

# RAPPORT ANNUEL 2021



**COMPAGNIE HET ZOUTE**

HARMONY IN LIVING - SINCE 1908

# Rapport annuel 2021

**RAPPORT DU CONSEIL  
D'ADMINISTRATION**  
à l'assemblée générale  
du 27 avril 2022

**BILAN ET  
COMPTE DE RÉSULTATS**  
au 31 décembre 2021

# Sommaire

## 1. CHIFFRES CLÉS & PRÉAMBULE

Mot du président	9
Chiffres clés	10
Composition du conseil d'administration et des comités	11

## 2. ACTIVITÉS DU GROUPE

Activités immobilières en Belgique	16
Activités immobilières en France	26
Activités immobilières aux Pays-bas	32
Patrimoine	39
Activités récréatives	40
Personnel	43

## 3. STRUCTURE DU GROUPE

Gouvernance	46
Stratégie	47
Gestion de risques	48
Actions	48
Dealing code	48
Politique dividendaire	49
Valorisation	49

## 4. COMPTES ANNUELS CONSOLIDÉS

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

## 5. COMPTES ANNUELS STATUTAIRES

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

# 1. Chiffres clés & préambule





# Mot du président

Chers actionnaires,

A l'heure d'écrire ce mot, nous connaissons à la fois une diminution (enfin!) marquante du COVID19 et le début d'une guerre inédite à nos portes. Rien que ces deux événements justifient à eux seuls que l'on qualifie très justement notre époque de VUCA (Volatility, Uncertainty, Complexity and Ambiguity). Nous n'aurons d'autre choix face à ces défis que de nous adapter et d'accélérer la transition énergétique.

C'est dans ce cadre de plus en plus complexe que notre équipe a réussi à maintenir un certain tempo dans les ventes malgré la diminution annoncée de notre réservoir de projets. Vous trouverez dans les pages qui suivent toutes les informations financières qui en sont le reflet. Le résultat net de l'année aura été moins affecté que prévu, bénéficiant du fait que la livraison de certains projets a connu quelque retard entraînant l'étalement du résultat sur plusieurs exercices. Suivant les modalités que nous vous avons communiquées l'an passé, ceci entraîne toutefois une diminution du dividende proposé. Il faudra désormais s'habituer à ces variations dans la mesure où elles reflètent le caractère VUCA de notre activité.

En effet, notre activité de développeur dépend de plus en plus d'un cadre administratif complexifié qui nous apporte autant de volatilité que d'incertitudes. Il est à espérer que la toujours plus grande et plus nécessaire professionnalisation de notre métier entraîne de nouvelles barrières à l'entrée pour les développeurs « amateurs » qui, par abondance de moyens, se trouvent trop souvent en concurrence avec nos équipes.

Afin d'encore mieux gérer les capitaux que vous nous confiez, nous avons continué à renforcer et développer l'équipe pour leur permettre de faire face à nouveaux défis, mais aussi d'augmenter de façon plus que proportionnelle le nombre et la taille des nouveaux projets.

2022 verra aussi l'ouverture du Clubhouse du Golf du Zoute et de son hôtel. Nous sommes heureux de voir l'achèvement de ce projet qui peut aussi être qualifié de VUCA. Un bâtiment classé, des modifications dans la direction du chantier, l'impact du COVID et les experts du patrimoine de la Région flamande ont chacun participé à la complexité, la difficulté de gestion et la variabilité du budget de ce projet d'importance pour la Compagnie et son image. Heureusement, la tente pop-up a souligné l'ambiguïté de la crise COVID en permettant à nos membres de profiter d'un espace de restauration plus important qu'ils en viennent presque à regretter !

L'avenir du site du tennis restera un thème important cette année tout comme la prise en compte des critères ESG (Environmental, Social and Governance) dans nos projets, sans quoi ils risqueraient de se heurter à des difficultés de financements bancaires voire à ne plus séduire ou convaincre certains acheteurs. Et cela en attendant que la vague des critères 'WOKE' nous parvienne d'outre Atlantique.

Complexité, vous avez dit complexité ?  
Nous restons fondamentalement optimistes quant aux capacités de notre entreprise à s'y adapter.

Bonne lecture et au plaisir de vous rencontrer physiquement à l'Assemblée Générale.

**Bernard Jolly \***

*Président du Conseil d'Administration*

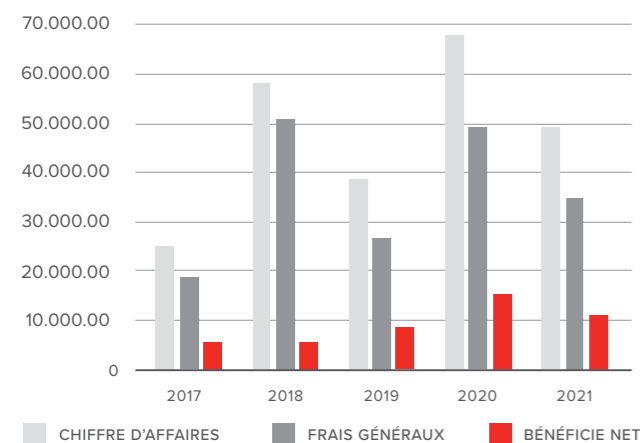
\* Représentant de Chenclem Private Equity SA

# Chiffres clés

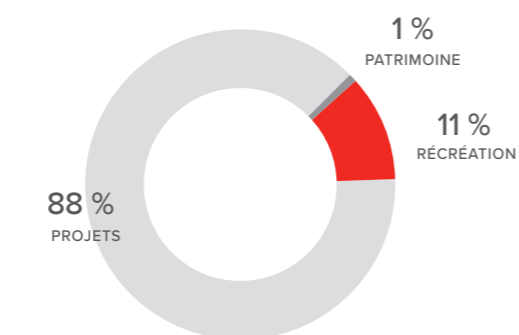
## COMPAGNIE HET ZOUTE CONSOLIDÉ

EN EUR	2017	2018	2019	2020	2021
Chiffre d'affaires	25.150.416	57.875.254	38.570.924	67.643.563	49.383.494
Coût des ventes et des prestations	18.839.403	50.885.134	26.584.524	49.241.387	34.644.855
Bénéfice d'exploitation	10.088.035	9.578.981	12.902.622	20.791.944	16.037.860
Bénéfice d'exploitation / Chiffre d'affaires	40,11%	16,55%	33,45%	30,74%	32,48%
Impôts	4.003.468	3.586.083	4.070.076	5.075.276	4.407.176
Bénéfice après impôts	5.619.752	5.547.672	8.413.556	15.318.540	11.240.446
Impôts / Bénéfice avant impôts	41,68%	34,03%	32,60%	24,89%	28,17%
Capitaux propres	68.733.878	69.377.264	77.650.820	87.283.803	94.224.348
<b>TOTAL DU BILAN</b>	<b>103.387.924</b>	<b>120.596.545</b>	<b>129.580.036</b>	<b>154.288.883</b>	<b>130.814.103</b>
Solvabilité	66,48%	57,53%	59,92%	56,57%	72,03%

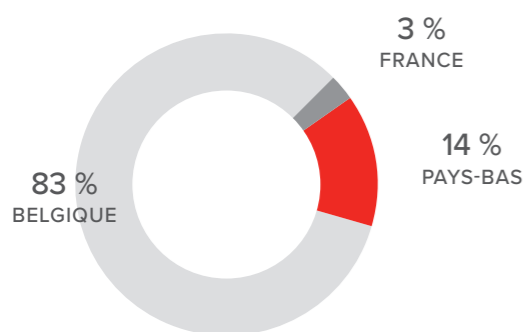
### RÉSULTATS SUR 5 ANS



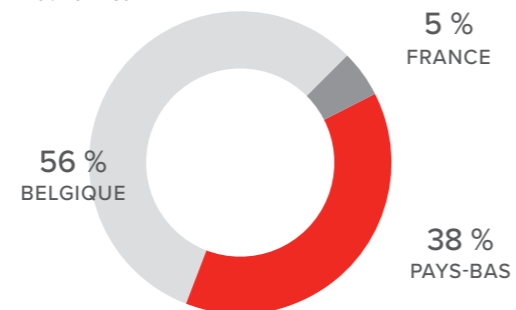
### RÉPARTITION DU CHIFFRE D'AFFAIRES 2021 PAR ACTIVITÉ



### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU CHIFFRE D'AFFAIRES 2021



### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES STOCKS 2021 incl. Hemiksem



# 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	I	A	P	24/4/2024
Baron Didier de Crombrugge de Looringhe	A	P				27/4/2022
Monsieur Marcus Van Heddeghem Représentant MarcVH-Consult srl	A*		A*	P		24/4/2024
Monsieur Pierre Lebbe	A		A		A	24/4/2024
Monsieur Alain Devos Représentant Alain Devos srl	A*		P	A*	A*	26/4/2023
Monsieur Didier t'Serstevens Représentant Hudico sa	A		A			26/4/2023
Madame Natasha Lippens	A			A		24/4/2024
Monsieur Paul-Evence Coppée	A	A				24/4/2024
Monsieur Baudouin Jolly Représentant Corpar sa	A	A				24/4/2024
Monsieur Philippe Van de Vyvere	A				A	24/4/2024
Monsieur Gino De Raedt	A			A		24/4/2024
Madame Patricia Laureys Représentant PATENCO 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 28/4/2024.

### SIÈGE SOCIAL

Prins Filiplaan 53, B-8300 Knokke-Heist  
T. +32.50.62.11.11 - cie@zoute.be  
[www.compagniezoute.eu](http://www.compagniezoute.eu)  
RPM Bruges 0405.190.378



Duinhof Noord, Cadzand

## 2. Activités du groupe

# Activités immobilières

## BELGIQUE

### 1. KNOKKE

Kalvekeetdijk  
Kalvekeetdijk 212-214

Zwinduinen  
Camille Lemonnierlaan

Keuvelwijk (Tolpaert)  
Kragendijk

La Rive - La Reserve II  
Elizabethlaan 160

### 2. COURTRAI

Loof  
Loofstraat 43

### 3. HEMIKSEM

Park aan de Stroom  
Nijverheidsstraat-  
Scheldeboord

### 4. LIEVEGEM

Zomergem

### 5. WEMMEL

Avenue des Nerviens

### 6. WILRIJK

Laaglandweg

## FRANCE

### 7. HARDELLOT

La Balade des Avocettes  
Allée des Sternes

Oscar Wilde  
Rue des Anglais

Le Couple des Sternes  
Allée des Sternes

Front de Mer  
Avenue Joseph Lesur

La Becque  
Boulevard d'Argyll

Ruban Bleu II - III - IV  
Avenue Winston Churchill

Miramar  
Boulevard d'Argyll

Clos du Tennis  
Avenue John Whitley

Ruban Bleu I  
Avenue Winston Churchill

## PAYS-BAS

### 8. CADZAND

Duinhof Noord  
Boulevard De Wielingen 4

Cesant  
Boulevard de Wielingen

Catsant  
Boulevard de Wielingen

Schuttershof  
Mariastraat 35

Strandvillage  
Boulevard De Wielingen 45 &  
Leeuwerikenlaan 1

De Branding  
Boulevard De Wielingen 54

Ringdijk Noord  
(Evenemententerrein)  
Ringdijk Noord

Duinhof Holidays  
Boulevard de Wielingen 7B

Cadzand-Dorp (Golf)  
Badhuisweg-Ringdijk Noord II

### 9. GOEREE-OVERFLAKKEE (ZUID-HOLLAND)

Melissant





# La situation du marché

2021 aura globalement été une année faste pour l'immobilier résidentiel. Alors que le marché des résidences secondaires affichait des prix de vente sans précédent, le marché des appartements enregistrait quant à lui une croissance de plus de 5%. Pour la Compagnie Het Zoute, 2021 aura été une année marquée par moins de nouvelles transactions de vente mais nous avons surtout travaillé sur le développement de notre pipeline de nouveaux projets et préparé diverses demandes de permis de construire pour plusieurs dossiers en portefeuille. Nous déplorons que la crise du COVID ait encore allongé le délai moyen d'obtention des permis. Outre le fait qu'il soit devenu plus difficile de se concerter avec les autorités, celles-ci fixent aussi des exigences locales de plus en plus spécifiques. Notre objectif est de parvenir dès 2023 à un meilleur équilibre entre entrées (projets en pipeline) et sorties (ventes).



