



# RAPPORT ANNUEL

## 2018



COMPAGNIE HET ZOUTE



**RAPPORT DU CONSEIL  
D'ADMINISTRATION**

à l'assemblée générale  
du 24 avril 2019

**BILAN ET COMPTE  
DE RÉSULTATS**

au 31 décembre 2018



COMPAGNIE HET ZOUTE



## 01

### CHIFFRES CLÉS & PRÉAMBULE

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

## 02

### ACTIVITÉS DU GROUPE

- 14 Projets immobiliers en Belgique
- 22 Projets immobiliers en France
- 28 Projets immobiliers aux Pays-Bas
- 36 Patrimoine
- 37 Les activités récréatives
- 39 Personnel

## 03

### LA STRUCTURE DU GROUPE

- 42 Gouvernance
- 43 Stratégie
- 43 Gestion des risques
- 43 Actions

## 04

### COMPTES ANNUELS CONSOLIDÉS

- 46 Rapport annuel du Conseil d'Administration
- 47 Structure du Groupe
- 48 Commentaires sur certains postes des comptes annuels consolidés
- 49 Communications diverses
- 50 Informations financières consolidées
- 53 Rapport du Commissaire

## 05

### COMPTES ANNUELS STATUTAIRES

- 58 Rapport Annuel du Conseil d'Administration
- 58 Chiffres clés
- 59 Commentaires sur certains postes des comptes annuels
- 60 Affectation du résultat de l'exercice
- 60 Mandats du Conseil d'Administration
- 61 Communications diverses
- 62 Informations financières
- 66 Rapport du Commissaire
- 69 Annexes aux comptes annuels
- 69 Règles d'évaluation



RUBAN BLEU | Architecte : Arcas

# 01

## CHIFFRES CLÉS & PRÉAMBULE

# MOT DU PRÉSIDENT

Madame, Monsieur,  
Chers actionnaires,

Comme chaque année, vous trouverez, dans les pages de ce 110<sup>e</sup> rapport annuel, les informations les plus récentes relatives aux différentes promotions que nous développons ainsi que les résultats de l'année qui vient de s'écouler.

Notre équipe signe à nouveau une très belle année. Outre la mise en vente du nouveau projet du Branding à Cadzand avec des premiers résultats prometteurs, la Rive à Knokke continue à assurer un beau rythme de ventes, sans parler du Lindbergh à Hardelot.

Plus important encore, comme nous vous en avons fait part sur notre site dès le 3 septembre, la Compagnie a réussi à emporter les enchères pour un projet d'importance au centre de Courtrai. Nous pourrions y développer un nouveau quartier sur près de 4 hectares.

Vous découvrirez dans les lignes qui suivent d'autres grands projets qui assureront l'avenir de la Compagnie, comme le Tolpaert à Knokke, le Front de Mer à Hardelot ou le Duinhof Noord à Cadzand.

Le Conseil d'Administration restera cependant attentif aux fluctuations du marché qui pourraient être importantes si la conjoncture des taux se renversait ou si, comme sur le marché hollandais, les banques mettaient un frein soudain aux crédits immobiliers.

2018 fut une année importante aussi pour le golf. Les efforts menés par notre directeur commencent à porter leurs fruits. Le Conseil d'Administration de notre nouvelle filiale travaille sur un programme impressionnant de rénovation du club-house qui devrait permettre au RZGC de revenir dans le top 3 belge et le top 10 européen. C'est en tout cas notre ambition.

Nous avons d'autre part renforcé l'équipe de promotion ce qui nous permet d'aborder l'avenir avec confiance et enthousiasme.

J'espère pouvoir vous annoncer de nouveaux projets dans nos marchés cibles en 2019.

Enfin, au niveau des chiffres, 2018 fut un cru un peu particulier puisque nous avons connu une progression impressionnante de notre chiffre d'affaires alors que nos résultats sont restés assez stables. Comme annoncé de longue date, notre métier de développeur prenant de plus en plus le pas sur celui initial de lotisseur, le chiffre d'affaires comme le résultat seront amenés à connaître d'importantes variations à l'avenir tant à la hausse qu'à la baisse.

Nos méthodes d'enregistrement comptable renforcent encore plus ces effets, puisque, de manière prudente, nous ne prenons en compte les chiffres de vente des constructions que lors de la livraison effective.

Malgré un pay-out ratio de près de 90 %, le Conseil d'Administration, confiant en l'avenir et la qualité des projets en cours, a décidé de laisser le dividende inchangé (157,14€ brut, 110€ net).

Cette politique de dividende n'étant pas nécessairement soutenable pour le développement de l'entreprise à terme, le Conseil d'Administration a décidé d'examiner au cours de cette année si d'autres politiques de distribution ne seraient pas mieux adaptées à nos activités.

N'hésitez pas à poser des questions à vos administrateurs lors de notre prochaine assemblée où j'espère avoir le plaisir de vous rencontrer ou de vous revoir.



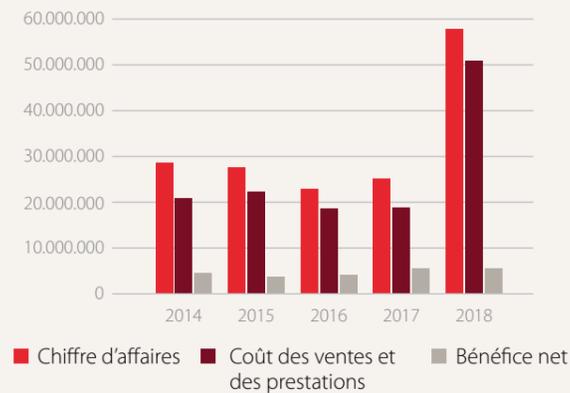
**Bernard Jolly**  
Président du Conseil d'Administration  
(représentant Cheniclem Private Equity SA)

# CHIFFRES CLÉS

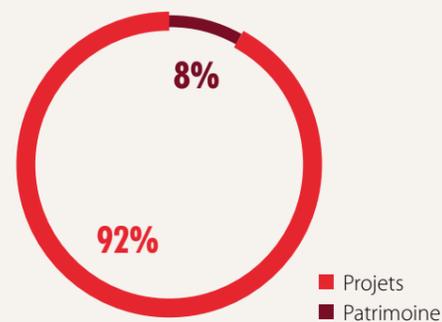
## COMPAGNIE HET ZOUTE CONSOLIDÉ

EN EUR	2014	2015	2016	2017	2018
Chiffre d'affaires	28.700.868	27.645.423	22.888.865	25.150.416	57.875.254
Coût des ventes et des prestations	20.878.259	22.358.612	18.730.215	18.839.403	50.885.134
Bénéfice d'exploitation	7.971.017	5.412.498	6.287.180	10.088.035	9.578.981
Bénéfice d'exploitation / Chiffre d'affaires	27,77 %	19,72 %	27,47 %	40,11 %	16,55 %
Impôts	3.237.222	1.264.406	1.714.155	4.003.468	3.586.083
Bénéfice après impôts	4.497.086	3.843.435	4.109.751	5.619.751	5.547.672
Impôts / Bénéfice avant impôts	41,81 %	24,74 %	29,47 %	41,68 %	39,26 %
Fonds propres	68.964.457	68.418.807	68.128.413	68.733.878	69.377.264
<b>TOTAL DU BILAN</b>	<b>92.649.823</b>	<b>98.853.143</b>	<b>94.031.293</b>	<b>103.387.924</b>	<b>120.596.545</b>
Solvabilité	74,44 %	69,21 %	72,45 %	66,48 %	57,53 %

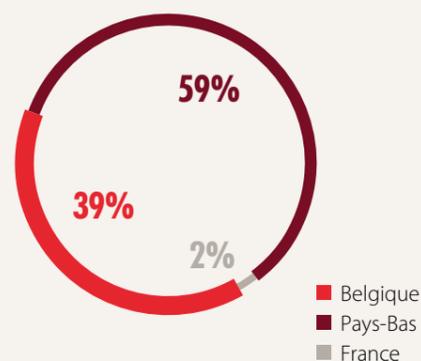
### Résultats sur 5 ans



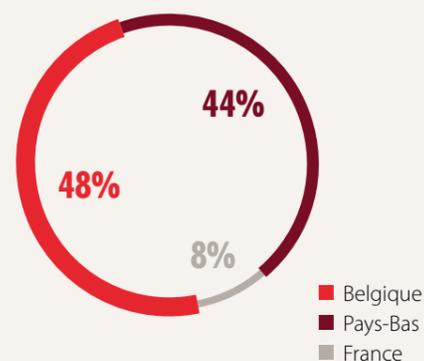
### Répartition du chiffre d'affaires 2018 par activité



### Répartition géographique du chiffre d'affaires 2018



### Répartition géographique des stocks 2018



## COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DES DIVERS COMITÉS

	CONSEIL D'ADMINISTRATION	COMITÉ D'AUDIT	COMITÉ DE NOMINATION ET DE RÉMUNÉRATION	ADVISORY BOARD	ROYAL ZOUTE GOLF CLUB	FIN MANDAT
Monsieur Bernard Jolly (Représentant Cheniclem Private Equity sa)	P	I	P	I	A	28/4/2021
Baron Didier de Crombrughe de Looringhe	A	P				24/4/2019
Monsieur Marcus Van Heddeghem (Représentant MarcVH-Consult bvba)	A*		A*	P	A*	24/4/2019
Comte Alexandre Lippens	A					29/4/2020
Monsieur Pierre Lebbe	A			A	A	28/4/2021
Monsieur Alain Devos (Représentant Alain Devos bvba)	A*		A*	A*	A*	29/4/2020
Madame Marie-Thérèse Dhaenens Weyn (Représentant DW Consult bvba)	A*	A*	A*	A*		24/4/2019
Monsieur Didier t'Serstevens (Représentant Hudico nv)	A		A			29/4/2020
Madame Natasha Lippens	A		I			28/4/2021
Monsieur Paul-Evence Coppée	A	A				28/4/2021
Monsieur Baudouin Jolly (Représentant Corpar sa)	A	A				28/4/2021
Monsieur Philippe Van de Vyvere	A				A	28/4/2021
Monsieur Gino De Raedt	A		I			28/4/2021
Monsieur Philippe De Meestere (Représentant DM Projects bvba)	I	I	I	DG	I	
Madame Catherine Corthals	I	I		DFA	I	
Monsieur Joris Vrielynck (Représentant JVCon bvba)	I	I		DDP		
Comte Maurice Lippens	PH					

