



COMPAGNIE HET ZOUTE



RAPPORT ANNUEL
2019

RAPPORT ANNUEL 2019

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

à l'assemblée générale du 22 avril 2020

BILAN ET COMPTE DE RÉSULTATS

au 31 décembre 2019



LA RIVE, Knokke-Heist, België

SOMMAIRE

01

CHIFFRES CLÉS ET PRÉAMBULE

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

02

ACTIVITÉS DU GROUPE

- 14 Les activités immobilières Belgique
- 22 Les activités immobilières France
- 28 Les activités immobilières Pays-Bas
- 36 Patrimoine
- 37 Les activités récréatives
- 39 Personnel

03

LA STRUCTURE DU GROUPE

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

04

COMPTES ANNUELS CONSOLIDÉS

- 46 La 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
- 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 Information financière
- 66 Rapport du Commissaire
- 69 Annexes aux comptes annuels
- 69 Règles d'évaluation



01

CHIFFRES CLÉS ET PRÉAMBULE

MOT DU PRÉSIDENT



Madame,
Monsieur,
Chers actionnaires,

C'est début mars, au moment où le Coronavirus commence déjà à paralyser l'Italie, que je m'adresse à vous. La situation est inquiétante et nous devons donc malheureusement craindre que les impacts économiques soient plus lourds que prévus initialement. En attendant de connaître ces derniers, j'ai le plaisir de vous apporter de bonnes nouvelles!

Nos ventes sont en progression sur tous nos marchés traditionnels et nous délivrent un bénéfice consolidé en nette amélioration.

Je vous laisse en découvrir tous les détails dans les pages qui suivent.

Quant aux perspectives d'avenir pour 2020, la livraison des appartements du projet La Rive à Knokke et du projet The Pavillon à Blankenberge devraient aussi nous permettre de vous présenter de beaux résultats.

2020 est aussi l'année de rénovation en profondeur du club-house de notre filiale Royal Zoute Golf Club SA. En attendant, nous avons installé le club-house, le restaurant et le shop dans un pavillon dont les membres apprécient la qualité. D'ores et déjà, nous étudions les possibilités d'amélioration du terrain pour conserver notre place dans le top belge et européen.

Nos équipes travaillent d'arrache-pied pour étoffer notre portefeuille de projets dont les plus emblématiques sont la Loofstraat à Courtrai, le Tolpaert à Knokke, le Front de Mer à Hardelot et le Branding à Cadzand. Les difficultés et les complexités administratives de plus en plus grandes prolongent cependant inéluctablement les délais de réalisation. Là où il fallait 5 à 7 ans hier, il faut parfois 10 à 15 ans aujourd'hui pour aboutir à la livraison d'un projet. C'est pourquoi nous continuons à renforcer nos équipes. Nous cherchons aussi des projets qui sont plus avancés, mais dont la marge sera probablement réduite, afin de remplir le

pipeline à moyen terme. Je ne manquerai pas de vous en informer via le website.

Votre conseil se penchera cette année sur le business plan 2025 et sur les possibilités d'apporter de la liquidité aux transactions sur titre.

Je ne peux terminer ce traditionnel mot du président sans chaleureusement remercier Thérèse Dhaenens-Weyn qui nous a accompagné tout au long de ces cinq dernières années. Ses conseils avisés et sa disponibilité sans faille ont été particulièrement précieux pour nous tous, et en particulier pour notre management qui venait d'être renouvelé. Elle n'a jamais hésité à venir jusqu'à Knokke ou Hardelot pour aider à solutionner des problèmes. Nous vous proposons d'élire à sa place Sophie Malarne-Lecloux, comme administratrice indépendante.

Je remercie aussi Alexandre Lippens qui, malgré une résidence en Californie, a toujours fait l'impossible pour être

présent, se tenir informé et donner son avis. Son groupe familial vous proposera d'élire un administrateur externe, en la personne de Patricia Laureys, pour les représenter.

Les curriculum vitae succincts des deux candidates administratrices sont renseignés dans la partie 'mandats' de ce rapport.

J'espère pouvoir vous serrer la main (!) lors de notre prochaine assemblée générale et vous souhaite une excellente lecture de notre rapport annuel.

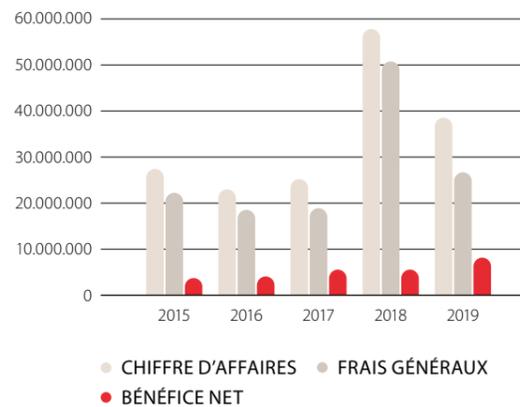
Bernard Jolly
Président du Conseil d'Administration
(représentant Cheniclem Private Equity SA)

CHIFFRES CLÉS

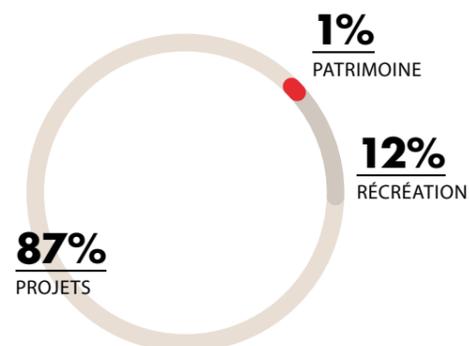
COMPAGNIE HET ZOUTE CONSOLIDÉ

EN EUR	2015	2016	2017	2018	2019
Chiffre d'affaires	27.645.423	22.888.865	25.150.416	57.875.254	38.570.924
Coût des ventes et des prestations	22.358.612	18.730.213	18.839.403	50.885.134	26.584.524
Bénéfice d'exploitation	5.412.498	6.287.181	10.088.035	9.578.981	12.902.622
Bénéfice d'exploitation / Chiffre d'affaires	19,72%	27,47%	40,11%	16,55%	33,45%
Impôts	1.264.406	1.714.155	4.003.468	3.586.083	4.070.076
Bénéfice après impôts	3.843.435	4.109.751	5.619.752	5.547.672	8.413.556
Impôts / Bénéfice avant impôts	24,74%	29,47%	41,68%	34,03%	32,60%
Fonds propres	68.418.807	68.128.413	68.733.878	69.377.264	77.650.820
TOTAL DU BILAN	98.853.143	94.031.293	103.387.924	120.596.545	129.580.036
Solvabilité	69,21%	72,45%	66,48%	57,53%	59,92%

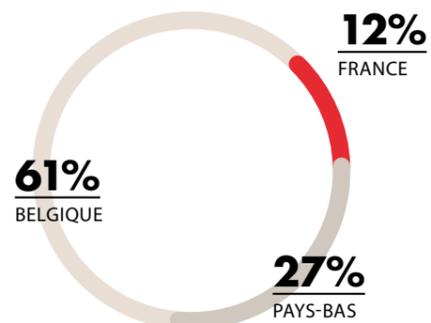
RÉSULTATS SUR 5 ANS



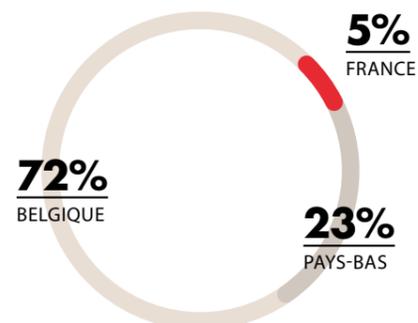
RÉPARTITION DU CHIFFRE D'AFFAIRES 2019 PAR ACTIVITÉ



REPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU CHIFFRE D'AFFAIRES 2019



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES STOCKS 2019



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				27/4/2022
● Monsieur Marcus Van Heddeghem Représentant MarcVH-Consult srl	A*		A*	P	A*	28/4/2021
● Comte Alexandre Lippens	A					22/4/2020
● Monsieur Pierre Lebbe	A			A	A	28/4/2021
● Monsieur Alain Devos Représentant Alain Devos srl	A*		A*	A*	A*	22/4/2020
● Madame Marie-Thérèse Dhaenens Weyn Représentant DW Consult srl	A*	A*	A*	A*		22/4/2020
● Monsieur Didier t'Serstevens Représentant Hudico sa	A		A			22/4/2020
● 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 srl	I	I	I	DG	I	
● Madame Catherine Corthals	I	I		DFA	I	
● Monsieur Joris Vrielynck Représentant JVCon srl	I	I		DDP		
● Comte Maurice Lippens	PH					