KNOKKE-HEIST

## Kalvekeetdijk

Cette acquisition effectuée début 2020 concerne une zone d'environ 8.000 m<sup>2</sup> sur laquelle seront construites une trentaine d'habitations mitoyennes, selon le concept du « nouvel habitat » et avec une grande attention pour la collectivité. Le projet prévoit ainsi un jardin collectif, un espace polyvalent et un espace commun collectif. La demande de permis de bâtir a été introduite fin décembre 2021 et nous espérons pouvoir commercialiser ce projet cette année.



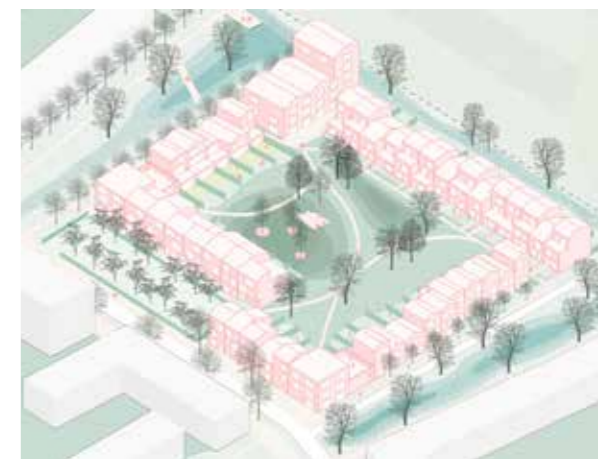


KNOKKE-HEIST

## Keuvelwijk

*Tolpaert*

Ce vaste projet immobilier s'étend sur 21 ha environ à l'entrée de Knokke-Heist et prévoit un ensemble de maisons et d'appartements dont une majorité devront satisfaire à des critères de prix de vente abordables. Les plans sont en cours d'élaboration par la Compagnie et deux partenaires. La commune a présenté les notes de processus et de départ du plan d'exécution spatiale (PES) à la Commission communale d'aménagement du territoire (GECORO) en octobre 2021. La prochaine étape consistera en une enquête publique et la fin de la procédure PES est attendue pour fin 2023. En 2021, la Compagnie a conclu un nouvel accord avec les consorts Lippens qui détiennent environ deux tiers de la superficie totale. Cet accord consiste en une option d'une durée de 15 ans, levable en plusieurs phases. Ceci constitue une étape très importante pour la Compagnie dans le cadre du développement de ce domaine.



KNOKKE-HEIST

## Zwinduinen

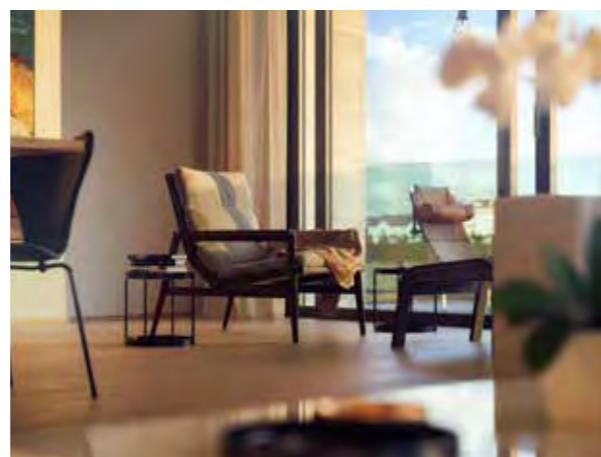
Le projet de cette villa plurifamiliale composée de 4 appartements de standing et très bien située dans l'avenue Camille Lemonnier, est réalisée dans le cadre d'un partenariat dans lequel la Compagnie détient une participation de 50%. Tous les appartements ont été vendus en 2020. La construction touche à sa fin et le bâtiment sera encore livré en 2022.



KNOKKE-HEIST

## La Rive La Reserve II

Ce prestigieux projet qui forme l'aile droite du complexe d'appartements La Réserve a été achevé en 2021. La vente a été un succès total puisque les 88 appartements avaient tous trouvé acquéreur dès 2020. Tous les appartements ont été livrés.



KORTRIJK

## Loof

La Compagnie est devenue propriétaire, en 2018, de l'ancien site de l'hôpital AZ Groeninge. Situé le long du très animé Doorniksewijk, ce site a été transformé en LOOF en concertation à la ville, soit un lieu de vie et de travail, mais aussi de détente. S'étendant sur 18.500 m<sup>2</sup> environ, le projet prévoit 6 clusters de bâtiments, avec un mélange fait principalement d'habitations résidentielles et, dans une moindre mesure, d'autres fonctions comme des petits commerces, du coliving et de l'horeca. Le jardin paysager à l'anglaise retrouvera son lustre d'antan et sera même agrandi et aménagé comme un jardin urbain au bénéfice de tout le quartier. Une nouvelle liaison cyclable est également prévue, et le site sera accessible par diverses entrées du parc. Une procédure de demande de permis a été lancée pour 3 des 6 clusters et le PES est en cours d'élaboration. La demande de permis d'environnement est prévue début 2022. La commercialisation devrait commencer au plus tôt fin 2022.

[www.loof.be](http://www.loof.be)





LIEVEGEM

## Zomergem

Ce projet est situé dans une zone d'extension résidentielle, ce qui nous amène à développer celle-ci comme projet de construction collectif. Le site est composé d'environ 4 ha de verdure sur lesquels sont prévus d'implanter 4 clusters de logements pour un total de 116 unités environ (mixte de maisons et d'appartements). Un parc public d'environ 2 ha est également prévu. Ce projet sera réalisé avec 2 partenaires, avec une participation d'environ 50% pour la Compagnie Het Zoute.

HEMIKSEM

## Park aan de stroom

L'ancien site de l'usine Bekaert, situé le long de l'Escaut, a été acheté par la Compagnie en 2020, en partenariat avec les sociétés Odebrecht et Novus. Le plan actuel vise la réaffectation de ce site industriel de 24 ha en un lieu de vie vert et animé. Le programme de développement prévoit environ 650 logements avec la construction d'un mélange d'appartements et de maisons sur une durée de 12 à 15 ans. Une attention toute particulière sera portée à l'environnement et à la nature. Le long des rives de l'Escaut, un parc avec une grande esplanade et un paysage aquatique sont envisagés. En ce qui concerne la mobilité, l'objectif est une infrastructure de transport accessible. Comme plusieurs parties du site sont historiquement polluées, le site sera assaini par l'OVAM. Le dossier d'assainissement fait actuellement l'objet d'un appel d'offres. L'exécution de l'assainissement est prévue en 2023 concomitamment à la demande de lotissement et à la commercialisation de la première phase de 116 unités.





WEMMEL

## Avenue des Nerviens

Fin août 2021, la Compagnie Het Zoute a signé l'acte d'achat pour un terrain d'environ 1,5 ha à un jet de pierre de la sortie Wemmel et Jette, composé d'une zone résidentielle et d'une zone PME. L'étude concernant le développement du site est en cours. La demande de lotissement sera introduite en 2022.

WILRIJK

## Laaglandweg

Une convention d'option pour l'achat d'un terrain situé à l'est du parc industriel le long de la A12 a été signée récemment. Ce domaine offre du potentiel pour 25 habitations environ. L'objectif est de commencer la commercialisation en 2023.



## Projets divers

L'intensité au niveau des recherches et de l'étude de nouveaux projets a fortement augmenté, tant à la côte qu'à l'intérieur du pays. La plupart des dossiers se présentent toutefois sous la forme d'enchères, ce qui passe impérativement par une bonne estimation des risques et de la marge pour décrocher les projets les plus intéressants.



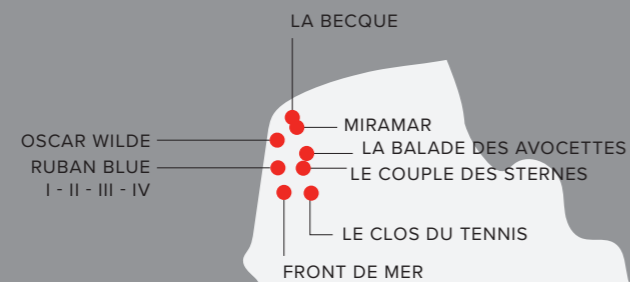
Kalvekeet, Knokke

COMPAGNIE HET ZOUTE

# La situation du marché

L'année 2021 a vu le lancement de la vente de la résidence Oscar Wilde et le succès a été au rendez-vous puisque 75% avaient déjà été vendus fin 2021. Fait marquant, la part des acheteurs français a sensiblement augmenté pour passer à près de 70% contre un rapport de 50/50 entre Français/Belges avant la crise du COVID. Nous constatons aussi un nombre croissant de ventes à des résidents permanents. Deux évolutions assurément positives qui nous amènent à la conclusion que le pouvoir d'attraction d'Hardelot n'a fait qu'augmenter. Une bonne raison supplémentaire qui pousse la Compagnie Het Zoute à accélérer le tempo des projets sur place et à élargir la prospection à l'ensemble de la Côte d'Opale.

[www.hardelot.fr](http://www.hardelot.fr)



HARDELLOT

## La Balade des Avocettes

*Les Sternes I*

Après les recours de certains riverains et d'une association de défense de la nature, le permis de construire a été accordé de manière irrévocable en 2021, ce qui nous permet d'envisager le début de la commercialisation en 2022. Le projet prévoit 10 résidences de vacances contiguës, dans un quartier calme, à proximité du centre d'Hardelot.



HARDELOT

## Oscar Wilde

Cette résidence située à côté des projets Shakespeare I et Lindbergh comprend 28 appartements. Le style normand typique a été maintenu, tout en l'affinant et le modernisant avec de grandes baies vitrées. La vente a commencé fin 2020 et 25 appartements ont à ce jour été vendus. La construction a commencé début 2022. La livraison est prévue pour 2023.

[www.oscarwildehardelot.eu](http://www.oscarwildehardelot.eu)



HARDELOT

## Le Couple des Sturnes

*Les Sturnes II*

Dans le prolongement du projet les Avocettes, à l'angle de la rue des Sturnes et de la rue des Anglais, la Compagnie Immobilière d'Hardelot a introduit récemment une demande de permis pour un nouveau projet immobilier de 24 appartements.



HARDELOT

## La Becque

Les plans pour ce lotissement de 10 lots pour villas au nord d'Hardelot sont retardés depuis plusieurs années par divers recours de riverains.



HARDELOT

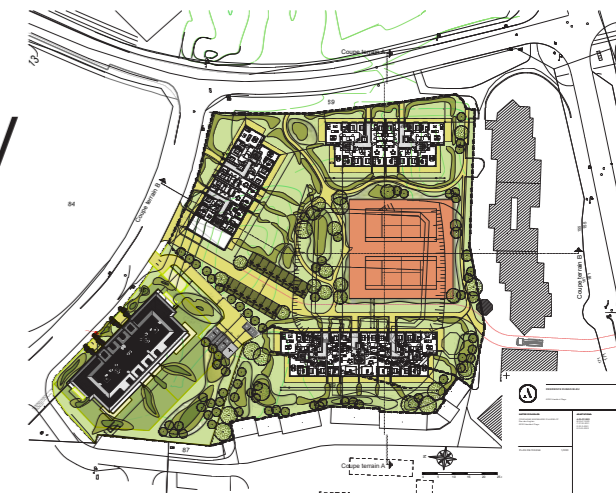
## Front de Mer

La Compagnie Immobilière d'Hardelot dispose, à l'extrémité sud d'Hardelot, d'une opportunité pour construire un vaste complexe avec vue mer frontale et une surface au sol brute comprise entre 10.000 et 15.000 m<sup>2</sup>. Le permis de construire pour le développement de 4 bâtiments contenant un total de 108 appartements a été obtenu en 2020. Il s'agit, de par son architecture et sa localisation exceptionnelle avec vue mer frontale et vue sur les dunes, d'un projet unique pour Hardelot et l'ensemble de la Côte d'Opale. Une association de défense de l'environnement et plusieurs voisins ont introduit un recours contre le permis.

HARDELOT

## Ruban Bleu II – III – IV

La Compagnie Immobilière d'Hardelot a la possibilité, sur le site où est construite la résidence Ruban Bleu, de construire également 3 résidences pour un total de 70 appartements environ. La demande de permis devrait encore être introduite en 2022.



HARDELOT

## Ruban Bleu

Après des années de procédures d'appel, le permis pour la construction de cette résidence le long de l'Avenue Winston Churchill a été obtenu en 2017. Les 20 appartements ont été vendus et réceptionnés en 2021.



HARDELOT

## Miramar

La Compagnie a la possibilité, sur ce petit terrain situé côté nord d'Hardelot, d'introduire une demande de permis pour 8 appartements environ. Cette demande devrait aussi être introduite en 2022.