### LÉGENDE

<b>P</b>	Président
<b>PH</b>	Président Honoraire
<b>A</b>	Administrateur
<b>A*</b>	Administrateur indépendant
<b>DG</b>	Directeur Général
<b>DDP</b>	Directeur Développement de projets
<b>DFA</b>	Directeur Finances et Administration
<b>I</b>	Invité

### SIÈGE SOCIAL

Prins Filiplaan 53  
B-8300 Knokke-Heist

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

[www.compagniezoute.eu](http://www.compagniezoute.eu)  
RPM Bruges 0405.190.378



### COMMISSAIRE

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



DE BRANDING | Architecte : Arcas

# 02

## ACTIVITÉS DU GROUPE



# PROJETS IMMOBILIERS

## BELGIQUE

### KNOKKE

La Rive (La Reserve II)  
Zevenkote  
Tolpaert (Keuvelwijk)  
Camille Lemonnierlaan

Elizabethlaan 160, 8300 Knokke-Heist  
Zevenkote 6, 8300 Knokke-Heist  
Kragendijk, 8300 Knokke-Heist  
Camille Lemonnierlaan, 8300 Knokke-Heist

### BLANKENBERGE

Royal Gardens  
The Pavilion (Royal Gardens bâtiment C)

Maurice Devriendtlaan 71-79, 8370 Blankenberge  
Maurice Devriendtlaan 53, 8370 Blankenberge

### COURTRAI

Loofstraat

Loofstraat 43, 8500 Courtrai

## FRANCE

### HARDELOT

Front De Mer  
Ruban Bleu  
La Becque  
Les Sternes  
Oscar Wilde  
Lindbergh

Avenue Joseph Lesur, 62152 Hardebot  
Avenue Winston Churchill, 62152 Hardebot  
Boulevard d'Argyll, 62152 Hardebot  
Allée Des Sternes, 62152 Hardebot  
Rue Des Anglais, 62152 Hardebot  
Rue Des Anglais, 62152 Hardebot

## PAYS-BAS

### CADZAND

Strandresidentie  
De Branding  
Duinhof Noord  
Duinplein West

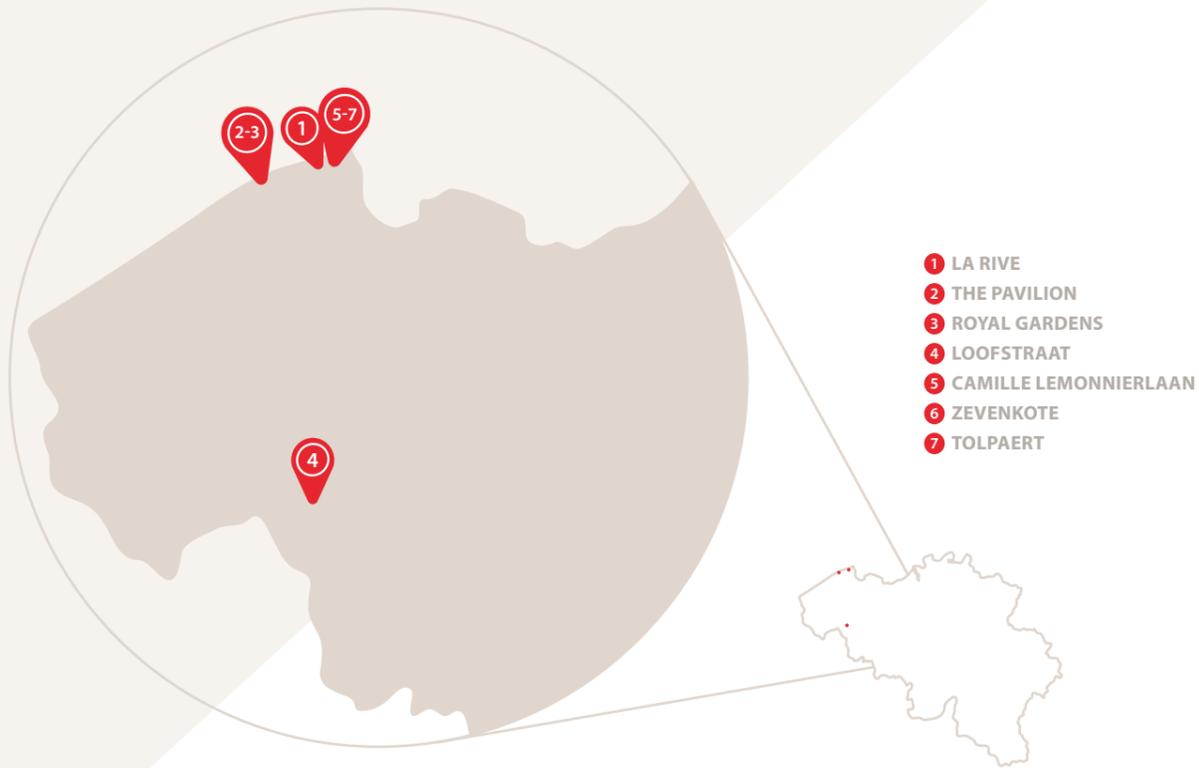
Boulevard De Wielingen 47, 4506 JK Cadzand  
Boulevard De Wielingen 54, 4506 JL Cadzand  
Boulevard De Wielingen 4, 4506 JK Cadzand  
Boulevard De Wielingen 45, 4506 JK Cadzand  
& Leeuwerikenlaan 1, 4506 JW Cadzand  
Mariastraat 35, 4506 AC Cadzand  
Ringdijk Noord, Cadzand  
Boulevard de Wielingen 7B, 4506 JH Cadzand

Mariastraat  
Ringdijk Noord  
Duinhof Holidays

### KAMPERLAND

De Groote Duynen

Jacobadijk, 4493 MZ Kamperland



## LA SITUATION DU MARCHÉ

D'une manière générale, 2018 a été une bonne année pour le secteur immobilier. Le prix des maisons tout comme celui des appartements a augmenté de plus de 3 % en moyenne. Le marché a été soutenu par la faiblesse persistante des taux d'intérêt ainsi que par le nombre de transactions qui a, lui aussi, été bien plus élevé qu'en 2017.

Sur le marché des résidences secondaires, Knokke confirme son statut privilégié. Là où plusieurs communes de la côte font face à une offre surabondante de nouveaux appartements avec un risque de baisse des prix, Knokke reste un marché très stable où les nouvelles constructions, en particulier les plus luxueuses, se vendent toujours aussi bien. La tendance vers plus de confort et une architecture exclusive soigneusement étudiée se confirme clairement.

De manière plus générale, on remarquera que le secteur de la promotion immobilière a le vent en poupe. De plus en plus d'entreprises générales, de jeunes promoteurs ou de nouveaux acteurs occupent le marché, ne faisant ainsi qu'accentuer la concurrence. Le redéveloppement de grands sites font aussi l'objet de procédures d'appels d'offres toujours plus professionnelles dans le but d'amener les prix à la hausse. Il convient donc souvent, pour décrocher un projet, de payer un « winner's bonus » ou, dit autrement, de prendre plus de risques.



**88**  
APPARTEMENTS  
DE LUXE

**63**  
VENDUS

## LA RIVE (LA RÉSERVE II)

La Compagnie a, durant l'automne 2017, lancé la construction de ce projet exclusif qui forme l'aile droite du bâtiment existant « La Réserve ». Entamée en 2017, la vente de ces appartements de luxe s'est poursuivie avec le même succès en 2018. Pas moins de 63 appartements sur un total de 88 ont ainsi déjà été vendus en l'espace de 24 mois. Les travaux de construction évoluent conformément aux prévisions et nous espérons réceptionner le bâtiment au printemps 2020, soit largement dans le planning.

**LIEU :**  
Knokke, Belgique  
**ARCHITECTE :**  
EL Architects

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



## ROYAL GARDENS BÂTIMENTS A ET B

Le projet Royal Gardens à Blankenberge se compose de deux bâtiments regroupant un total de 93 appartements et tous ont été vendus à l'exception d'un duplex.

**LIEU :**

Blankenberge, Belgique

**ARCHITECTE :**

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

Architecte exécution : Dirk Steyaert

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



## THE PAVILION (ROYAL GARDENS BÂTIMENT C)

**LIEU :**  
Blankenberge, Belgique

**ARCHITECTE :**  
Architectuurburo AR-CO B.V.B.A

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

Cette résidence, construite dans le même style, est située à côté des 2 résidences Royal Gardens. A ce stade, 5 appartements sont vendus sur un total de 38. Les travaux de construction ont commencé fin septembre 2018 et la réception est attendue en 2020.

**38**  
APPARTEMENTS

**5**  
VENDUS

**2**  
BÂTIMENTS

**93**  
APPARTEMENTS

**1**  
À VENDRE



**1938**  
Ouverture AZ Groeninge

**1944**  
Bombardement pendant la guerre



**1947**  
Reconstruction



**1960**  
Modification des façades



**1960**  
Extension

**2018**  
Acquisition du site par Compagnie Het Zoute

## LOOFSTRAAT

En septembre 2018, la Compagnie a acquis le site de l'ancien hôpital AZ Groeninge dans la Loofstraat à Courtrai. Le terrain d'environ 36.000 m<sup>2</sup> est situé dans un quartier résidentiel dans le centre de Courtrai et à 500 m de la gare. La Compagnie Het Zoute collabore actuellement avec la ville en vue de l'établissement d'un plan d'exécution spatial pour le développement du site autour du parc classé. Ce projet mixte se composera principalement d'un espace d'habitations, complété par des bureaux et des commerces. Le développement de ce vaste projet sera phasé à moyen et long termes.

