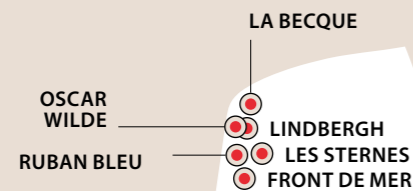
Knokke, Belgique

LA SITUATION DU MARCHÉ

En 2020, les 20 appartements de la résidence Ruban Bleu ont été rapidement vendus. Soixante pour cent des acheteurs sont des Belges francophones ! La côte d'Opale exerce clairement une attractivité sur les habitants du sud de la Belgique et il sera opportun de mettre en place des campagnes de marketing plus ciblées, destinées aux médias francophones. En France, la crise de COVID-19 a eu le même effet qu'en Belgique, avec une demande accrue de résidences secondaires. Le Français est manifestement aussi de plus en plus intéressé par une résidence

secondaire située à courte distance de chez lui. La fin de l'année 2020 a également vu le démarrage de la vente de la résidence Oscar Wilde et nous remarquons ici, avec les 10 premières réservations, que ce sont toutes des personnes âgées de la région qui cherchent à passer de leur maison classique individuelle à un appartement. Bref, tous les indicateurs sont au vert pour de nouveaux investissements à Hardelet et par extension sur la côte d'Opale française.

WWW.HARDELOT.FR



FRANCE

23
APPARTEMENTS
VENDU

1
ESPACE
COMMERCIAL À
VENDRE

HARDELOT

LINDBERGH

Shakespeare II

Cette résidence est située à côté du projet Shakespeare I et est construite dans le même style normand typique, mais modernisé par de plus grandes baies vitrées. Les **23 appartements** ont tous été vendus et ont déjà été réceptionnés en 2019, il ne reste plus qu'un **espace commercial** à vendre.

ARCHITECTE
ARCAS



HARDELOT

RUBAN BLEU

Les plans de construction de ce projet d'allure contemporaine ont été contrecarrés pendant plusieurs années par l'association de protection de la nature 'Opale Environnement'. La commercialisation a finalement débuté à la fin 2018. En un an et demi, **les 20 appartements ont été vendus**. Les travaux de construction se déroulent sans encombre et le bâtiment devrait être réceptionné au cours du premier trimestre 2022.

ARCHITECTE
ARCAS

20
APPARTEMENTS
VENDU



HARDELOT

OSCAR WILDE

La construction d'une 3e résidence débutera prochainement dans la rue des Anglais, dans la lignée de Lindbergh et de Shakespeare. La commercialisation de ces **28 appartements** a commencé entre-temps, et 10 appartements sont déjà réservés actuellement.

ARCHITECTE
ARCAS

PLUS D'INFOS
WWW.OSCARWILDEHARDELOT.EU



28
APPARTEMENTS

10
RÉSERVÉS

HARDELOT

FRONT DE MER

Près de la plage, à l'extrémité sud d'Hardelot, et à proximité de la réserve naturelle, la CIH (Compagnie Immobilière d'Hardelot) prévoit de construire un complexe composé de **4 bâtiments sur 4 étages** dans un style moderne et épuré.

Le permis de construire a été obtenu en 2020, mais une procédure d'appel a été initiée par une association environnementale et un certain nombre de voisins, de sorte que le projet ne pourra probablement démarrer qu'à moyen ou long terme. Ce projet est l'un des plus grands avec vue frontale sur la mer et peut certainement, en raison de son aspect contemporain, devenir un futur précurseur de la renaissance de toute la côte d'Opale.

ARCHITECTE
ARCAS

4
BÂTIMENTS

110
APPARTEMENTS



HARDELOT

LA BECQUE **10**
LOTS

Les plans de lotissement de **10 lots pour la construction de villas** au nord d'Hardelot-Plage sont toujours contrariés par les diverses réclamations des riverains. Ces réclamations ont été rejetées par le tribunal administratif de Lille en janvier 2020, mais ce jugement a depuis fait l'objet d'un appel.

HARDELOT

LES STERNES

La CIH prévoit de construire **10 maisons de vacances couplées** dans le centre d'Hardelot. Le permis de bâtir obtenu en 2018 a depuis lors été contesté par des riverains et une association de protection de la nature, ce qui a contraint la CIH à reporter le démarrage de ce projet. Une décision finale est attendue au premier semestre 2021 et, nous l'espérons, devrait être positive.

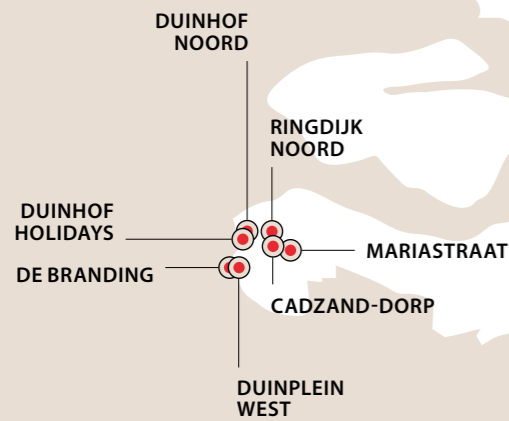
10
MAISONS DE
VACANCES



AUTRES PROJETS

À la fin 2020, nous avons entamé le travail de conception du projet Ruban Bleu II. La demande de permis de bâtir de ce logement multifamilial d'environ 70 appartements situé à côté de Ruban Bleu I sera introduite au cours du premier semestre 2021.

PAYS-BAS



LA SITUATION DU MARCHÉ

Tout comme en Belgique et en France, le marché des secondes résidences n'a fait que gagner en importance.

Avant l'éclatement de la pandémie mondiale, une nette augmentation avait déjà été observée en 2020. La popularité des terrains de maisonnettes ('huisjesterreinen') continue de croître, mais il n'est pas aisé d'obtenir des autorisations pour de tels projets. La vente d'appartements à Cadzand en 2020 a connu une forte augmentation tant en volume qu'en valeur. Il semble que les prix de vente futurs pourraient être sensiblement relevés.



46
APPARTEMENTS
VENDU

CADZAND

DE BRANDING

Quarante-six appartements de luxe de grande qualité et aux finitions durables sont en cours de construction sur cet emplacement unique, situé en bord de mer, à côté de la Strandresidentie. Comme espéré, la vente a été un succès. La résidence est **entièrement vendue**. Les travaux de construction progressent régulièrement, de sorte que les premières réceptions devraient encore intervenir avant la fin de l'année 2021.

ARCHITECTE
ARCAS

46

APPARTEMENTS

1.600 m²

ESPACE COMMERCIAL



CADZAND

DUINHOF NOORD

La Compagnie et l'entrepreneur Van der Poel possèdent un certain nombre de propriétés sur la place située entre le boulevard de Wielingen et la plage, au nord de Cadzand-Bad. La Compagnie entend y construire un complexe composé de **46 appartements et de 1 600 m² d'espace commercial**. La demande de permis de bâtir sera introduite lorsque le plan d'affectation aura été définitivement approuvé. Sans procédures de recours de voisins, il devrait être possible d'encore obtenir le permis en 2021.

ARCHITECTE
ARCAS



CADZAND

MARIASTRAAT

La Compagnie Het Zoute possède, avec un partenaire, un terrain de 4 ha 46 à Cadzand-Dorp. Une partie de la parcelle a une destination résidentielle pour occupation permanente. Une demande de réaffectation pour la construction de **8 lots de villas** est en cours sur une zone lotissable d'environ 1,5 ha. La commercialisation de ces logements est prévue pour 2021.

À moyen terme, un certain nombre de logements supplémentaires pourraient être construits sur les terrains restants.

8

LOTS

CADZAND

DUINPLEIN WEST

La Compagnie Het Zoute possède deux propriétés sur cette place, située au centre de Cadzand. Des discussions sont en cours avec les propriétaires de 4 maisons sises le long du boulevard de Wielingen pour le développement d'un complexe appart-hôtel avec des suites, pouvant servir d'appartements, dotées d'un service hôtelier.



CADZAND

RINGDIJK NOORD

La Compagnie Het Zoute et l'entrepreneur Van der Poel ont chacun une participation de 50 % dans un grand terrain situé sur l'un des accès principaux de Cadzand-Bad. Un bureau d'architecture paysagère étudie en concertation avec la commune de Sluis les possibilités d'affectation de ce terrain. Le projet de départ consiste en l'aménagement d'un centre logistique de distribution et d'un parking de dissuasion.

