



RAPPORT ANNUEL

2017



COMPAGNIE HET ZOUTE



**RAPPORT DU CONSEIL
D'ADMINISTRATION**

à l'assemblée générale
du 25 avril 2018

**BILAN ET COMPTE
DE RÉSULTATS**

au 31 décembre 2017



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
- 30 Projets immobiliers aux Pays-Bas
- 40 Patrimoine
- 41 Personnel
- 42 Les activités récréatives

03

LA STRUCTURE DU GROUPE

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

04

COMPTES ANNUELS CONSOLIDÉS

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

05

COMPTES ANNUELS STATUTAIRES

- 62 Rapport Annuel du Conseil d'Administration
- 62 Chiffres clés
- 63 Commentaires sur certains postes des comptes annuels
- 64 Affectation du résultat de l'exercice
- 64 Mandats du Conseil d'Administration
- 65 Communications diverses
- 66 Informations financières
- 70 Rapport du Commissaire
- 73 Annexes aux comptes annuels
- 73 Règles d'évaluation
- 74 Annexe: Charte de Gouvernance



DE BRANDING | Architecte : Arcas



CHIFFRES CLÉS & PRÉAMBULE

MOT DU PRÉSIDENT

Madame,
Monsieur,

Je vous laisse découvrir avec intérêt les résultats de 2017 et l'avancement de nos projets qui sont détaillés dans ce 109^{ème} rapport annuel de la Compagnie Het Zoute.

Comme vous le constaterez, ces résultats montrent une progression par rapport à l'année dernière. Ceci nous permet de vous proposer une augmentation du dividende brut de 3,8 % à 157,14 EUR, soit 110 EUR net, preuve s'il en est de notre confiance dans l'évolution de l'entreprise et la qualité des résultats engrangés par le nouveau management au cours de cette année. Nous profitons de l'occasion pour en remercier celui-ci et toute l'équipe qui l'entoure.

Au mois d'août 2017, nous vous communiquions pour la première fois une valorisation externe et indépendante, réalisée par la banque d'affaire Rothschild pour le compte de la société. Cette valorisation estimait la valeur de l'action dans une fourchette de 3.876 à 4.143 EUR. Non seulement l'actionnaire disposait d'une information jusqu'alors inédite et transparente, mais surtout, cela nous donnait un nouvel outil d'appréciation objectif permettant de mieux mesurer l'évolution du travail réalisé par le nouveau management.

Durant l'exercice 2017, deux branches historiques de notre actionnariat ont mandaté la banque Rothschild afin de vendre une partie significative de leur participation en concertation avec le conseil d'administration. Nous avons accompagné ce processus tout en veillant à respecter la nouvelle législation, européenne et très contraignante, de MAR (Market Abuse Regulation). Il nous semblait important de nous assurer de la qualité de nouveaux

actionnaires de référence. En vérifiant qu'ils partageaient notre « ADN » familiale, nous faciliterions leur intégration et assurerions une certaine stabilité de l'entreprise.

Dans l'intervalle le Conseil s'est penché sur les principes qui réunissaient les actionnaires depuis plus d'un siècle. Un code de bonne conduite certes, mais sur quelles bases ? Cette réflexion a débouché sur l'élaboration d'une charte de gouvernance qui a été adoptée à l'unanimité du Conseil. Vous la découvrirez en annexe, je pense qu'elle reflète clairement nos principes d'action. Cet outil devra évoluer avec le temps mais donne dès à présent une base transparente et solide à notre entreprise.

Le processus de vente vient d'aboutir et nous avons la chance d'intégrer un nouvel actionnaire qui partage nos valeurs et soutiendra notre croissance. Cet actionnaire vous proposera de nommer Messieurs Philippe Van de Vyvere et Gino De Raedt comme représentants au Conseil d'Administration. Je vous invite à les accueillir comme il se doit et suis déjà convaincu qu'ils nous aideront à développer la Compagnie 2.0.

Nous continuerons en 2018 à renforcer l'équipe en vue d'étoffer notre portefeuille de projets et d'optimiser nos actifs immobiliers comme les fermettes, le golf ou les tennis.

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



Bernard Jolly
Représentant Cheniclem Private Equity SA
Président du Conseil d'Administration

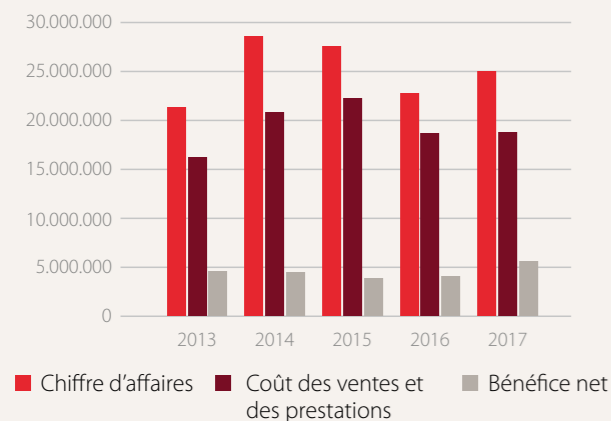
Nous continuerons en 2018 à renforcer l'équipe en vue d'étoffer notre portefeuille de projets et d'optimiser nos actifs immobiliers comme les fermettes, le golf ou les tennis.

CHIFFRES CLÉS

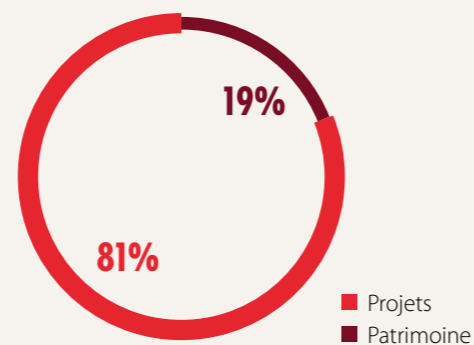
COMPAGNIE HET ZOUTE CONSOLIDÉ

EN EUR	2013	2014	2015	2016	2017
Chiffre d'affaires	21.381.524	28.700.868	27.645.423	22.888.865	25.150.416
Coût des ventes et des prestations	16.350.615	20.878.259	22.358.612	18.730.215	18.839.403
Bénéfice d'exploitation	5.149.448	7.971.017	5.451.248	6.287.180	10.088.035
Bénéfice d'exploitation / Chiffre d'affaires	24,08 %	27,77 %	19,72 %	27,47 %	40,11 %
Impôts	1.741.402	3.237.222	1.264.406	1.714.155	4.003.468
Bénéfice après impôts	4.630.563	4.497.086	3.843.435	4.109.751	5.619.751
Impôts / Bénéfice avant impôts	27,30 %	41,81 %	24,74 %	29,47 %	41,68 %
Fonds propres	69.017.371	68.964.457	68.418.807	67.978.413	68.733.878
TOTAL DU BILAN	106.542.185	92.649.823	98.853.143	94.031.793	103.387.924
Solvabilité	64,78 %	74,44 %	69,21 %	72,29 %	66,48 %

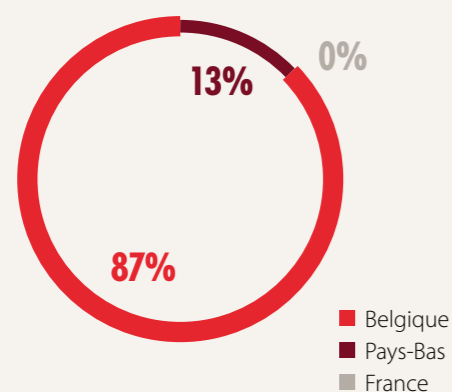
Résultats sur 5 ans



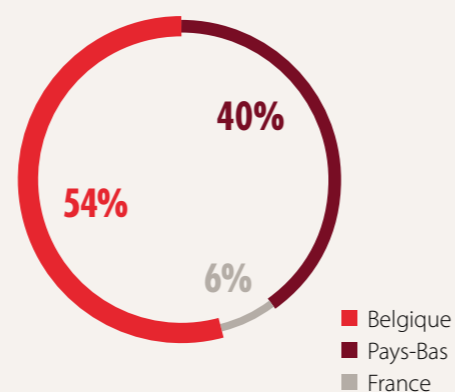
Répartition du chiffre d'affaires 2017 par activité



Répartition géographique du chiffre d'affaires 2017



Répartition géographique des stocks 2017



COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DES DIVERS COMITÉS

	CONSEIL D'ADMINISTRATION	COMITÉ D'AUDIT	COMITÉ DE NOMINATION ET DE RÉMUNÉRATION	ADVISORY BOARD	FIN DU MANDAT
Monsieur Bernard Jolly (Représentant Cheniclem Private Equity sa)	P	I	P	I	25/04/2018
Comte Paul Lippens	VP			A	25/04/2018
Baron Didier de Crombrughe de Looringhe	A	P			24/04/2019
Monsieur Marcus Van Heddeghem (Représentant MarcVH-Consult sprl)	A*		A*	P	24/04/2019
Comte Alexandre Lippens	A		A		22/04/2020
Monsieur Pierre Lebbe	A	A			25/04/2018
Monsieur Alain Devos (Représentant Alain Devos sprl)	A*		A*	A*	22/04/2020
Madame Marie-Thérèse Dhaenens Weyn (Représentant DW Consult sprl)	A*	A*	A*	A*	25/04/2018
Monsieur Didier t'Serstevens (Représentant Hudico sa)	A				22/04/2020
Monsieur Philippe De Meestere (Représentant DM Projects sprl)	I	I		DG	
Monsieur Steven T'Jollyn	I	I		DFA	
Monsieur Joris Vrielynck (Représentant JVCon sprl)	I			DDP	
Comte Maurice Lippens	PH				

LÉGENDE

P	Président
PH	Président honoraire
VP	Vice-président
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 S.C.R.L.,
De Kleetlaan 2, 1831 Diegem)

SIÈGE SOCIAL

Prins Filiplaan 53
B-8300 Knokke-Heist

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

www.compagniezoute.eu
RPM Bruges 0405.190.378



02

ACTIVITÉS DU GROUPE

PROJETS IMMOBILIERS



BELGIQUE

■ BLANKENBERGE

Royal Gardens

Maurice Devriendtlaan 71-79, 8370 Blankenberge

The Pavilion (Royal Gardens bâtiment C)