LIEU :  
Courtrai, Belgique

# 36.000 m<sup>2</sup>

SURFACE DU TERRAIN



**1**  
VILLA  
PLURIFAMILIALE

**4**  
APPARTEMENTS

## CAMILLE LEMONNIERLAAN

En 2018 la Compagnie a obtenu, en partenariat, une option d'achat sur un terrain situé le long de la Camille Lemonnierlaan. Un emplacement unique, au cœur du Zoute et à 200 m de la digue, où nous espérons construire une villa plurifamiliale, composée de 4 grands appartements exclusifs. La demande de permis de bâtir a été introduite et la réponse est attendue pour le 2<sup>e</sup> trimestre 2019.

LIEU :  
Knokke, Belgique  
ARCHITECTE :  
EL Architects

## ZEVENKOTE

**LIEU :**  
Knokke, Belgique  
**ARCHITECTE :**  
LDB Architecten B.V.B.A

L'ancienne école de l'Oosthoek à Knokke a été achetée par la Compagnie en 2017. Ce projet est mené en collaboration avec deux partenaires locaux. Un permis de lotissement a été obtenu pour 4 lots de construction, dont 3 ont déjà été vendus. Pour le dernier lot, une demande de permis pour la construction d'une villa est à l'étude. Le manque de terrains bien situés pour des villas à Knokke nous incite à multiplier l'étude de tels projets à l'avenir.

# 4

**LOTS DE  
CONSTRUCTION**

# 1

**À VENDRE**



## TOLPAERT (KEUVELWIJK)

Ce domaine d'environ 21 hectares a aujourd'hui été repris dans la petite agglomération de Knokke dans le but, à terme, d'y construire un quartier résidentiel mixte composé de 450 à 600 habitations. L'établissement du plan d'exécution spatial pour l'ensemble du site est en cours. Le but est d'obtenir l'approbation de ce plan d'ici fin 2020 et de pouvoir commercialiser les 150 premiers logements en 2021.

Ce projet ambitieux se déroulera en plusieurs phases en fonction d'études qui devront confirmer à chaque fois le manque de logements disponibles.

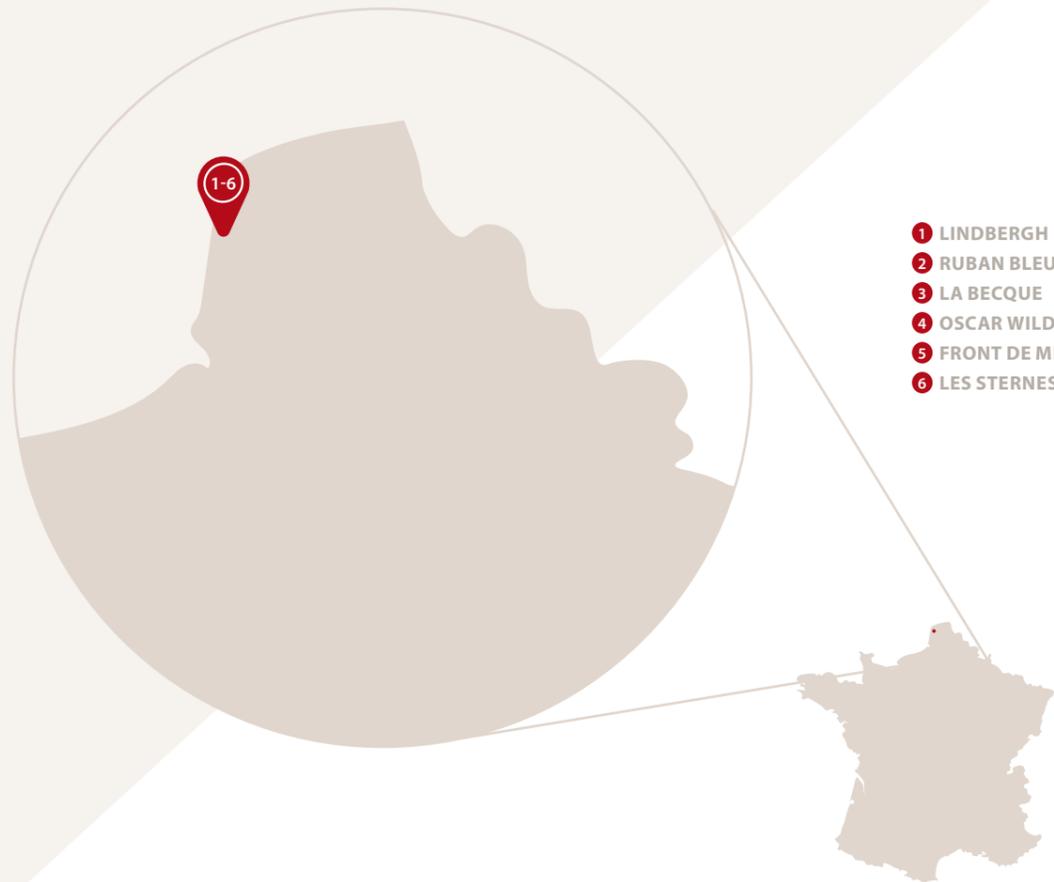
**LIEU :**  
Knokke, Belgique

## PROJETS DIVERS

Le management a étudié en détail une vingtaine de nouveaux dossiers en 2018. Une dizaine ont été abondamment débattus au sein des différents « Advisory boards ». Une offre a été formulée activement pour 4 dossiers avec, au final, une issue positive avec acquisition pour 2 d'entre eux. Deux dossiers à Knokke sont toujours en phase de négociation.

Le département Développement de projets a aussi été renforcé par l'arrivée d'un architecte urbaniste qui apportera son soutien, en particulier lors de l'acquisition de nouveaux projets. La Compagnie a l'ambition en 2019 d'acquies, de développer et de réaliser de nouveaux projets immobiliers à Knokke comme dans d'autres centre-villes.





- 1 LINDBERGH
- 2 RUBAN BLEU
- 3 LA BECQUE
- 4 OSCAR WILDE
- 5 FRONT DE MER
- 6 LES STERNES



## LA SITUATION DU MARCHÉ

La rapidité des ventes de la résidence Lindbergh et l'enthousiasme rencontré par le projet Ruban Bleu nous prouvent que le marché à Hardelot a retrouvé sa dynamique. La Compagnie est incontestablement le promoteur le plus actif à Hardelot avec plusieurs projets de construction. Sachant que l'obtention de permis purgés de tout recours peut parfois prendre plusieurs années, le management a mis plus rapidement en œuvre différents terrains encore disponibles afin d'assurer une offre continue et diversifiée.

[WWW.HARDELOT.FR](http://WWW.HARDELOT.FR)

## LINDBERGH (SHAKESPEARE II)

**LIEU :**  
Hardelot, France  
**ARCHITECTE :**  
Arcas

[www.lindbergh-hardelot.eu](http://www.lindbergh-hardelot.eu)

La résidence Lindbergh a été construite dans le même style anglo-normand que le bâtiment voisin baptisé Shakespeare I. La quasi-totalité des 23 appartements a été vendue et seuls 2 appartements et 2 espaces commerciaux sont encore à vendre. Selon les prévisions, tous les appartements devraient être vendus en 2019. L'intérêt pour les espaces commerciaux est par contre faible et ceux-ci pourraient être réaffectés en logements en fonction d'une étude en cours. La construction de ce bâtiment est entrée dans sa dernière phase et la réception est prévue en juin 2019.

**23**

APPARTEMENTS

**2**

À VENDRE

**2**

ESPACES COMMERCIAUX  
À VENDRE



Ce projet s'est porté sur une architecture moderne avec de grandes baies vitrées et des formes épurées.



**20**  
APPARTEMENTS

**4**  
RÉSERVÉS

## RUBAN BLEU

Le choix pour ce projet jouissant d'une localisation unique dans les dunes et à quelques pas de la plage s'est porté sur une architecture moderne avec de grandes baies vitrées et des formes épurées. La vente a débuté fin octobre 2018 (basse saison) et 4 des 20 appartements ont déjà été réservés à ce jour. La CIH (Compagnie Immobilière d'Hardelot) n'ayant acquis le terrain qu'en 2018, ces réservations n'ont pas encore pu être transformées en compromis de vente. Les candidats acquéreurs se montrent enthousiastes par rapport à l'architecture moderne et cette résidence devrait aussi se vendre rapidement.

L'appel d'offres pour la construction est en cours et la construction devrait débuter après l'été 2019.

**LIEU :**  
Hardelot, France  
**ARCHITECTE :**  
Arcas

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

## LA BECQUE

La CIH a reçu le permis de lotissement en 2017 pour 10 lots côté Nord d'Hardelot, mais une procédure en appel a été lancée. Nous attendons un jugement en premier instance dans le courant de l'année 2019.

**10**  
LOTS

LIEU :  
Hardelot, France



## FRONT DE MER

Les plans pour la construction de cet ambitieux projet composé de 4 bâtiments situés dans les dunes sur la digue au sud d'Hardelot sont prêts à être déposés en vue d'obtenir le permis de bâtir. Il s'agit d'un projet d'environ 8.000 m<sup>2</sup> composé de 110 appartements qui ont tous soit une vue mer, soit une vue sur les dunes. Ce projet sera probablement le dernier grand projet qui complètera le littoral d'Hardelot. La commune semble y être très favorable et nous apporte toute sa collaboration. On peut toutefois s'attendre à des recours qui devraient retarder sa mise en oeuvre.

**4**  
BÂTIMENTS

**110**  
APPARTEMENTS

LIEU :  
Hardelot, France  
ARCHITECTE :  
Arcas

## OSCAR WILDE

Ce projet est situé dans le prolongement des résidences Lindbergh et Shakespeare I et comprendra 28 unités de logement. La demande de permis de construire pour cette résidence de style anglo-normand sera introduite en 2019. Compte tenu de la localisation centrale autour d'autres projets, nous pensons que le permis de construire ne fera pas l'objet de recours.

LIEU :  
Hardelot, France  
ARCHITECTE :  
Arcas

**28**  
UNITÉS DE  
LOGEMENT



## LES STERNES

Le permis de construire pour 10 résidences de vacances jumelées dans le centre d'Hardelot a été obtenu en 2018. Un recours a également été introduit contre le permis de construire. Ici aussi, un jugement est attendu courant 2019.