HARDELOT

## Clos du tennis

Ce futur projet est situé sur le Golf des Dunes et prévoit le développement d'une quarantaine d'habitations dans le même style que le projet « Les Pins » réalisé à l'époque.

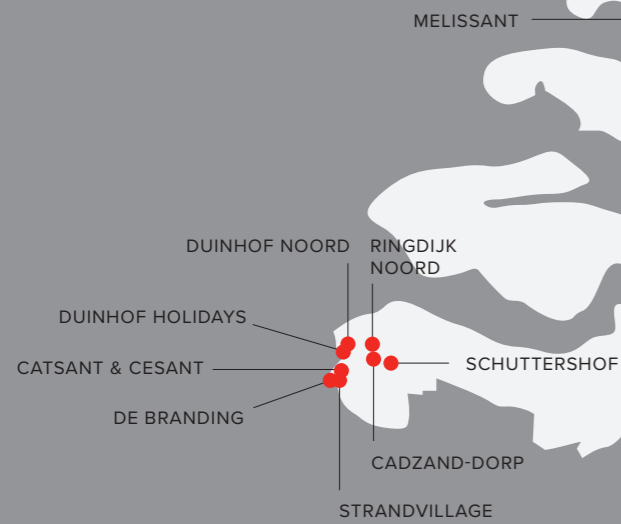


## Autres projets

Vu les conditions de marché actuellement favorables, la Compagnie Het Zoute souhaite développer rapidement sa position historique à Hardelot, sans pour autant se limiter à cette entité. La Côte d'Opale possède en effet de nombreux atouts et encore plein d'autres perles cachées que la Compagnie espère découvrir. Des négociations sont ainsi en cours pour un développement à Boulogne et d'autres stations balnéaires sont prospectées.



## PAYS-BAS



## La situation du marché

La Zélande est et reste la province « récréative » par excellence des Pays-Bas. La commune de Sluis est, avec Cadzand, la commune la plus méridionale des Pays-Bas, ce qui en fait une destination idéale pour les Néerlandais qui souhaitent visiter la Flandre, que ce soit le chic de Knokke-Heist, les canaux de Bruges ou Gand. Il en est de même pour les Belges et les Flamands qui recherchent le calme de la côte zélandaise. Le meilleur des deux mondes donc, ce qui ne fait qu'augmenter la cote de popularité de Cadzand.

Le marché des investissements pour les parcs de vacances connaît lui aussi une croissance incroyable en raison de la forte demande pour des produits immobiliers à haut

rendement. Une situation win-win pour les propriétaires et les locataires si l'on y ajoute les avantages fiscaux. De quoi inciter la Compagnie Het Zoute à accentuer encore sa prospection et ses acquisitions. Pour le moment, plusieurs nouveaux projets sont à l'étude à Cadzand et alentours. Cependant, nous devons aussi constater, tout comme en Flandre, que le délai moyen pour l'octroi d'un permis est plus long qu'avant. En 2022, la nouvelle loi tant attendue sur l'environnement figure au programme.

### CADZAND

## Duinhof Noord

La Compagnie Het Zoute est propriétaire, avec la société Van der Poel, de 3 biens et 2 terrains achetés récemment sur la place du Boulevard de Wielingen, côté nord de Cadzand-Bad. Un plan d'affectation pour ce projet de 46 appartements et 1.600 m<sup>2</sup> d'espaces commerciaux a été approuvé en 2021. Malheureusement, un voisin a introduit un recours au conseil d'État contre ce permis, ce qui n'a pas empêché la Compagnie Het Zoute d'introduire une demande de permis d'environnement fin 2021.





CADZAND

## Schuttershof

*Mariastraat*

Sur ce terrain de 4ha46 à Cadzand-Dorp, le permis de lotissement pour les 8 lots de villas sur la parcelle lotissable d'environ 1,5 ha a été obtenu. La commercialisation a commencé fin 2021 et 1 lot a été vendu à ce jour. L'autre partie de ce terrain servira de réserve pour un possible développement à moyen terme.



CADZAND

## Cesant

Cesant est situé au milieu du Boulevard de Wielingen, à 150 m environ de la plage. La Compagnie vise ici un bâtiment de 14 appartements avec des pièces baignées de lumière, des terrasses et un toit de chaume. Un bâtiment tout en élégance sur le boulevard en 2e ligne en plein développement. L'objectif est d'obtenir le permis d'environnement en 2022.

CADZAND

## Ringdijk Noord

*Evenemententerrein*

Le terrain destiné aux événements est situé au niveau d'un des principaux accès à Cadzand-Bad et concerne un projet de collaboration avec l'entreprise Van der Poel. Des plans de réaffectation existent déjà pour ce terrain avec un mélange de loisirs résidentiels, de commerces et d'infrastructures sportives, mais des négociations sont encore en cours avec la commune de Sluis pour établir la forme définitive du projet.



CADZAND

## Catsant

À côté du 24 du Boulevard de Wielingen, la Compagnie a acheté une parcelle supplémentaire de manière à pouvoir construire un plus grand bâtiment avec environ 20 appartements aux deux adresses. Le style est identique à Cesant et s'intègre parfaitement dans le cadre verdoyant et reposant. Le permis pour ce projet devrait aussi être obtenu en 2022.





CADZAND

## Strandvillage

À cet endroit, la Compagnie vise un développement commun, avec les propriétaires des parcelles voisines, d'un projet mixte composé de penthouses, appartements et chambres d'appart-hôtel.

CADZAND

## Cadzand-Dorp

En 2019, la Compagnie Het Zoute a acheté plusieurs terrains agricoles situés en bordure de Cadzand-Bad. Ces terrains sont aujourd'hui loués mais pourraient être réaffectés partiellement ou non à moyen terme. Plusieurs pistes existent, comme celle d'un parcours de golf de 9 trous avec villas urbaines ou celle d'un développement comme domaine rural.



CADZAND

## Duinhof Holidays

La Compagnie Het Zoute possède 37,5% du capital dans cette agence de location de maisons et appartements de vacances à Cadzand-Bad. Ce service à nos clients s'avère important dans le cadre de leurs obligations de location. Cette société est rentable mais contribue peu à notre résultat vu sa taille.

[www.duinhofholidays.nl](http://www.duinhofholidays.nl)



GOEREE-OVERFLAKKEE

## Melissant

Ce terrain est situé à proximité du club de golf de Goeree-Overflakkee, dans la province de Hollande méridionale. Le terrain a été acheté en juin 2021 avec la société Van der Poel, via un droit de superficie et avec la condition suspensive de l'obtention d'un permis de construire. Une centaine de résidences de vacances devraient pouvoir être construites sur une superficie totale de 10 ha.



# Patrimoine

## LES FERMETTES

L'intérieur de la ferme située 25 Zevenkote a fait l'objet d'importants travaux d'embellissement en 2021. Le patrimoine de la Compagnie comprend 16 habitations, dont 15 louées, de même que 2 fermes en location. Les fermettes sont systématiquement entretenues et rénovées totalement ou partiellement quand il y a lieu. La valeur potentielle de ce patrimoine, tant à la location qu'à la vente, est en hausse compte tenu de la localisation exceptionnelle des différentes unités.



## AUTRES TERRAINS

En 2021, un terrain à bâtir situé dans la Boslaan a été vendu avec le permis pour la construction d'une villa d'environ 750 m<sup>2</sup>. L'acte sera passé en 2022.

La Compagnie Het Zoute étudie la constructibilité de plusieurs terrains issus de son patrimoine historique. Chaque opportunité sera étudiée.



## EXPLOITATION AGRICOLE + TERRAINS BOISÉS

Les activités agricoles sont restées stables par rapport à l'exercice précédent. La Compagnie Het Zoute possède une exploitation agricole d'environ 50 ha en gestion propre et environ 123 ha de terrains agricoles sont loués. Plusieurs prairies ont été vendues à la Communauté flamande en 2021.

## CADZAND

# De Branding

Cette élégante résidence de 46 appartements située dans les dunes, à côté du très prisé complexe Strandresidentie, est pratiquement terminée. Les réceptions devraient être clôturées en avril 2022. D'abord prévues fin 2021, elles ont dû être reportées en raison de plusieurs obligations administratives.



# Activités récréatives

## ROYAL ZOUTE GOLF CLUB

Après plusieurs vagues de Covid, nos membres ont été très heureux de pouvoir reprendre leurs activités golfiques et profiter à nouveau pleinement de nos installations dès le mois de juillet. Cela nous a permis de retrouver quasi autant de joueurs au greenfee qu'en 2019.

Le Conseil d'Administration de la SA RZGC, avec l'assistance de son directeur, a rapidement pris les décisions qui s'imposaient, afin d'assurer efficacement toutes les fonctions que remplissait notre regretté président, le Comte Léopold Lippens. Après que Monsieur Philippe Van de Vyvere en ait accepté la présidence, le capitaine Monsieur Vincent Van Dessel, Monsieur Christian Raskin et Monsieur Antoine Geerinckx ont accepté de composer le comité exécutif, et nous les en remercions sincèrement.

Chacun d'entre eux a pris la charge d'un comité spécifique et ils ont aussi été nommés au comité de ballottage. Ce comité, composé aussi de membres de différents horizons,

s'est vu confié la tâche d'évaluer les candidatures des nouveaux membres selon un processus démocratique et transparent. Malgré que la demande soit plus importante que l'offre, le comité a sélectionné quelques 80 nouveaux membres suivant la nouvelle procédure.

Le directeur et nos greenkeepers ont constamment recherché à améliorer la qualité du terrain et de son environnement, en adéquation avec le plan d'investissement budgété. De nouveaux départs ont été (re-)construits, des bunkers ont été rénovés et des zones entourant les tees ou les greens ont été retravaillées.

C'est cette année aussi que nous avons mis en place le nouveau système de voiturettes de golf. A de rares exception près, seuls ces 40 nouvelles voiturettes auront l'accès au terrain dans des zones prédéterminées en fonction des conditions atmosphériques. Décidé avec l'assentiment de notre past président, cet investissement



assurera une meilleure protection du parcours et donc augmentera la qualité de jeu, grâce à un poids réduit et un système de géo-fencing par GPS.

La durée et l'intensité des précipitations du printemps 2021 ont entraîné une pousse inhabituelle des roughs, engendrant d'autant de frustrations pour nos membres que pour nos visiteurs. Grâce à nos bonnes relations avec l'ANB (Agentschap Natuur & Bos), qui valide le plan de gestion environnementale du golf, nous avons obtenu l'autorisation de faucher plus souvent ces roughs dès 2022 si nécessaire.

Tout au long de l'année, nous avons travaillé à la rénovation du Clubhouse dont le rez-de-chaussée avec le restaurant, les cuisines « state of the art » et l'espace membre ont pu ré-ouvrir en novembre, permettant de la sorte à Monsieur Debever et toute son équipe d'encore mieux vous servir. Monsieur Hannon profite quant à lui d'un espace plus aéré lui permettant d'encore mieux mettre en valeur tous les équipements golfiques possibles. Après avoir géré autant de surprises que de difficultés, nous sommes heureux de pouvoir vous annoncer la réouverture complète de l'hôtel avec 10 chambres d'un niveau 4 étoiles dès ce printemps 2022, ainsi que des vestiaires équipés comme il se doit pour vous recevoir ou pour permettre à nos visiteurs de se

rafraîchir. Pour pallier à la fraîcheur de la terrasse à la mi-saison ou en hiver, une orangerie vous offrira plus d'espace d'octobre à fin mars chaque année.

Il restera en 2022 à aménager les abords du clubhouse, l'ancien parking A ainsi que l'accès au rond-point pour les piétons, les cyclistes ou les voiturettes. Une attention particulière sera portée à la qualité de la signalisation.

Nous sommes convaincus que ces investissements conséquents sont à la hauteur de la qualité de nos membres et satisferont nos visiteurs. Nous pourrions mettre l'accent ensuite sur le terrain pour qu'il soit à nouveau repris dans les meilleurs classements belges et européens, telle est notre ambition.

[www.rzgc.be](http://www.rzgc.be)



## MINI & APPROACH GOLF

Ce minigolf familial situé au cœur du Zoute propose un parcours de 18 trous variés et un « approach golf » plus difficile de 12 trous. Le locataire actuel assure l'exploitation depuis longtemps. Des études supplémentaires sont en cours pour construire un parking souterrain sur le site d'environ 12.000 m<sup>2</sup> à l'est du parking existant.