Maurice Devriendtlaan 53, 8370 Blankenberge

■ SINT-PIETERS-WOLUWE

Orée Gardens

Fazantenparklaan 84, 1150 Bruxelles

■ KNOKKE

La Rive (La Reserve II)

Elizabethlaan 160, 8300 Knokke-Heist

Zevenkote

Zevenkote 6, 8300 Knokke-Heist

Tolpaert (Keuvelwijk)

Kragendijk, 8300 Knokke-Heist



FRANCE

■ HARDELOT

Front De Mer

Avenue Joseph Lesur, 62152 Hardelot

Ruban Bleu

Avenue Winston Churchill, 62152 Hardelot

La Becque

Boulevard d'Argyll, 62152 Hardelot

Les Sternes

Allée Des Sternes, 62152 Hardelot

Oscar Wilde

Rue Des Anglais, 62152 Hardelot

Lindbergh

Rue Des Anglais, 62152 Hardelot



PAYS-BAS

■ CADZAND

Strandresidentie

Boulevard De Wielingen 47, 4506 JK Cadzand

De Branding

Boulevard De Wielingen 54, 4506 JL Cadzand

Duinhof Oost

Vlaming Polderweg 4, 4506 HZ Cadzand

Duinhof Holidays

Boulevard de Wielingen 7B, 4506 JH Cadzand

Duinhof Noord

Boulevard De Wielingen 4, 4506 JK Cadzand

Duinplein West

Boulevard De Wielingen 45, 4506 JK Cadzand

& Leeuwerikenlaan 1, 4506 JW Cadzand

Port de Plaisance

Maritiem Plaza 2, 4506 KZ Cadzand

Mariastraat

Mariastraat 35, 4506 AC Cadzand

■ KAMPERLAND

Groote Duynen

Jacobadijk, 4493 MZ Kamperland



LA SITUATION DU MARCHÉ

Le prix des nouveaux appartements à Knokke en 2017 a augmenté d'environ 3,5 %, alors que celui des maisons plus anciennes a connu une légère baisse. La tendance est claire. Les acheteurs optent pour la qualité et préfèrent résolument les maisons et appartements neufs à l'architecture réfléchie et aux finitions de haut standing.

Les bonnes préventes du projet « La Rive » confirment la tendance selon laquelle les acheteurs préfèrent investir dans de l'immobilier moderne et durable. Une tendance qui devrait selon nous encore se manifester au fil des prochaines années sur le marché immobilier de Knokke qui reste très actif.

88

APPARTEMENTS
DE LUXE

36

ONT ÉTÉ VENDUS

LA RIVE (LA RESERVE II)

Avec la construction de l'aile droite du complexe d'appartements La Réserve, baptisé La Rive, 88 appartements de luxe d'une superficie comprise entre 116 et 275 m² et dont les prix varient de 690.000 à 2,5 millions EUR se dresseront bientôt face au Casino. Les ventes ont commencé avec succès en mars 2017 et 36 des 88 appartements ont d'ores et déjà trouvé acquéreur. La construction a débuté en octobre 2017 et la réception est prévue pour le printemps 2020.

LIEU :
Knokke, Belgique
ARCHITECTE :
EL Architects

www.lariveknokke.be



THE PAVILION (ROYAL GARDENS BÂTIMENT C)

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

Le permis pour la construction du troisième immeuble du projet Royal Gardens – baptisé The Pavilion – a été délivré juste avant l'été 2017. Il s'agit de 38 appartements d'une superficie moyenne de 104 m². La commercialisation a été lancée durant l'automne 2017 et 2 appartements ont été vendus à ce jour. La construction doit débuter au plus tard fin septembre 2018.

38
APPARTEMENTS

2
ONT ÉTÉ VENDUS

THE PAVILION
Royal Gardens
ARCHITECTE : Architectuurburo AR-CO B.V.B.A

ROYAL GARDENS BÂTIMENTS A ET B

LIEU : Blankenberge, Belgique
ARCHITECTE : Architecte conception : AR-CO B.V.B.A
 Architecte exécution : Dirk Steyaert
www.royalgardens.eu

Ce projet à Blankenberge se compose de deux bâtiments pour un total de 93 appartements.
 Seuls 2 duplex étaient encore à vendre mi-mars 2018.

93
APPARTEMENTS

2
À VENDRE



ORÉE GARDENS

Cette élégante résidence à Woluwe-Saint-Pierre a été développée en joint-venture avec Kairos, du groupe BAM. Les 43 appartements ont tous été vendus et réceptionnés.

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



43
APPARTEMENTS

SOLD OUT

ZEVENKOTE

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

La Compagnie a acquis, en 2017, 50 % de l'ancienne école située dans l'Oosthoek à Knokke, en partenariat. L'objectif est de démolir l'école et de lotir le terrain en 4 lots pour villas. La demande de lotissement a été introduite fin 2017 et le permis est attendu pour l'été 2018. Les villas devraient entretemps être mises en vente sur plan.

4
LOTS
POUR VILLAS



TOLPAERT (KEUVELWIJK)

La Compagnie Het Zoute a conclu un accord de collaboration stratégique avec plusieurs propriétaires fonciers du quartier Tolpaert. La commune et la province ont l'intention de transformer à terme cette zone en quartier résidentiel avec des habitations « abordables » et libres. Ce projet considérable se déroulera par phases et doit être envisagé à moyen et long termes.

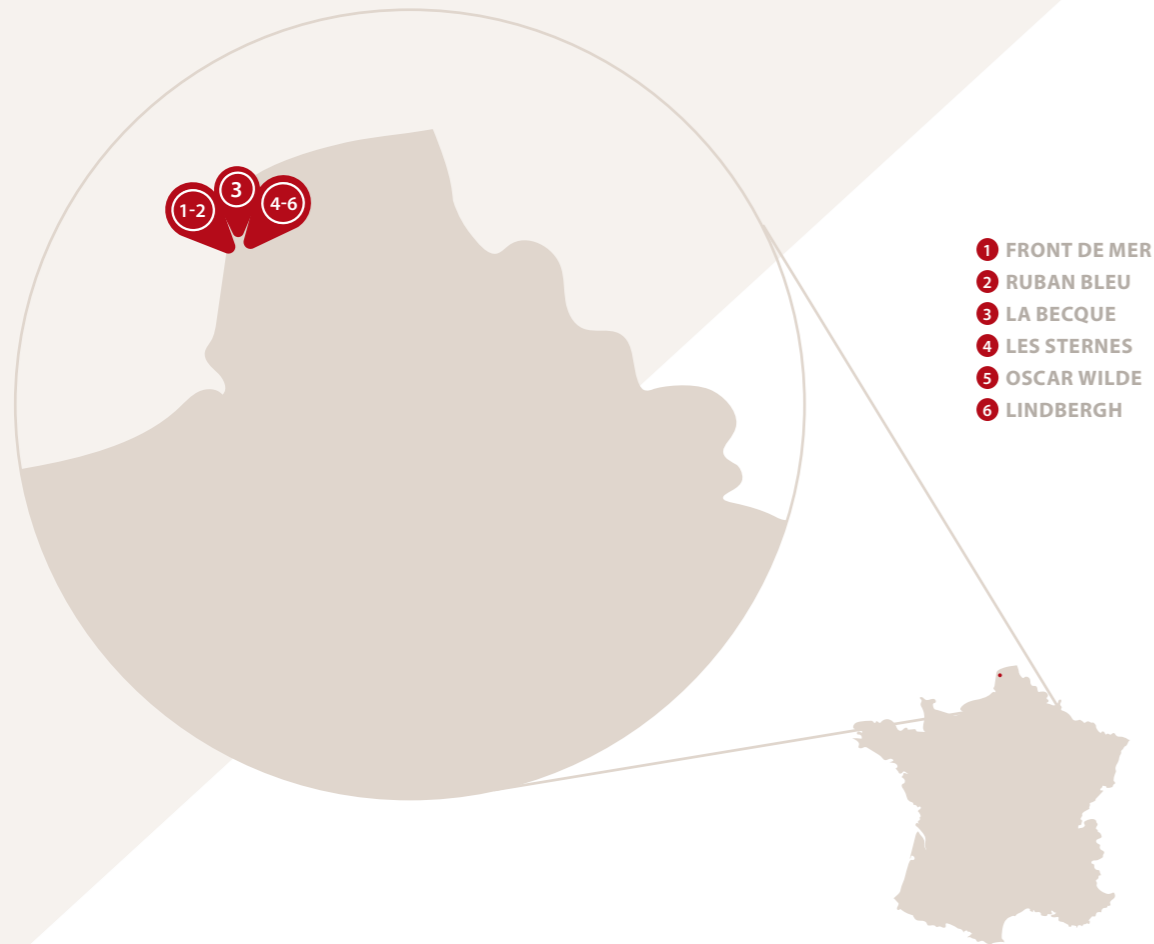
LIEU :
Knokke, Belgique

ETUDE DE PROJETS

Comme en 2016, beaucoup d'énergie a été consacrée en 2017 à la mise en oeuvre et à la commercialisation des dossiers existants. La recherche et l'étude de nouveaux projets s'est intensifiée. Pas moins de **4 lotissements en Belgique** ont ainsi été étudiés en détail en 2017. Une offre sous pli fermé a été formulée pour un site à Bruges. Cette offre a été rejetée pour une différence de 1 % seulement.

Un vaste projet **dans la région bruxelloise** est toujours en négociation. La forte hausse de nouveaux projets à l'étude nécessitera un renforcement du service d'études. Il est important de noter que la plupart des dossiers se font sous la forme d'une procédure de mise en concurrence où une estimation correcte du risque et de la marge est essentielle pour décrocher les projets intéressants.





LA SITUATION DU MARCHÉ

La Compagnie a repris en 2017 une commercialisation active d'Hardelot avec le développement de plusieurs projets et une intense concertation avec l'ensemble des intervenants.