LÉGENDE

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

COMMISSAIRE

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

SIÈGE SOCIAL

Prins Filiplaan 53
B-8300 Knokke-Heist
Tél. +32.50.62.11.11
Fax +32.50.60.04.73
cie@zoute.be

www.compagniezoute.eu
RPM Bruges 0405.190.378



CONNECT WITH
COMPAGNIE HET ZOUTE
ON SOCIAL MEDIA



02

ACTIVITÉS DU GROUPE

LES ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES

BELGIQUE

KNOKKE-HEIST

La Rive (La Reserve II)

Elizabethlaan 160

Zevenkote

Zevenkote 6

Tolpaert (Keuvelwijk)

Kragendijk

Camille Lemonnierlaan

Camille Lemonnierlaan

BELGIQUE

BLANKENBERGE

Royal Gardens

Maurice Devriendtlaan 71-79

The Pavilion (Royal Gardens bâtiment C)

Maurice Devriendtlaan 53

FRANCE

HARDELOT

Lindbergh

Rue Des Anglais

Ruban Bleu

Avenue Winston Churchill

Front De Mer

Avenue Joseph Lesur

La Becque

Boulevard d'Argyll

Les Sternes

Allée Des Sternes

Oscar Wilde

Rue Des Anglais

PAYS-BAS

CADZAND

De Branding

Boulevard De Wielingen 54

Duinhof Noord

Boulevard De Wielingen 4

Duinplein West

Boulevard De Wielingen 45

& Leeuwerikenlaan 1

Mariastraat

Mariastraat 35

Ringdijk Noord

Ringdijk Noord

Duinhof Holidays

Boulevard de Wielingen 7B

Cadzand-Dorp

Badhuisweg-Ringdijk Noord II

PAYS-BAS

BELGIQUE

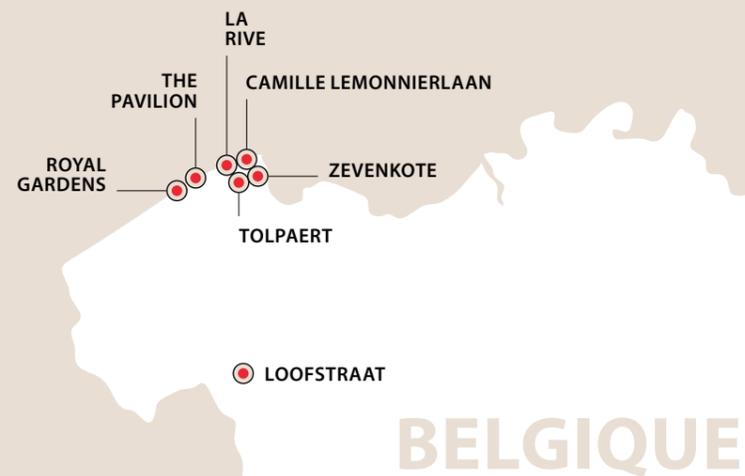
BELGIQUE

COURTRAI

Loofstraat

Loofstraat 43

FRANCE



LA SITUATION DU MARCHÉ

2019 a, à nouveau, été une année favorable pour le secteur immobilier belge. Le nombre de transactions immobilières dans notre pays a augmenté de 8,9 % par rapport à l'an passé. 2019 a été aussi l'année la plus dynamique jamais enregistrée grâce à la faiblesse persistante des taux et à la suppression du bonus logement en Flandres.

La tendance des dernières années se confirme. Les nouveaux appartements de luxe ont la cote tandis que l'immobilier plus ancien connaît une baisse de prix et se vend moins vite. Les projets « La Rive » à Knokke-Heist et « The Pavilion » à Blankenberge en constituent un bon exemple.

Les nouvelles constructions confortables, durables, à l'architecture résolument moderne garderont, selon nous, toute leur attractivité en 2020.



KNOKKE-HEIST

LA RIVE

La Reserve II

La vente et la construction de la dernière phase du prestigieux projet La Réserve avaient débuté fin 2017. A ce jour nous avons **vendu plus de 80 %** de ce projet majeur pour La Compagnie. Il ne reste plus que **10 appartements à vendre sur un total de 88**. Nous avons entamé la dernière phase, celle des finitions. Nous pensons pouvoir livrer les premiers appartements en **juin de cette année**.

ARCHITECTE
EL ARCHITECTS

PLUS D'INFOS
WWW.LARIVEKNOKKE.EU



photo intérieure Nathalie Deboel

88
APPARTEMENTS
DE LUXE

78
VENDUS





KNOKKE-HEIST

ZEVENKOTE

Dans le cadre d'un partenariat à 50%, nous avons acheté cette ancienne école lors d'une vente publique organisée par la commune en 2017. Nous avons procédé à sa démolition et avons obtenu les permis pour un lotissement de **4 lots**. Le compromis pour le dernier lot a été signé fin 2019.

ARCHITECTE
LDB ARCHITECTEN



4
LOTS DE
CONSTRUCTION
VENDU



KNOKKE-HEIST

TOLPAERT

Keuvelwijk

En concertation avec 2 autres promoteurs, la Compagnie a étudié en détail l'année dernière l'élaboration d'un master plan pour le Keuvelwijk. Ce site, aussi appelé Tolpaert, s'étend sur environ **21 ha**. Il devrait accueillir un **mixte d'appartements et de maisons individuelles**. La majorité de ces habitations devront répondre aux critères de **logements abordables**. La commune prépare la procédure RUP (plan d'exécution spatial) qui sera probablement mise en oeuvre en plusieurs phases. Compte tenu de la complexité et de la taille de ce dossier, nous craignons que des procédures administratives et des recours retardent fortement ce projet.



KNOKKE-HEIST

CAMILLE LEMONNIERLAAN

Dans le cadre d'un partenariat à 50%, la Compagnie a levé l'option d'achat qu'elle détenait sur le terrain à bâtir Camille Lemonnierlaan, en face des numéros 18 et 20. Cette parcelle est située au cœur du Zoute et à un jet de pierre de la plage. Le permis de construire définitif nous a été délivré cette année et autorise la construction d'un projet exclusif, à savoir une villa plurifamiliale, constituée de **4 appartements splendides**. La commercialisation débutera au 2e trimestre 2020.

ARCHITECTE
EL ARCHITECTS

4

APPARTEMENTS



BLANKENBERGE

ROYAL GARDENS

bâtiments A et B



Le dernier appartement de cette résidence, composée de **2 bâtiments** et d'un total de **93 unités**, a été vendu en 2019.

ARCHITECTE
conception:
ARCHITECTUURBURO AR-CO
exécution:
DIRK STEYAERT



2 BÂTIMENTS
93 APPARTEMENTS
VENDU



BLANKENBERGE

THE PAVILION

Royal Gardens bâtiment C

Ce bâtiment sera construit dans le même style que les 2 immeubles voisins de la résidence Royal Gardens. À ce stade, **29 appartements sur un total de 38** ont trouvé acheteur. Les travaux avancent rapidement et nous espérons réceptionner le bâtiment après l'été.

ARCHITECTE
ARCHITECTUURBURO AR-CO

PLUS D'INFOS
WWW.THEPAVILION.BE



38

APPARTEMENTS

29

VENDUS



COURTRAI

LOOFSTRAAT

L'ancien site de l'hôpital AZ Groeninge sur la Loofstraat à Courtrai sera transformé en projet résidentiel **mixte avec des commerces et des bureaux**. Plusieurs **bâtiments** se répartiront tout autour d'un **parc** classé. Ce projet s'étend sur une superficie totale d'environ **36.000m²** et a été acquis par la Compagnie Het Zoute en 2018. Nous avons encore acquis plusieurs terrains attenants depuis lors afin d'en améliorer la rentabilité. La Compagnie continue à peaufiner et préparer, en collaboration avec la ville de Courtrai, le plan d'exécution spatial. Les travaux de démolition débuteront cette année.