CADZAND

DUINHOF HOLIDAYS

Depuis 2012, la Compagnie est co-actionnaire de l'agence de location Duinhof Holidays (37,5 % depuis 2015). Cette agence **offre en location des maisons et des appartements de vacances** à Cadzand-Bad ainsi qu'un certain service hôtelier aux clients qui le désirent. Différents propriétaires mettent leur maison ou leur appartement en location afin de bénéficier d'un incitatif fiscal. En effet, aux Pays-Bas il est possible de récupérer la TVA sur un bien acheté s'il est mis en location au moins six mois par an.

PLUS D'INFOS
WWW.DUINHOFHOLIDAYS.NL

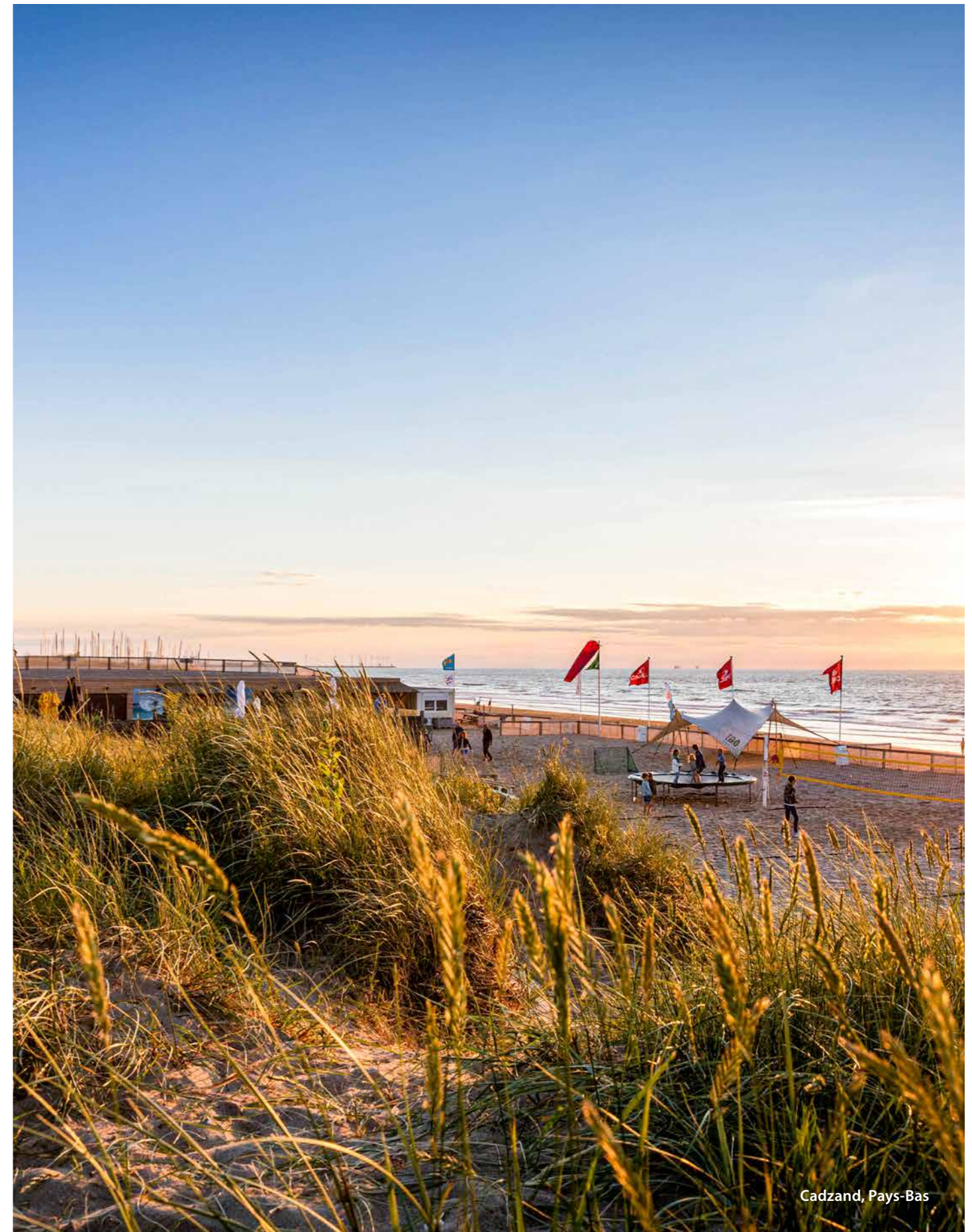




CADZAND

CADZAND-DORP

En 2019, la Compagnie Het Zoute a acheté un certain nombre de terres agricoles stratégiquement situées entre Cadzand-Dorp et Cadzand-Bad. Il s'agit d'une superficie d'environ **22,5 ha**, avec une possibilité de réaffectation à moyen ou long terme. Les terrains sont actuellement loués en bail à ferme. Une étude est en cours pour y envisager l'aménagement d'un terrain de golf 9 trous bordé de résidences.



Cadzand, Pays-Bas

PATRIMOINE

LES FERMETTES

Le patrimoine de maisons et de fermettes rénové est presque exclusivement destiné à la location. Actuellement, 15 des 16 maisons et 2 fermes sont louées.

TERRES ET BOIS

Les activités agricoles sont restées stables par rapport à l'exercice précédent. La Compagnie Het Zoute a une exploitation agricole d'environ 60 ha en gestion propre. Les 136 ha de terres agricoles restantes sont loués à divers agriculteurs. En 2020, certains prairies et bois ont été vendus à des propriétaires riverains.

16
MAISONS

2
FERMES



FERMETTE, Eikenlaan, Knokke, Belgique

ACTIVITÉS RÉCRÉATIVES

ROYAL ZOUTE GOLF CLUB

L'année 2020 entrera dans l'histoire comme l'année où nous avons tous été contraints par le COVID-19 à adapter nos modes de vie.

Suite à la fermeture complète de près de 6 semaines, le golf a redémarré ses activités de plus belle. Le taux d'occupation des 2 parcours a atteint des niveaux sans précédent depuis la réouverture en juin 2020. Malgré le fait que les joueurs non membres n'aient été réadmis qu'à partir de juillet, la perte de recettes en green fee a été limitée à 20% par rapport à 2019.

Le fait que la qualité du parcours soit un cran au-dessus de celle des années précédentes se reflète dans les classements de divers magazines étrangers, où le Royal Zoute Golf reste incontestablement le numéro 1 belge. Le magazine britannique Golf World place le Royal Zoute à une 13e place partagée avec le célèbre parcours néerlandais "de Haagsche" dans le top 100 de l'Europe continentale.

Nous pouvons à juste titre être fiers de ce classement, car nous ne travaillons avec des biostimulants que depuis 2015 et n'utilisons plus aucun produit phyto.

L'année 2020 a aussi été celle de la mise en œuvre de l'ambitieux plan directeur, décidé en 2019, qui vise la rénovation complète et la mise aux normes de l'ensemble du site du Clubhouse. Les travaux de rénovation et d'aménagement devraient se terminer pour l'été prochain.

Le 19 février 2021, le Club a été bouleversé par le décès de son Président, le Comte Léopold Lippens.

Le Comte Léopold Lippens a transformé notre commune en un lieu exceptionnel que bien d'autres nous envient.

Nous lui sommes éternellement reconnaissants pour le dévouement dont il a fait preuve afin de maintenir la qualité et la réputation de "son" club, dont il était très fier.

PLUS D'INFOS
WWW.RZGC.BE



MINI & APPROACH GOLF

Avec ses 18 trous de mini-golf variés et ses 12 trous de golf d'approche, le mini & approach golf est une valeur sûre du Zoute depuis sa création. Le locataire actuel exploite le site depuis longtemps. Vu la demande croissante de garages privés à Knokke-Heist, une étude est actuellement en cours pour la construction d'un parking souterrain supplémentaire d'environ 270 boxes de garage sous la zone d'approche du golf.



ROYAL ZOUTE TENNIS CLUB

En raison des circonstances de COVID-19 exceptionnelles, un certain nombre de tournois comme le 'Rising Stars' de 10 000 dollars et le tournoi de tennis des moins valides, le 'Knokke Zoute Junior Roller Open', n'ont pas pu avoir lieu. Le tournoi récréatif 'Elle' et le 'Zoute Family & Friends' ont pu se dérouler comme prévu, malgré le nombre limité de participants. Les excellentes conditions atmosphériques ont assuré un nombre exceptionnellement élevé de participants aux stages d'été. Le club a pu terminer la saison grâce aussi à l'aménagement d'un terrain de padel mobile, qui a suscité beaucoup d'intérêt.