Les résultats de vente du projet Lindbergh indiquent actuellement un rythme d'environ 1 unité par mois, un résultat conforme aux attentes. Plusieurs articles de presse consacrés à la Côte d'Opale ont clairement éveillé l'intérêt des Belges pour Hardelot. La stratégie de la Compagnie consiste à continuer à miser sur la commercialisation de l'ensemble de la station balnéaire. Le nombre de visites sur les sites internet de nos projets et les leads qui en découlent montrent clairement une hausse d'intérêt pour Hardelot. La Compagnie Het Zoute reste le plus grand promoteur immobilier d'Hardelot et l'augmentation de l'offre ne devrait selon nous faire qu'accentuer la demande.

WWW.HARDELOT.FR



PLAN D'AFFECTATION

Le nouveau plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI), entré en vigueur en juin 2017, a rendu une grande partie de la zone sur laquelle la Compagnie possède des droits fondamentaux inconstructible. La Compagnie se concentre désormais sur les terrains constructibles et estime, comme la commune, que ce nouveau plan d'affectation réduira la contestabilité des futurs permis et permettra ainsi d'obtenir plus rapidement des permis exécutoires. Ce plan d'affectation a d'ores et déjà conduit, au niveau de la commune, à une nouvelle dynamique en matière de développement d'Hardelot. Plusieurs initiatives pour une nouvelle vision du développement sont déjà sur les rails et sont également pilotées par la Compagnie.

 COMPAGNIE IMMOBILIÈRE D'HARDELOT



RUBAN BLEU

Les plans pour ce projet moderne ont été contestés pendant plusieurs années par l'association « Opale Environnement ». L'appel introduit par celle-ci fin 2017 a été rejeté par le Tribunal administratif. L'association de défense de la nature a fait savoir qu'elle n'introduirait pas d'autre appel, si bien que la commercialisation du projet pourrait probablement commencer dans le courant de l'année 2018.

LIEU :
Hardelot, France

4

BÂTIMENTS

FRONT DE MER

En bord de plage, à l'extrémité Sud d'Hardelot et à côté de la réserve naturelle, CIH (Compagnie Immobilière d'Hardelot) prévoit la construction d'un complexe composé de 4 bâtiments de 4 étages dans un style moderne et épuré. Chaque appartement aura une vue mer ou dunes. Les plans de cet important projet d'environ 120 unités sont prêts à être introduits. L'introduction de la demande sera précédée de négociations avec les opposants potentiels.

LIEU :
Hardelot, France

30

APPARTEMENTS
PAR BÂTIMENT

120

UNITÉS
AU TOTAL

LA BECQUE

Plusieurs riverains ont introduit un appel contre le permis de lotissement obtenu début 2017 pour 10 lots situés côté Nord d'Hardelot.

LIEU :
Hardelot, France

10

PARCELLES

LES STERNES

CIH prévoit la construction de 10 résidences de vacances jumelées dans le centre d'Hardelot. La demande de permis a été introduite fin 2017. Ce projet sera également mis en vente dès obtention du permis.

LIEU :
Hardelot, France

10
MAISONS
DE VACANCES

OSCAR WILDE

La résidence Oscar Wilde est prévue à côté des résidences Lindbergh et Shakespeare. Les plans pour cet immeuble d'appartements de 20 unités environ sont en cours de réalisation et la demande de permis de bâtir sera introduite dans le courant de l'année 2018.

LIEU :
Hardelot, France
ARCHITECTE :
Arcas

20
UNITÉS



La plage d'Hardelot



12
ONT ÉTÉ VENDUS

Le style normand typique du Shakespeare a été maintenu, mais quelque peu affiné et modernisé avec de grandes baies vitrées.



LINDBERGH

Cette résidence est située à côté du projet Shakespeare et prévoit 23 appartements et 2 espaces commerciaux. Le style normand typique du Shakespeare a été maintenu, mais quelque peu affiné et modernisé avec de grandes baies vitrées. La vente a commencé en mars 2017 et 12 appartements ont à ce jour été vendus. La construction a commencé début septembre 2017. La réception est prévue pour juin 2019.

LIEU :
Hardelot, France
ARCHITECTE :
Arcas

www.lindbergh-hardelot.eu

23
APPARTEMENTS

2
ESPACES
COMMERCIAUX





LA SITUATION DU MARCHÉ

Les ventes aux Pays-Bas évoluent très favorablement, tant à Cadzand qu'à Kamperland. L'offre à Cadzand est actuellement faible, mais la demande reste élevée. Les prix sont clairement orientés à la hausse et ont augmenté d'environ 30 % ces huit dernières années dans la commune de Sluis, dont Cadzand fait partie. Environ 75 % des acheteurs sont Belges. La proximité de Knokke et le charme de la Zélande, la mer et la fiscalité attractive font de Cadzand un nouveau hotspot. La plupart des terrains avec vue mer sont occupés.

Il reste encore de nombreux terrains à vendre en seconde ligne pour de plus petits projets. La Compagnie Het Zoute étudie plusieurs dossiers d'acquisition. Les villas de vacances dans le projet à Kamperland (Veerse Meer) connaissent un grand succès. La majorité des acheteurs sont ici Néerlandais et Allemands. Ces résidences de vacances sont plutôt vendues comme des biens d'investissement. La Compagnie Het Zoute étudie actuellement 2 parcs similaires à proximité de Nieuwvliet et de Hulst.



OBLIGATION DE LOCATION

Grâce à son intervention, la Compagnie Het Zoute a obtenu la réforme d'une nouvelle réglementation provinciale visant à obliger la mise en location des résidences secondaires avec, à la clé, une réglementation adaptée qui aura bien moins d'impact sur le futur potentiel de développement. Une nouvelle catégorie d'immobilier de « grand luxe » dispensé de l'obligation de location a été créée.



STRANDRESIDENTIE
Cadzand, Pays-Bas
ARCHITECTE : Arcas

STRANDRESIDENTIE

Le complexe d'appartements Strandresidentie est construit dans le complexe du Strandhotel dans lequel se trouve également le restaurant étoilé Pure C. Il se compose de trois bâtiments attenants pour un total de 62 appartements. La vente de ce projet a été extrêmement rapide puisque tous les appartements ont été vendus en l'espace de 2 ans et demi.

La construction a pris environ quatre mois de retard, si bien que la réception de la résidence ne pourra avoir lieu qu'après l'été 2018.

LIEU :
Cadzand, Pays-Bas
ARCHITECTE :
Arcas



62
APPARTEMENTS

SOLD OUT



DUINHOF OOST

Ce deuxième projet à Cadzand, en face de Duinhof Zuid, a été réalisé avec Bax & Van Kranenburg et l'entrepreneur Van der Poel. Les 60 appartements et 29 maisons ont été entièrement vendus en à peine deux ans et ont aussi été réceptionnés entre-temps.

LIEU :
Cadzand, Pays-Bas
ARCHITECTE :
Arcas

60
APPARTEMENTS

29
MAISONS

SOLD OUT

DE BRANDING

LIEU :
Cadzand, Pays-Bas
ARCHITECTE :
Arcas

Cet emplacement unique en bord de mer à côté de la Strandresidentie accueillera bientôt 46 appartements.

Le permis de construire a été obtenu depuis un certain temps, mais la Compagnie Het Zoute souhaite introduire une nouvelle demande au printemps 2018. Celle-ci comprendra la suppression d'un niveau souterrain et des appartements plus spacieux, ce qui aura pour effet de ramener leur nombre de 54 à 46. Comme il s'agit du dernier projet sur la dune avec vue mer, nous escomptons un certain succès. L'objectif est de lancer la commercialisation dans le courant du 2^e trimestre 2018.

46
APPARTEMENTS

17
AVEC VUE
FRONTALE SUR MER



GROOTE DUYNEN

LIEU :
Kamperland, Pays-Bas

ARCHITECTE :
Bedaux De Brouwer Architecten

www.grooteduynen.eu

Le développement de 107 villas de vacances 4 façades de plein-pied au cœur des Polders et à proximité de la plage de Kamperland sur l'île Noord-Beveland est le fruit d'une association entre la Compagnie Het Zoute et l'entrepreneur Van Der Poel.

Pas moins de 82 unités sur 107 ont déjà trouvé acquéreur et la rapidité avec laquelle se déroule la vente témoigne d'un grand succès. Le produit plaît aussi énormément aux investisseurs grâce au service de location mis en place.

Le projet forme un ensemble harmonieux de 3 presqu'îles où cohabitent parfaitement nature et design.



DUINHOF HOLIDAYS

Cette société de location dans laquelle la Compagnie Het Zoute est actionnaire à 37,5 % a été constituée voici quatre ans avec les agents De Nijs et De Dobbelaere. Le bilan progresse d'année en année avec, en 2017, un chiffre d'affaires de 636.000 EUR.

LIEU :
Cadzand, Pays-Bas

ARCHITECTE :
Arcas

www.duinhofholidays.nl

Duinhof Holidays se concentre principalement sur la location des projets Duinhof et s'occupera bientôt aussi de la location des appartements de la Strandresidentie.

DUINHOF NOORD

Sur un terrain situé entre le Boulevard de Wielingen et la plage côté Nord de Cadzand-Bad, la Compagnie prévoit la construction, avec l'entrepreneur Van der Poel, de 45 appartements ainsi que d'un espace commercial.

La Compagnie détient dans ce cas une participation de 75 %. Les discussions avec la commune concernant le programme et le volume suivent leur

cours. L'objectif est d'introduire la demande de permis de construire dans le courant de l'année 2018 pour pouvoir lancer la vente en 2019.

LIEU :
Cadzand, Pays-Bas

45

APPARTEMENTS



PORT DE PLAISANCE

LIEU :
Cadzand, Pays-Bas
ARCHITECTE :
INARCO bvba

www.yachtatcadzandbad.nl

Le port de plaisance a été inauguré officiellement le 12 mai 2017. Il s'agit, avec le restaurant annexe Air Republic du célèbre chef étoilé Sergio Herman, d'un lieu d'attraction supplémentaire pour la très belle station balnéaire de Cadzand. La Compagnie Het Zoute y détenait encore une participation financière de 13,6 % début 2017. Elle a depuis cédé ses parts.

