



# JAARVERSLAG

## 2017



COMPAGNIE HET ZOUTE



**VERSLAG VAN DE  
RAAD VAN BESTUUR**

aan de algemene  
vergadering op 25 april 2018

**BALANS EN  
RESULTATENREKENING**

op 31 december 2017



COMPAGNIE HET ZOUTE



## 01

### KERNCIJFERS & WOORD VOORAF

- 07 Woord van de Voorzitter
- 08 Kerncijfers
- 09 Samenstelling van de Raad van Bestuur en van de diverse Comités

## 02

### ACTIVITEITEN VAN DE GROEP

- 14 Vastgoedactiviteiten België
- 22 Vastgoedactiviteiten Frankrijk
- 30 Vastgoedactiviteiten Nederland
- 40 Patrimonium
- 41 Personeel
- 42 De recreatieve activiteiten

## 03

### STRUCTUUR VAN DE GROEP

- 46 Governance
- 46 Strategie
- 46 Risicobeheer
- 47 Aandelen

## 04

### GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

- 50 Jaarverslag van de Raad van Bestuur
- 51 Structuur van de groep
- 52 Commentaar bij bepaalde posten van de geconsolideerde jaarrekening
- 53 Diverse mededelingen
- 54 Geconsolideerde financiële informatie
- 57 Verslag van de Commissaris

## 05

### STATUTAIRE JAARREKENING

- 62 Jaarverslag van de Raad van Bestuur
- 62 Kerncijfers
- 63 Commentaar bij bepaalde posten van de jaarrekening
- 64 Bestemming van het resultaat van het boekjaar
- 64 Mandaten van de Raad van Bestuur
- 65 Diverse mededelingen
- 66 Financiële informatie
- 70 Verslag van de Commissaris
- 73 Bijlagen bij de jaarrekening
- 73 Waarderingsregels
- 74 Bijlage: Governance Charter



DE BRANDING | Architect: Arcas



# KERNCIJFERS & WOORD VOORAF

## WOORD VAN DE VOORZITTER

Geachte mevrouw,  
Geachte heer,

Ik heb het genoegen u het 109<sup>ste</sup> jaarverslag van Compagnie Het Zoute te bezorgen met onder meer de resultaten van 2017 en een overzicht van de voortgang van onze projecten.

U zult vaststellen dat de resultaten in vergelijking met vorig jaar vooruitgang laten zien. Dit laat ons toe u een brutodividend voor te stellen dat met 3,8% gestegen is tot 157,14 EUR, of 110 EUR netto. Dit bewijst ons vertrouwen in de evolutie van de onderneming en de kwaliteit van de resultaten die het afgelopen jaar werden geboekt door het nieuwe management. We maken meteen van de gelegenheid gebruik om het management en het hele team hiervoor te bedanken.

In augustus 2017 hebben wij u voor het eerst een externe en onafhankelijke waardering meegedeeld, die voor rekening van de vennootschap werd uitgevoerd door de zakenbank Rothschild. Deze waardering schatte de waarde van het aandeel tussen 3.876 en 4.143 EUR. Op deze manier beschikten de aandeelhouders over een transparante informatie. Aan de hand van dit rapport kunnen de prestaties van het nieuwe management beter gemeten worden.

Tijdens boekjaar 2017 hebben twee historische takken van onze aandeelhouders de bank Rothschild de opdracht gegeven om, in overleg met de Raad van Bestuur, een aanzienlijk deel van hun deelneming te verkopen. We hebben deze procedure gevolgd en erop toegezien dat werd voldaan aan de MAR, de nieuwe Europese en zeer strikte wetgeving inzake marktmisbruik (Market Abuse Regulation). We vonden het belangrijk om ons te vergewissen van de hoedanigheid van de nieuwe referentieaandeelhouders. Door na te gaan of ze passen bij het

familiale karakter en het typische DNA van onze onderneming, vergemakkelijken we hun integratie en waarborgen we een zekere stabiliteit van de onderneming.