Quatre terrains de padel permanents seront construits en 2021. Le Clubhouse fera l'objet d'une rénovation complète et sera à nouveau exploité de manière permanente.

Edition Ventures est responsable de l'exploitation et de l'entretien général des terrains du Royal Zoute Tennis Club. L'exploitation du 'Knokke out' est géré par le groupe People First.

La Compagnie Het Zoute élabore actuellement un plan directeur pour le redéveloppement futur de ce site.

La Compagnie a pour ambition de redévelopper complètement ce site de 5,3 hectares en un environnement, moderne et luxueux, de récréation résidentielle.

PLUS D'INFOS
WWW.ROYALZOUTETENNISCLUB.BE



PERSONNEL

Afin de soutenir la croissance de ses activités de promotion immobilière, tant en Belgique qu'à l'étranger, la Compagnie compte recruter de nouveaux collaborateurs en 2021.

Le Conseil d'Administration tient à remercier l'ensemble du personnel de la Compagnie. Leur dévouement et la qualité de leur travail sont les moteurs des résultats obtenus dans nos différentes activités.



LA RIVE, Knokke-Heist, Belgique

03

Structure du groupe

STRUCTURE DU GROUPE



Oscar Wilde, Hardelot, France

GOVERNANCE

L'Advisory Board s'est réuni sept fois en 2020. La tâche de l'Advisory Board consiste principalement à veiller interactivement à la réalisation du business plan actuel et à l'implémentation de la stratégie fixée par le Conseil d'Administration. L'agenda de l'Advisory Board prévoit notamment une revue régulière des objectifs, le suivi au niveau opérationnel et commercial des projets en cours ainsi que l'étude et la préparation des décisions à prendre au sujet de nouvelles opportunités. Cet organe assure aussi le suivi des prévisions de liquidité et de résultats. L'Advisory Board n'a pas de fonction exécutive.

Le Conseil d'Administration s'est réuni cinq fois en 2020.

Le Comité d'Audit s'est réuni deux fois en 2020 pour discuter notamment des conclusions du Commissaire et étudier les procédures de contrôle interne ainsi que 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 les points relevant de sa compétence avec ce dernier.

Le Comité de Nomination et de Rémunération s'est réuni deux fois pour délibérer et formuler des propositions sur les matières qui lui sont confiées, notamment la composition du Conseil d'Administration, la politique de rémunération et la gouvernance.

Lors du Conseil d'Administration du 26 mars 2021, les administrateurs ont voté à l'unanimité la modification de la Charte de gouvernance en ce qui concerne les limites d'âge. La limite d'âge de tous les administrateurs est portée à 75 ans, à condition que pas plus d'un tiers des administrateurs ne soit âgé de 70 ans ou plus.

STRATÉGIE

Au cours du 2^e semestre 2020, le management a élaboré un nouveau business plan pour les 5 prochaines années, en collaboration avec l'Advisory Board. La préparation de ce business plan a ouvert la voie à un exercice de réflexion plus large au niveau du Conseil d'Administration. Lors de cet exercice, les grandes lignes stratégiques pour l'avenir ont été revues. La vision, la mission et les valeurs de l'entreprise ont été mieux définies.

La vision de la Compagnie het Zoute est de créer des projets résidentiels de haute qualité où la qualité de vie, la nature et les loisirs sont en harmonie avec l'environnement proche. Les valeurs que la Compagnie souhaite toujours mettre en avant sont : la qualité, la fiabilité, le respect de tous les stakeholders et une vision long terme.

La Compagnie het Zoute dispose d'une base financière solide avec un actionariat fort. Elle peut s'appuyer sur une longue histoire mais, si elle souhaite se développer de manière durable, elle devra se renforcer en interne afin d'obtenir une bonne répartition des projets, à la fois dans le temps et en volume. Un levage financier plus important devrait augmenter de manière significative le rendement des fonds propres. La Compagnie veut exploiter davantage sa position unique en tant que fournisseur de loisirs et de logements, mais une bonne diversification du portefeuille et des activités est nécessaire pour couvrir les risques. La société s'est fixée pour ambition d'atteindre un rendement annuel moyen de 15% sur les fonds propres capitalisés dans la promotion immobilière. Les projets plus importants seront réalisés en partenariat, mais, dans ce cas, les partenaires devront avoir un statut triple « A ». Afin d'atteindre l'objectif

de rendement des fonds propres, nous tenterons de privilégier le financement bancaire par projet.

Le patrimoine a un faible rendement locatif mais nous en obtenons en général une valeur élevée en cas de vente. Les sites du tennis et du minigolf peuvent encore être développés et feront l'objet d'études concrètes dans les prochaines années. Les fermettes seront toutes remises et/ou maintenues en bon état et la vente ne sera envisagée qu'en cas d'offre exceptionnelle.

Les bois et les terres agricoles autour de Knokke ont une faible rentabilité mais occupent souvent une position stratégique. La vente de ces terrains ne nous semble pas une opportunité.

La Compagnie souhaite développer à l'avenir ses activités immobilières dans les 3 pays où elle est déjà active. En Belgique, l'accent sera mis sur les centres-villes en Flandres et nous continuerons à développer des projets autour de Knokke, notre marché d'origine. Aux Pays-Bas, la Compagnie souhaite réaliser davantage de projets à Cadzand et par extension dans la province de Zélande. En France, les activités de la Compagnie à Hardelot vont croître au cours des prochaines années, et toutes les opportunités qui se présentent sur la Côte d'Opale seront examinées. En promotion immobilière, le bénéfice comptable est comptabilisé à la livraison des projets. A l'opposé, les principales dépenses portent sur l'acquisition de terrains. Cela entraîne de facto une très grande variabilité des résultats. Un important régulateur de cette variabilité est le délai d'obtention des permis de construire. Pour lisser des résultats irréguliers, nous veillerons à une bonne répartition entre les petits, moyens et grands projets. Une analyse continue et approfondie des risques est nécessaire pour s'en assurer.

Les ambitions et la croissance souhaitée nécessiteront une nouvelle expansion et un professionnalisme renforcé de l'organisation. Nous continuerons à investir dans les personnes afin de pouvoir en récolter les fruits à terme.

Les ambitions de croissance s'exprimeront au travers d'une image de marque renouvelée. Une image de marque dans laquelle le passé unique du Zoute constitue la base d'inspiration pour l'avenir.

"Compagnie het Zoute: Harmony in living - since 1908"

Enfin, la Compagnie a également un plan ambitieux pour sa filiale la plus iconique, le Royal Zoute Golf Club. Ces dernières années, cette filiale a effectué des investissements importants pour mettre à niveau tant le parcours que le Clubhouse. L'ambition du RZGC est de demeurer le terrain de golf le plus exclusif de Belgique.

GESTION DES RISQUES

Le Conseil d'Administration se penche régulièrement sur les risques auxquels la Compagnie est ou pourrait être confrontée et a mis en place à cet effet un suivi permanent des liquidités et de la solvabilité du groupe. Ce suivi est analysé lors de réunion de l'Advisory Board et/ou du Conseil d'Administration. Le Conseil d'Administration estime que les risques relatifs aux différents projets immobiliers sont relativement équilibrés. Le Conseil d'Administration a l'intention de recourir autant que possible à l'avenir au financement bancaire par projet. La Compagnie s'est dotée de possibilités de financement externe pour pouvoir faire face à une éventuelle insuffisance temporaire de liquidités et/ou pouvoir saisir de nouvelles opportunités le cas échéant. La Compagnie veille également en interne à la présence de procédures de contrôle adéquates afin de réduire au maximum les risques d'erreurs matérielles ou d'abus.

ACTIONS

Les actions de la société existent uniquement sous forme nominative.

Les 30.000 actions sont toutes inscrites dans le registre des actionnaires au nom des propriétaires légitimes. Toutes les modifications à apporter au registre des actionnaires doivent obligatoirement être communiquées le plus rapidement possible après la transaction à la direction financière et administrative à l'attention de Madame Catherine Corthals.

Les actions de la Compagnie Het Zoute sont librement négociables, toutefois le Conseil d'Administration a conditionné certains droits au respect de la charte de gouvernance disponible sur le site web de la Compagnie Het Zoute.