DUINPLEIN WEST

39

APPARTEMENTS

La Compagnie Het Zoute prévoit la construction d'un immeuble d'environ 39 appartements, avec également plusieurs commerces. Des plans concrets existent déjà, mais diverses discussions sont encore en cours avec la commune concernant l'occupation du rez-de-chaussée et le réaménagement du parking communal attenant.

LIEU :
Cadzand, Pays-Bas

MARIA-STRAAT

8

LOTS

Un accord de principe a été signé avec la commune de Sluis durant l'automne 2017 pour le lotissement de 8 lots pour la construction de villas. Les parcelles font partie d'un grand terrain agricole d'environ 4,5 ha dans le centre même du village de Cadzand. La demande de modification de l'affectation est en cours. Ces 8 lots devraient pouvoir être commercialisés dans le courant de l'année 2018.

A moyen terme, nous espérons obtenir une modification du plan local d'urbanisme pour pouvoir lotir le reste de la parcelle.

LIEU :
Cadzand, Pays-Bas

PATRIMOINE

FERMETTES

Conformément à la stratégie de vendre progressivement les fermettes en fonction des opportunités pour se concentrer sur le développement de projets immobiliers, la Compagnie a vendu trois fermettes en 2017. De quoi ramener le nombre total de fermettes à 18, toutes louées.

EXPLOITATION AGRICOLE

La Compagnie Het Zoute disposait pour l'année 2017 de 60 hectares de terres agricoles en exploitation propre. L'entreprise a en outre donné environ 140 hectares de terres agricoles en bail à divers agriculteurs.



PERSONNEL

L'année 2017 a vu le renforcement du management et l'arrivée d'un nouveau collaborateur au sein du département Développement de projets. Le nombre total de travailleurs s'élève à présent à 39.

39

MEMBRES DU PERSONNEL

Le Conseil d'Administration souhaite bienvenue aux nouveaux collaborateurs et tient à remercier tous les membres du personnel de la Compagnie. Les résultats obtenus au niveau des différentes activités sont le fruit de leur investissement permanent et de leur motivation.

Siège de Compagnie Het Zoute à Knokke

LES ACTIVITÉS RÉCRÉATIVES



ROYAL ZOUTE TENNIS CLUB

Comme chaque année, le RZTC a attiré de nombreux spectateurs en juillet avec l'organisation des deux tournois ITF The Rising Stars Knokke et le Knokke Zoute Ladies Open. Le Knokke Zoute Junior Roller Open, un tournoi de tennis en fauteuil roulant qui en était à sa deuxième édition, a également pu compter sur un vif intérêt.

L'exploitation du tennis est sous-traitée à Edition Ventures. Il a également été décidé récemment de confier l'entretien des terrains à cette dernière, sous la surveillance toutefois de la Compagnie Het Zoute.

Le site du club de tennis fait l'objet d'un plan d'exécution spatial approuvé offrant la possibilité de construire des infrastructures sportives et hôtelières « all-weather ». La Compagnie Het Zoute a développé un projet concret avec un hôtel, un complexe wellness et des installations sportives couvertes. La Compagnie est actuellement en pourparlers avec plusieurs investisseurs potentiels.

www.knokkezoutetennisclub.be



ROYAL ZOUTE GOLF CLUB

Les conditions climatiques en 2017 n'ont guère été très favorables à la pratique du golf. La grande sécheresse a durement touché les greens des deux parcours, provoquant à la clé une forte baisse (20 %) du nombre de visiteurs. Cette sécheresse a conduit à de nouveaux investissements dans l'arrosage des greens. Les travaux ont commencé début 2017 et ont été achevés en janvier 2018.

Le nouveau caddiehouse et le nouveau parking ont également été mis en service en 2017. Les deux réalisations contribueront certainement à renforcer l'image que l'on attend d'un club de golf de standing.

Malgré toutes les difficultés de l'année écoulée, le magazine britannique « Golf World » classe encore le Royal Zoute Golf Club en première position en Belgique et en 31^e position en Europe continentale.

Grâce aux investissements déjà réalisés sur les parcours de golf et avec les investissements encore prévus ces prochaines années, le Royal Zoute Golf Club ambitionne à terme un retour parmi les 20 meilleurs golfs d'Europe continentale.

www.rzgc.be

MINI & APPROACH GOLF

La Compagnie a conclu en 2017 un nouveau bail commercial avec l'exploitant existant pour la poursuite de l'exploitation de ce mini & approach golf unique.





Knokke, Belgique

03

LA STRUCTURE DU GROUPE

LA STRUCTURE DU GROUPE

GOVERNANCE

L'Advisory Board (appelé anciennement Comité de direction) s'est réuni 6 fois en 2017. 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 5 fois en 2017.

Le Comité d'audit s'est réuni deux fois en 2017 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 6 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 souhaite poursuivre sa stratégie actuelle et devenir une référence en matière de promotion immobilière. La société recherche de nouveaux projets de qualité dans le Benelux et sur la Côte d'Opale en France.

Avec le renforcement du management, la Compagnie va maintenant essayer d'accélérer sa croissance organique en faisant appel à des financements externes. Une diversification dans d'autres secteurs (retail, séniories, kots d'étudiants, ...) sera envisagée à condition que cela se fasse en collaboration avec des partenaires spécialisés.

Outre la promotion immobilière, l'exploitation du Royal Zoute Golf Club est et reste clairement une deuxième activité stratégique de la Compagnie. La rénovation des infrastructures va être accélérée afin de pouvoir mieux affronter la concurrence à l'avenir.

La Compagnie va analyser les moyens d'utiliser au mieux son savoir-faire et de l'appliquer à l'avenir à la gestion d'autres clubs de golf.

Outre le Golf club, la Compagnie Het Zoute étudie actuellement les possibilités de redéveloppement du tennis dans le plan d'affectation actuel et autour des activités existantes.

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, Monsieur Steven T'Jollyn.

Les actions de la Compagnie Het Zoute sont librement négociables.



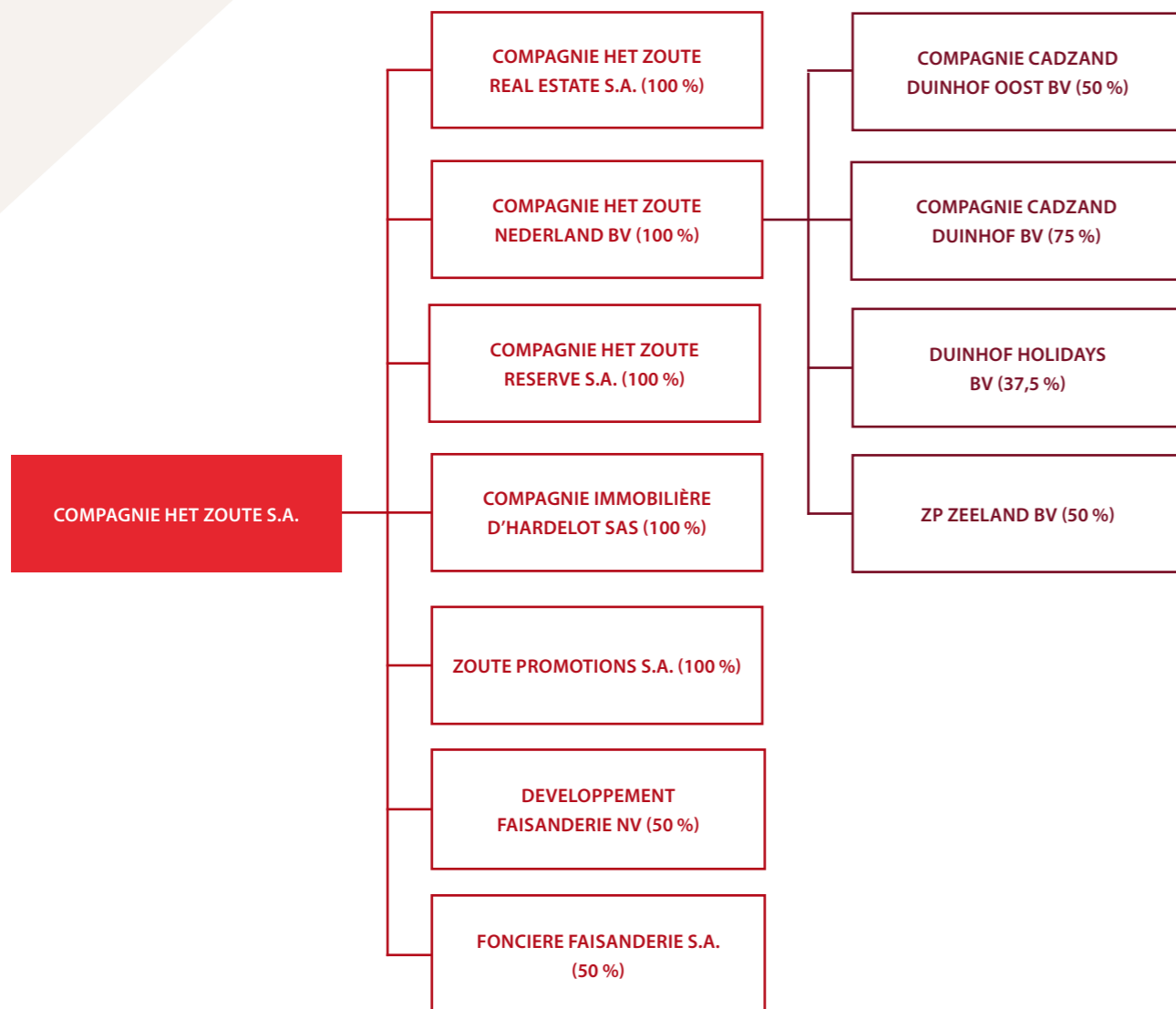
THE PAVILION | Architecte : Architectuurburo AR-CO B.V.B.A

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 2017.