Inmiddels heeft de Raad van Bestuur ook nagedacht over de principes die de aandeelhouders al meer dan een eeuw hanteren. Een gedragscode, inderdaad. Maar op welke basis? Deze denkoefening is uitgemond in een 'governance charter' dat unaniem door de Raad van Bestuur werd goedgekeurd. U vindt het als bijlage. Ik denk dat het onze handelingsbeginselen duidelijk weergeeft. Dit instrument zal na verloop van tijd evolueren maar biedt onze onderneming nu al een transparante en degelijke grondslag.

Het verkoopproces is afgerond en we hebben de kans een nieuwe aandeelhouder te verwelkomen die onze waarden deelt en onze groei mee ondersteunt. Deze aandeelhouder stelt u voor de heren Philippe Van de Vyvere en Gino De Raedt te benoemen tot vertegenwoordigers in de Raad van Bestuur. Ik verzoek u hen welkom te heten en ben er nu al van overtuigd dat ze ons zullen helpen om de Compagnie 2.0 te ontwikkelen.

In 2018 zal het team versterkt worden met de bedoeling onze projectenportfolio uit te breiden en onze vastgoedactiva zoals de fermettes, de golf- en de tennisclub, te optimaliseren.

Veel leesgenot en tot ziens op de Algemene Vergadering.



**Bernard Jolly**  
Vertegenwoordiger Cheniclem Private Equity NV/SA  
Voorzitter van de Raad van Bestuur

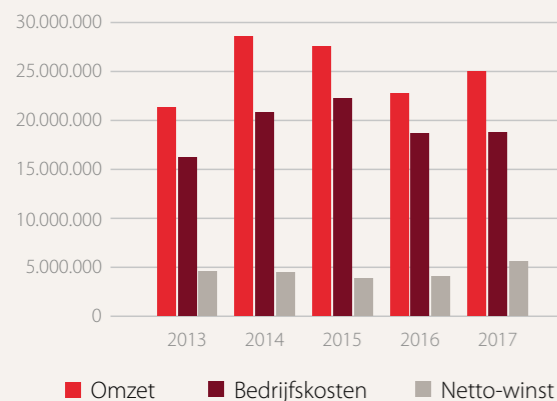
In 2018 zal het team versterkt worden met de bedoeling onze projectenportfolio uit te breiden en onze vastgoedactiva zoals de fermettes, de golf- en de tennisclub, te optimaliseren.

# KERNCIJFERS

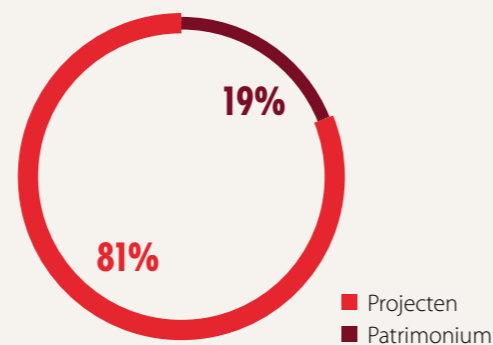
## COMPAGNIE HET ZOUTE GECONSOLIDEERD

IN EUR	2013	2014	2015	2016	2017
Omzet	21.381.524	28.700.868	27.645.423	22.888.865	25.150.416
Bedrijfskosten	16.350.615	20.878.259	22.358.612	18.730.215	18.839.403
Bedrijfswinst	5.149.448	7.971.017	5.451.248	6.287.180	10.088.035
Bedrijfswinst / Omzet	24,08%	27,77%	19,72%	27,47%	40,11%
Belastingen	1.741.402	3.237.222	1.264.406	1.714.155	4.003.468
Winst na belastingen	4.630.563	4.497.086	3.843.435	4.109.751	5.619.751
Belastingen / Winst voor belastingen	27,30%	41,81%	24,74%	29,47%	41,68%
Eigen middelen	69.017.371	68.964.457	68.418.807	67.978.413	68.733.878
<b>TOTAAL VAN DE BALANS</b>	<b>106.542.185</b>	<b>92.649.823</b>	<b>98.853.143</b>	<b>94.031.793</b>	<b>103.387.924</b>
Solvabiliteit	64,78%	74,44%	69,21%	72,29%	66,48%