DEALING CODE

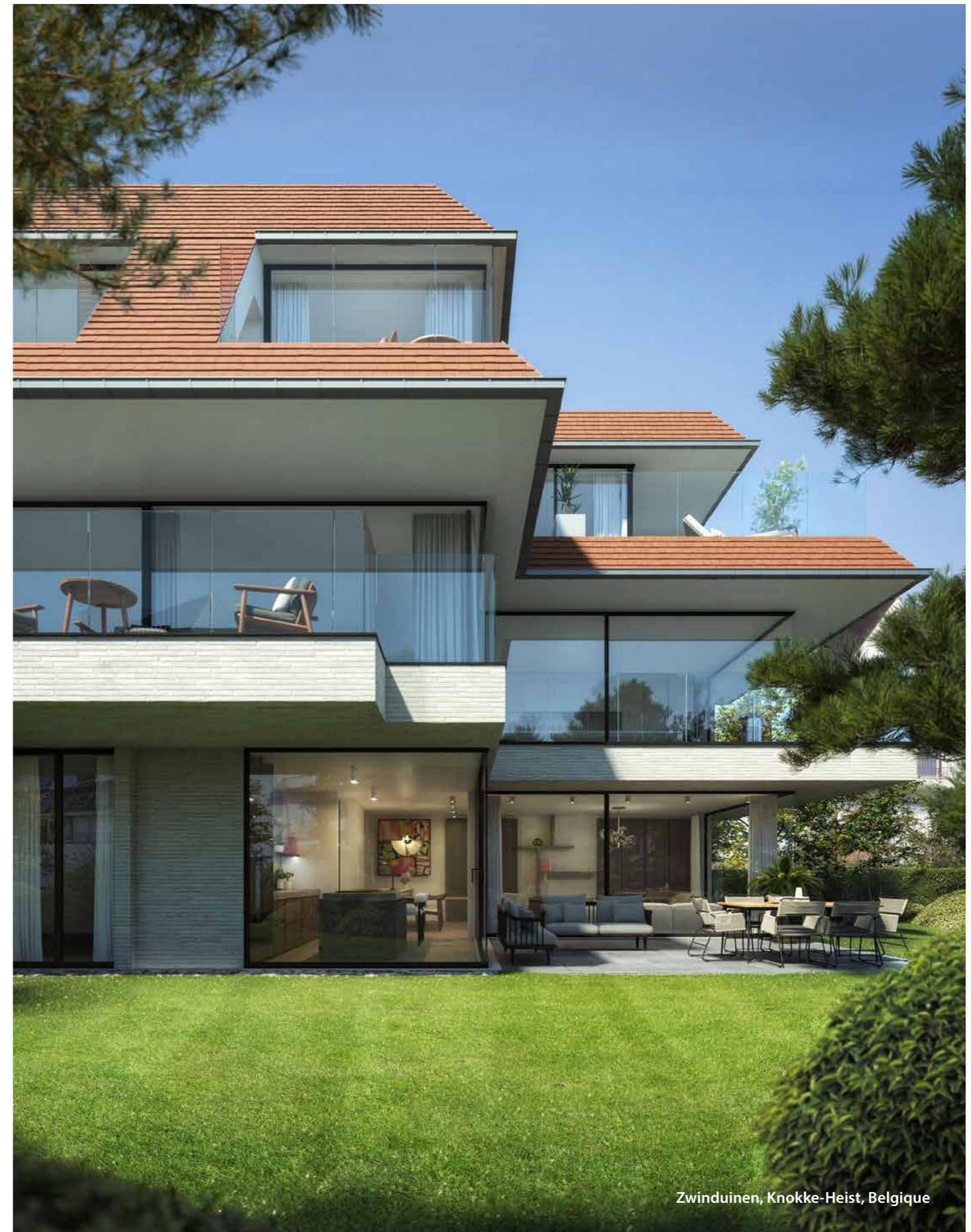
En date du 26 mars 2021, la Compagnie Het Zoute a adopté un Dealing Code dont vous trouverez le texte complet sur le site web de la société. La société veillera à rendre disponible dès que possible toute information privilégiée, nommera un compliance officer et a décidé d'instituer une période fermée 30 jours avant la publication des résultats annuels.

POLITIQUE DIVIDENDAIRE

Lors de son exercice stratégique, le Conseil d'Administration a fait le choix d'établir une politique dividendaire. Celle-ci sera dorénavant plus en ligne avec la variabilité des résultats. Le Conseil évaluera cependant chaque année cette politique en fonction des résultats obtenus. En général, le Conseil proposera à l'Assemblée Générale de distribuer les 2,3 premiers millions de bénéfice net (après déduction des plus-values exceptionnelles sur patrimoine), ainsi que 50% desdits bénéfices qui dépasseront les 7,1 millions.

VALORISATION

Le Conseil d'Administration a demandé à l'Advisory Board de choisir un organisme externe capable d'évaluer la valeur des actions dans la ligne de l'évaluation de 2017. Nous vous communiquerons le résultat de cette étude dès que possible.



Zwinduinen, Knokke-Heist, Belgique



RUBAN BLEU, Hardelot, France

04

comptes annuels consolidés

STRUCTURE DU GROUPE



- **COMPAGNIE HET ZOUTE S.A.**
BE 0405.190.378
Regroupe les activités historiques (récréatives et patrimoniales) du groupe et est active dans la gestion des filiales ; cette société opère comme la société mère du groupe.

- **COMPAGNIE HET ZOUTE REAL ESTATE S.A.**
BE 0436.355.983
Filiale à 100 %, active dans les projets immobiliers du groupe en Belgique, dont la vocation est de gérer les réserves foncières.

- **ZOUTE PROMOTIONS S.A.**
BE 0826.458.806
Filiale à 100 %, active dans les projets immobiliers du groupe en Belgique, dont la vocation est de construire les projets immobiliers.

- **COMPAGNIE HET ZOUTE RESERVE S.A.**
BE 0446.241.174
Filiale à 100 %, active dans le projet « La Rive » à Knokke.

- **ZOUTE INVESTMENT PARTNERS S.A.**
BE 0740.791.572
Filiale à 50 %, active dans le projet « Zwinduinen » à Knokke.

- **ZOUTE PROMOTIONS KORTRIJK S.A.**
BE 0739.859.877
Filiale à 100 %, active dans le projet « Loof » à Courtrai.

- **ROYAL ZOUTE GOLF CLUB S.A.**
BE 0694.681.237
Filiale à 100 %, active dans les activités récréatives du groupe, dont la vocation est d'exploiter et de gérer les installations sportives du Royal Zoute Golf Club.

- **COMPAGNIE CADZAND DUINHOF BV**
KvK Brabant 17254278
Filiale à 75 % de Compagnie Het Zoute Nederland BV, développe le projet « Duinhof Noord » à Cadzand.

- **COMPAGNIE CADZAND DUINHOF OOST BV**
KvK Brabant 17271304
Filiale à 50 % de Compagnie Het Zoute Nederland BV, développe le projet « Duinhof Oost » à Cadzand.

- **PARK AAN DE STROOM I S.A.**
BE 0759.396.271
Filiale à 40 %, active dans le projet « Park aan de Stroom » à Hemiksem.

- **PARK AAN DE STROOM II S.A.**
BE 0759.398.845
Filiale à 40 %, active dans le projet « Park aan de Stroom » à Hemiksem

- **DEVELOPPEMENT FAISANDERIE S.A.**
BE 0843.318.889
Filiale à 50 %, a développé le projet « Orée Gardens » à Bruxelles.

- **COMPAGNIE IMMOBILIÈRE D'HARDELOT SAS**
SIRET nr. 43379130800029
Filiale à 100 %, active dans la station balnéaire d'Hardelet, le long de la « Côte d'Opale ».

- **COMPAGNIE HET ZOUTE NEDERLAND BV**
KvK Zuid-West Nederland 20160492
Filiale à 100 %. Centralise les activités aux Pays-Bas.

- **DUINHOF HOLIDAYS BV**
KvK Zuid-West Nederland 55467911
Filiale à 37,5 % de Compagnie Het Zoute Nederland BV, active dans la location immobilière aux Pays-Bas.

- **ZP ZEELAND BV**
KvK Zuid-West Nederland 20160492
Filiale à 50 % de Compagnie Het Zoute Nederland BV, a développé le projet « De Groote Duynen » à Kamperland (Noord-Beveland).

COMMENTAIRES SUR CERTAINS POSTES DES COMPTES ANNUELS CONSOLIDÉS

Le total du bilan des comptes annuels consolidés a augmenté de 24,7 millions EUR.