LIEU :  
Hardelot, France

**10**  
RÉSIDENCES  
DE VACANCES



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

## LA SITUATION DU MARCHÉ

Le succès des ventes des projets déjà réalisés à Cadzand confirme le pouvoir d'attraction de cette charmante petite station balnéaire. Les prix de vente ont fortement augmenté en 10 ans. La Compagnie Het Zoute a été, à l'époque, un des pionniers de la mise en valeur de cette station balnéaire et en récolte aujourd'hui les fruits. D'autres promoteurs y sont depuis lors aussi très actifs.

Le projet De Groote Duynen au bord du Veerse meer à Kamperland a rencontré un vif succès et attire surtout des investisseurs d'Allemagne et des Pays-Bas. Vu le succès, le management cherche et étudie encore d'autres projets. Cependant, une certaine prudence s'impose aujourd'hui suite à la décision des banques hollandaises de ne quasi plus financer l'immobilier de rendement.

# 62

APPARTEMENTS

VENDU

## STRANDRESIDENTIE

Ce projet dans les dunes de Cadzand-Bad, construit contre le Strandhotel existant, est, hormis quelques places de stationnement en sous-sol, totalement vendu et a aussi été réceptionné. Cet ensemble, composé de l'hôtel abritant le restaurant Pure C et des appartements que nous avons réalisés, est devenu le symbole incontestable du « revival » de Cadzand.

**LIEU :**  
Cadzand, Pays-Bas  
**ARCHITECTE :**  
Arcas



## DE BRANDING

La construction de ce prestigieux projet, situé à côté du Strandresidentie, débutera prochainement. Les 46 appartements afficheront tous un niveau de finitions exceptionnel et seront tous chauffés exclusivement au moyen de pompes à chaleur durables.

La plupart des appartements auront une vue mer, pourront ainsi contempler le nouveau port de plaisance et les dunes. Nous avons vendu à ce jour 27 appartements. Cette résidence est le dernier projet situé dans les dunes avec vue mer et devrait selon toute vraisemblance être totalement vendue, nous l'espérons, d'ici la fin des travaux.

**LIEU :**

Cadzand, Pays-Bas

**ARCHITECTE :**

Arcas

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



**46**  
APPARTEMENTS

**27**  
VENDUS

Les appartements afficheront tous un niveau de finitions exceptionnel et seront tous chauffés exclusivement au moyen de pompes à chaleur durables.





## DUINPLEIN WEST

La Compagnie Het Zoute a acheté deux immeubles sur cette place située dans le centre de Cadzand en vue d'y construire 39 appartements et plusieurs espaces commerciaux au rez-de-chaussée. Diverses négociations avec la commune sont encore en cours. Les plans devraient être finalisés courant 2019.

**LIEU :**  
Cadzand, Pays-Bas

**39**  
APPARTEMENTS

## DUINHOF NOORD

Après avoir acquis 3 parcelles de terrain voici quelques années, la Compagnie Het Zoute et son partenaire ont acquis récemment les 2 derniers terrains qui leur manquait sur la Duinhofplein. La Compagnie dispose de cette façon de 5 terrains attenants sur lesquels elle envisage un projet composé de 45 appartements et 1.600 m<sup>2</sup> d'espaces commerciaux. Le projet a été approuvé par « la chambre en charge de la qualité » de la commune de Sluis et la procédure de réaffectation a été lancée fin 2018. Cette résidence sera commercialisée à la suite du projet « De Branding ».

**LIEU :**  
Cadzand, Pays-Bas  
**ARCHITECTE :**  
Arcas

**45**  
APPARTEMENTS

## RINGDIJK NOORD

La Compagnie Het Zoute et l'entreprise générale Van der Poel détiennent chacune une participation de 50 % dans ce grand terrain situé sur un des principaux accès à Cadzand-Bad. Ce terrain ne peut aujourd'hui être utilisé que comme parking de délestage lors d'événements ponctuels.

Des négociations sont toutefois en cours avec la commune en vue de modifier la destination de ce terrain. Les pistes de réflexion portent par exemple sur un mélange d'infrastructures récréatives, commerciales et/ou sportives.

**LIEU :**  
Cadzand, Pays-Bas



## MARIASTRAAT

La Compagnie Het Zoute et son partenaire sont propriétaires à Cadzand village de plusieurs parcelles de terrain pour une superficie totale de 4ha 46. Un préaccord a été signé avec la commune pour l'aménagement d'un lotissement composé de 8 villas. La procédure de modification de l'affectation est en cours et sera clôturée courant 2019. Une grande partie de ce terrain présente un beau potentiel à long terme.

**LIEU :**  
Cadzand, Pays-Bas

**8**  
VILLAS

## DE GROOTE DUYNEN

Ce projet, composé de 107 habitations de type 4 façades de plain-pied, situé dans un paysage de dunes et entouré d'eau est presque totalement vendu. Une seule habitation n'a à ce jour pas encore trouvé preneur. Environ 75 % des habitations ont été réceptionnées et les 25 % restants sont en cours de finition.

La vente de ces habitations a été particulièrement rapide. Nous sommes satisfaits de la location ainsi que de la gestion, qui ont été confiées à un acteur local. Le développement de ce parc de vacances a permis à la Compagnie d'acquérir l'expertise nécessaire lui permettant d'envisager davantage de projets de ce type.

**LIEU :**

Kamperland, Pays-Bas

**ARCHITECTE :**

Bedaux De Brouwer Architecten

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

**107**

**MAISONS**

**1**

**À VENDRE**



## DUINHOF HOLIDAYS

Cette société dans laquelle la Compagnie Het Zoute détient une participation de 37,5 %, est active dans la location des appartements de divers projets. L'activité progresse d'année en année avec, en 2018, un chiffre d'affaires de 657 KEUR.

**LIEU :**

Cadzand, Pays-Bas

**ARCHITECTE :**

Arcas

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

# PATRIMOINE



## LES FERMETTES

En 2018, la Compagnie a vendu 1 ferme ainsi que des terrains agricoles attenants. La vente progressive d'éléments du patrimoine en fonction d'opportunités a été décidée lors de l'exercice stratégique en 2016. Cette stratégie prévoit aussi de ne plus développer le patrimoine mais de se concentrer plutôt sur le développement de projets immobiliers en fonction des opportunités du marché et d'une rentabilité supérieure. Il reste 17 fermes qui sont toutes louées.

## EXPLOITATION AGRICOLE

La Compagnie Het Zoute exploitait en 2018 près de 60 hectares de terres agricoles. L'entreprise dispose en outre d'environ 138 hectares de terres agricoles sur lesquels elle a concédé un bail à divers agriculteurs. Une grande partie de ces terrains sont situés en zone protégée par un ou plusieurs décrets.

# LES ACTIVITÉS RÉCRÉATIVES



## ROYAL ZOUTE TENNIS CLUB

Le Royal Zoute Tennis Club a encore accueilli cette année plusieurs grands tournois en juillet et août, comme le tournoi « Rising Stars » doté d'un prize money de 10.000 dollars, le « Knokke Zoute Ladies Open » et le tournoi de tennis pour personnes à mobilité réduite « Knokke Zoute Junior Roller Open ».

L'exploitation ainsi que l'entretien général des terrains du Royal Zoute Tennis Club sont sous-traités à Edition Ventures tandis que l'exploitation du « Knokke out » est entre les mains de People first.

Plusieurs terrains de tennis seront rénovés en 2019.

La Compagnie Het Zoute et l'ensemble des intervenants travaillent sur l'élaboration d'un nouveau master plan pour ce site afin de pouvoir concrétiser un nouveau projet d'ici quelques années, avec une offre diversifiée de sports et de formes de séjour.



## ROYAL ZOUTE GOLF CLUB

Les importants investissements, que nous avons réalisés sur les parcours du golf durant l'hiver 2017-2018, ont manifestement porté leurs fruits.

En 2018, le terrain n'a cessé de s'améliorer et le Royal Zoute Golf Club a pu retrouver petit à petit sa gloire d'antan. Une satisfaction que nous ont témoignée nos membres, mais qui s'est aussi manifestée par une hausse du nombre de visiteurs, en particulier au cours du second semestre de l'année 2018.

D'autres investissements importants ont été réalisés sur le terrain en 2018, à savoir :

- > une rénovation totale du petit bâtiment en bois qui abrite « les starters »
- > la construction de 2 espaces pour permettre à nos professionnels de donner cours dans de meilleures conditions
- > la construction et l'amélioration de nombreux « tees » de départs sur le parcours
- > l'aménagement des sentiers sur le terrain afin de mieux canaliser les buggies et de les empêcher d'abîmer les espaces autour des greens.

La première phase de rénovation du Clubhouse a continué au niveau des toitures et des façades extérieures, en fonction des subsides attribués aux bâtiments classés.

Le Conseil d'Administration de notre nouvelle filiale étudie une profonde rénovation du Clubhouse, de l'hôtel, de la cuisine, du Pro Shop et des vestiaires. Vu leur importance, ces travaux ne pourront être entamés avant l'hiver 2020-2021.

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



## MINI & APPROACH GOLF

L'exploitation de ce « mini & approach golf » unique s'est poursuivie avec succès en 2018. Le locataire actuel continuera à exploiter ce site au cours des prochaines années.

## PERSONNEL

En 2018, une nouvelle Directrice Finances & Administration a été engagée et le département Projets a été étoffé avec l'arrivée d'un Senior developer et d'un architecte ingénieur urbaniste.

Le Conseil d'Administration tient à remercier chaleureusement l'ensemble des collaborateurs du groupe et souhaite bienvenue aux nouveaux venus. Les résultats obtenus au niveau des différentes activités sont le témoin de leur investissement permanent et de leur motivation.





HARDELOT

03

## LA STRUCTURE DU GROUPE

# LA STRUCTURE DU GROUPE

Plus de 100 ans à Knokke, une histoire aussi riche que surprenante.



## GOVERNANCE

L'Advisory Board s'est réuni sept fois en 2018. La tâche de l'Advisory Board consiste principalement en la surveillance interactive de la réalisation du business plan actuel et de l'implémentation de la stratégie fixée par le Conseil d'Administration. L'agenda de l'Advisory Board prévoit notamment une surveillance systématique des priorités actuelles, le suivi au niveau opérationnel et commercial des projets prévus et en cours ainsi que l'étude et la préparation des décisions à prendre sur de nouvelles opportunités de projets. Cet organe assure aussi le suivi régulier des prévisions de liquidité et de résultats. L'Advisory Board n'a pas de fonction exécutive.