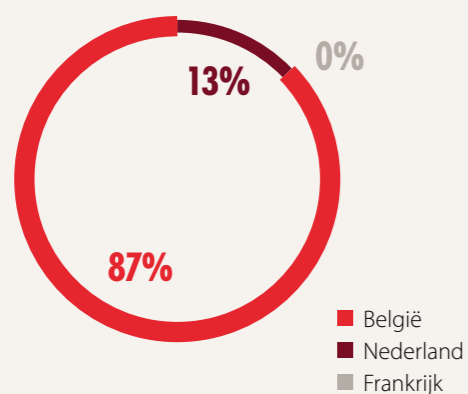
### Resultaten over 5 jaar



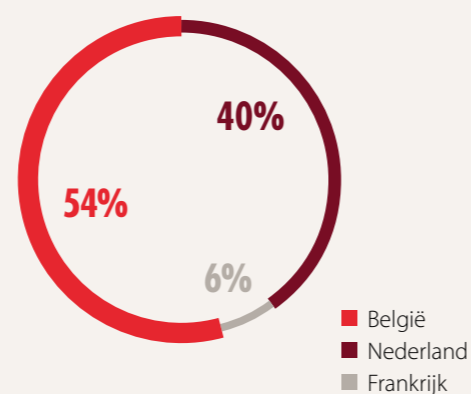
### Uitsplitsing omzet per activiteit 2017



### Geografische uitsplitsing omzet 2017



### Geografische uitsplitsing voorraden 2017



## SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR EN VAN DE DIVERSE COMITÉS

	RAAD VAN BESTUUR	AUDIT-COMITÉ	BENOEMINGS- EN REMUNERATIE-COMITÉ	ADVISORY BOARD	EINDE MANDAAT
De heer Bernard Jolly (Vertegenwoordigend Cheniclem Private Equity nv)	V	G	V	G	25/4/2018
Graaf Paul Lippens	VV			B	25/4/2018
Baron Didier de Crombrughe de Looringhe	B	V			24/4/2019
De heer Marcus Van Heddeghem (Vertegenwoordigend MarcVH-Consult bvba)	B*		B*	V	24/4/2019
Graaf Alexandre Lippens	B		B		22/4/2020
De heer Pierre Lebbe	B	B			25/4/2018
De heer Alain Devos (Vertegenwoordigend Alain Devos bvba)	B*		B*	B*	22/4/2020
Mevrouw Marie-Thérèse Dhaenens Weyn (Vertegenwoordigend DW Consult bvba)	B*	B*	B*	B*	25/4/2018
De heer Didier t'Serstevens (Vertegenwoordigend Hudico nv)	B				22/4/2020
De heer Philippe De Meestere (Vertegenwoordigend DM Projects bvba)	G	G		AD	
De heer Steven T'Jollyn	G	G		DFA	
De heer Joris Vrielynck (Vertegenwoordigend JVCon bvba)	G			DP	
Graaf Maurice Lippens	EV				

### LEGENDE

<b>V</b>	Voorzitter
<b>EV</b>	Ere-Voorzitter
<b>VV</b>	Vice-Voorzitter
<b>B</b>	Bestuurder
<b>B*</b>	Onafhankelijke Bestuurder
<b>AD</b>	Algemeen Directeur
<b>DP</b>	Directeur Projectontwikkeling
<b>DFA</b>	Directeur Financiën en Administratie
<b>G</b>	Genodigde

### COMMISSARIS

De heer Paul Eelen  
(Vertegenwoordigend Ernst & Young Bedrijfsrevisoren C.V.B.A.,  
De Kleetlaan 2, 1831 Diegem)