36.000 m²

TERRAIN



PROJETS DIVERS

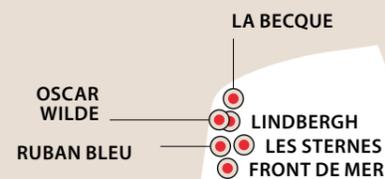
En 2019, le département Développement de la Compagnie a étudié de nombreux projets, tant à la côte qu'à l'intérieur du pays. Nous sommes confiants d'aboutir à une issue positive sur plusieurs d'entre eux en 2020.

LA SITUATION DU MARCHÉ A HARDELOT

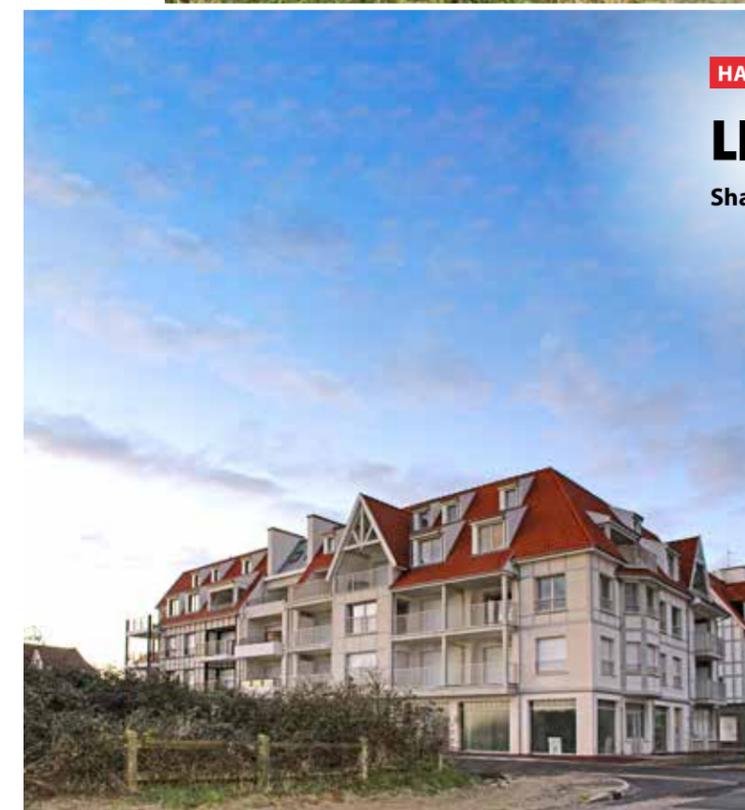
Dix-huit logements ont été vendus l'an dernier dans nos résidences en cours de commercialisation le Ruban Bleu et le Lindbergh. Le rythme de vente suit clairement une trajectoire ascendante et le pourcentage de biens achetés par des Belges dépasse désormais celui acheté par des Français. Nous constatons que les amateurs sont majoritairement originaires de la partie francophone du pays. Un constat d'autant plus réjouissant pour l'avenir, surtout quand on sait que le nombre total de projets à Hardelet a également augmenté. Une approche marketing plus ciblée à l'attention de cette clientèle semble donc toute indiquée.

Les autorités communales souhaitent visiblement développer la station balnéaire d'Hardelet. Nous n'éprouvons aucun problème dans l'octroi des permis, que du contraire. De plus et grâce à la nouvelle législation, les procédures en appel sont plus rapides. Compte tenu de ce qui précède et de la faible concurrence locale, le rythme de développement de nos projets à Hardelet devrait s'accélérer.

WWW.HARDELOT.FR



FRANCE



HARDELOT

LINDBERGH

Shakespeare II

Cette résidence a été construite dans le style anglo-normand qui a fait notre réputation à Hardelet. La totalité des **23 appartements** et **1 des 2 espaces commerciaux** ont été vendus. Toutes les parties privatives ont été réceptionnées.

ARCHITECTE
ARCAS

PLUS D'INFOS
WWW.LINDBERGH-HARDELOT.EU

23

APPARTEMENTS
VENDU

1

ESPACE COMMERCIAL
À VENDRE



HARDELLOT

RUBAN BLEU

Ce projet a été dessiné dans un style beaucoup plus contemporain, en accordant une grande attention aux vues panoramiques sur la nature environnante grâce à de grandes baies vitrées et de vastes terrasses. Dix-huit des **20 appartements** ont très vite trouvé acquéreurs. Les travaux de construction ont commencé et la réception est prévue au printemps 2022.

ARCHITECTE PLUS D'INFOS
 ARCAS WWW.RUBANBLEU.EU

20
 APPARTEMENTS

2
 À VENDRE



HARDELLOT

FRONT DE MER

La demande de permis pour cet ambitieux projet, situé directement en surplomb de la base nautique et de la plage d'Hardelot, a été introduite fin 2019. Le programme prévoit la construction de **110 appartements** répartis sur **4 immeubles** à l'architecture contemporaine, avec vue sur la mer d'un côté et vue sur les dunes de l'autre.

ARCHITECTE
 ARCAS

4
 BÂTIMENTS

110
 APPARTEMENTS



HARDELOT

OSCAR WILDE

Nous avons obtenu l'autorisation de construire un troisième bâtiment dans le même style que les résidences voisines Lindbergh et Shakespeare. La mise sur le marché des **28 appartements** au second trimestre 2020 nous permet de maintenir une offre suffisante sur ce marché.

ARCHITECTE
ARCAS



28

APPARTEMENTS



HARDELOT

LA BECQUE

10
LOTS

La Becque est un lotissement de **10 lots** permettant la construction d'autant **de villas** au Nord d'Hardelot, non loin de la plage. Le permis a été obtenu en 2017. Le projet a depuis lors été ralenti par plusieurs recours de riverains. Recours qui ont tous été rejetés en janvier 2020 par le Tribunal administratif de Lille. Répès de courte durée car un nouvel appel vient d'être introduit contre le permis d'abattage délivré.



HARDELOT

LES STERNES

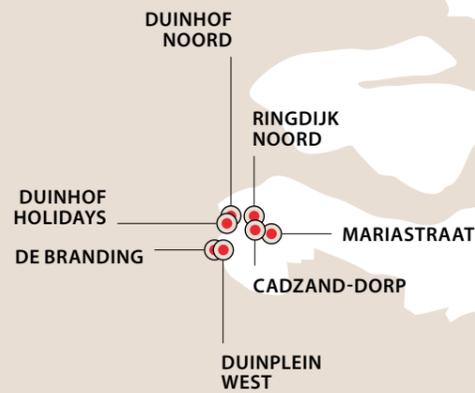
10
MAISONS DE
VACANCES

Le permis de construire accordé en 2018 a lui aussi fait l'objet d'un recours introduit par plusieurs riverains ainsi que par une association de défense de la nature. Le projet prévoit la construction de 10 résidences de vacances jumelées dans le centre d'Hardelot, non loin du projet Shakespeare. Un jugement est attendu dans les prochains mois.

AUTRES PROJETS

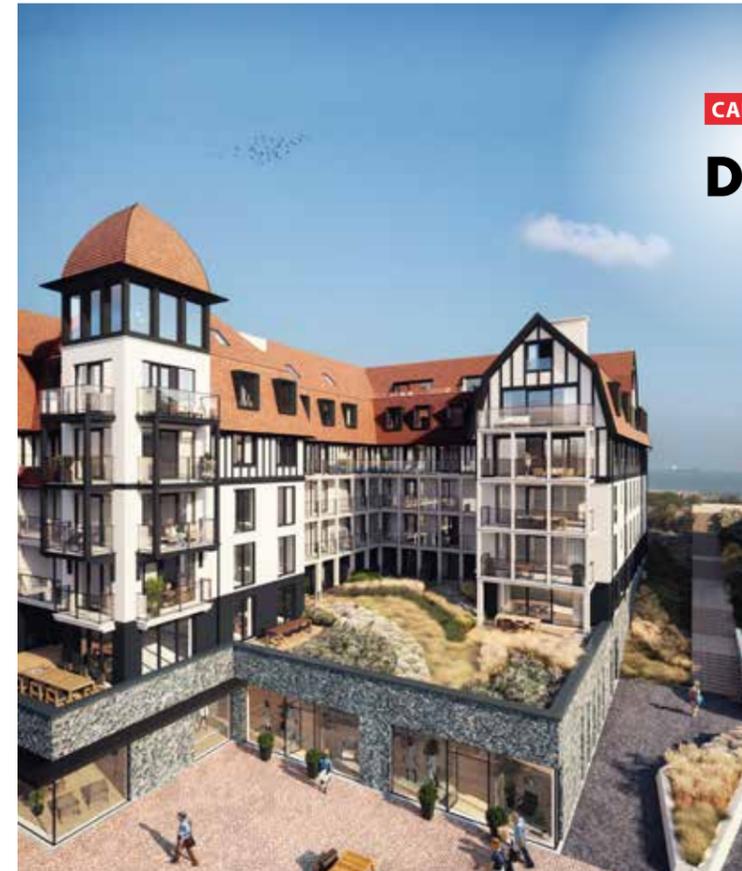
En attendant la délivrance de tous ces permis, nous continuons à concevoir de nouveaux projets sur les terrains dont nous possédons les droits de construire à Hardelot. Les premiers plans pour Ruban Bleu II et III ainsi que ceux d'un 4e bâtiment à côté de la résidence Oscar Wilde sont en cours de réalisation.