## ROYAL ZOUTE TENNIS CLUB

Comme chaque année, le Royal Zoute Tennis Club a accueilli plusieurs tournois de tennis internationaux comme le Ladies Open. L'été s'est terminé en beauté avec l'organisation du World Padel Tour, un événement international réunissant les meilleurs joueurs du monde. L'exploitation et l'entretien général des terrains du Royal Zoute Tennis Club sont assurés par Edition Ventures. L'exploitation de « Knokke out » est assurée par le groupe People first. Sur ce site d'environ 5 ha, la Compagnie Het Zoute étudie les possibilités de redéveloppement pour passer du tennis à un projet mixte avec hôtel, sports et loisirs.

[www.royalzoutetennisclub.be](http://www.royalzoutetennisclub.be)

# Personnel

Le département de promotion immobilière s'est enrichi en 2021 d'un responsable du développement et d'un architecte d'intérieur au service de la clientèle. Le département marketing a été renforcé par un assistant marketing et le département comptable par un contrôleur financier. L'équipe développement de projets a reçu le renfort d'un développeur senior. La Compagnie entend encore renforcer son équipe en 2022 afin de consolider sa croissance structurelle et de continuer à concrétiser ses ambitions.

La Compagnie het Zoute est fière de pouvoir s'appuyer sur une équipe loyale et compétente et le Conseil d'Administration profite du présent rapport pour remercier tous les membres du personnel de leur précieux travail et de leur implication journalière tout au long de l'année.



# 3. Structure du groupe



# Structure du groupe

## GOVERNANCE

L'Advisory Board s'est réuni six fois en 2021. 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 sept fois en 2021.

Le Comité d'Audit s'est réuni deux fois en 2021 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 une 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.

## STRATÉGIE

Fin 2020, un business plan ambitieux sur 5 ans a été présenté et approuvé par le Conseil d'Administration. Pour que l'entreprise puisse se développer, des investissements doivent être réalisés via l'acquisition de nouveaux projets. Il faut un plan d'investissement bien équilibré visant aussi bien le court et le long terme, de petits et de grands projets et une diversité suffisante en termes de produit (première ou deuxième résidence) et de situation géographique (côte ou intérieur du pays).

Afin de pouvoir réaliser la croissance prévue, et afin que les investissements de base puissent être convertis rapidement en un produit de qualité, la Compagnie entend encore étoffer et professionnaliser son équipe. Ces investissements en 'human capital' porteront leurs fruits dans une phase ultérieure. Le plan prévoit également un 'refresh' de la marque «Compagnie Het Zoute». Une marque forte avec une valeur intrinsèque très élevée en raison de ses réalisations historiques.

Un an après l'approbation du business plan, il n'est pas sans intérêt de regarder en arrière et d'évaluer le chemin parcouru dans le déploiement du plan.

Un certain nombre de nouvelles acquisitions ont été réalisées en 2021. Nous avons renforcé notre portefeuille en Belgique, notamment à Lievegem (près de Gand), en prenant une participation dans un projet de logements collectifs pour environ 116 unités résidentielles. A Wilrijk (près d'Anvers), la Compagnie a signé une option d'achat pour un projet de logements collectifs pour environ 25 unités résidentielles. Dans la périphérie de Bruxelles, à Wemmel, la Compagnie a pu acquérir 1,5 ha de terrain à destination mixte (logement / logistique).

Aux Pays-Bas, nous avons étoffé notre portefeuille stratégique à Cadzand avec 3 nouveaux terrains situés sur le boulevard de Wielingen, pour un total de 34 unités résidentielles (projets Cesant et Catsant).

Avec notre partenaire Van der Poel, nous avons pu obtenir une option sur un site d'environ 11 hectares situé sur un terrain de golf existant dans la commune de Melissant. Ce terrain se prête à l'aménagement d'environ 100 maisons de vacances.

Enfin, en France, nous avons pu observer un intérêt croissant de la population locale et française pour la Côte d'Opale, un signal pour donner un coup de pouce à nos activités. L'année dernière, la demande de permis a été déposée pour un immeuble de 24 appartements (Les Sternes II) et les plans ont été lancés pour 4 projets supplémentaires (Ruban Bleu II,III,IV, Miramar, Clos du Tennis) pour un total de plus de 110 unités.

Le résumé ci-dessus est bien la preuve d'un déploiement actif du business plan, par l'achat de nouveaux terrains à différents endroits pour différents produits et pour différents groupes cibles. Une diversification ciblée qui doit répartir les risques, mais avec une qualité de vie harmonieuse comme fil conducteur des projets.

Pour être en mesure d'augmenter les acquisitions et d'accélérer le développement des projets nous devons renforcer davantage l'équipe en 2022. En 2021, nous avons accueilli Carine, Florence, Ilse, Bert, Anthony et Olivier et en 2022 nous espérons enthousiasmer 4 nouveaux collègues pour atteindre ce but. D'où l'importance de trouver du personnel adéquat dans un secteur où l'on fait de plus en plus face à une véritable «guerre de talents».

Enfin, début 2021, nous avons commencé le rebranding de la marque Compagnie het Zoute, un plan de marketing constitué de deux volets : Le positionnement de la marque et le marketing digital.





Nous avons élaboré un positionnement clair qui s'est traduit par la toute première ligne de base de notre histoire : Harmony in Living - Since 1908. Cette ligne de base reflète parfaitement ce que nous voulons créer et vendre : un entrelacement harmonieux de vie, de nature et de détente qui dépasse tout luxe matériel. Nous utilisons ce positionnement comme point de départ, comme fil conducteur pour chaque histoire (de projet) que nous voulons raconter. De cette façon, nous créons une marque plus forte et sans ambiguïté et la Compagnie Het Zoute sera beaucoup plus présente en tant que marque dans les projets. Le nom du projet sera subordonné à la Compagnie Het Zoute, ce qui est un point de différenciation considérable sur le marché du développement de projets.

Ce positionnement s'est également traduit par un nouveau style, plus sobre mais raffiné et harmonieux, qui fera de temps à autre référence à notre riche passé, en utilisant des images historiques.

Le deuxième volet est celui du digital. Ici, nous connaissons un important retard. Nous avons procédé à une analyse, à l'élaboration d'une stratégie et à une planification qui peuvent actuellement être exécutés. En 2022, le site web de Compagnie Het Zoute évoluera complètement, passant d'une vitrine statique à un site web personnalisé. Le site web sera optimisé pour générer un maximum de prospects, ce qui n'était pas le cas auparavant.

En bref, le plan est mis en œuvre étape par étape dans le but de créer davantage de valeur pour tous nos stakeholders.



La Balade des Avocettes, Hardelot

## 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 de 2020, 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.

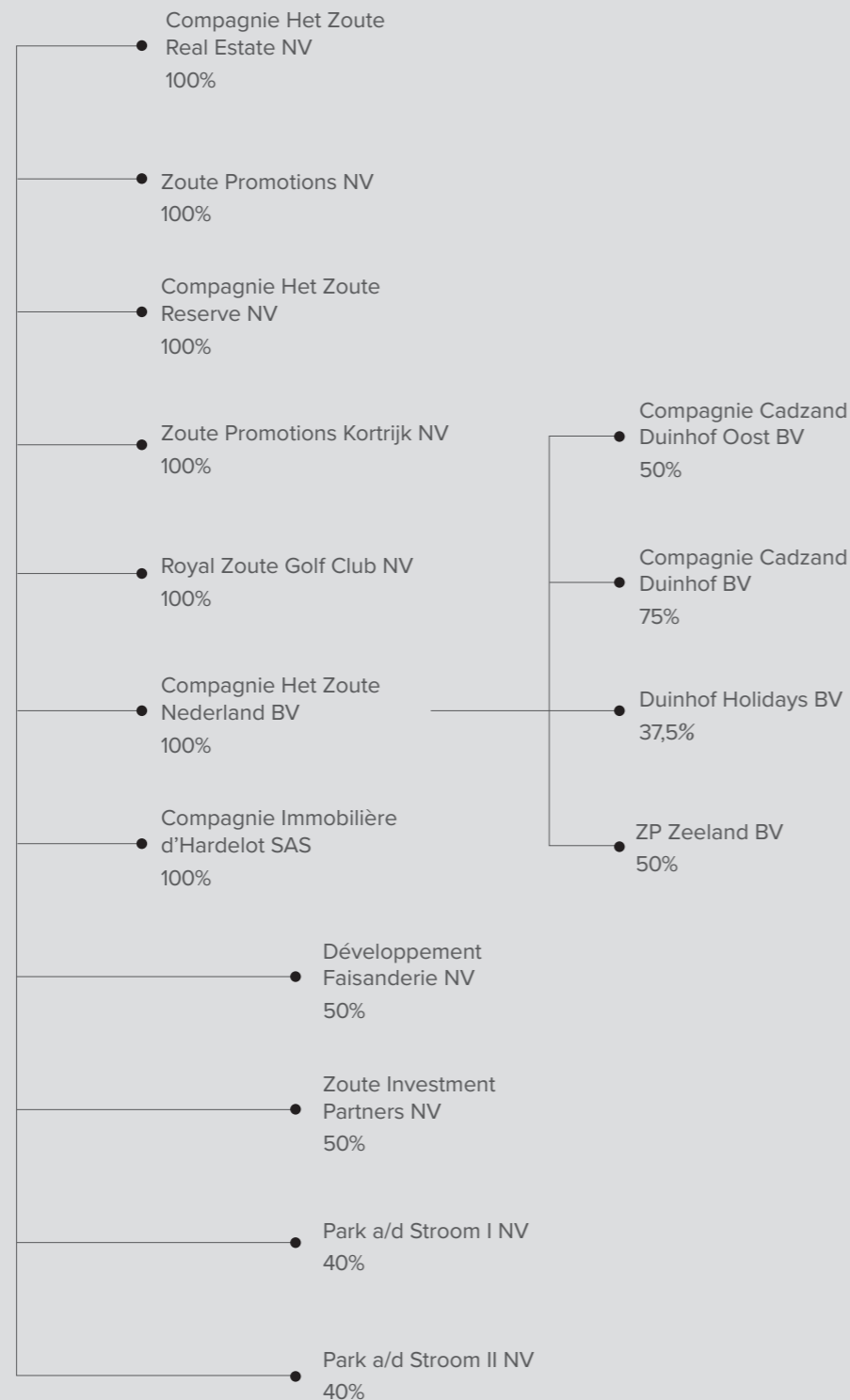
## VALORISATION

PwC Enterprise Advisory BV a été désigné par l'Advisory Board pour mener une nouvelle évaluation du titre. Le 'executive summary' de cette valorisation daté du 6 décembre 2021 est disponible sur le site internet. La valeur des actions a été estimée entre EUR 5.140 EUR et EUR 5.682 par action.



## 4. Comptes annuels consolidés

# Structure du groupe



## COMPAGNIE HET ZOUTE SA

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 SA

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.

## COMPAGNIE IMMOBILIÈRE D'HARDELLOT SAS

SIRET nr. 43379130800029:

Filiale à 100%, active dans la station balnéaire d'Hardelet, le long de la « Côte d'Opale ».

## ZOUTE PROMOTIONS SA

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.

## DEVELOPPEMENT FAISANDERIE SA

BE 0843.318.889

Filiale à 50%, a développé le projet « Orée Gardens » à Bruxelles.

## COMPAGNIE HET ZOUTE RESERVE SA

BE 0446.241.174

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

## ZOUTE INVESTMENT PARTNERS SA

BE 0740.791.572

Filiale à 50%, active dans le projet « Zwinduinen » à Knokke-Heist.

## ZOUTE PROMOTIONS KORTRIJK SA

BE 0739.859.877

Filiale à 100%, active dans le projet « Loof » à Courtrai.

## PARK AAN DE STROOM I SA

BE 0759.396.271

Filiale à 40%, active dans le projet « Park aan de Stroom » à Hemiksem.

## ROYAL ZOUTE GOLF CLUB SA

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.

## PARK AAN DE STROOM II SA

BE 0759.398.845

Filiale à 40%, active dans le projet « Park aan de Stroom » à Hemiksem

## COMPAGNIE HET ZOUTE NEDERLAND BV

(KvK Zuid-West Nederland 20160492

Filiale à 100%. Centralise les activités aux Pays-Bas.

## COMPAGNIE CADZAND DUINHOF OOST BV

KvK Brabant 17271304

Filiale à 50% de Compagnie Het Zoute Nederland BV, développe le projet « Schuttershof » (Mariastraat) à Cadzand.

## 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.

## COMPAGNIE CADZAND DUINHOF BV

KvK Brabant 17254278

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

## ZP ZEELAND BV

KvK Zuid-West Nederland 20160492

Filiale à 50% de Compagnie Het Zoute Nederland BV, développe le projet 'Ringdijk Noord' (Evenemententerrein) à Cadzand et 'Melissant' à Goeree-Overflakkee dans la Hollande méridionale.