### MAATSCHAPPELIJKE ZETEL

Prins Filiplaan 53  
B-8300 Knokke-Heist

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

[www.compagniezoute.eu](http://www.compagniezoute.eu)  
RPR Brugge 0405.190.378



# 02

## ACTIVITEITEN VAN DE GROEP

# VASTGOED- ACTIVITEITEN



## BELGIË

### ■ BLANKENBERGE

#### Royal Gardens

Maurice Devriendtlaan 71-79, 8370 Blankenberge

#### The Pavilion (Royal Gardens gebouw C)

Maurice Devriendtlaan 53, 8370 Blankenberge

### ■ SINT-PIETERS-WOLUWE

#### Orée Gardens

Fazantenparklaan 84, 1150 Brussel

### ■ KNOKKE

#### La Rive (La Reserve II)

Elizabethlaan 160, 8300 Knokke-Heist

#### Zevenkote

Zevenkote 6, 8300 Knokke-Heist

#### Tolpaert (Keuvelwijk)

Kragendijk, 8300 Knokke-Heist



## FRANKRIJK

### ■ HARDELOT

#### Front De Mer

Avenue Joseph Lesur, 62152 Hardelet

#### Ruban Bleu

Avenue Winston Churchill, 62152 Hardelet

#### La Becque

Boulevard d'Argyll, 62152 Hardelet

#### Les Sternes

Allée Des Sternes, 62152 Hardelet

#### Oscar Wilde

Rue Des Anglais, 62152 Hardelet

#### Lindbergh

Rue Des Anglais, 62152 Hardelet



## NEDERLAND

### ■ 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

#### Jachthaven

Maritiem Plaza 2, 4506 KZ Cadzand

#### Mariastraat

Mariastraat 35, 4506 AC Cadzand

### ■ KAMPERLAND

#### Groote Duynen

Jacobadijk, 4493 MZ Kamperland





## DE MARKTSITUATIE

In 2017 werden nieuwbouwappartementen te Knokke opnieuw circa 3,5% duurder terwijl oudere huizen een lichte waardedaling hebben gekend. De tendens is duidelijk, kopers gaan voor kwaliteit en kiezen resoluut voor nieuwbouwappartementen en -huizen met een doordachte architectuur en een afwerking van het hoogste niveau.

De goede voorverkoop in het project 'La Rive' bevestigt de trend dat kopers investeren in modern en duurzaam vastgoed. Deze tendens zal zich naar onze mening de komende jaren verder manifesteren op de actieve en stabiele Knokse vastgoedmarkt.

**88**  
LUXE  
APPARTEMENTEN

**36**  
VERKOCHT

## LA RIVE (LA RESERVE II)

Met de bouw van de rechtervleugel in het appartementencomplex La Réserve - La Rive gedoopt – verrijzen binnenkort 88 luxe appartementen met oppervlaktes tussen 116 en 275 m<sup>2</sup> en waarvan de prijzen variëren tussen 690.000 EUR en 2,5 miljoen EUR. De verkoop is begin maart 2017 succesvol van start gegaan. Ondertussen zijn reeds 36 van de 88 appartementen verkocht. De bouwwerken zijn aangevat in oktober 2017 en de oplevering is voorzien voor het voorjaar van 2020.

**LOCATIE:**  
Knokke, België  
**ARCHITECT:**  
EL Architects

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



## THE PAVILION (ROYAL GARDENS GEBOUW C)

**LOCATIE:** Blankenberge, België

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

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

Net voor de zomer 2017 werd de vergunning afgeleverd voor de bouw van het derde appartementsgebouw van het project Royal Gardens – The Pavilion genaamd. Het gaat om 38 appartementen met een gemiddelde oppervlakte van 104 m<sup>2</sup>. Sedert de start van de commercialisering – najaar 2017 – zijn er 2 appartementen verkocht. De bouwwerken zullen uiterlijk eind september 2018 aanvangen.