PAYS-BAS



LA SITUATION DU MARCHÉ

Selon un récent rapport de la Fédération sectorielle du Tourisme, le secteur récréatif néerlandais devrait encore connaître une croissance importante ces prochaines années. La Zélande restera la province par excellence pour héberger des résidences secondaires. Par ailleurs, les banques accordent plus facilement des prêts pour l'immobilier d'investissement. Les indicateurs du côté de la demande sont donc positifs mais il devient par contre de plus en plus difficile, du côté de l'offre, de trouver des projets ayant des chances raisonnables d'obtenir un permis. Les autorités se montrent de plus en plus difficiles en matière d'aménagement du territoire et la problématique de l'azote fait que de nombreux sites à proximité de réserves naturelles se voient privés de tout développement immobilier. Les prix de vente restent orientés à la hausse. En considérant l'ensemble de ces paramètres, nous continuerons à investir dans de nouveaux projets récréatifs en Zélande.



CADZAND

DE BRANDING

Ce projet, situé à côté du Strandhotel, est constitué de **46 appartements de grand standing** avec vue directe sur la mer, les dunes et le port de plaisance. **80% est déjà vendu** et il reste seulement 10 appartements à vendre. La première pierre de cet élégant bâtiment a été posée au printemps 2019 et les travaux avancent comme prévu. Les premières réceptions sont actuellement envisagées au second semestre 2021.

ARCHITECTE **ARCAS** PLUS D'INFOS **WWW.DEBRANDINGCADZAND.EU**



46
APPARTEMENTS

10
À VENDRE



CADZAND

DUINHOF NOORD

Dans le cadre d'une approche globale de Duinhof Noord et dans un souci de synergies, la Compagnie Het Zoute a, avec l'entreprise générale Van der Poel, acheté 2 terrains supplémentaires sur le site. La procédure d'affectation est en cours. Nous espérons pouvoir y développer **46 appartements et 1.600 m² d'espaces commerciaux**, soit un programme qui apporterait un relooking en profondeur de cette place au nord de la station balnéaire.

ARCHITECTE
ARCAS

46

APPARTEMENTS

1.600 m²

ESPACE COMMERCIAL



CADZAND

DUINPLEIN WEST

La Compagnie Het Zoute possède 2 terrains côté sud de la place centrale de Cadzand, à côté du parking public et du minigolf. Un accord avec les propriétaires des 4 parcelles voisines nous permet d'envisager un projet bien plus ambitieux **d'appart-hôtel** en face du Strandhotel et du Branding, à 50 mètres de la plage.



CADZAND

MARIASTRAAT

Nous possédons 50 % d'un terrain de 4,46 hectares au coin du Ringdijk Noord et de la Mariastraat, dans le centre du vieux village de Cadzand. Une partie de la parcelle est destinée à des résidences principales. Nous avons introduit une demande de réaffectation visant à créer **8 lots pour villas** sur une superficie d'environ 1,5 ha.

8

LOTS



CADZAND

RINGDIJK NOORD

Des négociations avancées sont en cours avec la commune pour la réaffectation de ce terrain situé en bordure de Cadzand-Bad. Le terrain offre une solution idéale permettant de résoudre certains problèmes de mobilité. Nous y envisageons des projets de loisirs **indoor**, **des commerces, des établissements horeca et un espace wellness**. Il s'agit ici aussi d'un projet en collaboration 50-50 avec l'entreprise générale Van der Poel.



CADZAND

DUINHOF HOLIDAYS

Cette petite société, dans laquelle nous détenons 37,5 % du capital, propose à la location d **de maisons et des appartements** à Cadzand. Plusieurs propriétaires mettent leur bien en location. Ils peuvent ainsi bénéficier d'un régime fiscal néerlandais particulièrement favorable, permettant de récupérer la TVA sur un bien acheté à condition de mettre celui-ci en location pendant minimum 6 mois par an.

PLUS D'INFOS
WWW.DUINHOFHOLIDAYS.NL





CADZAND

CADZAND-DORP

Nous avons acquis plusieurs terrains agricoles pour un total de **22,5 hectares**, stratégiquement situés entre Cadzand-Dorp et Cadzand-Bad. Ces terrains, qui seront provisoirement loués, sont assortis de 3 droits de bâtir. Nous espérons pouvoir y obtenir une **réaffectation** partielle à moyen-long terme.

AUTRES PROJETS

Nous négocions actuellement l'achat de 2 parcelles situées boulevard de Wielingen à Cadzand-Bad. Ces 2 parcelles pourraient permettre le développement d'environ 25 appartements.

La Compagnie étudie également un nouveau projet en bordure du Grevelingenmeer en Zélande, avec la possible construction d'une centaine de résidences secondaires, à l'image du projet Grote Duynen, autour d'un parcours de golf existant.



CADZAND



FERMETTE, Rijkswachtlaan, Knokke, Belgique

16
MAISONS2
FERMES

PATRIMOINE

LES FERMETTES

Le compromis pour la vente d'une ferme a été signé fin 2019. Cela s'inscrit dans le cadre de la stratégie de la société visant à vendre progressivement une partie du patrimoine existant lorsqu'il offre un faible rendement locatif et que concomitamment nous recevions une offre supérieure au prix du marché.

Le patrimoine actuel se compose encore de 16 maisons et 2 fermes. Toutes sont louées.

TERRES ET BOIS

Le revenu des activités agricoles est resté stable par rapport à l'exercice précédent. La Compagnie Het Zoute gère et exploite en direct environ 60 ha. Les quelques 136 ha restants sont loués sous bail à ferme par différents preneurs. Certaines parcelles, soit agricoles soit boisées, ont été vendues en 2019 à des propriétaires riverains.

LES ACTIVITÉS RÉCRÉATIVES

ROYAL ZOUTE GOLF CLUB

Malgré 3 vagues de chaleur en 2019, le RZGC est parvenu à empêcher les fairways et greens de brûler grâce aux investissements consacrés ces dernières années au système d'irrigation automatique.

Cela a permis d'améliorer la qualité du parcours et la Compagnie a pu compter sur une hausse du chiffre d'affaires de 15 % au niveau des greenfees.

Le magazine britannique « Golf World » a classé le Royal Zoute Golf Club en première position des golfs belges et en 31^e position de ceux situés en Europe continentale, malgré la concurrence de nouveaux parcours.

Les travaux entamés en 2018 au niveau du local des starters et des locaux destinés aux cours dispensés par les pros ainsi que différents travaux sur le terrain durant l'hiver 2018-2019 sont terminés et sont largement appréciés par les membres.

Le Conseil d'Administration de RZGC NV a également approuvé un master plan ayant pour objet la rénovation complète et la mise aux normes de l'ensemble du site du Club House. Pour pouvoir réaliser ces travaux dans des délais très serrés, le choix s'est porté sur l'installation d'un pavillon temporaire sur l'ancien parking A du Club. Ce pavillon de belle qualité est opérationnel depuis fin novembre 2019 et restera jusqu'à la fin des travaux du rez-de-chaussée du Club House et de la rénovation des cuisines. Au mois d'octobre, nous avons aussi entamé la deuxième et dernière phase de rénovation de la toiture. Nous ferons l'impossible pour que la date de fin de l'ensemble les travaux corresponde à celle de l'ouverture de la saison golfique 2021.