# Commentaire sur certains postes des comptes annuels consolidés

Le total du bilan des comptes annuels consolidés a diminué de 23,5 millions EUR.

## ACTIF

Les immobilisations ont augmenté de 5,1 millions EUR. L'augmentation s'explique par l'accroissement des immobilisations en cours (rénovation du club-house du golf + clubcars).

Les biens immobiliers destinés à la vente, d'un montant total de 67,4 millions EUR, ont diminué de 6,1 millions EUR par rapport au 31 décembre 2020. Ils se composent de différents projets situés en Belgique, aux Pays-Bas et en France. Ils représentent environ 51% des actifs du groupe. Les créances à un an au plus ont diminué de 1,8 million EUR par rapport à l'exercice précédent en raison du remboursement partiel de l'avance versée à l'époque pour l'achat des terrains à Hardelot.

Les valeurs disponibles au 31/12/2021 s'élèvent à 39,6 millions EUR (-20,6 millions EUR).

## PASSIF

Les capitaux propres du groupe (94,2 millions EUR) augmentent de 6,9 millions EUR par rapport à fin 2020. Les dettes du groupe diminuent de 30,4 millions EUR pour s'établir à 35,9 millions EUR. Les dettes à court terme diminuent avec 30,4 millions EUR au total. Les dettes financières diminuent de 15,0 millions EUR en raison du remboursement des straight-loans. Les dettes commerciales diminuent de 7,8 millions EUR suite à la comptabilisation de factures à recevoir pour les projets La Rive & The Pavilion. Les acomptes reçus des clients sur les projets en cours de construction diminuent de 8,6 millions EUR pour atteindre un total de 22,9 millions EUR (cfr. infra méthode « completed contract »).

## COMPTE DE RÉSULTAT

Le chiffre d'affaires consolidé a diminué au cours de l'exercice 2021 pour atteindre 49,4 millions EUR (- 18,3 millions EUR par rapport à 2020), à la suite de la baisse du nombre de parcelles vendues et du nombre d'unités résidentielles livrées. 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 (3 appartements, 18 en 2020), De Branding (2 appartements, 16 en 2020), Zwinduinen (2 appartements, 2 en 2020) et Ruban Bleu (1 appartement, 19 en 2020), Zevenkote (dernier lot).

Les produits d'exploitation non récurrents (0,7 million EUR) ont été générés par la vente de plusieurs terrains situés à Knokke-Heist.

Le coût des ventes et des prestations (34,6 millions EUR) diminue de 14,6 millions EUR par rapport à l'année précédente. Cette baisse est principalement due à la baisse de 12,5 millions EUR du coût des marchandises vendues en raison de la diminution du nombre de parcelles vendues et du nombre d'unités résidentielles livrées en 2021. On constate également une diminution de la rubrique « services et biens divers » (-0,7 million EUR) et une diminution de la rubrique « réduction de valeur sur créances commerciales et stocks » (-1,4 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 diminue à 16,0 millions EUR, contre 20,7 millions EUR pour l'exercice précédent. Les charges financières (0,4 million EUR) restent à un niveau comparable et concernent, outre les intérêts (négatifs), les coûts des lignes de crédit et les coûts induits par la mise en place de garanties bancaires (loi Breyne).

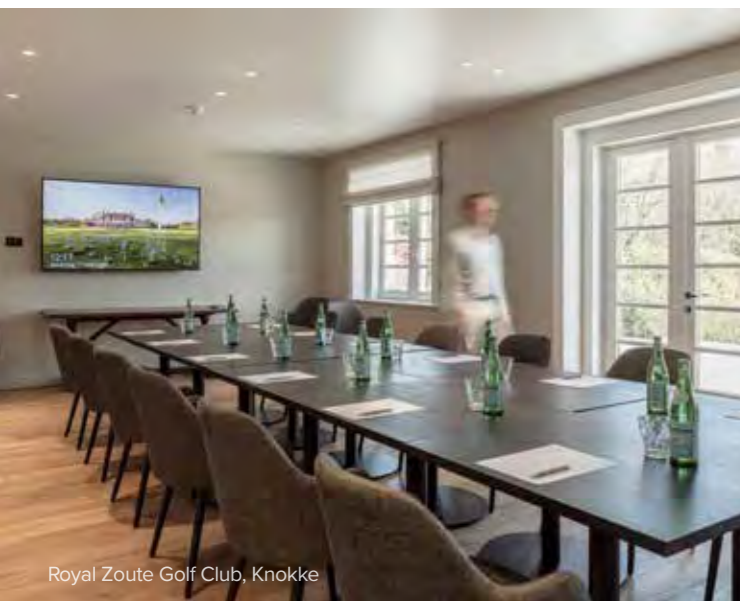
Le bénéfice du groupe avant impôts s'élève à 15,6 millions EUR (20,3 millions EUR en 2020). La charge d'impôts (28% du bénéfice avant impôt) passe à 4,4 millions EUR (5,1 millions EUR en 2020). Le bénéfice net du groupe s'élève à 11,2 millions EUR, contre 15,3 millions EUR pour l'exercice précédent.



## COMMUNICATIONS DIVERSES

Il n'existe pas de risques et incertitudes spécifiques, en dehors des risques d'exploitation normaux connus dans le secteur (par exemple : risque environnemental, risque de permis, risque de coût de construction, risque commercial, ...) auxquels le groupe serait confronté. L'entreprise n'a pas connu d'incidences financières en 2021 en raison de la crise de COVID-19 et ne prévoit pas de telles incidences en 2022.

Le Conseil d'Administration, le 18 mars 2022



Royal Zoute Golf Club, Knokke

# Informations financières consolidées

## BILAN ET COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS GROUPE COMPAGNIE HET ZOUTE

ACTIF	31/12/2020	31/12/2021
<b>ACTIFS IMMOBILISÉS</b>	<b>11.447.588</b>	<b>16.520.246</b>
Immobilisation incorporelles	169.297	108.162
Immobilisation corporelles	10.889.077	16.143.575
Terrains et constructions	8.191.170	7.732.754
Installations, machines et outillage	412.289	401.847
Mobilier et matériel roulant	361.412	411.012
Immobilisations en cours et acomptes versés	1.924.207	7.597.963
Immobilisations financières	290.393	264.729
Sociétés mises en équivalence	242.243	263.079
Créances et cautionnements en numéraire	48.150	1.650
Créances à plus d'un an	98.820	3.780
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>	<b>142.841.295</b>	<b>114.293.857</b>
Stocks et commandes en cours d'exécution	73.494.860	67.350.433
Immeubles destinés à la vente	73.494.860	67.350.433
Créances à un an au plus	9.109.022	7.336.648
Créances commerciales	1.564.636	2.068.718
Autres créances	7.544.386	5.267.930
Valeurs disponibles	60.210.059	39.606.082
Comptes de régularisation	27.355	694
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>154.288.883</b>	<b>130.814.103</b>

PASSIF	31/12/2020	31/12/2021
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>87.283.803</b>	<b>94.224.348</b>
Capital	410.000	410.000
Capital souscrit	410.000	410.000
Réserves consolidées	86.715.628	93.656.173
Ecarts de consolidation	158.175	158.175
<b>INTÉRÊTS DE TIERS</b>	<b>657.298</b>	<b>652.139</b>
<b>DETTES</b>	<b>66.347.782</b>	<b>35.937.616</b>
Dettes à plus d'un an	2.227.444	2.295.862
Dettes à un an au plus	64.092.010	33.635.754
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	403.451	677.684
Dettes financières	15.000.000	0
Dettes commerciales	11.809.035	4.042.462
Acomptes reçus	31.424.381	22.865.111
Impôts	1.339.448	955.332
Rémunérations et charges sociales	210.010	193.654
Autres dettes	3.905.684	4.901.511
Comptes de régularisation	28.328	6.000
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>154.288.883</b>	<b>130.814.103</b>

# Rapport du commissaire

*Rapport du commissaire à l'assemblée générale de Compagnie Het Zoute SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2021*

COMPTE DES RÉSULTATS	31/12/2020	31/12/2021
<b>Ventes et prestations</b>	<b>70.033.331</b>	<b>50.682.715</b>
Chiffre d'affaires	67.643.563	49.383.494
Production immobilisée	20.137	159.012
Autres produits d'exploitation	359.351	423.793
Produits d'exploitation non récurrents	2.010.280	716.417
<b>Coût des ventes et des prestations</b>	<b>49.241.387</b>	<b>34.644.855</b>
Achats approvisionnements et marchandises	35.353.699	21.381.030
Variation des stocks	4.193.488	5.677.039
Services et biens divers	4.809.591	4.087.860
Rémunérations, charges sociales et pensions	2.040.336	2.050.501
Amortissements et réductions de valeur sur immobilisations (in)corporelles	878.692	875.090
Réductions de valeur sur créances commerciales et stocks	1.864.855	458.576
Autres charges d'exploitation	95.626	114.758
Charges d'exploitation non récurrentes	5.100	0
<b>Bénéfice d'exploitation</b>	<b>20.791.944</b>	<b>16.037.860</b>
<b>Produis financiers</b>	<b>7.133</b>	<b>242</b>
Produits des immobilisations financières	0	5
Produits des actifs circulants	7.133	237
<b>Charges financières</b>	<b>512.628</b>	<b>416.475</b>
<b>Bénéfice de l'exercice avant impôts</b>	<b>20.286.450</b>	<b>15.621.628</b>
<b>Impôts sur le résultat</b>	<b>5.075.276</b>	<b>4.407.176</b>
Impôts	5.075.276	4.407.221
Régularisation d'impôts	0	45
<b>Parts dans le résultat des créances et cautionnements en numéraire</b>	<b>127.225</b>	<b>20.836</b>
<b>Bénéfice de l'exercice consolidé</b>	<b>15.338.399</b>	<b>11.235.288</b>
Parts des tiers	19.860	-5.158
Part du groupe	15.318.540	11.240.446

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 2021, le compte de résultats consolidé de l'exercice clos le 31 décembre 2021 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 28 avril 2021, conformément à la proposition de l'organe d'administration 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 2023. Nous avons exercé le contrôle légal des Comptes Consolidés durant 7 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 2021, 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 € 130.814 et dont le compte de résultats consolidé se solde par un bénéfice de l'exercice de € 11.215.

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 2021, 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 – « ISA's »). 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 d'administration 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 D'ADMINISTRATION DANS LE CADRE DE L'ÉTABLISSEMENT DES COMPTES CONSOLIDÉS

L'organe d'administration 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 que du contrôle interne que l'organe d'administration 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 d'administration 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 d'administration 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 ISA's 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'efficacé 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 ISA's, 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 d'administration, de même que des informations fournies par l'organe d'administration les concernant;
- conclure sur le caractère approprié de l'application par l'organe d'administration 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 d'administration, 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 D'ADMINISTRATION

L'organe d'administration 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 (ISA's) 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 de 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 des 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 des associations qui ont fait l'objet d'honoraires.

Gand, le 21 mars 2022

EY Réviseurs d'Entreprises SRL  
Commissaire  
Représentée par

Paul Eelen \*

Partner

\* Agissant au nom d'une SRL

# 5. 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 2021.

## CHIFFRES CLÉS COMPAGNIE HET ZOUTE NV

EN EURO	2017	2018	2019	2020	2021
Chiffre d'affaires	6.780.678	1.414.714	3.145.728	34.057.128	33.279.831
Coût des ventes et des prestations	5.705.938	3.982.474	4.960.769	30.430.748	22.014.451
Bénéfice d'exploitation	4.826.221	-22.021	-925.162	5.870.381	12.114.577
Bénéfice d'exploitation / Chiffre d'affaires	71,18%	-1,56%	-29,41%	17,24%	36,40%
Impôts	1.515.198	0	44.930	2.127.375	2.976.834
Bénéfice à affecter	4.156.181	-109.786	3.893.757	21.049.340	8.998.216
Impôts / Bénéfice avant impôts	26,71%	0,00%	1,14%	9,18%	24,86%
Capitaux propres	49.602.566	44.588.494	48.342.251	63.706.032	68.404.348
<b>TOTAL DU BILAN</b>	<b>69.912.483</b>	<b>90.315.350</b>	<b>96.145.470</b>	<b>112.221.675</b>	<b>75.382.667</b>
Solvabilité	71,26%	49,37%	50,28%	56,77%	90,74%
Dividende net par action	110	110	0	127,76	95,43

# Commentaire sur certains postes des comptes annuels

À la date de clôture de l'exercice 2021, le total du bilan de l'entreprise s'élève à 75.382.667 EUR contre 112.221.675 EUR un an plus tôt.