**38**

APPARTEMENTEN

**2**

VERKOCHT

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

## ROYAL GARDENS GEBOUWEN A EN B

# 93

APPARTEMENTEN

# 2

TE KOOP

**LOCATIE:** Dit project te Blankenberge bestaat uit twee gebouwen van in totaal 93 appartementen.

**ARCHITECT:** Ontwerp: Architectuurburo AR-CO B.V.B.A  
Uitvoerder: Architect Dirk Steyaert

Medio maart 2018 waren er nog 2 duplexen te koop.

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



## ORÉE GARDENS

Deze stijlvolle residentie in Sint-Pieters-Woluwe werd ontwikkeld in joint-venture met Kairos, onderdeel van de BAM-groep. Alle 43 appartementen zijn verkocht en opgeleverd.

**LOCATIE:** Sint-Pieters-Woluwe, België  
**ARCHITECT:** A.D.E - Marc Stryckman & Partners



# 43

APPARTEMENTEN

UITVERKOCHT

## ZEVENKOTE

**LOCATIE:**  
Knokke, België

**ARCHITECT:**  
LDB Architecten B.V.B.A

In 2017 heeft de Compagnie een 50% aandeel genomen in de aankoop van de voormalige school gelegen in de Oosthoek te Knokke. Het is de bedoeling de school te slopen en de grond te verkavelen in 4 villa-loten. De verkavelingsaanvraag is ingediend eind 2017 en de vergunning wordt verwacht tegen de zomer 2018. Aansluitend zullen de villa's stuk per stuk op plan te koop aangeboden worden.

# 4

VILLA-LOTEN



## TOLPAERT (KEUVELWIJK)

Compagnie Het Zoute heeft een strategische samenwerkingsovereenkomst gesloten met diverse grondeigenaars in de Tolpaertwijk. De gemeente en provincie hebben de intentie om deze zone op termijn als woonwijk te ontwikkelen met zowel betaalbare als vrije woningen. Dit aanzienlijke project zal gefaseerd verlopen over middellange tot lange termijn.