STRUCTURE DU GROUPE

- **COMPAGNIE HET ZOUTE S.A.**
(BE 0405.190.378)
Regroupe les activités historiques (récréatives et patrimoniales) du groupe et est active dans la gestion des filiales ; cette société opère comme la société mère du groupe.
- **COMPAGNIE HET ZOUTE REAL ESTATE S.A.**
(BE 0436.355.983)
Filiale à 100 %, active dans les projets immobiliers du groupe en Belgique, dont la vocation est de gérer les réserves foncières.
- **COMPAGNIE HET ZOUTE NEDERLAND BV**
(KVK ZUID-WEST NEDERLAND 20160492)
Filiale à 100 %. Centralise les activités aux Pays-Bas.
- **COMPAGNIE HET ZOUTE RESERVE S.A.**
(BE 0446.241.174)
Filiale à 100 %, active dans le projet « La Rive ».
- **COMPAGNIE IMMOBILIÈRE D'HARDELLOT SAS**
(SIRET NR. 43379130800029)
Filiale à 100 %, active dans la station balnéaire d'Hardebot, 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 S.A.**
(BE 0843.318.889)
Filiale à 50 %, active dans le projet « Orée Gardens ».
- **FONCIERE FAISANDERIE S.A.**
(BE 0842.366.806)
Filiale à 50 %, active dans le projet « Orée Gardens ».
- **COMPAGNIE CADZAND DUINHOF OOST BV**
(KVK BRABANT 17271304)
Filiale à 50 % de Compagnie Het Zoute Nederland BV. Développe le projet « Duinhof Oost » à Cadzand.
- **COMPAGNIE CADZAND DUINHOF BV**
(KVK BRABANT 17254278)
Filiale à 75 % de Compagnie Het Zoute Nederland BV. Développe le projet « Duinhof » à Cadzand.
- **DUINHOF HOLIDAYS BV**
(KVK ZUID-WEST NEDERLAND 55467911)
Filiale à 37,5 % de Compagnie Het Zoute Nederland BV., active dans la location immobilière aux Pays-Bas.
- **ZP ZEELAND BV**
(KVK ZUID-WEST NEDERLAND 20160492)
Filiale à 50 % de Compagnie Het Zoute Nederland BV, développe le projet « Groote Duynen » à Kamperland (Noord-Beveland).

COMMENTAIRES SUR CERTAINS POSTES DES COMPTES ANNUELS CONSOLIDÉS

La participation de 13,6 % dans BV Yacht@Cadzand-Bad a été vendue en 2017. La Compagnie avait déjà vendu 4,5 % des actions de cette société en 2016. Cela constitue la seule modification à la structure du groupe par rapport au 31 décembre 2016.

Le total du bilan des comptes annuels consolidés a augmenté de 9,4 millions EUR.

ACTIF

Les immobilisations ont augmenté de 0,5 million EUR, une hausse qui s'explique, principalement, par des investissements dans le Royal Zoute Golf Club (rénovation du Caddiehouse, aménagement du parking visiteurs, aménagement des terrains de golf, renouvellement du parc de machines, ...). Le stock de biens immobiliers destinés à la vente, soit un total de 75,7 millions EUR, a augmenté de 3,3 millions EUR par rapport au 31 décembre 2016. Les stocks se composent de divers projets, tant en Belgique qu'aux Pays-Bas et en France. Ils représentent plus de 70 % des actifs du groupe.

Les créances à court terme ont augmenté de 1,4 million EUR par rapport à l'exercice précédent en raison de la hausse, à la date du bilan, des créances clients dans la division immobilière. Les liquidités au 31/12/2017 s'élèvent à 10,9 millions EUR (+ 4,2 millions EUR).

PASSIF

Les fonds propres du groupe (68,7 millions EUR) ont augmenté de 0,75 million EUR par rapport à fin 2016. Les dettes du groupe ont connu une hausse de 9,6 millions EUR à 34 millions EUR. Les dettes à long terme ont fortement diminué (- 9,8 millions EUR), en partie grâce à l'amortissement de la dette (- 2,1 millions EUR) et en partie grâce à la transformation en dette à court terme (7,8 millions EUR avec échéance finale en 2018). Cette transformation s'explique en partie par l'importante hausse des dettes à moins d'un an (+ 18,4 millions EUR). La hausse des dettes à court terme s'explique aussi par la hausse des dettes de l'affectation du résultat (+ 3,6 millions EUR). Pour rappel : un dividende intérimaire a été versé en 2016, raison pour laquelle il ne restait plus à la date du bilan que 1,3 million EUR de dividendes et de tantièmes à payer. Les acomptes reçus de clients sur les projets en construction ont augmenté de 7,4 millions EUR pour un total de 15,3 millions EUR (cf. infra méthode « completed contract »). Les dettes fournisseurs (+ 0,7 million EUR) et les dettes sociales et fiscales (- 0,8 million EUR) montrent de légères fluctuations.

COMPTE DE RÉSULTATS

Le chiffre d'affaires consolidé de l'exercice 2017 a augmenté pour s'établir à 25,2 millions EUR (+ 2,3 millions EUR par rapport à 2016). 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 bénéficiaires (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 Strandresidentie (5 appartements ; 14 en 2016), Royal Gardens (4 appartements ; 6 en 2016), Orée Gardens (3 appartements ; 6 en 2016), Groote Duynen (27 habitations ; 25 en 2016), La Rive (20 unités, aucune en 2016) et Bijenhof (1 lot, rien en 2016). Les produits non récurrents (3,6 millions EUR) proviennent de la vente de trois fermettes situées dans la Graaf Jansdijk et la Hazegrasstraat à Knokke. Les produits non récurrents en 2016 s'élevaient à 1,7 million EUR, provenant de la vente d'une fermette.



Le total des charges d'exploitation (18,8 millions EUR) a à peine changé par rapport à l'exercice précédent, avec toutefois une baisse au niveau des rubriques « marchandises commerciales » (frais projets : - 1,7 million EUR) et « services et divers » (- 0,4 million EUR). Les rubriques « amortissements » (+ 0,1 million EUR) et « réductions de valeur sur stocks » (+ 2 millions EUR) ont par contre augmenté. La charge de personnel est restée au même niveau que pour l'exercice précédent. La hausse des amortissements est due à l'augmentation du rythme d'investissement au niveau, surtout, du Royal Zoute Golf Club. 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 10,1 millions EUR contre 6,3 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'élève à 9,6 millions EUR

(5,8 millions en 2016). La charge fiscale (41,7 % sur le résultat avant impôts) atteint 4,0 millions EUR (1,7 million EUR en 2016), d'où un bénéfice net du groupe de 5,6 millions EUR contre 4,1 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 23 mars 2018

INFORMATIONS FINANCIÈRES CONSOLIDÉES

BILAN ET COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS GROUPE COMPAGNIE HET ZOUTE

ACTIF (EN EUR)	31/12/2016	31/12/2017
ACTIFS IMMOBILISÉS	10.050.472	10.552.213
Immobilisations incorporelles	372.678	319.609
Ecarts de consolidation positifs	37.553	25.035
Immobilisations corporelles	9.208.632	10.053.631
Terrains et constructions	7.098.024	8.424.779
Installations, machines et outillage	644.391	587.709
Mobilier et matériel roulant	732.525	705.049
Immobilisations en cours et acomptes versés	733.692	336.094
Immobilisations financières	431.609	153.938
Sociétés mises en équivalence	431.259	106.188
Autres entreprises	350	47.750
ACTIFS CIRCULANTS	83.981.321	92.835.711
Stocks et commandes en cours d'exécution	72.389.218	75.703.496
Marchandises	4.308	4.138
Immeubles destinés à la vente	72.384.910	75.699.358
Créances à un an au plus	4.822.640	6.189.831
Créances commerciales	433.692	1.293.873
Autres créances	4.388.948	4.895.958
Valeurs liquides	6.732.442	10.909.842
Comptes de régularisation	37.021	32.542
TOTAL DE L'ACTIF	94.031.793	103.387.924

PASSIF (EN EUR)	31/12/2016	31/12/2017
CAPITAUX PROPRES	67.978.413	68.733.878
Capital	410.000	410.000
Capital souscrit	410.000	410.000
Réserves consolidées	67.410.238	68.165.703
Ecarts de consolidation négatifs	158.175	158.175
INTÉRÊTS DE TIERS	633.500	633.454
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques et charges		
Pensions et obligations similaires		
Impôts		
DETTES	25.419.880	34.020.592
Dettes à plus d'un an	9.960.871	115.000
Dettes à un an au plus	15.104.097	33.512.533
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		7.785.526
Dettes financières	2.250.179	1.750.493
Dettes commerciales	1.587.745	2.334.792
Acomptes reçus	7.875.376	15.330.522
Impôts	1.736.126	916.746
Rémunérations et charges sociales	226.428	204.292
Dettes diverses	1.428.243	5.190.162
Comptes de régularisation	354.912	393.059
TOTAL DU PASSIF	94.031.793	103.387.924

COMPTE DES RÉSULTATS (EN EUR)	31/12/2016	31/12/2017
Ventes et prestations	25.017.395	28.927.438
Chiffre d'affaires	22.888.865	25.150.416
Production immobilisée	38.040	54.698
Autres produits d'exploitation	397.168	111.429
Produits d'exploitation non récurrents	1.693.322	3.610.895
Coût des ventes et des prestations	18.730.215	18.839.403
Achats approvisionnements et marchandises	8.873.975	16.547.976
Variation des stocks	3.707.444	-5.636.101
Services et biens divers	2.860.826	2.503.885
Rémunérations, charges sociales et pensions	2.120.240	2.150.548
Amortissements et réductions de valeur sur immobilisations (in)corporelles	791.124	898.824
Réductions de valeur sur créances commerciales et stocks	209.785	2.245.990
Provisions pour risques et charges		
Autres charges d'exploitation	139.429	115.683
Charges d'exploitation non récurrentes	27.391	12.598
Bénéfice d'exploitation	6.287.180	10.088.035
Produits financiers	22.556	4.991
Produits des immobilisations financières		
Produits des actifs circulants	22.556	4.991
Autres produits financiers		
Charges financières	493.819	487.270
Bénéfice de l'exercice avant impôts	5.815.917	9.605.756
Impôts sur le résultat	1.714.155	4.003.468
Impôts	1.714.988	4.019.480
Régularisation d'impôts	833	16.012
Parts dans le résultat des créances et cautionnements en numéraire	7.949	17.417
Bénéfice de l'exercice consolidé	4.109.711	5.619.705
Parts des tiers	-40	-46
Part du groupe	4.109.751	5.619.751

RAPPORT DU COMMISSAIRE

Rapport du commissaire à l'assemblée générale de Compagnie le Zoute SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2017

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire de la société Compagnie le Zoute SA (« la Société ») et de ses filiales (conjointement « le Groupe »). Ce rapport inclut notre opinion sur le bilan consolidé au 31 décembre 2017, le compte de résultats consolidé, 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 22 avril 2015, conformément à la proposition du Conseil d'administration. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'assemblée générale qui délibérera sur les Comptes Consolidés au 31 décembre 2017. Nous avons effectué le contrôle légal des Comptes Consolidés pendant trois exercices consécutifs.