THE PAVILION, Blankenberge, Belgique

ACTIF

Les immobilisations ont augmenté de 0,8 million EUR. L'augmentation s'explique par l'accroissement des immobilisations en cours (rénovation du club-house du golf). Les biens immobiliers destinés à la vente, d'un montant total de 73,5 millions EUR, ont diminué de 5,8 millions EUR par rapport au 31 décembre 2019. Ils se composent de différents projets situés en Belgique, aux Pays-Bas et en France. Ils représentent environ 48 % des actifs du groupe.

Les créances à un an au plus ont augmenté de 3,2 million EUR par rapport à l'exercice précédent en raison d'un accroissement des créances d'impôt des sociétés et d'un compte courant débiteur avec Park aan de Stroom NV. Les valeurs disponibles au 31/12/2020 s'élèvent à 60,2 millions d'euros (+26,6 millions EUR).

PASSIF

Les capitaux propres du groupe (87,3 millions EUR) augmentent de 9,6 millions EUR par rapport à fin 2019. Les dettes du groupe enregistrent une hausse de 15,0 millions EUR, pour s'établir à 66,3 millions EUR. Les dettes à long terme augmentent de 1,4 million EUR en raison du tirage partiel du crédit d'investissement pour la rénovation du club-house du golf. Les dettes à court terme augmentent au total de 13,7 millions EUR. Les dettes commerciales ont augmenté de 9,6 millions EUR, suite à la comptabilisation de factures à recevoir pour les projets La Rive & Pavillon (en lien avec la réception des constructions en 2020). Les acomptes reçus des clients sur les projets en cours de construction ont connu une hausse de 1,2 millions EUR, pour atteindre un total de 31,4 millions EUR (cf. infra méthode « completed contract »).

COMPTE DE RÉSULTATS

Le chiffre d'affaires consolidé a été porté à 67,6 millions EUR au cours de l'exercice 2020 (+ 29,1 millions EUR par rapport à 2019), à la suite de la réception partielle du projet La Rive et de la réception complète du projet Pavillon. Nous renvoyons aux règles d'évaluation du groupe qui prévoient l'application de la méthode à l'achèvement « completed contract » pour les projets où le groupe intervient comme promoteur immobilier. Cela signifie que les bénéfices (et donc aussi le chiffre d'affaires) sur les constructions vendues sont enregistrés dans la comptabilité au moment de la réception des bâtiments. Outre les activités récréatives et patrimoniales, le chiffre d'affaires se compose aussi des ventes actées notamment dans le cadre des projets La Rive (18 appartements, 18 en 2019), The Pavilion (24 appartements, 11 en 2019), Lindbergh (1 appartement, 1 en 2019), De Branding (16 appartements, 28 appartements et 3 espaces commerciaux en 2019), Zwinduinen (2 appartements) et Ruban Bleu (19 appartements).

Les produits d'exploitation non récurrents (2,0 millions EUR) ont été générés par la vente d'une ferme située à Knokke.

Le coût des ventes et des prestations (49,3 millions EUR) connaît un accroissement de 22,7 millions EUR par rapport à l'année précédente. Cet accroissement est principalement dû aux coûts comptabilisés suite à la réception (partielle) des constructions de 2 projets en 2020. On constate également une augmentation de la rubrique « services et biens divers » (+0,7 million EUR), une diminution de la rubrique « réduction de valeur sur créances commerciales et stocks » (-0,5 million EUR) et une diminution de la rubrique « charges d'exploitation non récurrentes » (-0,2 million EUR). Les autres rubriques (« frais de personnel », « amortissements » et « autres charges d'exploitation ») se maintiennent au même niveau que celui de l'exercice précédent.

La « réduction de valeur sur les stocks » concerne la poursuite de l'imputation (au prorata des ventes réalisées) du goodwill activé en son temps sur un projet.

Le bénéfice d'exploitation a augmenté pour s'établir à 20,8 millions EUR, contre 12,9 millions EUR pour l'exercice précédent.

Les charges financières (0,5 million EUR) restent à un niveau comparable et concernent, outre les intérêts, les coûts des lignes de crédit et les coûts induits par la mise en place de garanties bancaires (loi Breyne).

Le bénéfice du groupe avant impôts s'établit à 20,3 millions EUR (12,4 millions EUR en 2019). La charge d'impôts (25 % du bénéfice avant impôts) passe à 5,1 millions EUR (4,1 millions EUR en 2019). Le bénéfice net du groupe s'élève à 15,3 millions EUR, contre 8,4 millions EUR pour l'exercice précédent.

COMMUNICATIONS DIVERSES

Outre les risques d'exploitation normaux connus dans le secteur (par exemple : les risques environnementaux, les risques de permis, les risques afférents au coût de construction, les risques commerciaux, ...), il existe encore le risque spécifique lié à la pandémie de COVID-19. L'entreprise n'a pas connu d'incidences financières en 2020 en raison de la crise de COVID-19 et ne prévoit pas de telles incidences en 2021.

Le Conseil d'Administration, le 26 mars 2021

INFORMATIONS FINANCIÈRES CONSOLIDÉES

BILAN ET COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS GROUPE COMPAGNIE HET ZOUTE

ACTIF (EN EUR)	31/12/19	31/12/20
ACTIFS IMMOBILISÉS	10.700.762	11.447.588
Immobilisations incorporelles	211.498	169.297
Ecarts de consolidation positifs		
Immobilisations corporelles	9.667.951	10.889.077
Terrains et constructions	8.436.504	8.191.170
Installations, machines et outillage	462.342	412.289
Mobilier et matériel roulant	425.756	361.412
Immobilisations en cours et acomptes versés	343.349	1.924.207
Immobilisations financières	188.568	290.393
Sociétés mises en équivalence	140.818	242.243
Créances et cautionnements en numéraire	47.750	48.150
Créances à plus d'un an	632.745	98.820
ACTIFS CIRCULANTS	118.879.275	142.841.295
Stocks et commandes en cours d'exécution	79.280.359	73.494.860
Marchandises		
Immeubles destinés à la vente	79.280.359	73.494.860
Créances à un an au plus	5.882.057	9.109.022
Créances commerciales	1.890.355	1.564.636
Autres créances	3.991.702	7.544.386
Valeurs disponibles	33.569.397	60.210.059
Comptes de régularisation	147.461	27.355
TOTAL DE L'ACTIF	129.580.036	154.288.883

PASSIF (EN EUR)	31/12/19	31/12/20
CAPITAUX PROPRES	77.650.820	87.283.803
Capital	410.000	410.000
Capital souscrit	410.000	410.000
Réserves consolidées	77.082.645	86.715.628
Ecarts de consolidation négatifs	158.175	158.175
INTÉRÊTS DE TIERS	637.438	657.298
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques et charges		
Pensions et obligations similaires		
Impôts		
DETTES	51.291.778	66.347.782
Dettes à plus d'un an	879.497	2.227.444
Dettes à un an au plus	50.381.163	64.092.010
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	399.261	403.451
Dettes financières	15.000.000	15.000.000
Dettes commerciales	2.194.084	11.809.035
Acomptes reçus	30.227.747	31.424.381
Impôts	2.169.874	1.339.448
Rémunérations et charges sociales	202.126	210.010
Autre dettes	188.072	3.905.684
Comptes de régularisation	31.117	28.328
TOTAL DU PASSIF	129.580.036	154.288.883

RAPPORT DU COMMISSAIRE

Rapport du commissaire à l'assemblée générale de Compagnie Het Zoute SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2020

COMPTE DES RÉSULTATS (EN EUR)	31/12/19	31/12/20
Ventes et prestations	39.487.146	70.033.331
Chiffre d'affaires	38.570.924	67.643.563
Production immobilisée	14.178	20.137
Autres produits d'exploitation	308.840	359.351
Produits d'exploitation non récurrents	593.204	2.010.280
Coût des ventes et des prestations	26.584.524	49.241.387
Achats approvisionnements et marchandises	24.077.899	35.353.699
Variation des stocks	-7.282.715	4.193.488
Services et biens divers	4.120.746	4.809.591
Rémunérations, charges sociales et pensions	2.025.345	2.040.336
Amortissements et réductions de valeur sur immobilisations (in)corporelles	961.613	878.692
Réductions de valeur sur créances commerciales et stocks	2.374.597	1.864.855
Provisions pour risques et charges		
Autres charges d'exploitation	147.106	95.626
Charges d'exploitation non récurrentes	159.933	5.100
Bénéfice d'exploitation	12.902.622	20.791.944
Produits financiers	108	7.133
Produits des immobilisations financières		
Produits des actifs circulants	108	7.133
Autres produits financiers		
Charges financières	473.073	512.628
Bénéfice de l'exercice avant impôts	12.429.658	20.286.450
Impôts sur le résultat	4.070.076	5.075.276
Impôts	4.100.460	5.075.276
Régularisation d'impôts	30.384	
Parts dans le résultat des créances et cautionnements en numéraire	58.006	127.225
Bénéfice de l'exercice consolidé	8.417.588	15.338.399
Parts des tiers	4.031	19.860
Part du groupe	8.413.556	15.318.540

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire de la société Compagnie Het Zoute SA (« la Société ») et de ses filiales (conjointement « le Groupe »). Ce rapport inclut notre opinion sur le bilan consolidé au 31 décembre 2020, le compte de résultats consolidé de l'exercice clos le 31 décembre 2020 ainsi que les annexes formant ensemble les « Comptes Consolidés », et inclut également notre rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires. Ces rapports constituent un ensemble et sont inséparables.