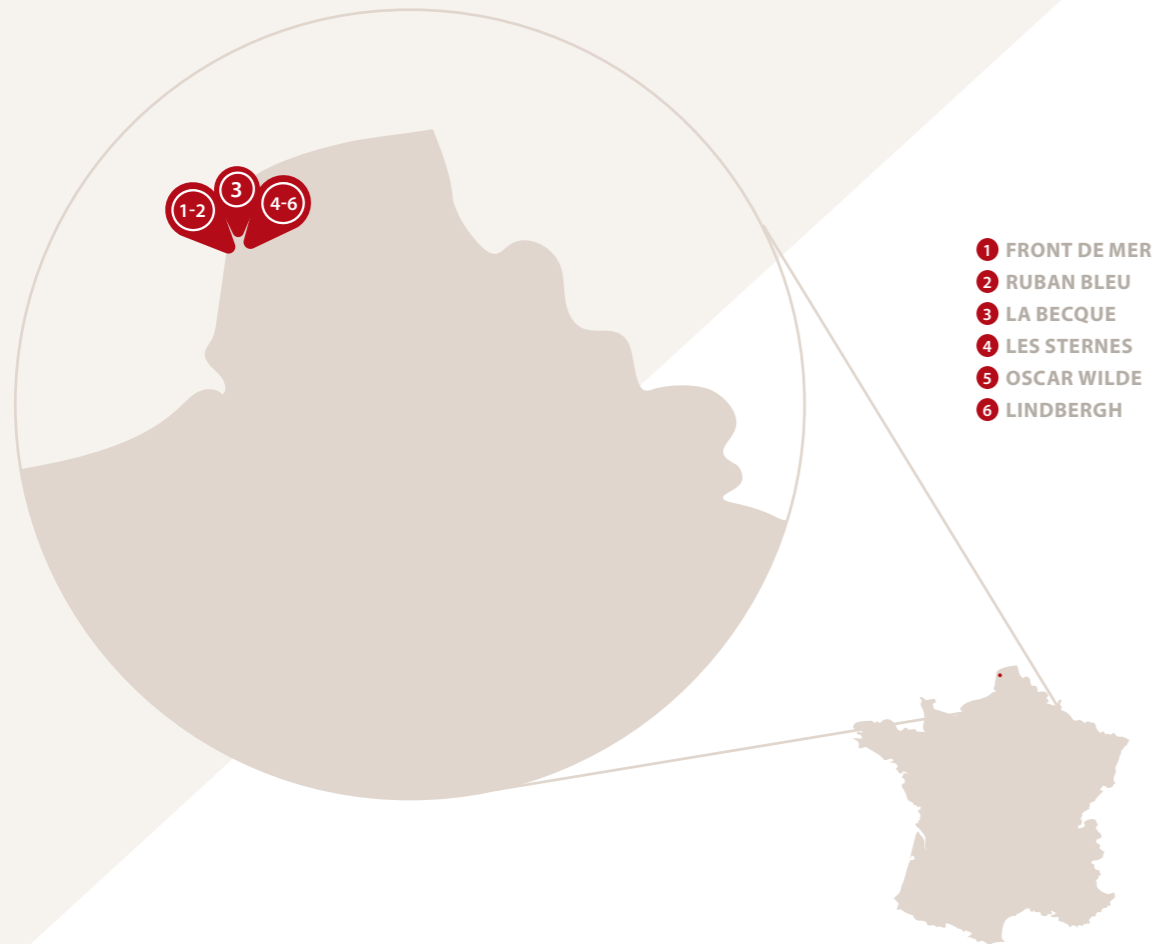
**LOCATIE:**  
Knokke, België

## PROJECTEN TER STUDIE

Net zoals in 2016 is er in 2017 heel veel energie gestopt in het activeren en het vermarkten van bestaande dossiers. De intensiteit in het zoeken naar en het bestuderen van nieuwe projecten is fors toegenomen. In 2017 werden een **4 tal projectgronden** in België grondig bestudeerd. Onder gesloten enveloppe werd een bod gedaan op een site in Brugge. Deze bieding werd verloren met een verschil van slechts 1%.

Een grootschalig project **in het Brusselse** is nog steeds in onderhandeling. De toevoer aan nieuwe projecten ter studie is sterk toegenomen waardoor een versterking van de studiedienst aangewezen lijkt. Er moet wel opgemerkt worden dat de meeste dossiers lopen via een opbod-procedure waarbij de correcte inschatting van risico en marge cruciaal is om het project binnen te halen.





## DE MARKTSITUATIE

In 2017 is de Compagnie opnieuw begonnen met een actieve marketing van Hadelot door meerdere projecten te gaan ontwikkelen en overleg te plegen met alle stakeholders.

Uit de verkoopresultaten van het project Lindbergh blijkt dat er momenteel een verkoopritme wordt gehaald van circa 1 unit per maand. Dit resultaat ligt in lijn met de verwachtingen. Een aantal berichten in de media over de Opaalkust, mede gestuurd door de Compagnie, hebben de interesse vanuit België voor Hadelot merkbaar aangezwengeld. De strategie van de Compagnie is verder te blijven inzetten op de marketing van de volledige Badplaats. Uit het aantal bezoeken op onze project websites en de daaruit volgende leads blijkt duidelijk dat de interesse voor Hadelot groeit. Compagnie Het Zoute blijft de grootste ontwikkelaar van Hadelot en het opschrijven van het aanbod zal naar onze mening de vraag verder doen toenemen.

**WWW.HARDELOT.FR**



## BESTEMMINGS-PLAN

Het nieuwe regionale bestemmingsplan (PLUI) is in voege sinds juni 2017. Hierdoor wordt een groot deel van de zone waarop de Compagnie grondrechten heeft tot onbeboubaar herbestemd. Compagnie Het Zoute focust zich nu op de terreinen die beboubaar blijven en is, net zoals de gemeente, van mening dat dit nieuw bestemmingsplan de aanvechtbaarheid van toekomstige vergunningen zal verkleinen waardoor het sneller tot uitvoerbare vergunningen zal komen. Dit bestemmingsplan heeft alvast binnen de gemeente geleid tot een nieuwe dynamiek inzake de verdere ontwikkeling van Hadelot. Diverse initiatieven om tot een vernieuwde visie op het vlak van ontwikkeling te komen staan op de sporen en worden mede door de Compagnie gestuurd.