PLUS D'INFOS
WWW.RZGC.BE



PERSONNEL



MINI & APPROACH GOLF

Ce « mini & 12 holes approach golf » bien entretenu et très apprécié est situé au cœur du Zoute. Le locataire actuel continuera à exploiter ce site au cours des prochaines années.

ROYAL ZOUTE TENNIS CLUB

Comme les années précédentes, plusieurs tournois ITF ont été organisés sur le site du Royal Zoute Tennis Club cet été, comme le tournoi « Rising Stars » doté de 10.000 dollars et le « Knokke Zoute Junior Roller Open » pour joueurs à mobilité réduite. Le tournoi national classique « The Zoute Challenge » et les tournois récréatifs « Elle » et « Zoute Family & Friends » ont également figuré au programme.

L'exploitation des terrains du Royal Zoute Tennis Club est assurée par Edition Ventures. Plusieurs terrains de tennis ont fait l'objet d'une profonde remise à neuf en 2019.

Le bâtiment Club House est loué au groupe People first qui assure l'exploitation du fameux Knokke-Out.

La Compagnie Het Zoute travaille sur l'élaboration d'un master plan pour le futur développement de ce site.



Compte tenu de la croissance de ses activités immobilières en Belgique comme à l'étranger, la Compagnie prévoit encore d'étoffer ses effectifs.

Nous profitons du présent rapport pour rappeler à nos actionnaires et autres stakeholders combien tous ces résultats n'auraient pas été possibles sans la précieuse contribution de l'ensemble des membres du personnel et de la direction. Nous souhaitons les féliciter tant pour la qualité que la passion qu'ils y mettent. Nous remercions chacun d'entre eux en particulier.





03

LA STRUCTURE DU GROUPE

LA STRUCTURE DU GROUPE

GOUVERNANCE

L'Advisory Board s'est réuni huit fois en 2019. 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 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 sur 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 quatre fois en 2019.

Le Comité d'Audit s'est réuni deux fois en 2019 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 quatre 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 ambitionne de poursuivre sa croissance dans l'immobilier résidentiel de qualité, tant en Belgique qu'au sud des Pays-Bas et au nord de la France, le long de la Côte d'Opale.

Elle entend encore professionnaliser et étoffer son personnel et faire appel à des financements externes par projets afin d'accélérer sa croissance interne. Une diversification dans d'autres secteurs (bureaux, commerces, maisons de repos et logements pour étudiants) ne pourra être envisagée qu'à condition de se faire en collaboration avec des partenaires spécialisés.

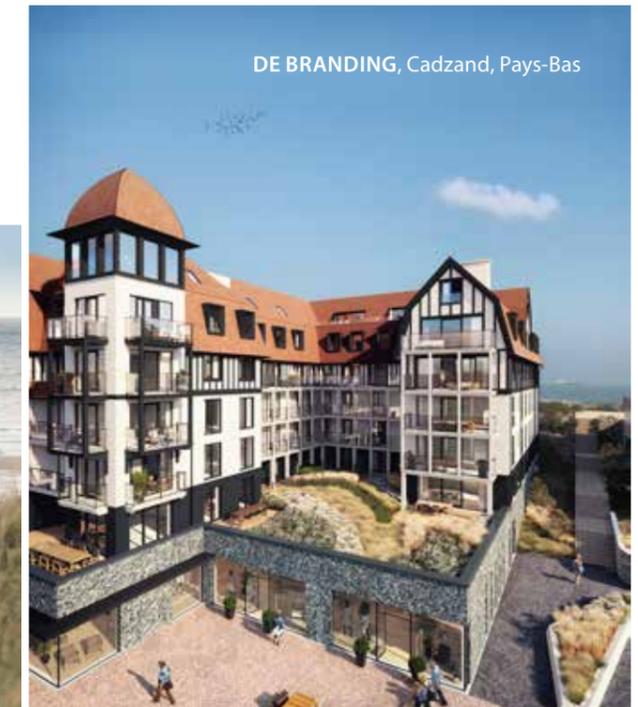
L'exploitation du Royal Zoute Golf Club représente le deuxième cœur de métier de la Compagnie. Le club de golf a été intégré dans une entité distincte en 2018 et nous avons lancé dès 2019 un ambitieux programme de rénovation afin de ramener notre prestigieux club de golf dans le peloton de tête belge et européen et faire face à la concurrence.

La Compagnie Het Zoute analyse actuellement les possibilités de réaménagement du tennis et souhaite à moyen terme transformer le site en une zone de loisirs avec des possibilités sportives et récréatives.

Enfin, la Compagnie continuera à gérer son patrimoine en bon père de famille. Les fermettes et les maisons seront ainsi progressivement vendues en fonction des opportunités du marché et de leur rentabilité. Les terres agricoles et les terrains boisés, gérés si possible directement, constituent une réserve foncière qui pourrait être utilisée au profit des projets immobiliers.



Cadzand, Pays-Bas



DE BRANDING, Cadzand, Pays-Bas

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.



04

COMPTES ANNUELS CONSOLIDÉS

LA 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.
- **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.
- **Compagnie Het Zoute Reserve SA**
BE 0446.241.174
Filiale à 100 %, active dans le projet « La Rive ».
- **Zoute Investment Partners SA**
BE 0740.791.572
Filiale à 50 %, active dans le projet « Camille Lemonnierlaan ».
- **Zoute Promotions Kortrijk SA**
BE 0739.859.877
Filiale à 100 %, active dans le projet « Loofstraat ».
- **Développement Faisanderie SA**
BE 0843.318.889
Filiale à 50 %, active dans le projet « Orée Gardens ».
- **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 accommodations sportives du Royal Zoute Golf Club.
- **Compagnie Immobilière d'Hardelot SAS**
SIRET nr. 43379130800029
Filiale à 100 %, active dans la station balnéaire d'Hardelot, le long de la « Côte d'Opale ».
- **Compagnie Het Zoute Nederland BV**
KvK Zuid-West Nederland 20160492
Filiale à 100 %. Centralise les activités aux Pays-Bas.
- **Compagnie Cadzand Duinhof BV**
KvK Brabant 17254278
Filiale à 75 % de Compagnie Het Zoute Nederland BV, développe le projet « Duinhof » à Cadzand.
- **Compagnie Cadzand Duinhof Oost BV**
KvK Brabant 17271304
Filiale à 50 % de Compagnie Het Zoute Nederland BV, développe le projet « Duinhof Oost » à Cadzand.
- **Duinhof Holidays BV**
KvK Zuid-West Nederland 55467911
Filiale à 37,5 % de Compagnie Het Zoute Nederland BV, active dans la location immobilière aux Pays-Bas.
- **ZP Zeeland BV**
KvK Zuid-West Nederland 20160492
Filiale à 50 % de Compagnie Het Zoute Nederland BV, développe le projet « De Groote Duynen » à Kamperland (Noord-Beveland).



OSCAR WILDE, Hardelot, France

COMMENTAIRES SUR CERTAINS POSTES DES COMPTES ANNUELS CONSOLIDÉS

Le total du bilan des comptes annuels consolidés a augmenté de 9,0 millions EUR.

ACTIF

Les immobilisations ont diminué de 0,7 million EUR, une baisse qui s'explique par la diminution de la créance impôt des sociétés suite à la vente interne du terrain de De Branding. Le stock de biens immobiliers destinés à la vente, soit un total de 79,3 millions EUR, a augmenté de 5,4 millions EUR par rapport au 31 décembre 2018. Les stocks se composent de divers projets, tant en Belgique qu'aux Pays-Bas et en France. Ils représentent environ 61 % des actifs du groupe.

Les créances à court terme ont diminué de 1,1 million EUR par rapport à l'exercice précédent suite au remboursement de la TVA néerlandaise (vente interne du terrain de De Branding). Les liquidités au 31/12/2019 s'élevaient à 33,6 millions d'euros (+ 5,2 millions EUR).

PASSIF

Les fonds propres du groupe (77,7 millions EUR) ont augmenté de 8,3 millions EUR par rapport à fin 2018. Les dettes du groupe ont connu une hausse de 0,7 million EUR pour s'établir à 51,3 millions EUR. Les dettes à long terme ont diminué de 0,4 million EUR suite au remboursement du crédit d'investissement de 2 millions EUR. Les dettes à court terme ont augmenté au total de 1,1 million EUR. Les acomptes reçus de clients sur les projets en construction ont augmenté de 9,6 millions EUR pour un total de 30,2 millions EUR (cf. infra méthode « completed contract »). Les dettes fiscales ont diminué de 2,3 millions EUR. Les dettes fournisseurs ont diminué de 1,1 million EUR. Les autres dettes (dettes à plus d'un an échéant dans l'année, dettes financières et dettes sociales) présentent de légères fluctuations.