Nous avons été nommés commissaire par l'assemblée générale du 25 avril 2018, conformément à la proposition de l'organe de gestion émise sur recommandation du comité d'audit. Notre mandat vient à l'échéance à la date de l'assemblée générale qui délibérera sur les Comptes Consolidés au 31 décembre 2020. Nous avons exercé le contrôle légal des Comptes Consolidés durant 6 exercices consécutifs.

Rapport sur l'audit des Comptes Consolidés

OPINION SANS RÉSERVE

Nous avons procédé au contrôle légal des Comptes Consolidés de Compagnie Het Zoute SA, comprenant le bilan consolidé au 31 décembre 2020, ainsi que le compte de résultats consolidé pour l'exercice clos à cette date et les annexes, dont le total du bilan consolidé s'élève à € 154.288.883 et dont le compte de résultats consolidé se solde par un bénéfice de l'exercice de € 15.318.540.

A notre avis, les Comptes Consolidés du Groupe donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de l'ensemble consolidé au 31 décembre 2020, ainsi que de ses résultats consolidés et de ses flux

de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

FONDEMENT DE NOTRE OPINION SANS RÉSERVE

Nous avons effectué notre audit selon les normes internationales d'audit (International Standards on Auditing – « ISAs »). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Nos responsabilités pour l'audit des Comptes Consolidés » du présent rapport.

Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui sont pertinentes pour notre audit des Comptes Consolidés en Belgique, y compris celles relatives à l'indépendance.

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.

RESPONSABILITÉS DE L'ORGANE DE GESTION DANS LE CADRE DE 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 et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique ainsi du contrôle interne que l'organe de gestion estime nécessaire à l'établissement de Comptes Consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Dans le cadre de l'établissement des Comptes Consolidés, l'organe de gestion est chargé d'évaluer la capacité de la

Société à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si l'organe de gestion a l'intention de mettre la Société en liquidation ou de cesser ses activités, ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

NOS RESPONSABILITÉS POUR L'AUDIT DES COMPTES CONSOLIDÉS

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les Comptes Consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et d'émettre un rapport du commissaire contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit effectué selon les normes ISAs permettra de toujours détecter toute anomalie significative lorsqu'elle existe. Des anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce qu'elles puissent, individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des Comptes Consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci.

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des Comptes Consolidés en Belgique. L'étendue du contrôle légal des Comptes Consolidés ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future de la Société et du Groupe ni quant à l'efficacité ou l'efficacité avec laquelle l'organe d'administration a mené ou mènera les affaires de la Société et du Groupe. Nos responsabilités relatives à l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation sont décrites ci-après.

Dans le cadre d'un audit réalisé selon les normes ISAs, nous exerçons notre jugement professionnel et nous faisons preuve d'esprit critique tout au long de l'audit. Nous effectuons également les procédures suivantes:

- l'identification et l'évaluation des risques que les Comptes Consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, la définition et la mise en œuvre de procédures d'audit en réponse à ces risques et le recueil d'éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le

risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie provenant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;

- la prise de connaissance suffisante du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la Société et du Groupe ;
- l'appréciation du caractère approprié des règles d'évaluation retenues et du caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe de gestion, de même que des informations fournies par l'organe de gestion les concernant;
- conclure sur le caractère approprié de l'application par l'organe de gestion du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la Société ou du Groupe à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les Comptes Consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Néanmoins, des événements ou des situations futures pourraient conduire la Société ou le Groupe à cesser son exploitation;

- évaluer la présentation d'ensemble, la forme et le contenu des Comptes Consolidés, et apprécier si ces Comptes Consolidés reflètent les transactions et les événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle.

Nous communiquons au comité d'audit, constitué au sein de l'organe de gestion, notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit ainsi que les constatations importantes découlant de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.

Assumant l'entière responsabilité de notre opinion, nous sommes également responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des filiales du Groupe. À ce titre, nous avons déterminé la nature et l'étendue des procédures d'audit à appliquer pour ces filiales du Groupe.

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

RESPONSABILITÉS DE L'ORGANE DE GESTION

L'organe de gestion est responsable de l'établissement et du contenu du rapport de gestion sur les Comptes Consolidés.

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE

Dans le cadre de notre mandat de commissaire et conformément à la norme belge complémentaire (Révisée) aux normes internationales d'audit (ISAs) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans tous les aspects significatifs, le rapport de gestion sur les Comptes Consolidés, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

ASPECTS RELATIFS AU RAPPORT DE GESTION

A notre avis, après avoir effectué nos procédures spécifiques sur le rapport gestion, le rapport de gestion concorde avec les Comptes Consolidés et ce rapport de gestion a été établi conformément à l'article 3:32 du Code des sociétés et associations.

Dans le cadre de notre audit des Comptes Consolidés, nous devons également apprécier, en particulier sur la base des renseignements obtenus lors de l'audit, si le rapport de gestion sur les Comptes Consolidés comporte une anomalie significative, à savoir une information incorrectement formulée ou autrement trompeuse. Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer.

MENTIONS RELATIVES À L'INDÉPENDANCE

Notre cabinet de révision et notre réseau n'ont pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des

Comptes Consolidés et nous sommes restés indépendants vis-à-vis de la Société au cours de notre mandat.

Il n'y a pas eu de missions complémentaires compatibles avec le contrôle légal des Comptes Consolidés visées à l'article 3:65 du Code des sociétés et associations qui ont fait l'objet d'honoraires.

AUTRES MENTIONS

- Le présent rapport est conforme au contenu de notre rapport complémentaire destiné au comité d'audit visé à l'article 11 du règlement (UE) n° 537/2014.

EY Réviseurs d'Entreprises
Commissaire
Représentée par

Paul Eelen *
Associé

(*) Agissant au nom d'une SRL

Unique sequential number of EY reports tracking database



OSCAR WILDE, Hardelot, France

05

Comptes annuels statutaires

RAPPORT ANNUEL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Vous trouverez ci-dessous le rapport du Conseil d'Administration ainsi que les comptes annuels au 31 décembre 2020.

CHIFFRES CLÉS COMPAGNIE HET ZOUTE S.A.

EN EUR	2016*	2017	2018	2019	2020
Chiffre d'affaires	6.715.190	6.780.678	1.414.714	3.145.728	34.057.128
Coût des ventes et des prestations	5.028.329	5.705.938	3.982.474	4.960.769	30.430.748
Bénéfice d'exploitation	3.441.466	4.826.221	-22.021	-925.162	5.870.381
Bénéfice d'exploitation / Chiffre d'affaires	51,25%	71,18%	-1,56%	-29,41%	17,24%
Impôts	1.050.000	1.515.198		44.930	2.127.375
Bénéfice à affecter	2.325.299	4.156.181	-109.786	3.893.757	21.049.340
Impôts / Bénéfice avant impôts	31,11%	26,71%	0,00%	1,14%	9,18%
Fonds propres	50.310.671	49.602.566	44.588.494	48.342.251	63.706.032
TOTAL DU BILAN	64.017.814	69.912.483	90.315.350	96.145.470	112.221.675
Solvabilité	78,59%	71,26%	49,37%	50,28%	56,77%
Dividende net par action	106*	110	110		127,76

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

COMMENTAIRES SUR CERTAINS POSTES DES COMPTES ANNUELS

À la date de clôture de l'exercice 2020, le total du bilan de l'entreprise s'élève à 112 221 675 EUR, contre 96 145 470 EUR un an plus tôt.