Le Conseil d'Administration s'est réuni quatre fois en 2018.

Le Comité d'Audit s'est réuni deux fois en 2018 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 trois 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

La Compagnie Het Zoute a pour ambition et stratégie de devenir un promoteur immobilier de qualité. La recherche de nouveaux projets de prestige dans le Benelux et sur la Côte d'Opale en France se poursuit sans relâche.

Le management cherche actuellement à renforcer son équipe afin d'accélérer sa croissance organique et de faire appel à des financements externes. Une diversification dans d'autres secteurs (retail, séniories, kots d'étudiants, ...) est envisageable à condition qu'elle se fasse en collaboration avec des partenaires disposant de l'expérience requise.

L'exploitation du Royal Zoute Golf Club représente le deuxième cœur de métier de la Compagnie. Le club de golf a été intégré dans une entité distincte l'année dernière et la rénovation des infrastructures va être accélérée afin de refaire de ce club un des plus beaux clubs de golf de Belgique.

Outre le club de golf, la Compagnie Het Zoute étudie actuellement les différentes possibilités de redéveloppement du tennis et mène des concertations dans ce cadre avec l'ensemble des intervenants. Enfin, la Compagnie continuera à gérer le patrimoine en bon père de famille. Les fermettes seront ainsi progressivement vendues en fonction des opportunités du marché et de leur rentabilité. Les terres agricoles, gérées si possible directement, constitueront toujours une réserve foncière qui sera utilisée au profit des projets immobiliers.

## 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 à chaque réunion de l'Advisory Board et du Conseil d'Administration. Le Conseil d'Administration juge les risques relatifs aux différents projets immobiliers équilibrés. Le Conseil d'Administration a l'intention de recourir autant que possible à l'avenir au financement de projets. La Compagnie s'est dotée de possibilités de financement externe pour pouvoir faire face à l'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 au Directeur Finances et Administration, Madame Catherine Corthals.

Les actions de la Compagnie Het Zoute sont librement négociables, moyennant le respect de la charte de gouvernance disponible sur le site web de la Compagnie Het Zoute.





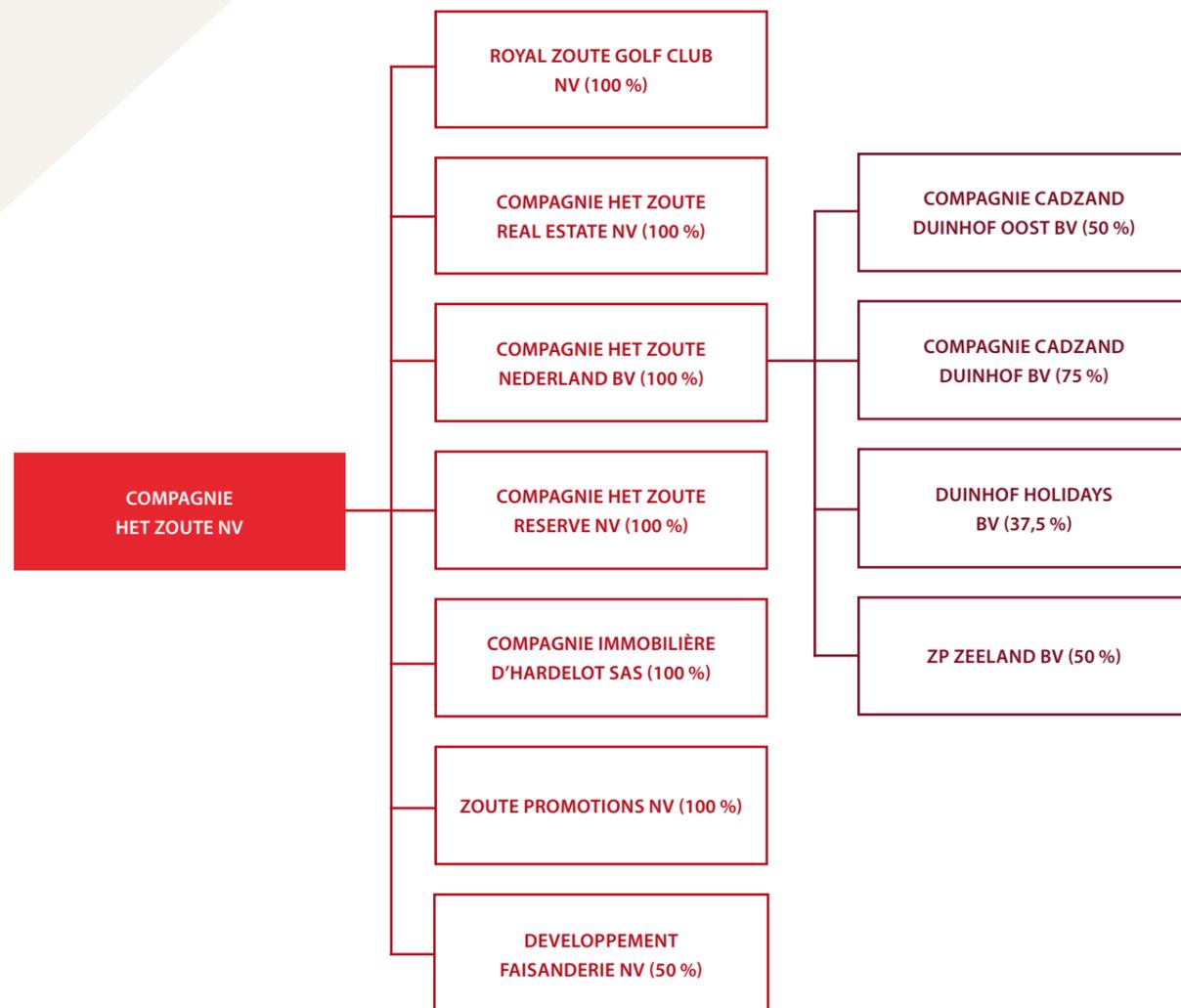
DE BRANDING | Architecte : Arcas

# 04

## COMPTES ANNUELS CONSOLIDÉS

# RAPPORT ANNUEL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

En application de l'article 119 du Code des Sociétés, vous trouverez ci-dessous le rapport du Conseil d'Administration ainsi que les comptes annuels au 31 décembre 2018.



# STRUCTURE DU GROUPE

- **COMPAGNIE HET ZOUTE S.A.**  
(BE 0405.190.378)  
Regroupe les activités historiques (récréatives et patrimoniales) du groupe et est active dans la gestion des filiales ; cette société opère comme la société mère du groupe.
- **ROYAL ZOUTE GOLF CLUB S.A.**  
(BE 0694.681.237)  
Filiale à 100 %, active dans les activités récréatives du groupe, dont la vocation est d'exploiter et de gérer les accomodations sportives du Royal Zoute Golf Club.
- **COMPAGNIE CADZAND DUINHOF OOST BV**  
(KVK BRABANT 17271304)  
Filiale à 50 % de Compagnie Het Zoute Nederland BV. Développe le projet « Duinhof Oost » à Cadzand.
- **COMPAGNIE HET ZOUTE REAL ESTATE S.A.**  
(BE 0436.355.983)  
Filiale à 100 %, active dans les projets immobiliers du groupe en Belgique, dont la vocation est de gérer les réserves foncières.
- **COMPAGNIE CADZAND DUINHOF BV**  
(KVK BRABANT 17254278)  
Filiale à 75 % de Compagnie Het Zoute Nederland BV. Développe le projet « Duinhof » à Cadzand.
- **COMPAGNIE HET ZOUTE NEDERLAND BV**  
(KVK ZUID-WEST NEDERLAND 20160492)  
Filiale à 100 %. Centralise les activités aux Pays-Bas.
- **DUINHOF HOLIDAYS BV**  
(KVK ZUID-WEST NEDERLAND 55467911)  
Filiale à 37,5 % de Compagnie Het Zoute Nederland BV, active dans la location immobilière aux Pays-Bas.
- **COMPAGNIE HET ZOUTE RESERVE S.A.**  
(BE 0446.241.174)  
Filiale à 100 %, active dans le projet « La Rive ».
- **ZP ZEELAND BV**  
(KVK ZUID-WEST NEDERLAND 20160492)  
Filiale à 50 % de Compagnie Het Zoute Nederland BV, développe le projet « De Groote Duynen » à Kamperland (Noord-Beveland).
- **COMPAGNIE IMMOBILIÈRE D'HARDELLOT SAS**  
(SIRET NR. 43379130800029)  
Filiale à 100 %, active dans la station balnéaire d'Hardehot, le long de la « Côte d'Opale ».
- **ZOUTE PROMOTIONS S.A.**  
(BE 0826.458.806)  
Filiale à 100 %, active dans les projets immobiliers du groupe en Belgique, dont la vocation est de construire les projets immobiliers.
- **DEVELOPPEMENT FAISANDERIE NV**  
(BE 0843.318.889)  
Filiale à 50 %, active dans le projet « Orée Gardens ».

# COMMENTAIRES SUR CERTAINS POSTES DES COMPTES ANNUELS CONSOLIDÉS

Le total du bilan des comptes annuels consolidés a augmenté de 17,2 millions EUR.

## ACTIF

Les immobilisations ont diminué de 0,5 million EUR. La diminution s'explique par la vente d'une ferme et des terrains. Le stock de biens immobiliers destinés à la vente, soit un total de 73,9 millions EUR, a diminué de 1,8 million EUR par rapport au 31 décembre 2017. Les stocks se composent de divers projets tant en Belgique qu'aux Pays-Bas et en France. Ils représentent environ 62 % des actifs du groupe.

Les créances à court terme ont augmenté de 0,8 million EUR par rapport à l'exercice précédent en raison d'une créance de l'administration néerlandaise de la TVA (suite à la vente interne du terrain de De Branding).

Les liquidités au 31/12/2018 s'élevaient à 28,3 millions EUR (+ 17,4 millions EUR).