COMPTE DE RÉSULTATS

Le chiffre d'affaires consolidé de l'exercice 2019 a baissé pour s'établir à 38,6 millions EUR (- 19,3 millions EUR par rapport à 2018). Nous renvoyons aux règles d'évaluation 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 aussi des ventes actées notamment dans le cadre des projets La Rive (18 appartements, 29 en 2018), Royal Gardens (2 appartements ; 1 en 2018), De Groote Duynen (9 maisons ; 33 en 2018), Lindbergh (1 appartement ; 20 en 2018), The Pavilion (11 appartements ; 3 en 2018), Zevenkote (3 lots) et De Branding (3 espaces commerciaux & 28 appartements).

Les produits non récurrents (0,6 million EUR) se composent de la vente de terres agricoles à Knokke. Les produits non récurrents en 2018 s'élevaient à 2,5 millions EUR, provenant de la vente d'une ferme et de terres agricoles.

Le total des charges d'exploitation (26,6 millions EUR) a baissé de 24,3 millions EUR par rapport à l'exercice précédent. Cette diminution est en grande partie due à l'achèvement du projet Strandresidentie en 2018, qui n'apparaîtra plus en 2019. La rubrique « services et divers » (+ 0,5 million EUR) est par ailleurs en hausse, tandis que la rubrique « réduction de valeur sur les stocks » (- 0,5 million EUR) est en baisse. Les autres rubriques (« frais de personnel », « amortissements » et « autres charges d'exploitation ») sont au même niveau que l'exercice précédent.

La hausse de la rubrique « services et biens divers » concerne les commissions sur ventes (+ 0,3 million EUR) et les frais de consultance pour personne supplémentaire (+ 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 augmenté pour s'établir à 12,9 millions EUR contre 9,6 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 12,4 millions EUR (9,1 millions en 2018). La charge fiscale (33 % sur le résultat avant impôts) passe à 4,1 millions EUR (3,6 millions EUR en 2018). Le bénéfice net du groupe s'élevait à 8,4 millions EUR contre 5,5 millions pour l'exercice précédent.

COMMUNICA- TIONS DIVERSES

Il n'existe pas de risques ni d'incertitudes spécifiques en dehors des risques d'exploitation normaux connus dans le secteur (par exemple : les risques environnementaux, les risques de permis, les risques afférents au coût de construction, les risques commerciaux, ...) 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 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.

L'épidémie du virus COVID-19 au début de 2020 et les effets des mesures prises pour contenir le virus pourraient avoir une incidence sur notre performance financière de 2020 et sur l'évaluation de certains actifs et passifs. En conséquence, il se peut que nous devions enregistrer des ajustements importants dans nos comptes en 2020. D'après les faits connus à ce jour, nous n'avons actuellement aucune connaissance des incidences financières sur les états financiers de 2019.

Le Conseil d'Administration, le 7 avril 2020

INFORMATIONS FINANCIÈRES CONSOLIDÉES

BILAN ET COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS GROUPE COMPAGNIE HET ZOUTE

ACTIF (EN EUR)	31/12/18	31/12/19
ACTIFS IMMOBILISÉS	11.403.299	10.700.762
Immobilisations incorporelles	260.664	211.498
Ecarts de consolidation positifs	12.518	0
Immobilisations corporelles	9.574.555	9.667.951
Terrains et constructions	7.683.617	8.436.504
Installations, machines et outillage	519.087	462.342
Mobilier et matériel roulant	584.748	425.756
Immobilisations en cours et acomptes versés	787.103	343.349
Immobilisations financières	205.562	188.568
Sociétés mises en équivalence	157.812	140.818
Créances et cautionnements en numéraire	47.750	47.750
Créances à plus d'un an	1.350.000	632.745
ACTIFS CIRCULANTS	109.193.246	118.879.275
Stocks et commandes en cours d'exécution	73.909.949	79.280.359
Marchandises	0	0
Immeubles destinés à la vente	73.909.949	79.280.359
Créances à un an au plus	6.968.912	5.882.057
Créances commerciales	711.724	1.890.355
Autres créances	6.257.188	3.991.702
Valeurs Liquides	28.286.687	33.569.397
Comptes de régularisation	27.699	147.461
TOTAL DE L'ACTIF	120.596.545	129.580.036

PASSIF (EN EUR)	31/12/18	31/12/19
CAPITAUX PROPRES	69.377.264	77.650.820
Capital	410.000	410.000
Capital souscrit	410.000	410.000
Reserves consolidees	68.809.089	77.082.645
Ecarts de consolidation negatifs	158.175	158.175
INTERETS DE TIERS	633.407	637.438
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	0	0
Provisions pour risques et charges	0	0
Pensions et obligations similaires	0	0
Impôts	0	0
DETTES	50.585.874	51.291.778
Dettes à plus d'un an	1.278.758	879.497
Dettes à un an au plus	49.285.709	50.381.163
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	395.115	399.261
Dettes financières	15.017.815	15.000.000
Dettes commerciales	3.313.006	2.194.084
Acomptes reçus	20.654.081	30.227.747
Impôts	4.476.006	2.169.874
Rémunérations et charges sociales	176.060	202.126
Dettes diverses	5.253.625	188.072
Comptes de régularisation	21.408	31.117
TOTAL DU PASSIF	120.596.545	129.580.036

RAPPORT DU COMMISSAIRE

COMPTE DES RESULTATS (EN EUR)	31/12/18	31/12/19
Ventes et prestations	60.464.115	39.487.146
Chiffre d'affaires	57.875.254	38.570.924
Production immobilisée	25.225	14.178
Autres produits d'exploitation	71.029	308.840
Produits d'exploitation non récurrents	2.492.607	593.204
Cout des ventes et des prestations	50.885.135	26.584.524
Achats approvisionnements et marchandises	51.066.686	24.077.899
Variation des stocks	-9.934.416	-7.282.715
Services et biens divers	3.570.783	4.120.746
Rémunérations, charges sociales et pensions	2.301.759	2.025.345
Amortissements et réductions de valeur sur immobilisations (in)corporelles	928.313	961.613
Réductions de valeur sur créances commerciales et stocks	2.823.796	2.374.597
Provisions pour risques et charges	0	0
Autres charges d'exploitation	122.259	147.106
Charges d'exploitation non récurrentes	5.954	159.933
Bénéfice d'exploitation	9.578.981	12.902.622
Produits financiers	4.467	108
Produits des immobilisations financières	1.190	0
Produits des actifs circulants	3.277	108
Autres produits financiers	0	0
Charges financières	501.363	473.073
Bénéfice de l'exercice avant impôts	9.082.084	12.429.658
Impôts sur le résultat	3.586.083	4.070.076
Impôts	3.591.650	4.100.460
Régularisation d'impôts	5.567	30.384
Parts dans le résultat des créances et cautionnements en numéraire	51.624	58.006
Bénéfice de l'exercice consolidé	5.547.625	8.417.588
Parts des tiers	-47	4.031
Part du groupe	5.547.672	8.413.556

Rapport du commissaire à l'assemblée générale de
Compagnie Het Zoute SA pour l'exercice clos le 31 décembre
2019

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 2019, le compte de résultats consolidé de l'exercice clos le 31 décembre 2019 ainsi que les annexes formant ensemble les « Comptes Consolidés », et inclut également notre rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires. Ces rapports constituent un ensemble et sont inséparables.

Nous avons été nommés commissaire par l'assemblée générale du 25 avril 2018, conformément à la proposition de l'organe de gestion émise sur recommandation du comité d'audit. Notre mandat vient à l'échéance à la date de l'assemblée générale qui délibérera sur les Comptes Consolidés au 28 avril 2021. Nous avons exercé le contrôle légal des Comptes Consolidés durant 5 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 2019, 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 € 129.580.036 et dont le compte de résultats consolidé se solde par un bénéfice de l'exercice de € 8.413.556.