ACTIF

Les immobilisations corporelles et incorporelles baissent de 0,3 million EUR, en lien avec les amortissements. Les « immobilisations financières » baissent de 4,47 million EUR au total, soit une diminution de 4,52 million EUR due à une réduction de valeur de la participation dans la Compagnie Het Zoute Reserve NV et une augmentation de 0,05 million EUR en lien avec les participations dans les nouvelles sociétés Park aan de Stroom I & II NV (chacune détenue à 40%). Les actifs circulants augmentent de 20,8 millions EUR. Les stocks diminuent de 5,0 millions EUR, principalement en raison de la réception partielle des constructions du projet La Rive. Les créances à un an au plus enregistrent une hausse de 3,0 millions EUR, à la suite d'une augmentation du compte courant avec certaines filiales. Les valeurs disponibles augmentent de 22,9 millions EUR, pour s'établir à 27,5 millions EUR, principalement en raison du dividende reçu de la Compagnie Het Zoute Reserve S.A.

PASSIF

Les capitaux propres de la Compagnie Het Zoute S.A. augmentent de 15,4 millions EUR (pour atteindre 63,7 millions EUR) compte tenu de l'affectation prévue du résultat. Il n'y a pas de dettes à long terme. Les dettes à un an au plus ont augmenté de 0,7 millions EUR. Les dettes commerciales ont augmenté de 7,7 millions EUR, suite à la comptabilisation de factures à recevoir pour le projet La Rive (en lien avec la réception des constructions en 2020). Les acomptes reçus dans le cadre du projet La Rive diminuent de 7,4 millions EUR, à la suite de la réception partielle des constructions. Les dettes intra-groupe diminuent de 3,0 millions EUR.

COMPTE DE RÉSULTATS

Le chiffre d'affaires de l'exercice a augmenté de 30,9 millions EUR par rapport à l'exercice précédent, en raison principalement de la réception partielle des constructions du projet La Rive. Les produits d'exploitation non récurrents (2,0 millions EUR) ont été générés par la vente d'une ferme située à Knokke (0,6 million EUR pour l'exercice précédent, provenant de la vente de terrains et de terres agricoles à Knokke). Par rapport à l'exercice précédent, le coût des ventes et des prestations a augmenté de 25,5 millions EUR, toujours à la suite de la réception partielle des constructions du projet La Rive et à la suite d'une réduction de valeur de la participation dans la Compagnie Het Zoute Reserve NV. Le bénéfice d'exploitation s'élève à 5 870 381 EUR, contre une perte d'exploitation de 925 162 EUR en 2019.

Les produits financiers comprennent le dividende de 17,5 millions EUR reçu de notre filiale Compagnie Het Zoute Reserve S.A. Les charges financières comprennent les frais et les intérêts liés à l'utilisation de lignes de crédit auprès d'institutions financières, mais aussi les frais liés aux garanties d'achèvement mises en place au profit des acheteurs de nos projets.

Le bénéfice de l'exercice s'élève à 21 049 340 EUR (2019 : bénéfice de 3 893 757 EUR).

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE

Le bénéfice de l'exercice à affecter s'établit à 21.049.340 EUR. Compte tenu d'un solde bénéficiaire reporté de 26.438.766 EUR, le résultat à affecter s'élève à 47.488.105 EUR.

Nous vous proposons de répartir ce bénéfice comme suit :

Dividende brute intérimaire (distribué le 20/10/2020)	2.357.143 EUR
Dividende brut	3.118.416 EUR
Affectation au Conseil d'Administration	210.000 EUR
Solde bénéficiaire à reporter	41.802.547 EUR

Conformément aux dispositions légales, le bilan présenté tient compte de la répartition proposée. En cas d'approbation de cette répartition par l'Assemblée Générale, le dividende net (après déduction du précompte mobilier) s'élèvera à - 72,76 EUR par action. Le dividende sera payable par virement à partir du 29 avril 2021.

MANDATS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le mandat de Madame Natasha Lippens ainsi que ceux de Messieurs Bernard Jolly (représentant Cheniclem Private Equity sa), Marcus Van Heddeghem (représentant MVH-Consult srl), Pierre Lebbe, Paul-Evence Coppée, Baudouin Jolly (Représentant Corpar sa), Philippe Van de Vyvere et Gino De Raedt arrivent à échéance.

Le Conseil d'Administration vous propose de renommer Madame Natasha Lippens ainsi que Messieurs Bernard Jolly (représentant Cheniclem Private Equity sa), Marcus Van Heddeghem (représentant MVH-Consult srl), Pierre Lebbe,

Paul-Evence Coppée, Baudouin Jolly (Représentant Corpar sa), Philippe Van de Vyvere et Gino De Raedt pour 3 ans (jusqu'à l'Assemblée Générale de 2024).

Le mandat du commissaire aux comptes, Ernst & Young, expirera également lors de l'Assemblée Générale du 28 avril 2021. Le Conseil d'Administration propose de renouveler le mandat du commissaire aux comptes pour une durée de trois ans (jusqu'à l'Assemblée Générale de 2024).



ROYAL ZOUTE GOLF CLUB, Knokke-Heist, Belgique

COMMUNICATIONS DIVERSES

Outre les risques d'exploitation normaux connus dans le secteur (par exemple : les risques environnementaux, les risques de permis, les risques afférents au coût de construction, les risques commerciaux, ...), il existe encore le risque spécifique lié à la pandémie de COVID-19. L'entreprise n'a pas connu d'incidences financières en 2020 en raison de la crise de COVID-19 et ne prévoit pas de telles incidences en 2021.

Compte tenu de la nature de la société, cette dernière ne développe pas d'activité de recherche ou 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 susceptibles d'avoir un impact sur la réévaluation de son actif, son passif, sa position financière ou son résultat.

La société n'est pas visée par l'application de l'article 3:6 §1, 6° du Code des Sociétés et Associations.

Le Conseil d'Administration, le 26 mars 2021

INFORMATION FINANCIÈRE

COMPAGNIE HET ZOUTE NV

ACTIF (EN EUR)	31/12/19	31/12/20
ACTIFS IMMOBILISÉS	45.486.567	40.719.869
Immobilisations incorporelles	204.626	148.396
Immobilisations corporelles	4.183.550	3.945.790
Terrains et constructions	4.122.612	3.909.813
Installations, machines et outillage	13.002	8.252
Mobilier et matériel roulant	47.936	23.465
Immobilisations en cours et acomptes versés		4.260
Immobilisations financières	41.098.391	36.625.683
Participations dans des entreprises liées	41.062.991	36.590.283
Actions et parts		
Créances et cautionnements en numéraire	35.400	35.400
ACTIFS CIRCULANTS	50.658.902	71.501.806
Stocks et commandes en cours d'exécution	23.070.552	18.135.761
Marchandises		
Immeubles destinés à la vente	23.070.552	18.135.761
Créances à un an au plus	22.876.160	25.852.835
Créances commerciales	1.829.923	1.221.276
Autres créances	21.046.237	24.631.560
Valeurs disponibles	4.705.123	27.512.993
Comptes de régularisation	7.066	216
TOTAL DE L'ACTIF	96.145.470	112.221.675

PASSIF (EN EUR)	31/12/19	31/12/20
CAPITAUX PROPRES	48.342.251	63.706.032
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	26.438.766	41.802.547
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques et charges		
Pensions et obligations similaires		
DETTES	47.803.219	48.515.643
Dettes à plus d'un an		
Dettes à un an au plus	47.772.577	48.491.990
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		
Dettes financières	15.000.000	15.000.000
Dettes commerciales	857.905	8.579.646
Acomptes reçus sur commandes	26.863.058	19.501.576
Impôts	388.243	375.021
Rémunérations et charges sociales	77.848	80.111
Autres dettes	4.585.523	4.955.636
Comptes de régularisation	30.642	23.654
TOTAL DU PASSIF	96.145.470	112.221.675