## PASSIF

Les fonds propres du groupe (69,4 millions EUR) ont augmenté de 0,7 million EUR par rapport à fin 2017. Les dettes du groupe ont connu une hausse de 16,5 millions EUR à 50,6 millions EUR. Les dettes à long terme ont augmenté de 1,2 million EUR en raison de l'utilisation d'un crédit d'investissement de 2 millions EUR. Les dettes à court terme ont augmenté de 15,8 millions EUR au total. Les dettes à plus d'un an échéant dans l'année diminuent de 7,4 millions EUR. Les dettes financières ont

augmenté de 13,3 millions EUR en raison de l'utilisation de « straight loans » pour un montant de 15 millions EUR. Les acomptes reçus de clients sur les projets en construction ont augmenté de 5,3 millions EUR pour un total de 20,7 millions EUR (cf. infra méthode « completed contract »). Les dettes fiscales ont augmenté de 3,6 millions EUR. Les dettes fournisseurs ont augmenté de 1 million EUR. Les dettes sociales montrent de légères fluctuations.



HARDELOT

## COMPTE DE RÉSULTATS

Le chiffre d'affaires consolidé de l'exercice 2018 a augmenté pour s'établir à 57,9 millions EUR (+ 32,7 millions EUR par rapport à 2017). Nous renvoyons aux règles de valorisation du groupe, qui prévoient l'application de la méthode « 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 des ventes actées notamment dans les projets La Rive (29 appartements, 20 en 2017), Royal Gardens (1 appartement ; 4 en 2017), De Groote Duynen (33 habitations ; 27 en 2017), Lindbergh (20 appartements ; 0 en 2017), The Pavillon (3 appartements ; 0 en 2017).

Les produits non récurrents (2,5 millions EUR) proviennent de la vente d'une ferme située dans la Jagerspad à Knokke et de terrains agricoles situés à Knokke. Les produits non récurrents en 2017 s'élevaient à EUR 3,6 millions provenant de la vente de trois fermes.

Le total des charges d'exploitation (50,9 millions EUR) a augmenté de 32,0 millions EUR par rapport à l'année précédente. Cette augmentation est principalement due aux coûts des projets (30,2 millions EUR), à l'achèvement du projet Strandresidentie (19,7 millions EUR), aux ventes de terrains La Rive (8,6 millions EUR), The Pavillon (0,3 million EUR), Lindbergh (1 million EUR) et aux ventes des appartements déjà livrés de Royal Gardens (0,6 millions EUR). En outre, il y a eu une augmentation dans la rubrique « services et divers » (+1 million EUR) et dans la rubrique « réductions de valeur sur stocks » (+ 0,6 million EUR). Les autres rubriques (« frais de personnel », « amortissements » et « autres charges d'exploitation ») sont

LA RIVE  
Knokke, Belgique

restées au même niveau que pour l'exercice précédent.

La hausse des « services et biens divers » concerne les commissions sur les ventes (+ 0,7 million EUR) et les frais publicitaires (+ 0,2 million EUR). La « réduction de valeur sur les stocks » concerne la poursuite de l'imputation (à raison des ventes réalisées) du goodwill activé en son temps sur le projet « La Rive ».

Le résultat d'exploitation a diminué pour s'établir à 9,6 millions EUR contre 10,1 millions EUR pour l'exercice précédent.

Les charges financières (0,5 million EUR) restent au même niveau et concernent, outre les intérêts, les frais des lignes de crédit et les frais liés à la conclusion de garanties bancaires au profit des acheteurs. Le bénéfice du groupe avant impôts s'élevait à 9,1 millions EUR (9,6 millions en 2017). La charge fiscale (39 % sur le résultat avant impôts) s'élevait à 3,6 millions EUR (4,0 millions EUR en 2017). Le bénéfice net du groupe s'élevait à 5,5 millions EUR contre 5,6 millions EUR pour l'exercice précédent.

## COMMUNICATIONS DIVERSES

En application de l'article 119§1 du Code des Sociétés, il n'existe pas de risques et incertitudes spécifiques, en dehors des risques d'exploitation normaux connus dans le secteur (par ex. risque environnemental, risque de permis, risque de coût de construction, risque commercial, ...) auxquels le groupe serait confronté.

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 utilisé d'instruments financiers susceptibles d'avoir un impact sur la réévaluation de son actif, son passif, sa position financière ou son résultat.

Le Conseil d'Administration, le 22 mars 2019

# INFORMATIONS FINANCIÈRES CONSOLIDÉES

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

ACTIF (EN EUR)	31/12/2017	31/12/2018
<b>ACTIFS IMMOBILISÉS</b>	<b>10.552.213</b>	<b>11.403.299</b>
Immobilisations incorporelles	319.609	260.664
Ecart de consolidation positifs	25.035	12.518
Immobilisations corporelles	10.053.631	9.574.555
Terrains et constructions	8.424.779	7.683.617
Installations, machines et outillage	587.709	519.087
Mobilier et matériel roulant	705.049	584.748
Immobilisations en cours et acomptes versés	336.094	787.103
Immobilisations financières	153.938	205.562
Sociétés mises en équivalence	106.188	157.812
Autres entreprises	47.750	47.750
Créances à plus d'un an	0	1.350.000
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>	<b>92.835.711</b>	<b>109.193.246</b>
Stocks et commandes en cours d'exécution	75.703.496	73.909.949
Marchandises	4.138	0
Immeubles destinés à la vente	75.699.358	73.909.949
Créances à un an au plus	6.189.831	6.968.912
Créances commerciales	1.293.873	711.724
Autres créances	4.895.958	6.257.188
Valeurs liquides	10.909.842	28.286.687
Comptes de régularisation	32.542	27.699
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>103.387.924</b>	<b>120.596.545</b>

PASSIF (EN EUR)	31/12/2017	31/12/2018
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>68.733.878</b>	<b>69.377.264</b>
Capital	410.000	410.000
Capital souscrit	410.000	410.000
Réserves consolidées	68.165.703	68.809.089
Ecart de consolidation négatifs	158.175	158.175
<b>INTÉRÊTS DE TIERS</b>	<b>633.454</b>	<b>633.407</b>
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		
Provisions pour risques et charges		
Pensions et obligations similaires		
Impôts		
<b>DETTES</b>	<b>34.020.592</b>	<b>50.585.874</b>
Dettes à plus d'un an	115.000	1.278.758
Dettes à un an au plus	33.512.533	49.285.709
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	7.785.526	395.115
Dettes financières	1.750.493	15.017.815
Dettes commerciales	2.334.792	3.313.006
Acomptes reçus	15.330.522	20.654.081
Impôts	916.746	4.476.006
Rémunérations et charges sociales	204.292	176.060
Dettes diverses	5.190.162	5.253.625
Comptes de régularisation	393.059	21.408
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>103.387.924</b>	<b>120.596.545</b>

COMPTE DES RÉSULTATS (EN EUR)	31/12/2017	31/12/2018
Ventes et prestations	<b>28.927.438</b>	<b>60.464.115</b>
Chiffre d'affaires	25.150.416	57.875.254
Production immobilisée	54.698	25.225
Autres produits d'exploitation	111.429	71.029
Produits d'exploitation non récurrents	3.610.895	2.492.607
Coût des ventes et des prestations	<b>18.839.403</b>	<b>50.885.135</b>
Achats approvisionnements et marchandises	16.547.976	51.066.686
Variation des stocks	-5.636.101	-9.934.416
Services et biens divers	2.503.885	3.570.783
Rémunérations, charges sociales et pensions	2.150.548	2.301.759
Amortissements et réductions de valeur sur immobilisations (in)corporelles	898.824	928.313
Réductions de valeur sur créances commerciales et stocks	2.245.990	2.823.796
Provisions pour risques et charges		
Autres charges d'exploitation	115.683	122.259
Charges d'exploitation non récurrentes	12.598	5.954
Bénéfice d'exploitation	<b>10.088.035</b>	<b>9.578.981</b>
Produits financiers	<b>4.991</b>	<b>4.467</b>
Produits des immobilisations financières		1.190
Produits des actifs circulants	4.991	3.277
Autres produits financiers		
Charges financières	<b>487.270</b>	<b>501.363</b>
Bénéfice de l'exercice avant impôts	<b>9.605.756</b>	<b>9.082.084</b>
Impôts sur le résultat	<b>4.003.468</b>	<b>3.586.083</b>
Impôts	4.019.480	3.591.650
Régularisation d'impôts	16.012	5.567
Parts dans le résultat des créances et cautionnements en numéraire	17.417	51.624
Bénéfice de l'exercice consolidé	<b>5.619.705</b>	<b>5.547.625</b>
Parts des tiers	-46	-47
Part du groupe	5.619.751	5.547.672

# RAPPORT DU COMMISSAIRE

Rapport du commissaire à l'assemblée générale de  
Compagnie Het Zoute NV pour l'exercice clos le  
31 décembre 2018

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 ») et de ses filiales (conjointement « le Groupe »). Ce rapport inclut notre opinion sur le bilan consolidé au 31 décembre 2018, le compte de résultats consolidé de l'exercice clos le 31 décembre 2018 ainsi que les annexes formant ensemble les « Comptes Consolidés », et inclut également notre rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires. Ces rapports constituent un ensemble et sont inséparables.

Nous avons été nommés commissaire par l'assemblée générale du 25 avril 2018, conformément à la proposition de l'organe de gestion. Notre mandat vient à l'échéance à la date de l'assemblée générale qui délibérera sur les Comptes Consolidés au 28 avril 2021. Nous avons exercé le contrôle légal des Comptes Consolidés durant 4 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 NV, comprenant le bilan consolidé au 31 décembre 2018, 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 € 120.596.545 et dont le compte de résultats consolidé se solde par un bénéfice de l'exercice de € 5.547.625.

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 2018, ainsi que de ses résultats consolidés et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

### Fondement de notre opinion sans réserve

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

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

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

### Responsabilités de l'organe de gestion dans le cadre de l'établissement des Comptes Consolidés

L'organe de gestion est responsable de l'établissement des Comptes Consolidés donnant une image fidèle conformément au référentiel comptable applicable en Belgique et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique ainsi du contrôle interne que l'organe de gestion estime nécessaire à l'établissement de Comptes Consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

## › Rapport du Commissaire

### Nos responsabilités pour l'audit des Comptes Consolidés

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

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

- › l'identification et l'évaluation des risques que les Comptes Consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, la définition et la mise en œuvre de procédures d'audit en réponse à ces risques et le recueil d'éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie provenant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- › la prise de connaissance suffisante du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la Société et du Groupe ;

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

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

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

## RAPPORT SUR D'AUTRES OBLIGATIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES

### Responsabilités de l'organe de gestion

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

### Responsabilités du Commissaire

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

### Aspects relatifs au rapport de gestion

À 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 119 du Code des sociétés.