## ACTIF

Les immobilisations corporelles et incorporelles augmentent de 0,3 million EUR, suite à la rénovation des fermettes.

Les «immobilisations financières» s'élèvent à 36,6 millions EUR, comme en 2020.

Les actifs circulants diminuent de 37,1 millions EUR. Les stocks diminuent de 18,0 millions EUR, principalement en raison de la poursuite de la réception des constructions du projet La Rive. Les créances à un an au plus ont diminué de 3,5 millions EUR, en raison d'un remboursement du compte courant par certaines filiales.

Les valeurs disponibles diminuent de 15,5 millions EUR pour s'établir à 12,0 millions EUR, en raison du remboursement des straightloans.

## PASSIF

Les capitaux propres de la Compagnie Het Zoute SA augmentent de 4,7 millions EUR (à 68,4 millions EUR), compte tenu de l'affectation prévue des résultats.

Il n'y a pas de dettes à long terme. Les dettes à un an au plus diminuent de 41,5 millions EUR. Les dettes financières diminuent de 15,0 millions EUR en raison du remboursement des straightloans. Les dettes commerciales diminuent de 6,2 millions EUR en raison de la reprise de la provision pour les factures à recevoir pour le projet La Rive. Les acomptes reçus dans le cadre du projet La Rive diminuent de 19,5 millions EUR. Les dettes intra-groupe diminuent de 1,6 million EUR.

## COMPTE DE RÉSULTAT

Le chiffre d'affaires de l'exercice a diminué de 0,8 million EUR par rapport à l'exercice précédent.

Les produits d'exploitation non récurrents (0,7 million EUR) ont été générés par la vente de plusieurs terrains situés à Knokke-Heist (exercice précédent : 2,0 millions EUR, suite à la vente d'une fermette située à Knokke-Heist). Les coûts des ventes et des prestations diminuent de 8,4 millions EUR par rapport à l'exercice précédent, ce qui représente une diminution de 3,8 millions d'euros du coût des marchandises vendues. Une réduction de valeur de la participation dans la Compagnie Het Zoute Reserve SA de 4,5 millions EUR a été comptabilisée en 2020.

Le bénéfice d'exploitation s'élève à 12.114.577 EUR, contre un bénéfice d'exploitation de 5.870.381 EUR en 2020.

Les produits financiers comprennent les intérêts sur le compte courant avec les filiales. Les charges financières comprennent les intérêts (négatifs) et les frais 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 8.998.216 EUR (2020 : bénéfice de 21.049.340 EUR).

# Affectation du résultat de l'exercice

Le bénéfice de l'exercice à affecter s'établit à 8.998.216 EUR. Compte tenu d'un solde bénéficiaire reporté de 41.802.547 EUR, le résultat à affecter s'élève à 50.800.763 EUR.

Nous vous proposons de répartir ce bénéfice comme suit :

Dividende brut	4.089.900 EUR
Affectation au Conseil d'Administration	210.000 EUR
Solde bénéficiaire à reporter	46.500.863 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 95,43 EUR par action. Le dividende sera payable par virement à partir du 28 avril 2022.

# Mandats du conseil d'administration

Le mandat de Baron Didier de Crombrugge de Loringhe vient à échéance.

Le Conseil d'Administration vous propose de renommer Baron Didier de Crombrugge de Loringhe pour 3 ans (jusqu'à l'Assemblée Générale de 2025).

Suite à la démission de Brix & Co BV (représentée par Mme Patricia Laureys) à compter du 20/12/2021, le Conseil d'Administration a décidé de coopter PATENCO BV (représentée par Mme Patricia Laureys) en tant qu'Administrateur jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire. Lors de l'Assemblée Générale du 27 avril 2022, il sera proposé de révoquer Brix & Co BV et de nommer PATENCO BV (jusqu'à l'Assemblée Générale de 2023).



# Communications diverses

Il n'existe pas de risques et incertitudes spécifiques, en dehors des risques d'exploitation normaux connus dans le secteur (par exemple : risque environnemental, risque de permis, risque de coût de construction, risque commercial, ...) auxquels le groupe serait confronté.

L'entreprise n'a pas connu d'incidences financières en 2021 en raison de la crise de COVID-19 et ne prévoit pas de telles incidences en 2022. 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 18 mars 2022

# Information financière

## COMPAGNIE HET ZOUTE NV

ACTIF	31/12/2020	31/12/2021
<b>ACTIF IMMOBILISÉS</b>	<b>40.719.869</b>	<b>40.965.062</b>
Immobilisation incorporelles	148.396	94.910
Immobilisation corporelles	3.945.790	4.279.868
Terrains et constructions	3.909.813	3.720.928
Installations, machines et outillage	8.252	19.519
Mobilier et matériel roulant	23.465	102.521
Immobilisations en cours et acomptes versés	4.260	436.901
Immobilisation financières	36.625.683	36.590.283
Participations dans des entreprises liées	36.590.283	36.590.283
Créances et cautionnements en numéraire	35.400	0
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>71.501.806</b>	<b>34.417.605</b>
Stocks et commandes en cours d'exécution	18.135.761	86.106
Immeubles destinés à la vente	18.135.761	86.106
Créances à un an ou plus	25.852.835	22.315.778
Créances commerciales		
Autres créances	24.631.560	20.559.655
Valeurs disponibles	27.512.993	12.015.722
Comptes de régularisation	216	0
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>112.221.675</b>	<b>75.382.667</b>

PASSIF	31/12/2020	31/12/2021
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>63.706.032</b>	<b>68.404.348</b>
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	41.802.547	46.500.863
<b>DETTES</b>	<b>48.515.643</b>	<b>6.978.320</b>
Dettes à plus d'un an	0	0
Dettes à un an ou plus	48.491.990	6.972.320
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	0	0
Dettes financières	15.000.000	0
Dettes commerciales	8.579.646	2.396.254
Acomptes reçus sur commandes	19.501.576	0
Impôts	375.021	162.762
Rémunérations et charges sociales	80.111	91.240
Autres dettes	4.955.636	4.322.065
Comptes de régularisation	23.654	6.000
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>112.221.675</b>	<b>75.382.667</b>

COMPAGNIE HET ZOUTE NV

COMPTE DE RÉSULTATS	31/12/2020	31/12/2021
<b>Ventes et prestations</b>	<b>36.301.129</b>	<b>34.129.028</b>
Chiffre d'affaires	34.057.128	33.279.831
Production immobilisée	20.137	77.074
Autres produits d'exploitation	213.585	55.707
Produits d'exploitation non récurrents	2.010.280	716.417
<b>Coût des ventes et des prestations</b>	<b>30.430.748</b>	<b>22.014.451</b>
Achats approvisionnements et marchandises	17.305.069	437.029
Variation des stocks	4.934.791	18.049.656
Services et biens divers	2.527.321	2.306.137
Rémunérations, charges sociales et pensions	797.097	874.329
Amortissements et réductions de valeur sur immobilisations (in)corporelles	294.091	287.579
Autres charges d'exploitation	50.472	59.721
Charges d'exploitation non récurrentes	4.521.908	0
<b>Bénéfice d'exploitation</b>	<b>5.870.381</b>	<b>12.114.577</b>
<b>Produits financiers</b>	<b>17.771.709</b>	<b>175.670</b>
Produits des immobilisations financières	17.500.000	0
Produits des actifs circulants	271.709	175.670
<b>Charges financières</b>	<b>465.375</b>	<b>315.197</b>
<b>Bénéfice de l'exercice avant impôts</b>	<b>23.176.715</b>	<b>11.975.050</b>
<b>Impôts sur le résultat</b>	<b>2.127.375</b>	<b>2.976.834</b>
Impôts	2.127.375	2.976.834
Régularisation d'impôts	0	0
<b>Bénéfice de l'exercice</b>	<b>21.049.340</b>	<b>8.998.216</b>
Transfert aux/Prélèvements sur réserves immunisées		
<b>Bénéfice de l'exercice à affecter</b>	<b>21.049.340</b>	<b>8.998.216</b>

AFFECTATIONS ET PRÉLEVEMENTS	31/12/2020	31/12/2021
<b>Bénéfice à affecter</b>	<b>47.488.106</b>	<b>50.800.763</b>
Bénéfice de l'exercice à affecter	21.049.340	8.998.216
Bénéfice reporté de l'exercice précédent	26.438.766	41.802.547
<b>Dotations aux réserves</b>		
Aux autres réserves		
<b>Résultat à reporter</b>	<b>41.802.547</b>	<b>46.500.863</b>
Aux autres réserves	41.802.547	46.500.863
<b>Bénéfice à distribuer</b>	<b>5.685.559</b>	<b>4.299.900</b>
Rémunération du capital	5.475.559	4.089.900
Tantièmes	210.000	210.000

# Rapport du commissaire

Rapport du commissaire à l'assemblée générale de Compagnie Het Zoute NV pour l'exercice clos le 31 décembre 2021

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire de la société Compagnie Het Zoute NV (« la Société »). Ce rapport inclut notre opinion sur le bilan au 31 décembre 2021, le compte de résultats de l'exercice clos le 31 décembre 2021 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 28 avril 2021, conformément à la proposition de l'organe d'administration émise sur recommandation du comité d'audit. Notre mandat vient à échéance à la date de l'assemblée générale qui délibérera sur les Comptes Annuels au 31 décembre 2023. Nous avons exercé le contrôle légal des Comptes Annuels durant 7 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 NV, comprenant le bilan au 31 décembre 2021, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à € 75.382.667 et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de € 8.998.216.

A notre avis, les Comptes Annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la Société au 31 décembre 2021, 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 d'administration 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 D'ADMINISTRATION DANS LE CADRE DE L'ÉTABLISSEMENT DES COMPTES ANNUELS

L'organe d'administration 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 que du contrôle interne que l'organe d'administration 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 d'administration 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 d'administration 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'efficacité 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 d'administration, de même que des informations fournies par l'organe d'administration les concernant;
- conclure sur le caractère approprié de l'application par l'organe d'administration 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 d'administration, 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 D'ADMINISTRATION

L'organe d'administration 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 des 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 des 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 des 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 des associations, traite tant au niveau de la forme qu'au niveau du contenu, des mentions requises par le Code des sociétés et des 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 des 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 des associations qui devrait être mentionnée dans notre rapport.

Gand, le 21 mars 2022

EY Réviseurs d'Entreprises SRL  
Commissaire  
Représentée par

Paul Eelen \*

*Partner*

\* Agissant au nom d'une SRL

# Annexes aux comptes annuels

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](http://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.

## **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.newdays.be](http://www.newdays.be)

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

***[www.compagniezoute.be](http://www.compagniezoute.be)***



# COMPAGNIE HET ZOUTE

HARMONY IN LIVING - SINCE 1908

---

**COMPAGNIE HET ZOUTE SA/NV**

***DEALING CODE***

---

*Confidentiel*  
*Projet du 20 janvier 2021*



## 1. INTRODUCTION

- 1.1 Les titres de Compagnie het Zoute NV (la « Société » ou « ChZ ») font l'objet de ventes publiques sur l'Expert Market d'Euronext Brussels, un système multilatéral de négociation (« MTF »), et ce sans autorisation ou demande de la part de la Société. **Les titres de la Société sont, à ce titre, soumis à certaines règles du Règlement (UE) n° 596/2014 sur les abus de marché et ses dispositions d'exécution européennes et belges** (la « Réglementation MAR »).

**Il n'est pas possible pour ChZ de sortir du champ d'application de la Réglementation MAR**, par exemple, en forçant le retrait des titres ChZ de l'Expert Market ou en interdisant ses actionnaires de mettre en vente leurs titres sur cette plateforme.

- 1.2 **En tant que société dont les titres sont cotés sur un MTF sans qu'elle en ait fait la demande, ChZ n'est soumise qu'à certaines règles de la Réglementation MAR.** Les interdictions de délit d'initié, de divulgation d'informations privilégiées et de manipulation de marché s'appliquent à elle, mais ce n'est pas le cas des règles préventives de MAR comme l'obligation de publication immédiate de toute information privilégiée, l'obligation d'établir des listes d'initiés ou encore l'obligation pour les dirigeants de ChZ de respecter des « périodes fermées » durant lesquelles ils ne peuvent acquérir ou céder des titres de la Société.

**L'application partielle de la Réglementation MAR crée un risque accru d'abus de marché.** A titre d'exemple, l'absence de publication des informations privilégiées relatives à ChZ a pour conséquence de ne pas purger le caractère « privilégié » de ladite information, de sorte que personnes en ayant connaissance soient condamnés à rester des « initiés », avec le risque accru de délits d'initié qui en découle.