RAPPORT SUR L'AUDIT DES COMPTES CONSOLIDÉS

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des Comptes Consolidés de Compagnie le Zoute SA, comprenant le bilan consolidé au 31 décembre 2017, le compte de résultats consolidé pour l'exercice clos à cette date, ainsi que les annexes, dont le total du bilan consolidé s'élève à 103.388 mille EUR et dont le compte de résultats consolidé se solde par un bénéfice de l'exercice de 5.620 mille EUR.

À 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 2017, ainsi que de ses résultats consolidés pour l'exercice clos à cette date, établis conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

Fondement de notre opinion sans réserve

Nous avons effectué notre audit selon les normes internationales d'audit (International Standards on Auditing – "ISA's"). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section "Nos responsabilités pour l'audit des Comptes Consolidés" de notre 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. Cette responsabilité comprend la mise en place d'un 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 ISA's permettra de toujours détecter toute anomalie significative lorsqu'elle existe. Des anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce qu'elles puissent, individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des Comptes Consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci.

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

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

- › L'appréciation du caractère approprié des règles d'évaluation retenues et du caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe 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 ;

- › Evaluer 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 [et des autres informations contenues dans le rapport annuel.

Responsabilités du Commissaire

Dans le cadre de notre mandat de commissaire et conformément à la norme complémentaire aux ISA's (révisées) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans tous les aspects significatifs, le rapport de gestion sur les Comptes Consolidés ainsi que faire rapport sur ces autres obligations légales et réglementaires.

Aspects concernant le 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 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 assurance raisonnable sur le rapport de gestion.

Mentions relatives à l'indépendance

Notre cabinet de révision n'a pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des comptes annuels et est resté indépendant 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.

Gand, 10 avril 2018

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

(*) Agissant au nom d'une SPRL



LINDBERGH | Architecte : Arcas

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 2017.

CHIFFRES CLÉS

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

IN EUR	2013	2014	2015*	2016**	2017
Chiffre d'affaires	4.604.891	5.844.555	5.318.334	6.715.190	6.780.678
Coût des ventes et des prestations	4.385.008	5.775.083	4.625.544	5.028.329	5.705.938
Bénéfice d'exploitation	299.586	181.974	803.257	3.441.466	4.826.221
Bénéfice d'exploitation / Chiffre d'affaires	6,51 %	3,11 %	15,10 %	51,25 %	71,18 %
Impôts	455.900	186.361	938	1.050.000	1.515.198
Bénéfice à affecter	1.463.710	139.656	995.258	2.325.299	4.156.181
Impôts / Bénéfice avant impôts	23,75 %	57,16 %	0,09 %	31,11 %	26,72 %
Fonds propres	60.497.863	56.087.519	52.535.517	50.310.671	49.602.566
TOTAL DU BILAN	77.639.896	67.871.134	65.777.269	64.017.814	69.612.483
Solvabilité	77,92 %	82,64 %	79,87 %	78,59 %	71,26 %
Dividende net par action	110	110	107*	106**	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

À la date de clôture 2017, le total du bilan de l'entreprise s'élève à 69.612.483 EUR contre 64.017.814 EUR un an plus tôt.

ACTIF

En vertu du programme d'investissement mis en place par la société pour le Royal Zoute Golf Club, les immobilisations corporelles augmentent de 0,9 million EUR. Il s'agit principalement d'investissements pour le Caddiehouse, l'aménagement du parking visiteurs, l'aménagement des terrains de golf et le renouvellement du parc de machines. La rubrique « immobilisations financières » diminue de 3,5 millions EUR suite aux réductions de capital des filiales Compagnie Het Zoute Reserve S.A. (- 3 millions EUR) et Développement Faisanderie S.A. (- 0,5 million EUR). Les actifs circulants augmentent de 8,2 millions EUR. Cette hausse se situe surtout au niveau des autres créances à un an au plus (+ 2,2 millions EUR), des stocks (+ 3,9 millions EUR) et des liquidités disponibles (+ 2,1 millions EUR). Les créances se composent essentiellement de financements accordés aux filiales. Le niveau des stocks augmente à la suite des frais pour le bâtiment en construction de « La Rive ».

PASSIF

Les fonds propres de la Compagnie Het Zoute S.A. diminuent de 0,7 million EUR (à 49,6 millions EUR), compte tenu de l'affectation prévue du résultat. Les autres dettes à long terme ont été d'une part amorties (0,6 million EUR) et d'autre part

transformées en dettes à court terme (2,3 millions EUR), leur échéance tombant durant l'année civile 2018. Les dettes à court terme ont de ce fait connu une augmentation de 9,1 millions EUR. Les dettes de l'affectation du résultat ont également augmenté (+ 3,6 millions EUR) en raison du paiement d'une partie du dividende aux actionnaires avant la date de clôture durant l'exercice 2016. Les dettes intra-groupe ont augmenté de 2,9 millions EUR. Les comptes de régularisation au passif (0,4 million EUR) comprennent principalement les cotisations reçues en 2017 des membres du Royal Zoute Golf Club pour l'année 2018.

COMPTE DE RÉSULTATS

Le chiffre d'affaires de l'exercice est pratiquement stable par rapport à l'exercice précédent et a été réalisé grâce à la vente du dernier lot dans le lotissement Bijenhof (ancien Vlindertuin), de même que grâce aux produits des activités récréatives et patrimoniales. Les produits non récurrents réalisés (3,6 millions EUR) découlent principalement de la vente de trois fermettes (exercice précédent : 1,7 million suite à la vente d'une habitation). Les charges d'exploitation ont augmenté de 0,7 million EUR par rapport à l'exercice précédent. La hausse se situe principalement au niveau des coûts des biens vendus (+ 0,25 million EUR), des services

achetés (+ 0,3 million EUR) et des amortissements (+ 0,1 million EUR). Les frais de personnel restent pratiquement stables. La hausse des amortissements est à mettre en relation avec le programme d'investissement en cours pour le golf.

Le bénéfice d'exploitation s'élève à 4.826.221 EUR, soit une hausse de 1,4 million EUR par rapport à l'exercice précédent (3.441.466 EUR).

Les produits financiers comprennent, outre les intérêts intra-groupe, un dividende reçu des sociétés impliquées 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 société doit payer 1.515.198 EUR d'impôt sur le résultat avant impôts (5.671.379 EUR), ce qui porte le résultat net à 4.156.181 EUR (2016 : 2.325.299 EUR ; soit + 1,8 million EUR).

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE

Le bénéfice de l'exercice à affecter s'établit à 4.156.181 EUR. Compte tenu d'un solde bénéficiaire reporté de 28.407.186 EUR, le résultat à affecter s'élève à 32.563.367 EUR.

Nous vous proposons de répartir ce bénéfice comme suit :

Dividende brut	4.714.286 EUR
Affectation au Conseil d'Administration	150.000 EUR
Solde bénéficiaire à reporter	27.699.081 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 26 avril 2018.

MANDATS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Les mandats de Cheniclem Private Equity sa (représentée par Monsieur Bernard Jolly), du Comte Paul Lippens, de Monsieur Pierre Lebbe et de DW Consult sprl (représentée par Madame Marie-Thérèse Dhaenens Weyn) arriveront à échéance à l'Assemblée Générale du 25 avril 2018. Le mandat du Commissaire, la société Ernst & Young (représentée par Monsieur Paul Eelen), arrivera également à échéance le jour de l'Assemblée Générale le 25 avril 2018.

Le Conseil d'Administration propose de reconduire le mandat de Cheniclem Private Equity sa (représentée par Monsieur Bernard Jolly) et de Monsieur Pierre Lebbe pour une période de 3 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 2019).

Le Conseil d'Administration propose encore de reconduire le mandat du Commissaire, la société Ernst & Young (représentée par Monsieur Paul Eelen), pour une période de 3 ans (jusqu'à l'Assemblée Générale de 2021).

Enfin, le Conseil d'Administration propose de nommer comme Administrateurs pour une période de trois ans, jusqu'à l'Assemblée Générale de 2021 :

- > Monsieur Paul-Evence Coppée
- > Monsieur Baudouin Jolly (représentant Corpar sa)
- > Monsieur Philippe Van de Vyvere
- > Monsieur Gino De Raedt
- > Madame Natacha Lippens

Le mandat du Comte Paul Lippens n'est pas prolongé pour cause de limite d'âge. Il a été membre du Conseil d'Administration pendant 35 ans.

Il avait été nommé Vice-président du Conseil d'Administration en 2014 et a aussi été un membre actif pendant ces années du Comité de direction et de l'Advisory Board. Les membres du Conseil d'Administration le remercient de son importante contribution et de son précieux travail pendant toutes ces années.



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

COMMUNICATIONS DIVERSES

En application de l'article 96§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 23 mars 2018

INFORMATIONS FINANCIÈRE

COMPAGNIE HET ZOUTE S.A.