Dans le cadre de notre audit des Comptes Consolidés, nous sommes également responsables d'examiner, 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 substantiellement fautive ou autrement trompeuse. Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer. En outre, nous n'exprimons aucune forme d'assurance sur le rapport de gestion et les autres informations reprises dans le rapport annuel.

### 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 134 du Code des sociétés qui ont fait l'objet d'honoraires.

Gand, le 10 avril 2019

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

(\* Agissant au nom d'une SPRL)



ROYAL ZOUTE GOLF CLUB

05

# COMPTES ANNUELS STATUTAIRES

# RAPPORT ANNUEL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

En application des articles 95 et 96 du Code des Sociétés, vous trouverez ci-dessous le rapport du Conseil d'Administration ainsi que les comptes annuels au 31 décembre 2018.

## CHIFFRES CLÉS

### COMPAGNIE HET ZOUTE N.V./S.A.

EN EUR	2014	2015*	2016**	2017	2018
Chiffre d'affaires	5.844.555	5.318.334	6.715.190	6.780.678	1.414.714
Coût des ventes et des prestations	5.775.083	4.625.544	5.028.329	5.705.938	3.982.474
Bénéfice d'exploitation	181.974	803.257	3.441.466	4.826.221	-22.021
Bénéfice d'exploitation / Chiffre d'affaires	3,11 %	15,10 %	51,25 %	71,18 %	-1,56 %
Impôts	186.361	938	1.050.000	1.515.198	0
Bénéfice à affecter	139.656	995.258	2.325.299	4.156.181	-109.786
Impôts / Bénéfice avant impôts	57,16 %	0,09 %	31,11 %	26,71 %	0,00 %
Fonds propres	56.087.519	52.535.517	50.310.671	49.602.566	44.588.494
<b>TOTAL DU BILAN</b>	<b>67.871.134</b>	<b>65.777.269</b>	<b>64.017.814</b>	<b>69.912.483</b>	<b>90.315.350</b>
Solvabilité	82,64 %	79,87 %	78,59 %	71,26 %	49,37 %
Dividende net par action	110	107*	106**	110	110

(\*) Passage du précompte mobilier sur les dividendes de 25 à 27 %

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

## COMMENTAIRES SUR CERTAINS POSTES DES COMPTES ANNUELS

A la date de clôture 2018, le total du bilan de l'entreprise s'élève à 90.315.350 EUR contre 69.612.483 EUR un an plus tôt.

### ACTIF

En vertu de la scission du Royal Zoute Golf Club en une entité juridique distincte les « immobilisations incorporelles et corporelles » ont diminué de 5,3 millions EUR. D'autre part, il y a eu une augmentation de 4,6 millions EUR dans la rubrique « immobilisations financières » en raison de la participation dans la nouvelle société. Cette rubrique baisse également de 1 million EUR suite à la liquidation de Foncière Faisanderie. Les actifs circulants ont augmenté de 22,4 millions EUR. Cette hausse se situe au niveau des créances à un an au plus (+11,4 millions EUR), des stocks (+ 5,6 millions EUR) et des liquidités disponibles (+ 5,4 millions EUR). Les créances se composent essentiellement de financements accordés aux filiales (principalement la créance supplémentaire accordée à Compagnie Het Zoute Real Estate pour l'acquisition du projet à Courtrai). Le niveau des stocks a augmenté à la suite des frais pour le bâtiment en construction de « La Rive ».

### PASSIF

Les fonds propres de Compagnie Het Zoute S.A. diminuent de 5,0 millions EUR (à 44,6 millions EUR), compte tenu de

l'affectation prévue du résultat. Il n'y a pas de dettes à long terme. Les dettes à court terme ont augmenté de 26,0 millions EUR, en partie en raison de l'incorporation de « straight loans » pour un montant de 15 millions EUR et en partie en raison des paiements anticipés reçus pour le projet « La Rive ». Les dettes intra-groupe ont diminué de 2,7 millions EUR.

### COMPTE DE RÉSULTATS

Le chiffre d'affaires de l'exercice a diminué de 5,4 millions EUR par rapport à l'exercice précédent, principalement suite à la scission du Royal Zoute Golf Club en une entité juridique distincte (chiffre d'affaires annuel environ 4,1 millions EUR). Les produits non récurrents réalisés (2,5 millions EUR) découlent principalement de la vente d'une ferme et de quelques terres agricoles (exercice précédent : 3,6 millions EUR suite à la vente de 3 fermes).

Les charges d'exploitation ont diminué de 1,7 million EUR par rapport à l'exercice précédent. En raison de la scission du Royal Zoute Golf Club en une entité juridique distincte, environ 2,8 millions de frais sont enlevés de cette rubrique. En outre,

les frais de publicité ont augmenté de 0,2 million EUR et les commissions sur les ventes de 0,7 million EUR.

La perte d'exploitation s'élève à 22.021 EUR, soit une diminution de 4,8 millions EUR par rapport à l'exercice précédent (4.826.221 EUR).

Les produits financiers comprennent, outre les intérêts intra-groupe, un dividende reçu des sociétés impliqués dans le projet « Orée Gardens ». Les charges financières comprennent les frais et les intérêts liés à l'utilisation de lignes de crédit auprès d'institutions financières, mais aussi les frais pour les garanties d'achèvement conclues au profit des acheteurs de nos projets.

La perte de l'exercice s'élève à 109.786 EUR (2017 : bénéfice de 4.156.181 EUR).

# AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE

La perte de l'exercice à affecter s'établit à 109.786 EUR. Compte tenu d'un solde bénéficiaire reporté de 27.699.081 EUR, le résultat à affecter s'élève à 27.589.295 EUR.

Nous vous proposons de répartir ce bénéfice comme suit :

Dividende brut	4.714.286 EUR
Affectation au Conseil d'Administration	190.000 EUR
Solde bénéficiaire à reporter	22.685.009 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 - 110,00 EUR par action. Le dividende sera payable par virement à partir du 25 avril 2019.



**LINDBERGH**  
Hardelot, France



**DE GROOTE DUYNEN**  
Kamperland, Pays-Bas



**ZEVENKOTE**  
Knokke, Belgique

# MANDATS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Les mandats de Baron Didier de Crombrughe de Looringhe, de MarcVH-Consult (représentée par Monsieur Marcus Van Heddeghem) et de DW Consult sprl (représentée par Madame Marie-Thérèse Dhaenens Weyn) arriveront à échéance à l'Assemblée Générale du 24 avril 2019.

Le Conseil d'Administration propose de reconduire le mandat de Baron Didier de Crombrughe de Looringhe pour une période de 3 ans (jusqu'à l'Assemblée Générale de 2022). Le Conseil d'Administration propose de reconduire le mandat de MarcVH-Consult (représentée par Monsieur Marcus Van Heddeghem) pour une période de 2 ans (jusqu'à l'Assemblée Générale de 2021). Le Conseil d'Administration propose de reconduire le mandat de DW Consult sprl (représentée par Madame Marie-Thérèse Dhaenens Weyn) pour une période de 1 an (jusqu'à l'Assemblée Générale de 2020).

# COMMUNICATIONS DIVERSES

En application de l'article 119§1 du Code des Sociétés, il n'existe pas de risques et incertitudes spécifiques, en dehors des risques d'exploitation normaux connus dans le secteur (par ex. risque environnemental, risque de permis, risque de coût de construction, risque commercial, ...) auxquels le groupe serait confronté.

Il n'y a pas eu, après la date de bilan, d'événements susceptibles d'avoir une influence significative sur les résultats de la société.

Compte tenu de la nature de la société, cela ne fait pas l'objet 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 valorisation de son actif, son passif, sa position financière ou son résultat.

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

Le Conseil d'Administration, le 22 mars 2019

# INFORMATIONS FINANCIÈRES

## COMPAGNIE HET ZOUTE S.A.

ACTIF (EN EUR)	31/12/2017	31/12/2018
<b>ACTIFS IMMOBILISÉS</b>	<b>47.387.345</b>	<b>45.672.138</b>
Immobilisations incorporelles	319.609	260.259
Immobilisations corporelles	9.692.428	4.463.488
Terrains et constructions	8.063.576	4.368.201
Installations, machines et outillage	587.709	14.000
Mobilier et matériel roulant	705.049	81.287
Immobilisations en cours et acomptes versés	336.094	0
Immobilisations financières	37.375.308	40.948.391
Participations dans des entreprises liées	37.339.558	40.912.991
Actions et parts		
Créances et cautionnements en numéraire	35.750	35.400
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>	<b>22.225.138</b>	<b>44.643.212</b>
Stocks et commandes en cours d'exécution	8.976.359	14.590.232
Marchandises	4.138	0
Immeubles destinés à la vente	8.972.221	14.590.232
Créances à un an au plus	10.245.265	21.669.415
Créances commerciales	107.558	313.794
Autres créances	10.137.707	21.355.621
Valeurs liquides	2.974.862	8.378.932
Comptes de régularisation	28.652	4.633
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>69.612.483</b>	<b>90.315.350</b>

PASSIF (EN EUR)	31/12/2017	31/12/2018
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>49.602.566</b>	<b>44.588.494</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	27.699.081	22.685.009
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		
Provisions pour risques et charges		
Pensions et obligations similaires		
<b>DETTES</b>	<b>20.009.917</b>	<b>45.726.856</b>
Dettes à plus d'un an	0	0
Dettes à un an au plus	19.617.053	45.705.448
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	2.308.076	1.673.873
Dettes financières	1.750.000	15.000.000
Dettes commerciales	940.504	303.511
Acomptes reçus sur commandes	70.000	17.199.919
Impôts	533.819	215.000
Rémunérations et charges sociales	177.337	75.290
Autres dettes	13.837.317	11.237.855
Comptes de régularisation	392.864	21.408
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>69.612.483</b>	<b>90.315.350</b>