- 1.3 Dans ces circonstances, lors de sa réunion du 26/03/2021, **le Conseil d'administration de la Société a décidé d'étendre l'application de certaines règles préventives de la Réglementation MAR à ChZ et d'adopter le présent *dealing code*** (le « Code »), qui reprend à la fois les règles de la Réglementation MAR auxquelles ChZ est obligatoirement soumise, et celles auxquelles elle a volontairement décidé de se soumettre dans le but de prévention susmentionné.

Le Code fixe la politique de la Société relative à la Réglementation MAR. Outre son objectif d'assurer la cohérence de la Réglementation MAR telle qu'elle s'applique à ChZ, il a pour but de sensibiliser ses destinataires à ladite Réglementation MAR et de rappeler les obligations qui s'imposent à eux dans ce cadre, notamment afin de prévenir l'utilisation abusive d'informations privilégiées, garantir la confidentialité desdites informations privilégiées et prévenir les manipulations de marché.

- 1.4 **Le Code ne constitue pas un avis juridique et ne dispense pas toute personne concernée de respecter l'ensemble des dispositions légales et réglementaires applicables en matière d'abus de marchés et, le cas échéant, de s'entourer des avis qu'elle jugerait nécessaires ou utiles.**

**Le non-respect de la Réglementation MAR est passible de sévères sanctions pénales, civiles, administratives et disciplinaires.**

- 1.5 Le Conseil d'administration de la Société a chargé le « *Compliance Officer* » de faire le suivi et de veiller à l'application des règles reprises dans le présent Code. Compte tenu de la technicité de la matière, il est en effet important de désigner un *Compliance Officer* disposant des compétences nécessaires pour faire le suivi et de veiller à l'application du présent Code.
- 1.6 Les personnes recevant ce Code sont invitées à le renvoyer signé à la Société, pour prise de connaissance et accord, à l'attention du *Compliance Officer*, dans les dix jours ouvrables de sa réception.

## 2. RÉSUMÉ

2.1 Les règles suivantes sont applicables en vertu de la Réglementation MAR (ChZ ne peut y échapper) :

- Toute personne en possession d'une information privilégiée (à savoir une information à caractère précis qui n'a pas été rendue publique, qui concerne la Société ou les titres de la Société, et qui, si elle était rendue publique, serait susceptible d'influencer de manière sensible le cours des titres de la Société), ne peut acquérir ou céder, ni recommander d'acquérir ou céder, des titres de la Société.
- Il est interdit pour une personne en possession d'une information privilégiée de la divulguer à un tiers. Cette interdiction s'applique également aux échanges d'informations entre un administrateur de la Société et les actionnaires qu'il représente (le cas échéant) en fait.
- Il est interdit à toute personne de se livrer ou de tenter de se livrer à des manipulations de marché.

2.2 Le Code impose, en outre, certaines règles supplémentaires auxquelles ChZ a décidé volontairement de se soumettre, dont les suivantes :

- La Société veille à rendre publique, dès que possible, toute information privilégiée, sans préjudice de la possibilité de reporter la publication d'une information privilégiée.
- Si un dirigeant de la Société (notamment un administrateur de la Société) ou un membre du personnel a connaissance d'une information qu'il ou elle pense être une information privilégiée, il ou elle doit en informer le *Compliance Officer* dans les plus brefs délais. Le cas échéant, le *Compliance Officer* établira une « liste d'initiés », et les personnes figurant sur cette liste ne pourront acquérir ou céder, ni recommander d'acquérir ou céder, des titres de la Société.
- Il existe des « périodes fermées » pendant lesquelles les dirigeants de la Société (notamment les administrateurs) ne peuvent acquérir ou céder, ni recommander d'acquérir ou céder, des titres de la Société, même s'ils ne détiennent pas d'information privilégiée.
- Les dirigeants, ainsi que les personnes étroitement liées aux dirigeants (à savoir notamment les membres proches de leurs familles), doivent notifier les transactions qu'ils effectuent sur les titres de la Société au *Compliance Officer*.

2.3 Le non-respect de la Réglementation MAR est passible de sévères sanctions pénales, civiles et administratives, y compris des peines d'emprisonnement et des peines d'amendes.

2.4 Ce qui précède ne constitue qu'un résumé. Les règles proprement dites contiennent des nuances, des conditions et des exceptions qui pourraient s'appliquer à votre cas d'espèce. Ce Code doit être lu attentivement. Si une personne a un doute quant à la façon d'appliquer ou d'interpréter ce Code, elle est invitée à contacter le *Compliance Officer*

### 3. DÉFINITIONS

**Note explicative**

Les mots commençant par une majuscule dans la suite du Code ont la signification définie ci-après.

3.1 « Dirigeant » signifie toute personne au sein de la Société qui :

- (a) est un membre ou un invité régulier<sup>1</sup> du Conseil d'administration ; ou
- (b) est un responsable de haut niveau qui, même s'il n'est pas un membre ou un invité régulier du Conseil d'administration, dispose d'un accès régulier à des Informations Privilégiées et du pouvoir de prendre des décisions de gestion concernant l'évolution future et la stratégie de la Société.<sup>2</sup>

3.2 « Information Privilégiée » signifie toute information à caractère précis qui n'a pas été rendue publique, qui concerne, directement ou indirectement, la Société ou les Titres ChZ, et qui, si elle était rendue publique, serait susceptible d'influencer de façon sensible le cours des Titres ChZ.

Une information est réputée « à caractère précis » si elle fait mention d'un ensemble de circonstances qui existe ou dont on peut raisonnablement penser qu'il existera ou d'un événement qui s'est produit ou dont on peut raisonnablement penser qu'il se produira, si elle est suffisamment précise pour qu'on puisse en tirer une conclusion quant à l'effet possible de cet ensemble de circonstances ou de cet événement sur le cours des Titres ChZ. La probabilité de survenance des circonstances ou de l'événement en question existe dès lors qu'il y a une réelle perspective (sans qu'il s'agisse nécessairement d'une probabilité élevée ou significative) qu'ils existent ou se produiront. Concernant la possibilité d'inférer un effet sur le cours des Titres ChZ, il n'est pas nécessaire de pouvoir déduire le sens (à la hausse ou à la baisse) dans lequel le cours serait influencé.

Une information est considérée comme « susceptible d'influencer de façon sensible le cours des Titres ChZ » lorsqu'un investisseur raisonnable serait susceptible d'utiliser cette information en tant que faisant partie des fondements de ses décisions d'investissement. En d'autres termes, sont exclues de la notion d'Informations Privilégiées les informations qui n'auraient qu'un impact nul ou négligeable sur le cours des Titres ChZ. Il n'y a pas, à cet égard, de critère quantitatif précis en terme de montant ou de pourcentage.

La détermination du caractère privilégié ou non d'une information requiert une évaluation spécifique en tenant compte de l'ensemble des circonstances de l'espèce. A titre d'exemple, sans que cette liste ne soit exhaustive, les informations suivantes peuvent, en fonction des circonstances, constituer des Informations Privilégiées :

---

<sup>1</sup> Ceci couvre notamment le Président Honoraire.

<sup>2</sup> Ceci couvre notamment le Directeur Général, le Directeur Développement de projets et le Directeur Finances et Administration.

- (a) les indications de résultats qui diffèreraient significativement des attentes légitimes du marché, tenant compte de l'historique de la société et des paramètres économiques la concernant ;
- (b) les opérations de fusions, d'acquisitions ou de cessions d'actifs ou de filiales de la Société, ainsi que les projets de la Société, d'une certaine importance (tenant compte notamment de la taille de l'opération et du caractère habituel ou non de l'opération au regard entre autres du secteur d'activité de la Société), qu'elles soient proposées, en cours ou réalisées<sup>3</sup> ;
- (c) les changements importants au niveau de la direction ou de la stratégie de la Société ;
- (d) les problèmes importants de financement, y compris des défaillances potentielles dans le cadre des accords de crédit ou l'existence d'importantes insuffisances de liquidités ;
- (e) les litiges, arbitrages ou enquêtes étatiques importants en cours ou imminents à l'égard de la Société, et tout développement significatif à cet égard ;
- (f) les changements dans la politique de dividende de la Société, la division ou le regroupement d'actions ou l'émission ou le rachat d'actions de la Société.

***Note explicative***

La détermination du caractère privilégié ou non d'une information est faite par le *Compliance Officer*, tenant compte de l'ensemble des circonstances de l'espèce. Au cas où un Dirigeant ou un Membre du Personnel a connaissance d'une information qu'il ou elle pense être une Information Privilégiée, il ou elle doit en informer le *Compliance Officer* (voy. n°7.1 ci-dessous).

- 3.3 « Initié » signifie toute personne qui dispose d'une Information Privilégiée. Si ladite personne est une personne morale, la notion s'étend à l'ensemble des personnes physiques participant à la prise de décision pour le compte de la personne morale concernée.
- 3.4 « Membre du Personnel » signifie les employés, travailleurs indépendants, intérimaires et stagiaires engagés dans une relation contractuelle avec la Société, autres que les Dirigeants et les Prestataires de Services Externes.
- 3.5 « Période Fermée » signifie la période de 30 jours calendaires qui précèdent la date de publication des résultats annuels.
- 3.6 « Personne Etroitement Liée » signifie :
  - (a) le conjoint d'un Dirigeant ou tout autre partenaire considéré par la loi applicable comme équivalent au conjoint ;
  - (b) les enfants à charge d'un Dirigeant ;

---

<sup>3</sup> Dans le cadre d'un processus se déroulant en plusieurs étapes, les jalons intermédiaires de ce processus (et non son seul aboutissement) peuvent constituer en soi des Informations Privilégiées, pour autant qu'il existe une réelle perspective de réalisation de l'opération.

- (c) tout autre parent d'un Dirigeant, qui appartient au même ménage à la date de la Transaction concernée ; et
  - (d) une personne morale, fiducie, trust ou partenariat dont les responsabilités dirigeantes sont exercées par un Dirigeant ou par une personne visée aux points (a), (b) et (c) ci-dessus, qui est directement ou indirectement contrôlé(e) par cette personne, qui a été constitué(e) au bénéfice de cette personne, ou dont les intérêts économiques sont substantiellement équivalents à ceux de cette personne.
- 3.7 « Prestataire de Services Externe » signifie les conseillers, consultants et autres prestataires de services externes de la Société.
- 3.8 « Titres ChZ » signifie :
- (a) les actions de la Société ;
  - (b) tout instrument financier lié aux actions de la Société, en ce compris toute option sur action, tout droit de souscription ou toute obligation convertible ; et
  - (c) tout autre instrument financier émis par la Société ou lié à un tel instrument financier négocié, admis ou faisant l'objet d'une demande d'admission à la négociation sur un marché réglementé ou un MTF.
- 3.9 « Transaction » signifie toute transaction au sens large relative aux Titres ChZ, en ce compris :
- (a) une acquisition, cession, souscription ou un échange ;
  - (b) l'acceptation ou l'exercice d'une option sur actions ou d'un droit de souscription et la cession d'actions issues de l'exercice d'une option sur actions ou d'un droit de souscription ;
  - (c) la souscription à une augmentation de capital ou à une émission d'obligations convertibles ; et
  - (d) l'acquisition, la cession ou l'exercice de droits, en ce compris d'options d'achat et de vente et de droits de souscription.

#### 4. INTERDICTIONS

***Note explicative***

Les interdictions décrites ci-après s'appliquent impérativement aux opérations sur les Titres ChZ en vertu de la Réglementation MAR. Le non-respect de ces interdictions est passible de sévères sanctions pénales, administratives, civiles et disciplinaires (voy. n°5 ci-dessous).

4.1 ***Interdiction d'opérations d'initiés.*** Il est interdit à tout Initié :

- (a) d'acquérir ou de céder, pour son compte ou pour le compte d'un tiers, directement ou indirectement, des Titres ChZ ;

- (b) d'annuler ou de modifier un ordre de bourse sur un Titre ChZ passé avant que l'Initié détienne l'Information Privilégiée ;
- (c) de recommander, sur la base de l'Information Privilégiée, à un tiers d'acquérir ou de céder des Titres ChZ ou d'inciter ledit tiers à procéder à une telle acquisition ou cession ; et
- (d) de recommander, sur la base de l'Information Privilégiée, à un tiers d'annuler ou de modifier un ordre relatif à un Titre ChZ ou d'inciter ledit tiers à procéder à une telle annulation ou modification.