ACTIF (EN EUR)	31/12/2016	31/12/2017
ACTIFS IMMOBILISÉS	49.997.043	47.387.345
Immobilisations incorporelles	372.399	319.609
Immobilisations corporelles	8.815.541	9.692.428
Terrains et constructions	6.705.876	8.063.576
Installations, machines et outillage	644.391	587.709
Mobilier et matériel roulant	731.583	705.049
Immobilisations en cours et acomptes versés	733.691	336.094
Immobilisations financières	40.809.103	37.375.308
Participations dans des entreprises liées	40.808.753	37.339.558
Actions et parts		
Créances et cautionnements en numéraire	350	35.750
ACTIFS CIRCULANTS	14.020.771	22.225.138
Stocks et commandes en cours d'exécution	5.128.665	8.976.359
Marchandises	4.309	4.138
Immeubles destinés à la vente	5.124.356	8.972.221
Créances à un an au plus	8.027.533	10.245.265
Créances commerciales	123.684	107.558
Autres créances	7.903.849	10.137.707
Valeurs liquides	838.724	2.974.862
Comptes de régularisation	25.849	28.652
TOTAL DE L'ACTIF	64.017.814	69.612.483

PASSIF (EN EUR)	31/12/2016	31/12/2017
CAPITAUX PROPRES	50.310.671	49.602.566
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	28.407.186	27.699.081
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques et charges		
Pensions et obligations similaires		
DETTES	13.707.143	20.009.917
Dettes à plus d'un an	2.884.788	
Dettes à un an au plus	10.467.546	19.617.053
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		2.308.076
Dettes financières	2.250.000	1.750.000
Dettes commerciales	758.257	940.504
Acomptes reçus sur commandes		70.000
Impôts	323.301	533.819
Rémunérations et charges sociales	198.880	177.337
Autres dettes	6.937.108	13.837.317
Comptes de régularisation	354.809	392.864
TOTAL DU PASSIF	64.017.814	69.612.483

COMPTE DE RÉSULTATS (EN EUR)	31/12/2016	31/12/2017
Ventes et prestations	8.469.795	10.532.159
Chiffre d'affaires	6.715.190	6.780.678
Production immobilisée	38.040	54.698
Autres produits d'exploitation	23.283	109.838
Dont produits d'exploitation non récurrents	1.693.282	3.586.945
Coût des ventes et des prestations	5.028.329	5.705.938
Achats approvisionnements et marchandises	508.821	4.259.336
Variation des stocks	-355.060	-3.847.694
Services et biens divers	1.989.267	2.290.822
Rémunérations, charges sociales et pensions	2.027.450	2.053.296
Amortissements et réductions de valeur sur immobilisations (in)corporelles	748.350	854.142
Réductions de valeur sur créances commerciales et stocks		
Provisions pour risques et charges		
Autres charges d'exploitation	83.420	83.438
Charges d'exploitation non récurrentes	26.081	12.598
Bénéfice d'exploitation	3.441.466	4.826.221
Produits financiers	179.858	1.213.103
Produits des immobilisations financières		1.093.301
Produits des actifs circulants	179.858	119.802
Autres produits financiers		
Charges financières	246.025	367.945
Bénéfice de l'exercice avant impôts	3.375.299	5.671.379
Impôts sur le résultat	1.050.000	1.515.198
Impôts	1.050.000	1.515.198
Régularisation d'impôts		
Bénéfice de l'exercice	2.325.299	4.156.181
Transfert aux/prélèvements sur réserves immunisées		
Bénéfice de l'exercice à affecter	2.325.299	4.156.181

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS (EN EUR)	31/12/2016	31/12/2017
Bénéfice à affecter	32.957.331	32.563.367
Bénéfice de l'exercice à affecter	2.325.299	4.156.181
Bénéfice reporté de l'exercice précédent	30.632.032	28.407.186
Dotations aux réserves		
Aux autres réserves		
Résultat à reporter	28.407.186	27.699.081
Bénéfice à reporter	28.407.186	27.699.081
Bénéfice à distribuer	4.550.145	4.864.286
Rémunération du capital	4.400.145	4.714.286
Tantièmes	150.000	150.000

RAPPORT DU COMMISSAIRE

Rapport du commissaire à l'assemblée générale de Compagnie le Zoute SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2017

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire de la société Compagnie le Zoute SA (« la Société »). Ce rapport inclut notre opinion sur le bilan au 31 décembre 2017, le compte de résultats de l'exercice clos le 31 décembre 2017 et les annexes formant ensemble les « Comptes Annuels » ainsi que 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 22 avril 2015, conformément à la proposition de l'organe de gestion 31 décembre 2017. Notre mandat vient à l'échéance à la date de l'assemblée générale qui délibéra sur les comptes annuels au 31 décembre 2017. Nous avons exercé le contrôle légal des Comptes Annuels durant trois exercices consécutifs.

RAPPORT SUR L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des Comptes Annuels de Compagnie le Zoute SA, comprenant le bilan au 31 décembre 2017, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à 69.612.483 EUR et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de 4.156.181 EUR.

A notre avis, les Comptes Annuels de la Société donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la Société au 31 décembre 2017, 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. Cette responsabilité comprend la mise en place d'un 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 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 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 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 ;

- › Evaluer la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des Comptes Annuels, et évaluer 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 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 les statuts, et de faire rapport sur ces éléments.

› Rapport du Commissaire

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.

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 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 assurance raisonnable 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 100 § 1^{er}, 6°/2 du Code des sociétés, traite tant au niveau de la forme qu'au niveau du contenu, des mentions requises par le Code, 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 n'a pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des comptes annuels et est resté indépendant 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.

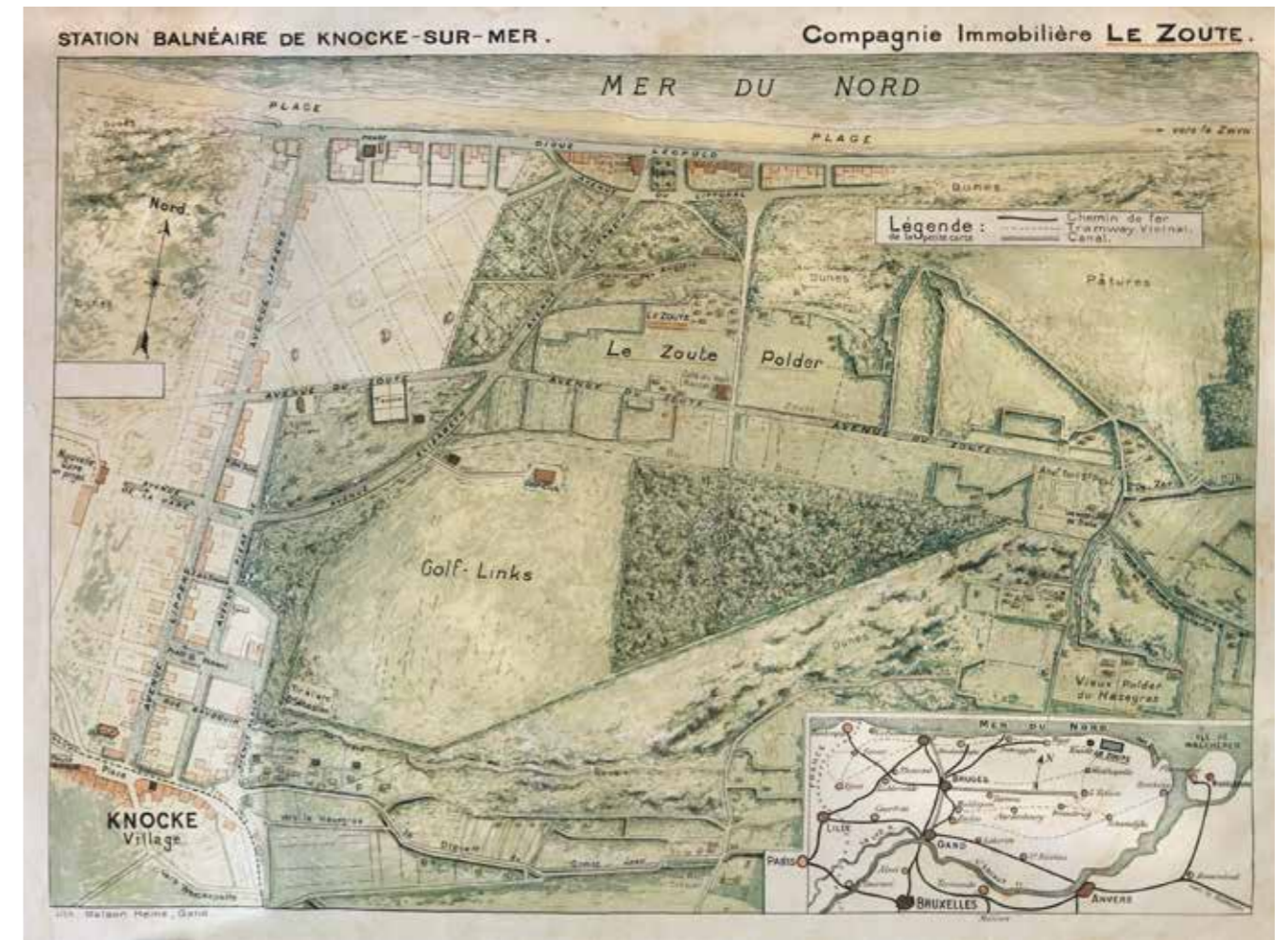
Autres mentions

- › 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, 10 avril 2018

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, 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

CHARTRE DE GOUVERNANCE

1. STRUCTURE JURIDIQUE ET ORGANISATION

La charte de gouvernance a pour but de décrire en toute transparence la structure juridique et organisationnelle de la société du point-de-vue de sa gouvernance, à l'intention de toutes ses parties prenantes. Elle vise à montrer l'application, au sein de l'entreprise, des principes de bonne gouvernance que les actionnaires sont en droit d'attendre de leur société.

La charte de gouvernance énonce ainsi les pratiques de gouvernance établies par le Conseil d'Administration et auxquelles les principaux actionnaires de la Compagnie ont souscrit et sont attachés. Elle peut évoluer dans le temps en fonction de l'évolution de la société, auquel cas le texte de la charte sera mis à jour.

La société « Compagnie Het Zoute » fut créée en 1908 par les descendants de la famille Lippens afin de développer de manière concertée et harmonieuse les terrains qu'ils détenaient à Knokke-Heist. Ce métier a évolué au fil du temps pour se concentrer actuellement sur trois axes. Ces axes sont par ordre d'importance :

- > La promotion immobilière, dont le secteur résidentiel de qualité supérieure est l'élément phare, au Benelux et en France.
- > L'exploitation des activités récréatives, en particulier du Royal Zoute Golf Club.
- > La gestion en bon père de famille des autres éléments de son patrimoine.