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 2019, ainsi que de ses résultats consolidés et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

Fondement de notre opinion sans réserve

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

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

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

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

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

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

Nos responsabilités pour l'audit des Comptes Consolidés

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

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

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

- la prise de connaissance suffisante du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la Société et du Groupe ;

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

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

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

RAPPORT SUR D'AUTRES OBLIGATIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES

Responsabilités de l'organe de gestion

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

Responsabilités du Commissaire

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

Aspects relatifs au rapport de gestion

A notre avis, après avoir effectué nos procédures spécifiques sur le rapport gestion, le rapport de gestion concorde avec les Comptes Consolidés et ce rapport de gestion a été établi conformément à l'article 3:32 du Code des sociétés et associations (ancien article 119 du Code des sociétés).

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. En outre, nous n'exprimons aucune forme d'assurance sur le rapport de gestion.

Mentions relatives à l'indépendance

Notre cabinet de révision et notre réseau n'ont pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des Comptes Consolidés et nous sommes restés indépendants vis-à-vis de la Société au cours de notre mandat.

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

Autres mentions

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

Gent, le 8 avril 2020

EY Réviseurs d'Entreprises SRL
Commissaire
Représentée par

Paul Eelen *

Associé

(*) Agissant au nom d'une SRL.



05

COMPTES ANNUELS STATUTAIRES

RAPPORT ANNUEL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Vous trouverez ci-dessous le rapport du Conseil d'Administration ainsi que les comptes annuels au 31 décembre 2019.

CHIFFRES CLÉS COMPAGNIE HET ZOUTE N.V./SA

EN EUR	2015*	2016**	2017	2018	2019
Chiffre d'affaires	5.318.334	6.715.190	6.780.678	1.414.714	3.145.728
Coût des ventes et des prestations	4.625.544	5.028.329	5.705.938	3.982.474	4.960.769
Bénéfice d'exploitation	803.257	3.441.466	4.826.221	-22.021	-925.162
Bénéfice d'exploitation / Chiffre d'affaires	15,10%	51,25%	71,18%	-1,56%	-29,41%
Impôts	938	1.050.000	1.515.198	0	44.930
Bénéfice à affecter	995.258	2.325.299	4.156.181	-109.786	3.893.757
Impôts / Bénéfice avant impôts	0,09%	31,11%	26,71%	0,00%	1,14%
Fonds propres	52.535.517	50.310.671	49.602.566	44.588.494	48.342.251
TOTAL DU BILAN	65.777.269	64.017.814	69.912.483	90.315.350	96.145.470
Solvabilité	79,87%	78,59%	71,26%	49,37%	50,28%
Dividende net par action	107*	106**	110	110	0

(*) 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

À la date de clôture 2019, le total du bilan de l'entreprise s'élève à 96.145.470 EUR contre 90.315.350 EUR un an plus tôt.

ACTIF

Les immobilisations corporelles et incorporelles ont diminué de 0,4 million EUR suite aux amortissements. Les « immobilisations financières » ont augmenté de 0,15 million EUR suite à la participation dans les nouvelles sociétés Zoute Promotions Kortrijk SA (participation à 100 %) et Zoute Investment Partners (participation à 50 %). Les actifs circulants ont augmenté de 6,0 million EUR. Les stocks ont augmenté de 8,5 millions EUR, principalement en raison des frais pour le bâtiment en construction de « La Rive ». Les créances à un an au plus ont augmenté de 1,2 million EUR suite à une hausse des créances commerciales. Les liquidités s'établissent à 4,7 millions EUR, en diminution de 3,7 millions d'EUR par rapport à l'année passée.

PASSIF

Les fonds propres de la Compagnie Het Zoute SA ont augmenté de 3,8 million EUR (à 48,3 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 2,1 million EUR. Les acomptes reçus dans le cadre du projet « La Rive » ont augmenté de 9,7 millions EUR. Les créances intra-groupe ont diminué de 1,4 million EUR.

COMPTE DE RÉSULTATS

Le chiffre d'affaires de l'exercice a augmenté de 1,7 million EUR par rapport à l'exercice précédent, en grande partie grâce à la vente de terrains Pavillon. Les produits non récurrents réalisés (0,6 million EUR) découlent principalement de la vente de terrains et de terres agricoles (exercice précédent : 2,5 millions EUR suite à la vente d'une ferme et de terres agricoles).



Les charges d'exploitation ont augmenté de 1,0 million EUR par rapport à l'exercice précédent suite à la sortie des terrains Pavillon vendus. La perte d'exploitation s'élève à 925.162 EUR contre 22.021 EUR en 2018.

Les produits financiers comprennent le dividende d'un montant de 5 millions EUR reçu de notre filiale Compagnie Het Zoute Reserve SA. 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.

Le bénéfice de l'exercice s'élève à 3.893.757 EUR (2018 : perte de 109.786 EUR).

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE

Le bénéfice de l'exercice à affecter s'établit à 3.893.757 EUR. Compte tenu d'un solde bénéficiaire reporté de 22.685.009 EUR, le résultat à affecter s'élève à 26.578.766 EUR.

L'attention des actionnaires est tout particulièrement attirée sur le fait que le Conseil d'administration propose de ne pas attribuer de dividende cette année compte tenu de la situation totalement inédite dans laquelle se trouve l'activité économique suite à la crise sanitaire provoquée par la pandémie de coronavirus. A l'instar de beaucoup d'autres entreprises, cette proposition est basée sur les incertitudes existantes tant au niveau de la durée de l'épidémie que de la manière et du rythme selon lesquels l'activité économique reprendra un cours normal. Elle n'est

nullement liée à la situation propre de la société dont la santé financière et les résultats de l'année écoulée sont excellents. Le Conseil d'administration suivra de près la situation et adaptera en conséquence ses perspectives pour l'exercice en cours.

Dividende	0 EUR
Affectation au Conseil d'Administration	140.000 EUR
Solde bénéficiaire à reporter	26.438.766 EUR

Conformément aux dispositions légales, le bilan présenté tient compte de la répartition proposée.

MANDATS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le mandat de Madame Thérèse Dhaenens Weyn (représentant DW Consult SRL) ainsi que ceux du Comte Alexandre Lippens et de Messieurs Alain Devos (représentant Alain Devos SRL) et Didier t'Serstevens (représentant Hudico sa) arrivent à échéance.

Le mandat de Madame Thérèse Dhaenens Weyn (représentant DW Consult SRL) n'est pas renouvelable et le Conseil d'Administration vous propose d'élire à sa place Madame Sophie Malarme-Lecloux (représentant FreeBe SRL) comme administratrice indépendante, pour un mandat de 3 ans (jusqu'à l'Assemblée Générale de 2023).

Madame Malarme-Lecloux est diplômée de la Solvay Business School et a travaillé entre autres pour IBM, ING ou Sofina. Elle dispose d'une expérience étendue comme administratrice indépendante, siégeant ou ayant siégé dans des sociétés comme Befimmo, Deceuninck et Orpéa.

Le comte Alexandre Lippens, résidant en Californie, n'a pas souhaité renouveler son mandat et nous a proposé que son groupe d'actionnaires soit à l'avenir représenté par une administratrice externe en la personne de Madame Patricia Laureys (représentant Brix & Co SRL).

Madame Laureys est électro-mécanicienne de formation et dispose d'un MBA de l'université de Lille. Elle a créé une importante société de consultance en logistique Brix Advice et siège, ou a siégé, aux conseils et comités de Markant, Double you logistics et Montea. Nous vous proposons d'élire Madame Patricia Laureys comme administratrice pour un mandat de 3 ans (jusqu'à l'Assemblée Générale de 2023).

Les mandats de Messieurs Alain Devos (représentant Alain Devos SRL) et Didier t'Serstevens (représentant Hudico sa) sont renouvelables. Le Conseil d'Administration vous propose de les renommer pour 3 ans (jusqu'à l'Assemblée Générale de 2023).

COMMUNICATIONS DIVERSES

Il n'existe pas de risques ni d'incertitudes spécifiques en dehors des risques d'exploitation normaux connus dans le secteur (par exemple : les risques environnementaux, les risques de permis, les risques afférents au coût de construction, les risques commerciaux, ...) 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 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.

L'épidémie du virus COVID-19 au début de 2020 et les effets des mesures prises pour contenir le virus pourraient avoir une incidence sur notre performance financière de 2020 et sur l'évaluation de certains actifs et passifs. En conséquence, il se peut que nous devions enregistrer des ajustements importants dans nos comptes en 2020. D'après les faits connus à ce jour, nous n'avons actuellement aucune connaissance des incidences financières sur les états financiers de 2019.