COMPAGNIE HET ZOUTE NV

COMPTE DE RÉSULTATS (EN EUR)	31/12/19	31/12/20
Ventes et prestations	4.035.607	36.301.129
Chiffre d'affaires	3.145.728	34.057.128
Production immobilisée	14.178	20.137
Autres produits d'exploitation	282.498	213.585
Produits d'exploitation non récurrents	593.204	2.010.280
Coût des ventes et des prestations	4.960.769	30.430.748
Achats approvisionnements et marchandises	10.015.195	17.305.069
Variation des stocks	-8.480.321	4.934.791
Services et biens divers	2.191.281	2.527.321
Rémunérations, charges sociales et pensions	807.554	797.097
Amortissements et réductions de valeur sur immobilisations (in)corporelles	341.513	294.091
Réductions de valeur sur créances commerciales et stocks		
Provisions pour risques et charges		
Autres charges d'exploitation	80.132	50.472
Charges d'exploitation non récurrentes	5.415	4.521.908
Bénéfice d'exploitation	-925.162	5.870.381
Produits financiers	5.361.277	17.771.709
Produits des immobilisations financières	5.000.000	17.500.000
Produits des actifs circulants	361.277	271.709
Autres produits financiers		
Charges financières	497.428	465.375
Bénéfice de l'exercice avant impôts	3.938.686	23.176.715
Impôts sur le résultat	44.930	2.127.375
Impôts	44.930	2.127.375
Régularisation d'impôts		
Bénéfice de l'exercice	3.893.757	21.049.340
Transfert aux/Prélèvements sur réserves immunisées		
Bénéfice de l'exercice à affecter	3.893.757	21.049.340

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS (EN EUR)	31/12/19	31/12/20
Bénéfice à affecter	26.578.766	47.488.105
Bénéfice de l'exercice à affecter	3.893.757	21.049.340
Bénéfice reporté de l'exercice précédent	22.685.009	26.438.766
Dotations aux réserves		
Aux autres réserves		
Résultat à reporter	26.438.766	41.802.547
Bénéfice à reporter	26.438.766	41.802.547
Bénéfice à distribuer	140.000	5.685.559
Rémunération du capital		5.475.559
Tantièmes	140.000	210.000

RAPPORT DU COMMISSAIRE

Rapport du commissaire à l'assemblée générale de Compagnie Het Zoute SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2020

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire de la société Compagnie Het Zoute SA (« la Société »). Ce rapport inclut notre opinion sur le bilan au 31 décembre 2020, le compte de résultats de l'exercice clos le 31 décembre 2020 ainsi que les annexes formant ensemble les « Comptes Annuels », et inclut également notre rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires. Ces rapports constituent un ensemble et sont inséparables.

Nous avons été nommés commissaire par l'assemblée générale du 25 avril 2018, conformément à la proposition de l'organe de gestion émise sur recommandation du comité d'audit. Notre mandat vient à l'échéance à la date de l'assemblée générale qui délibérera sur les Comptes Annuels au 31 décembre 2020. Nous avons exercé le contrôle légal des Comptes Annuels durant 6 exercices consécutifs.

Rapport sur l'audit des Comptes Annuels

OPINION SANS RÉSERVE

Nous avons procédé au contrôle légal des Comptes Annuels de Compagnie Het Zoute SA, comprenant le bilan au 31 décembre 2020, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à € 112.221.675 et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de € 21.049.340.

A notre avis, les Comptes Annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la Société au 31 décembre 2020, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

FONDEMENT DE NOTRE OPINION SANS RÉSERVE

Nous avons effectué notre audit selon les normes internationales d'audit (International Standards on Auditing – « ISAs »). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Nos responsabilités pour l'audit des Comptes Annuels » du présent rapport.

Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui sont pertinentes pour notre audit des Comptes Annuels en Belgique, y compris celles relatives à l'indépendance.

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.

RESPONSABILITÉS DE L'ORGANE DE GESTION DANS LE CADRE DE 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 et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique ainsi du contrôle interne que l'organe de gestion estime nécessaire à l'établissement de Comptes Annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Dans le cadre de l'établissement des Comptes Annuels, l'organe de gestion est chargé d'évaluer la capacité de la Société à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si l'organe de gestion a l'intention de mettre la Société en liquidation ou de cesser ses activités, ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

NOS RESPONSABILITÉS POUR L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les Comptes Annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et d'émettre un rapport du commissaire contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit effectué selon les normes ISAs permettra de toujours détecter toute anomalie significative lorsqu'elle existe. Des anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce qu'elles puissent, individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des Comptes Annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des Comptes Annuels en Belgique. L'étendue du contrôle légal des Comptes Annuels ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future de la Société ni quant à l'efficacité ou l'efficacé avec laquelle l'organe d'administration a mené ou mènera les affaires de la Société. Nos responsabilités relatives à l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation sont décrites ci-après.

Dans le cadre d'un audit réalisé selon les normes ISAs, nous exerçons notre jugement professionnel et nous faisons preuve d'esprit critique tout au long de l'audit. Nous effectuons également les procédures suivantes:

- l'identification et l'évaluation des risques que les Comptes Annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, la définition et la mise en œuvre de procédures d'audit en réponse à ces risques et le recueil d'éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude

est plus élevé que celui d'une anomalie provenant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;

- la prise de connaissance suffisante du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la Société;
- l'appréciation du caractère approprié des règles d'évaluation retenues et du caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe de gestion, de même que des informations fournies par l'organe de gestion les concernant;
- conclure sur le caractère approprié de l'application par l'organe de gestion du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la Société à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les Comptes Annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Néanmoins, des événements ou des situations futures pourraient conduire la Société à cesser son exploitation;
- évaluer la présentation d'ensemble, la forme et le contenu des Comptes Annuels, et apprécier si ces Comptes Annuels reflètent les transactions et les événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle.

Nous communiquons au comité d'audit, constitué au sein de l'organe de gestion, notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit ainsi que les constatations importantes découlant de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

RESPONSABILITÉS DE L'ORGANE DE GESTION

L'organe de gestion est responsable de l'établissement et du contenu du rapport de gestion, du respect des dispositions légales et réglementaires applicables à la tenue de la comptabilité, ainsi que du respect du Code des sociétés et associations et des statuts de la Société.

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE

Dans le cadre de notre mandat de commissaire et conformément à la norme belge complémentaire (Révisée) aux normes internationales d'audit (ISAs) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans tous les aspects significatifs, le rapport de gestion, ainsi que le respect de certaines dispositions du Code des sociétés et associations et des statuts, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

ASPECTS RELATIFS AU RAPPORT DE GESTION

A notre avis, après avoir effectué nos procédures spécifiques sur le rapport de gestion, le rapport de gestion concorde avec les Comptes Annuels et ce rapport de gestion a été établi conformément aux articles 3:5 et 3:6 du Code des sociétés et associations.

Dans le cadre de notre audit des Comptes Annuels, nous devons également apprécier, en particulier sur la base des renseignements obtenus lors de l'audit, si le rapport de gestion comporte une anomalie significative, à savoir une information incorrectement formulée ou autrement trompeuse. Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer.

MENTION RELATIVE AU BILAN SOCIAL

Le bilan social, à déposer à la Banque nationale de Belgique conformément à l'article 3:12, § 1er, 8 du Code des sociétés et associations, traite tant au niveau de la

forme qu'au niveau du contenu, des mentions requises par le Code des sociétés et associations, et ne comprend pas d'incohérences significatives par rapport aux informations dont nous disposons dans notre dossier de contrôle.

MENTIONS RELATIVES À L'INDÉPENDANCE

Notre cabinet de révision et notre réseau n'ont pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des Comptes Annuels et nous sommes restés indépendants vis-à-vis de la Société au cours de notre mandat. Il n'y a pas eu de missions complémentaires compatibles avec le contrôle légal des Comptes Annuels visées à l'article 3:65 du Code des sociétés et associations qui ont fait l'objet d'honoraires.

AUTRES MENTIONS

- 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 connaissance d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des sociétés et associations qui devrait être mentionnée dans notre rapport
- Le présent rapport est conforme au contenu de notre rapport complémentaire destiné au comité d'audit visé à l'article 11 du règlement (UE) n° 537/2014.

Réviseurs d'Entreprises SRL
Commissaire
Représentée par

Paul Eelen *

Associé

(*) Agissant au nom d'une SRL

Unique sequential number of EY reports tracking database



ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS RÈGLES D'ÉVALUATION

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

Peu de sociétés les présentent en effet encore dans leur brochure annuelle, principalement en raison de la nature technique et de la plus-value limitée pour l'évaluation de la situation de la société et du groupe.

Une copie des comptes annuels et des annexes déposés auprès de la Centrale des bilans de la Banque nationale de Belgique peut bien sûr être demandée au siège de la société. Ces documents peuvent aussi être aisément consultés sur le site web de la Banque nationale de Belgique (www.bnb.be, Centrale des bilans, Consultation des comptes annuels : aperçu, Application « Consultation en ligne des comptes annuels »).

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

Compagnie Het Zoute

Siège social

Prins Filiplaan 53

B-8300 Knokke-Heist

Tel. + 32 50 62 11 11

cie@zoute.be

Mise en page: www.astrix.be

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

www.compagniezoute.be