COMPTE DE RÉSULTATS (EN EUR)	31/12/2017	31/12/2018
Ventes et prestations	<b>10.532.159</b>	<b>3.960.453</b>
Chiffre d'affaires	6.780.678	1.414.714
Production immobilisée	54.698	25.225
Autres produits d'exploitation	109.838	31.513
Produits d'exploitation non récurrents	3.586.945	2.489.001
Coût des ventes et des prestations	<b>5.705.938</b>	<b>3.982.474</b>
Achats approvisionnements et marchandises	4.259.336	6.076.716
Variation des stocks	-3.847.694	-5.613.873
Services et biens divers	2.290.822	2.149.740
Rémunérations, charges sociales et pensions	2.053.296	922.913
Amortissements et réductions de valeur sur immobilisations (in)corporelles	854.142	356.603
Réductions de valeur sur créances commerciales et stocks		
Provisions pour risques et charges		
Autres charges d'exploitation	83.438	89.037
Charges d'exploitation non récurrentes	12.598	1.338
Bénéfice d'exploitation	<b>4.826.221</b>	<b>-22.021</b>
Produits financiers	<b>1.213.103</b>	<b>374.469</b>
Produits des immobilisations financières	1.093.301	268.887
Produits des actifs circulants	119.802	105.582
Autres produits financiers		
Charges financières	<b>367.945</b>	<b>462.234</b>
Bénéfice de l'exercice avant impôts	<b>5.671.379</b>	<b>-109.786</b>
Impôts sur le résultat	<b>1.515.198</b>	<b>0</b>
Impôts	1.515.198	
Régularisation d'impôts		
Bénéfice de l'exercice	<b>4.156.181</b>	<b>-109.786</b>
Transfert aux/prélèvements sur réserves immunisées		
Bénéfice de l'exercice à affecter	<b>4.156.181</b>	<b>-109.786</b>

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS (EN EUR)	31/12/2017	31/12/2018
Bénéfice à affecter	<b>32.563.367</b>	<b>27.589.295</b>
Bénéfice de l'exercice à affecter	4.156.181	-109.786
Bénéfice reporté de l'exercice précédent	28.407.186	27.699.081
Dotations aux réserves		
Aux autres réserves		
Résultat à reporter	<b>27.699.081</b>	<b>27.589.295</b>
Bénéfice à reporter	27.699.081	27.589.295
Bénéfice à distribuer	<b>4.864.286</b>	<b>4.904.286</b>
Rémunération du capital	4.714.286	4.714.286
Tantièmes	150.000	190.000

# RAPPORT DU COMMISSAIRE

Rapport du commissaire à l'assemblée générale de  
Compagnie Het Zoute NV pour l'exercice clos le  
31 décembre 2018

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 2018, le compte de résultats de l'exercice clos le 31 décembre 2018 ainsi que les annexes formant ensemble les « Comptes Annuels », et inclut également notre rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires. Ces rapports constituent un ensemble et sont inséparables.

Nous avons été nommés commissaire par l'assemblée générale du 25 avril 2018, conformément à la proposition de l'organe de gestion. Notre mandat vient à l'échéance à la date de l'assemblée générale qui délibérera sur les Comptes Annuels au 28 avril 2021. Nous avons exercé le contrôle légal des Comptes Annuels durant 4 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 2018, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à € 90.315.350 et dont le compte de résultats se solde par une perte de l'exercice de € 109.786.

A notre avis, les Comptes Annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la Société au 31 décembre 2018, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

### Fondement de notre opinion sans réserve

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

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

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

### Responsabilités de l'organe de gestion dans le cadre de l'établissement des Comptes Annuels

L'organe de gestion est responsable de l'établissement des Comptes Annuels donnant une image fidèle conformément au référentiel comptable applicable en Belgique et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique ainsi du contrôle interne que l'organe de gestion estime nécessaire à l'établissement de Comptes Annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

### Nos responsabilités pour l'audit des Comptes Annuels

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

décisions économiques que les utilisateurs des Comptes Annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

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

- › l'identification et l'évaluation des risques que les Comptes Annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, la définition et la mise en œuvre de procédures d'audit en réponse à ces risques et le recueil d'éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie provenant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- › la prise de connaissance suffisante du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la Société ;
- › l'appréciation du caractère approprié des règles d'évaluation retenues et du caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe de gestion, de même que des informations fournies par l'organe de gestion les concernant ;
- › conclure sur le caractère approprié de l'application par l'organe de gestion du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la Société à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les Comptes Annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée.

Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Néanmoins, des événements ou des situations futures pourraient conduire la Société à cesser son exploitation ;

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

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

## RAPPORT SUR D'AUTRES OBLIGATIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES

### Responsabilités de l'organe de gestion

L'organe de gestion est responsable de l'établissement et du contenu du rapport de gestion, du respect des dispositions légales et réglementaires applicables à la tenue de la comptabilité, ainsi que du respect du Code des sociétés et 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 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 gestion, le rapport de gestion concorde avec les Comptes Annuels et ce rapport de gestion a été établi conformément aux articles 95 et 96 du Code des sociétés.

› Rapport du Commissaire

Dans le cadre de notre audit des Comptes Annuels, nous sommes également responsables d'examiner, sur la base des renseignements obtenus lors de l'audit, si le rapport de gestion comporte une anomalie significative, à savoir une information substantiellement fautive ou autrement trompeuse. Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer. En outre, nous n'exprimons aucune forme d'assurance sur le rapport de gestion et les autres informations reprises dans le rapport annuel.

**Mention relative au bilan social**

Le bilan social, à déposer à la Banque nationale de Belgique conformément à l'article 100, § 1er, 6°/2 du Code des sociétés, traite tant au niveau de la forme qu'au niveau du contenu, des mentions requises par le Code des sociétés, 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 134 du Code des sociétés qui ont fait l'objet d'honoraires.

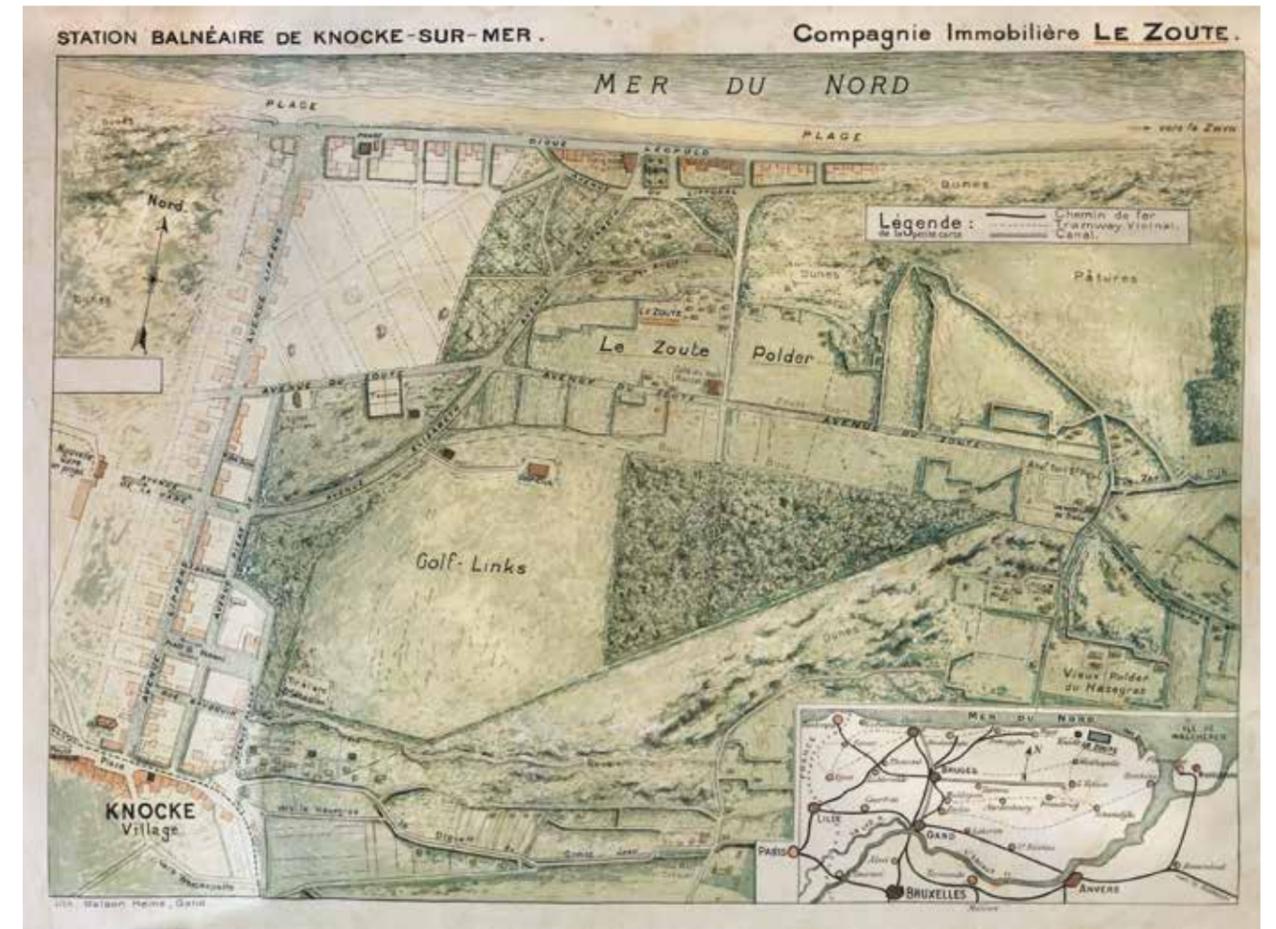
**Autres mentions**

- › 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 qui devrait être mentionnée dans notre rapport

Gand, le 10 avril 2019

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

(\*) Agissant au nom d'une SPRL



Plan de publicité du Zoute, vers 1910.

## 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 bien sûr aussi être 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

Tél. +32.50.62.11.11

Fax. +32.50.60.04.73

cie@zoute.be

Mise en page : [www.astrix.be](http://www.astrix.be)

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

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