Le Conseil d'Administration, le 7 avril 2020



Knokke, Belgique

INFORMATION FINANCIÈRE

COMPAGNIE HET ZOUTE SA

ACTIF (EN EUR)	31/12/18	31/12/19
ACTIFS IMMOBILISES	45.672.138	45.486.567
Immobilisations incorporelles	260.259	204.626
Immobilisations corporelles	4.463.488	4.183.550
Terrains et constructions	4.368.201	4.122.612
Installations, machines et outillage	14.000	13.002
Mobilier et matériel roulant	81.287	47.936
Immobilisations en cours et acomptes versés	0	0
Immobilisations financières	40.948.391	41.098.391
Participations dans des entreprises liées	40.912.991	41.062.991
Actions et parts	0	0
Créances et cautionnements en numéraire	35.400	35.400
ACTIFS CIRCULANTS	44.643.212	50.658.902
Stocks et commandes en cours d'exécution	14.590.232	23.070.552
Marchandises	0	0
Immeubles destinés à la vente	14.590.232	23.070.552
Créances à un an au plus	21.669.415	22.876.160
Créances commerciales	313.794	1.829.923
Autres créances	21.355.621	21.046.237
Valeurs liquides	8.378.932	4.705.123
Comptes de régularisation	4.633	7.066
TOTAL DE L'ACTIF	90.315.350	96.145.470

PASSIF (EN EUR)	31/12/18	31/12/19
CAPITAUX PROPRES	44.588.494	48.342.251
Capital	410.000	410.000
Capital souscrit	410.000	410.000
Reserves	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	22.685.009	26.438.766
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	0	0
Provisions pour risques et charges	0	0
Pensions et obligations similaires	0	0
DETTES	45.726.856	47.803.219
Dettes à plus d'un an	0	0
Dettes à un an au plus	45.705.448	47.772.577
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	1.673.873	0
Dettes financières	15.000.000	15.000.000
Dettes commerciales	303.511	857.905
Acomptes reçus sur commandes	17.199.919	26.863.058
Impôts	215.000	388.243
Rémunérations et charges sociales	75.290	77.848
Autres dettes	11.237.855	4.585.523
Comptes de régularisation	21.408	30.642
TOTAL DU PASSIF	90.315.350	96.145.470

COMPAGNIE HET ZOUTE SA

COMPTE DE RESULTATS (EN EUR)	31/12/18	31/12/19
Ventes et prestations	3.960.453	4.035.607
Chiffre d'affaires	1.414.714	3.145.728
Production immobilisée	25.225	14.178
Autres produits d'exploitation	31.513	282.498
Produits d'exploitation non récurrents	2.489.001	593.204
Cout des ventes et des prestations	3.982.474	4.960.769
Achats approvisionnements et marchandises	6.076.716	10.015.195
Variation des stocks	-5.613.873	-8.480.321
Services et biens divers	2.149.740	2.191.281
Rémunérations, charges sociales et pensions	922.913	807.554
Amortissements et réductions de valeur sur immobilisations (in)corporelles	356.603	341.513
Réductions de valeur sur créances commerciales et stocks	0	0
Provisions pour risques et charges	0	0
Autres charges d'exploitation	89.037	80.132
Charges d'exploitation non récurrentes	1.338	5.415
Bénéfice d'exploitation	-22.021	-925.162
Produits financiers	374.469	5.361.277
Produits des immobilisations financières	268.887	5.000.000
Produits des actifs circulants	105.582	361.277
Autres produits financiers	0	0
Charges financières	462.234	497.428
Bénéfice de l'exercice avant impôts	-109.786	3.938.686
Impôts sur le résultat	0	44.930
Impôts	0	44.930
Régularisation d'impôts	0	0
Bénéfice de l'exercice	-109.786	3.893.757
Transfert aux/Prélèvements sur réserves immunisées		
Bénéfice de l'exercice à affecter	-109.786	3.893.757

AFFECTATIONS ET PRELEVEMENTS (EN EUR)	31/12/18	31/12/19
Bénéfice à affecter	27.589.295	26.578.766
Bénéfice de l'exercice à affecter	-109.786	3.893.757
Bénéfice reporté de l'exercice précédent	27.699.081	22.685.009
Dotations aux réserves	0	0
Aux autres réserves	0	0
Résultat à reporter	22.685.009	26.438.766
Bénéfice à reporter	22.685.009	26.438.766
Bénéfice à distribuer	4.904.286	140.000
Rémunération du capital	4.714.286	0
Tantièmes	190.000	140.000

RAPPORT DU COMMISSAIRE

Rapport du commissaire à l'assemblée générale de Compagnie Het Zoute SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2019

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire de la société Compagnie Het Zoute SA (« la Société »). Ce rapport inclut notre opinion sur le bilan au 31 décembre 2019, le compte de résultats de l'exercice clos le 31 décembre 2019 ainsi que les annexes formant ensemble les « Comptes Annuels », et inclut également notre rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires. Ces rapports constituent un ensemble et sont inséparables.

Nous avons été nommés commissaire par l'assemblée générale du 25 avril 2018, conformément à la proposition de l'organe de gestion émise sur recommandation du comité d'audit. Notre mandat vient à l'échéance à la date de l'assemblée générale qui délibérera sur les Comptes Annuels au 28 avril 2021. Nous avons exercé le contrôle légal des Comptes Annuels durant 5 exercices consécutifs.

RAPPORT SUR L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des Comptes Annuels de Compagnie Het Zoute SA, comprenant le bilan au 31 décembre 2019, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à € 96.145.469 et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de € 3.893.757.

A notre avis, les Comptes Annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la Société au 31 décembre 2019, 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 au comité d'audit, constitué au sein de l'organe de gestion, notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit ainsi que les constatations importantes découlant de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.

RAPPORT SUR D'AUTRES OBLIGATIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES

Responsabilités de l'organe de gestion

L'organe de gestion est responsable de l'établissement et du contenu du rapport de gestion, du respect des dispositions légales et réglementaires applicables à la tenue de la comptabilité, ainsi que du respect du Code des sociétés ou, à partir du 1er janvier 2020, du Code des sociétés et associations, et des statuts de la Société.

Responsabilités du Commissaire

Dans le cadre de notre mandat de commissaire et conformément à la norme belge complémentaire 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 ou, à partir du 1er janvier 2020, du Code des sociétés et associations, et des statuts, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

Aspects relatifs au rapport de gestion

A notre avis, après avoir effectué nos procédures spécifiques sur le rapport gestion, le rapport de gestion concorde avec les Comptes Annuels et ce rapport de gestion a été établi conformément aux articles 3:5 et 3:6 du Code des sociétés et associations (anciens articles 95 et 96 du Code des sociétés).

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. En outre, nous n'exprimons aucune forme d'assurance sur le rapport de gestion.

Mention relative au bilan social

Le bilan social, à déposer à la Banque nationale de Belgique conformément à l'article 3:12, § 1er, 8 du Code des sociétés et associations, traite tant au niveau de la forme qu'au niveau du contenu, des mentions requises par le Code des sociétés et associations, et ne comprend pas d'incohérences significatives par rapport aux informations dont nous disposons dans notre dossier de contrôle.

Mentions relatives à l'indépendance

Notre cabinet de révision et notre réseau n'ont pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des Comptes Annuels et nous sommes restés indépendants vis-à-vis de la Société au cours de notre mandat.

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

Autres mentions

- sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- l'affectation des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.

- nous n'avons pas connaissance d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des sociétés ou, à partir du 1er janvier 2020, du Code des sociétés et associations qui devrait être mentionnée dans notre rapport
- le présent rapport est conforme au contenu de notre rapport complémentaire destiné au comité d'audit visé à l'article 11 du règlement (UE) n° 537/2014.

Gent, le 8 avril 2020

EY Réviseurs d'Entreprises SRL
Commissaire
Représentée par

Paul Eelen *

Associé

(*) 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, 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.



Knokke, Belgique

Compagnie Het Zoute

Siège social

Prins Filiplaan 53

B-8300 Knokke-Heist

Tel. +32 50 62 11 11

Fax +32 50 60 04 73

cie@zoute.be

Mise en page: www.astrix.be

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

www.compagniezoute.be