Au 31 décembre 2016, le capital est de 410.000 EUR représenté par 30.000 parts sociales nominatives entièrement libérées. La société n'est pas cotée en bourse.

Le Conseil d'Administration s'inspire du Code de Bourse en matière de Corporate Governance.

Les grandes options stratégiques sont discutées, prises et mises en œuvre par le Conseil d'Administration de la Compagnie Het Zoute. C'est également ce même Conseil d'Administration qui exerce le contrôle de toutes les opérations et activités menées au sein du groupe, tout en respectant les dispositions légales qui s'imposent aux sociétés filiales.

De même, ce Conseil décide de la structure d'organisation et de direction du groupe et en détermine les pouvoirs, obligations et rémunérations sans préjudice aux prérogatives réservées à l'Assemblée Générale des actionnaires.

Les organes de la compagnie se composent comme suit :

- > L'Assemblée Générale des actionnaires. Au 31 décembre 2016, plus de 90 % des actionnaires étaient des descendants des fondateurs (ces descendants sont désignés ci-après « actionnaires historiques »).
- > Le Conseil d'Administration
- > Les comités du Conseil d'Administration
- > Le Comité de Management

2. LE CONSEIL D'ADMINISTRATION (CA)

Mission

Le Conseil d'Administration exerce activement son rôle légal d'organe de décision et de contrôle. Il peut déléguer la gestion journalière à un administrateur-délégué ou directeur général assisté des autres membres du Comité de Management.

Il appuie et soutient les dirigeants dans l'exercice de leurs fonctions.

Composition

La composition mixte du Conseil, qui rassemble des administrateurs représentant les actionnaires et des administrateurs indépendants, vise tant à assurer un haut standard de bonne gouvernance, qu'à faire bénéficier la direction, et dès lors la société, d'un horizon élargi d'expériences, de connaissances et de vision tout en contrôlant la rigueur, la cohérence et le dynamisme de la direction.

Les membres du Conseil sont proposés à l'Assemblée Générale tenant compte de leur expérience et de leurs compétences de manière à constituer un Conseil d'Administration disposant collectivement d'un maximum d'expériences et compétences complémentaires entre elles.

Le CA se compose actuellement de 9 membres (les statuts prévoyant un minimum de 3 et un maximum de 14 administrateurs) : 6 représentent des actionnaires historiques et 3 sont des administrateurs indépendants.

L'Administrateur-Délégué, s'il y en a un (ce qui n'est actuellement pas le cas), est membre du CA.

Les mandats d'administrateurs sont de trois ans, renouvelables.

Le CA a l'intention d'accroître, en son sein, le gender diversity.

Chaque actionnaire ou groupe d'actionnaires représentant au moins 8 % du capital de la société peut prétendre à un poste d'administrateur avec un maximum de deux représentants. L'âge limite des administrateurs représentant les actionnaires est de 65 ans. Les administrateurs représentant les actionnaires sont majoritaires en nombre par rapport aux autres administrateurs (délégué et indépendants). Les candidats administrateurs représentant les actionnaires sont présentés au Comité de Nomination et de Rémunération qui propose au Conseil d'Administration de valider leur candidature sur base de critères objectifs tels que : diplômes de préférence universitaires, connaissance des langues,

expérience, etc..., avant de soumettre leur nomination à l'Assemblée Générale.

Les administrateurs indépendants sont au minimum 3. Leur âge limite est de 70 ans.

Une dérogation à la règle de l'âge pourrait être appliquée sur recommandation unanime du CA. Ils sont choisis principalement sur base de leur expérience dans les métiers exercés par la Compagnie.

Fonctionnement

Les administrateurs élisent en leur sein un Président choisi de préférence parmi les administrateurs représentant les actionnaires. Il veille à développer un climat de confiance au sein du Conseil, à stimuler les discussions et à favoriser l'adhésion aux décisions prises au sein du CA. Il vise également à développer une interaction efficace entre le CA et l'Administrateur-Délégué et/ou le Comité de Management. Le Président établit l'ordre du jour des réunions en concertation avec l'Administrateur-Délégué et/ou le Comité de Management et veille à ce que les administrateurs reçoivent en temps utiles (si possible pour le week-end précédant les réunions) les informations relatives aux points figurants à l'ordre du jour.

En cas d'urgence, les décisions du Conseil d'Administration peuvent être prises par consentement unanime des administrateurs, exprimé par écrit, sous réserve des exceptions prévues par le Code des sociétés. Sans préjudice à l'application des règles du Code des sociétés en la matière, chaque administrateur veille en toutes circonstances à éviter tout conflit d'intérêt direct ou indirect avec la société. En cas de conflit, il en informe le Président.

Le Conseil d'Administration tire les enseignements des évaluations opérées par le Comité de Nomination et Rémunération, des nouveaux besoins liés au développement de la société et détermine si une modification de la composition du Conseil d'Administration est requise ou si l'adoption de règles nouvelles de fonctionnement serait de nature à accroître l'efficacité du conseil.

En principe, le Conseil se réunit minimum 4 fois par an. Les dates sont fixées à la fin de l'année précédente. Au besoin, des réunions intercalaires peuvent être convoquées par le Président ou par au moins 3 administrateurs qui en font la demande.

Le Conseil statue en principe de façon collégiale. Si nécessaire, un vote à la majorité simple établit la décision commune. Une décision ou résolution prise engage le Conseil solidairement. Il n'est pas fait état à l'extérieur des différentes opinions exprimées en cours de discussion, à moins qu'un administrateur n'exige que ce

› Charte de Gouvernance

point de vue minoritaire soit acté au procès-verbal. Dans ce cas, seul le Président pourra en informer l'extérieur.

Le CA détermine une politique de financement visant à accélérer la croissance et la rentabilité de l'entreprise tout en veillant à rester prudent. Dans cet esprit, une politique de financement par projet sera privilégiée. Le CA proposera à l'Assemblée Générale un dividende qui tiendra autant compte des distributions passées que des perspectives futures tout en maintenant une capacité d'investissement suffisante.

Enfin, afin d'assurer une certaine stabilité de l'actionnariat de l'entreprise et afin de respecter l'esprit et les valeurs familiales qui le rassemble, les administrateurs représentant des actionnaires s'engagent à sensibiliser ces derniers sur l'intérêt – (i) d'informer le Conseil de leur intention de céder tout ou partie de leurs titres, et – (ii) de les proposer en priorité à d'autres actionnaires représentés.

Les administrateurs représentant ces actionnaires s'engagent quant à eux, sans obligation de résultat, à les aider, le cas échéant à trouver une contrepartie.

3. LES COMITÉS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'Administration de la Compagnie Het Zoute a mis en place des comités spécialisés à fonction consultative qui font des propositions en vue d'assister le Conseil dans sa réflexion et ses décisions.

Il va de soi que la constitution de comités ne peut en aucun cas porter atteinte au principe de la collégialité du Conseil d'Administration. Ces comités fonctionnent dans le giron du Conseil d'Administration et n'ont qu'une compétence d'avis.

Le Conseil d'Administration a estimé souhaitable de disposer de 3 comités spécialisés :

- › un Advisory Board
- › un Comité d'Audit
- › un Comité de Nomination et Rémunération

Rôle et composition de l'Advisory Board :

- › Assister et conseiller le management dans la mise en œuvre de la Stratégie déterminée par le CA et notamment dans l'analyse des dossiers d'investissements.
- › Stimuler le management en lui proposant des orientations.
- › Présidé par un administrateur indépendant, il est en outre composé des autres administrateurs indépendants et d'un administrateur représentant des actionnaires. Le management assiste aux réunions.
- › Les autres administrateurs sont systématiquement invités, ils reçoivent toute la documentation (invitations, ordre du jour, procès-verbaux,...).
- › Il se réunit environ 8 fois par an.

Rôle et composition du Comité d'Audit :

- › Assister le Conseil dans l'exercice de ses responsabilités de contrôle des activités de la Compagnie Het Zoute et ses filiales.
- › Veiller au bon fonctionnement des mécanismes de contrôle interne et de gestion des risques et faire toute recommandation qu'il juge utile.
- › Examiner les comptes annuels et le rapport de gestion.
- › Recommander la sélection, la nomination, la reconduction de l'auditeur externe, l'étendue de ses fonctions et les conditions de son engagement.
- › Statuer sur la règle « one to one ».
- › Il compte au moins un administrateur indépendant.
- › Il se réunit au moins deux fois par an.

Rôle et composition du Comité de Nomination et Rémunération :

- › Proposer la nomination et la rémunération des administrateurs.
- › Analyser la politique salariale de l'entreprise et faire toute recommandation qu'il juge utile.
- › Analyser les rémunérations fixes et variables du management et faire toute recommandation qu'il juge utile.
- › Faire les recommandations requises en terme de Corporate Governance.
- › Procéder tous les 3 ans à l'évaluation du CA et de ses comités.
- › Il est présidé par le Président du Conseil d'Administration et compte un nombre d'administrateurs indépendants supérieur à celui des administrateurs représentant des actionnaires.
- › Il se réunit au moins une fois par an.

Ces 3 comités disposent d'un règlement d'ordre intérieur précisant leur mode de fonctionnement. Le Président du conseil d'Administration est toujours invité aux comités dont il ne fait pas partie.

4. LE MANAGEMENT

Sans préjudice à l'application des règles du Code des sociétés en matière de représentation externe et de gestion journalière, le Conseil, d'Administration définit les rôles respectifs de l'Administrateur-Délégué ou du directeur général, et, du Comité de Management, leurs responsabilités, leurs pouvoirs et leur mode de fonctionnement.

Le Comité de Management est actuellement composé de trois directeurs, à savoir : le directeur général, le directeur du développement, et, le directeur administratif et financier. Il se réunit hebdomadairement.

Le Comité de Management dispose d'un règlement d'ordre intérieur précisant son mode de fonctionnement.

Compagnie Het Zoute

Siège social

Prins Filiplaan 53

B-8300 Knokke-Heist

Tél. +32.50.62.11.11

Fax. +32.50.60.04.73

cie@zoute.be

Mise en page : www.linknv.be

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

www.compagniezoute.be