L'interdiction visée au point (a) ci-dessus ne s'applique pas en cas de Transaction effectuée de bonne foi par un Initié tenu d'exécuter une obligation d'acquisition ou de cession de Titres ChZ devenue exigible en vertu d'un ordre passé ou d'une convention conclue avant que la personne concernée ne soit en possession de l'Information Privilégiée.

- 4.2 **Interdiction de divulgation d'Information Privilégiée.** Il est interdit à tout Initié de divulguer à un tiers l'Information Privilégiée, sauf si et à condition que (i) cette divulgation soit réalisée dans l'exercice normal du travail, de la profession ou des fonctions de l'Initié, (ii) le tiers récepteur de l'Information Privilégiée soit soumis à une obligation légale, réglementaire, statutaire ou contractuelle de confidentialité et (iii) cette divulgation soit nécessaire sur une base « *need to know* ». Ces conditions sont cumulatives.

L'interdiction de divulgation d'Information Privilégiée s'applique également aux échanges d'informations entre un administrateur de la Société et les actionnaires qu'il représente (le cas échéant) en fait. Ainsi, avant toute communication d'Information Privilégiée aux actionnaires qu'il représente en fait, il incombe à l'administrateur concerné (i) d'évaluer si les conditions décrites ci-dessus sont remplies ou non et (ii) de s'assurer que (a) l'information divulguée se limite à l'information dont l'actionnaire a besoin pour se forger une opinion sur les décisions prises et sur les positions à adopter par l'administrateur lors de délibérations futures du Conseil d'administration et (b) des précautions suffisantes soient prises par l'actionnaire afin de maintenir la confidentialité de l'information en question. En outre, l'administrateur doit avertir l'actionnaire de la nature Privilégiée de l'Information en question, des obligations légales qui en découlent en vertu de la Réglementation MAR et des sanctions applicables en cas d'opération d'initié ou de divulgation illicite de l'Information Privilégiée.

La compatibilité d'un échange d'informations entre un administrateur et un actionnaire avec le devoir de discrétion des administrateurs, d'une part, et la Réglementation MAR, d'autre part, relève de la seule responsabilité de l'administrateur concerné (et non de la responsabilité de la Société).

- 4.3 **Interdiction de manipulation du marché.** Il est interdit à toute personne de se livrer ou de tenter de se livrer à des manipulations de marché, en ce compris :

- (a) d'effectuer une Transaction, passer un ordre ou adopter tout autre comportement qui (i) donne ou est susceptible de donner des indications fausses ou trompeuses en ce qui concerne l'offre, la demande ou le cours des Titres ChZ ou (ii) fixe ou est susceptible de fixer à un niveau anormal ou artificiel le cours des Titres ChZ ;

- (b) d'effectuer une Transaction, passer un ordre ou effectuer toute autre activité ou adopter tout autre comportement influençant ou étant susceptible d'influencer le cours des Titres ChZ en ayant recours à des procédés fictifs ou à toute autre forme de tromperie ou d'artifice ; et
- (c) de diffuser des informations, que ce soit par l'intermédiaire des médias, dont internet, ou par tout autre moyen, qui donnent ou sont susceptibles de donner des indications fausses ou trompeuses en ce qui concerne l'offre, la demande ou le cours des Titres ChZ, ou fixent ou sont susceptibles de fixer à un niveau anormal ou artificiel le cours des Titres ChZ, y compris le fait de répandre des rumeurs, alors que la personne ayant procédé à une telle diffusion savait ou aurait dû savoir que ces informations étaient fausses ou trompeuses.

## 5. SANCTIONS

### *Note explicative*

Le non-respect de la Réglementation MAR est passible de sévères sanctions pénales, civiles, administratives et disciplinaires, dont celles décrites ci-après. Chaque administrateur et dirigeant de ChZ a une responsabilité individuelle de respecter la Réglementation MAR. Le cas échéant, il lui appartient de s'entourer des avis qu'il jugerait nécessaires ou utiles à cette fin.

- 5.1 **Sanctions pénales.** Une violation de la Réglementation MAR peut engendrer des sanctions pénales, y compris une peine d'emprisonnement et/ou une amende pénale. A titre d'exemple, une opération d'initié est passible d'une peine d'emprisonnement de trois mois à quatre ans et d'une amende de EUR 300 à EUR 10.000, à laquelle peut être ajoutée une somme correspondant au maximum au triple du montant de l'avantage patrimonial tiré directement ou indirectement de l'infraction.
- 5.2 **Sanctions administratives.** En cas de violation de la Réglementation MAR, la FSMA dispose du pouvoir d'imposer des amendes administratives élevées, allant jusqu'à EUR 5.000.000 pour les personnes physiques et EUR 15.000.000 ou, si le montant obtenu par application de ce pourcentage est plus élevé, 15% du chiffre d'affaires annuel total pour les personnes morales.
- 5.3 **Sanctions civiles.** Une violation du Code et/ou de la Réglementation MAR peut causer un dommage à la Société, qui pourra en demander la réparation devant les cours et tribunaux compétents.
- 5.4 **Sanctions disciplinaires.** La Société se réserve le droit d'adopter toute sanction disciplinaire à l'égard d'un Initié ou Dirigeant qui violerait le Code et/ou la Réglementation MAR, y compris, par le biais de l'organe compétent, le licenciement pour faute grave ou la révocation des mandats dudit Initié ou Dirigeant ;

## 6. PUBLICATION D'INFORMATIONS PRIVILÉGIÉES

### *Note explicative*

La Réglementation MAR ne requiert en principe pas à ChZ de publier dès que possible toute Information Privilégiée. ChZ veille néanmoins à le faire volontairement, et ce afin de purger le caractère « privilégié » de ladite information et donc limiter le risque d'abus de marché et de délit d'initié.



- 6.1 Le Société veille à rendre publique, dès que possible, toute Information Privilégiée.
- 6.2 La Société a la possibilité de reporter la publication d'une Information Privilégiée, notamment (mais pas uniquement) lorsque (i) la publication immédiate est susceptible de porter atteinte aux intérêts légitimes de la Société, (ii) le report de publication ne risque pas d'induire le public en erreur et (iii) la Société est en mesure d'assurer la confidentialité de cette information.
- 6.3 La décision de report de publication est prise par le *Compliance Officer*. Lorsque la publication d'une Information Privilégiée est reportée, le *Compliance Officer* établit et tient à jour une liste d'Initiés conformément à l'article 7.2.

## 7. LISTE D'INITIÉS ET PÉRIODES D'INTERDICTION

***Note explicative***

La Réglementation MAR n'impose en principe pas à ChZ de tenir des listes d'initiés lorsqu'elle décide de reporter la publication d'une Information Privilégiée. ChZ veille néanmoins à tenir des listes d'initiés afin de maîtriser le flux des Informations Privilégiées, d'identifier les Initiés, et de les sensibiliser à leurs obligations en vertu de la Réglementation MAR.

- 7.1 Si un Dirigeant ou un Membre du Personnel a connaissance d'une information qu'il ou elle pense être une Information Privilégiée, il ou elle doit en informer le *Compliance Officer* dans les plus brefs délais.
- 7.2 Si le *Compliance Officer* estime que la Société et/ou certains de ses Dirigeants, Membres du Personnel et/ou Prestataires de Services Externes sont en possession d'Informations Privilégiées, et qu'il ou elle décide de reporter la publication de ladite information conformément à l'article 6.3, le *Compliance Officer* établira, dans les plus brefs délais, et tiendra à jour une liste des Dirigeants, Membres du Personnel et Prestataires de Services Externes<sup>4</sup> qui sont Initiés et prendra toutes les mesures raisonnables pour s'assurer que les personnes figurant sur ladite liste d'Initiés reconnaissent par écrit les obligations légales et réglementaires qui en découlent et aient connaissance des sanctions applicables en cas d'opération d'initié ou de divulgation illicite de l'Information Privilégiée.
- 7.3 Le *Compliance Officer* informera, sans délai, toute personne qui est ajoutée à ou supprimée de cette liste.
- 7.4 Toute personne figurant sur une liste d'Initiés est soumise aux interdictions prévues à l'article 4 présent Code et se trouvera ainsi en période dite « d'interdiction », sans préjudice de l'application de la Réglementation MAR.

---

<sup>4</sup> Seul le nom de l'entreprise prestataire doit être mentionné, à condition que l'entreprise concernée établisse et tienne elle-même une liste d'initiés au sein de sa propre entreprise.

## 8. PÉRIODES FERMÉES

### *Note explicative*

La Réglementation MAR n'interdit en principe pas aux Dirigeants et aux Membres du Personnel de faire des Transactions sur les Titres ChZ pendant les Périodes Fermées. Cependant, compte tenu de la forte probabilité que les Dirigeants et les Membres du Personnel détiennent des Informations Privilégiées durant ces périodes, ChZ impose volontairement le respect des Périodes Fermées à son personnel.

- 8.1 Tout Dirigeant et tout Membre du Personnel, indépendamment de savoir s'il ou elle est en possession d'une Information Privilégiée ou non, doit s'abstenir d'effectuer des Transactions sur les Titres ChZ, pour son compte propre ou pour le compte d'un tiers, directement ou indirectement, pendant ladite Période Fermée.
- 8.2 Le *Compliance Officer* peut décider à tout moment d'instaurer une Période Fermée durant une période déterminée. Il ou elle communiquera cette décision à l'ensemble des personnes concernées.
- 8.3 Tout Dirigeant ou Membre du Personnel qui ne dispose pas d'Informations Privilégiées durant une Période Fermée peut demander d'effectuer une Transaction sur Titres ChZ pour son propre compte ou pour le compte de tiers pendant une Période Fermée :
- (a) sur une base individuelle en raison de l'existence de circonstances exceptionnelles, telles que de graves difficultés financières, nécessitant une Transaction ; ou
  - (b) en cas de Transactions n'impliquant pas de changement dans la propriété économique des Titres ChZ.
- 8.4 La demande du Dirigeant ou du Membre du Personnel d'effectuer ladite Transaction doit être adressée au *Compliance Officer* au moins trois (3) jours ouvrables avant et devra contenir une déclaration que l'intéressé ne dispose pas d'Information Privilégiée.

## 9. TRANSACTIONS NOTIFIABLES

### *Note explicative*

L'obligation de la Réglementation MAR de notifier des Transactions sur titres n'est en principe pas applicable aux Dirigeants, à leurs Personnes Etroitement Liées et aux Membres du Personnel. Elle permet néanmoins à ChZ de s'assurer du respect de l'interdictions de Transactions en Période Fermée et en période d'interdiction, de sorte que ChZ l'applique volontairement. En pratique, il ne s'agit pas d'une obligation complémentaire significative, chaque Transaction sur Titres ChZ devant être notifiée à la Société en vue de son inscription dans le registre des actionnaires.

Les Dirigeants, leurs Personnes Etroitement Liées et les Membres du Personnel doivent notifier toute Transaction sur Titres ChZ pour leur propre compte ou pour le compte d'un tiers, tant de manière directe qu'indirecte, au *Compliance Officer* dans les trois (3) jours ouvrables suivant leur réalisation.

10. LISTES DES PERSONNES ÉTROITEMENT LIÉES

*Note explicative*

La Réglementation MAR n'impose en principe pas aux Dirigeants de la Société de dresser une liste de leurs Personnes Étroitement Liées. La tenue de telles listes permet cependant de vérifier le respect de l'obligation de notification des Transactions effectuées par des Personnes Étroitement Liées, de sorte que la Société le demande à ses Dirigeants.

Les Dirigeants doivent régulièrement dresser une liste des Personnes qui leur sont Étroitement Liées et transmettre cette liste au *Compliance Officer*, ainsi que toute mise à jour de cette liste. Les Dirigeants doivent également informer les Personnes Étroitement Liées de leur qualité de Personne Étroitement Liée ainsi que des obligations auxquelles elles sont soumises en vertu du présent Code et de la Réglementation MAR.

11. AUTRES

11.1 La Société se réserve le droit de modifier le Code, auquel cas le *Compliance Officer* en informera immédiatement les Dirigeants.

11.2 Le Code donne lieu à des traitements de données personnelles pour lesquels la Société est responsable. Toute information relative aux personnes reprises dans les listes d'Initiés et fournie par ces personnes dans la cadre du présent Code, sera traitée conformément à la législation relative au traitement des données personnelles.

Dans ce cadre, la Société se réserve le droit de transmettre des données personnelles à des conseillers externes, autorités compétentes et des organismes de contrôle.

11.3 En principe, les listes d'Initiés seront gardées par la Société pour une durée maximum de cinq ans.

\*\*\*

Pour réception (nom, date et signature) :