 COMPAGNIE IMMOBILIÈRE D'HARDELOT



## RUBAN BLEU

De bouwplannen voor dit modern project werden gedurende verschillende jaren gedwarsboemd door de natuurvereniging 'Opale Environnement'. Het door hen ingediend beroep werd eind 2017 door de Administratieve Rechtbank verworpen. De natuurvereniging heeft laten weten geen hoger beroep te zullen instellen zodat in de loop van 2018 eventueel nog kan gestart worden met de commercialisatie van dit project.

**LOCATIE:**  
Hardelot, Frankrijk

**4**

GEBOUWEN

## FRONT DE MER

Vlakbij het strand aan het zuid-einde van Hardelot en in de directe nabijheid van het natuurreservaat voorziet CIH (Compagnie Immobilière d'Hardelot) de bouw van een complex bestaande uit 4 gebouwen van 4 bouwlagen in moderne strakke stijl. Elk appartement zal zee- of duinzicht bieden. De plannen van dit omvangrijk project van circa 120 eenheden zijn klaar om ingediend te worden. Alvorens de aanvraag in te dienen zal er getracht worden een vergelijk te vinden met potentiële bezwaarmakers.

**LOCATIE:**  
Hardelot, Frankrijk

**30**

APPARTEMENTEN  
PER GEBOUW

**120**

EENHEDEN  
IN TOTAAL

## LA BECQUE

Een aantal omwonenden hebben beroep aangetekend tegen de verkavelingsvergunning die begin 2017 werd bekomen voor 10 loten aan de noordzijde van Hardelot.

**LOCATIE:**  
Hardelot, Frankrijk

**10**  
LOTEN

## LES STERNES

CIH voorziet de bouw van 10 gekoppelde vakantiewoningen in het centrum van Hadelot. De bouwaanvraag werd eind 2017 ingediend. Van zodra de vergunning bekomen is zal ook dit project in verkoop geplaatst worden.

**LOCATIE:**  
Hadelot, Frankrijk

**10**  
VAKANTIE-  
WONINGEN

## OSCAR WILDE

Naast de residentie Lindbergh en Shakespeare staat de residentie Oscar Wilde gepland. De plannen voor dit appartementsgebouw met circa 20 eenheden zijn in opmaak en zullen in de loop van 2018 ingediend worden voor vergunning.

**LOCATIE:**  
Hadelot, Frankrijk  
**ARCHITECT:**  
Arcas

**20**  
EENHEDEN



Het strand van Hadelot



**12**  
VERKOCHT

De typisch Normandische stijl van Shakespeare werd behouden maar enigszins verfijnd en gemoderniseerd met grote raampartijen.



## LINDBERGH

Deze residentie ligt naast het project Shakespeare en voorziet 23 appartementen en 2 commerciële ruimtes. De typisch Normandische stijl van Shakespeare werd behouden maar enigszins verfijnd en gemoderniseerd met grote raampartijen. De verkoop is gestart in maart 2017, er zijn op heden 12 appartementen verkocht. Begin september 2017 zijn de bouwwerken aangevat. De oplevering is gepland voor juni 2019.

**LOCATIE:**  
Hardelot, Frankrijk  
**ARCHITECT:**  
Arcas

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

**23**  
APPARTEMENTEN

**2**  
COMMERCIEËLE  
RUIIMTES







## MARKTSITUATIE

De verkoop in Nederland gaat zéér goed, zowel in Cadzand als in Kamperland. Momenteel is er weinig aanbod in Cadzand maar blijft de vraag hoog. De prijzen zitten duidelijk in de lift en zijn de afgelopen acht jaar met ongeveer 30% gestegen in de gemeente Sluis, waartoe Cadzand behoort. Circa 75% van de kopers zijn Belgen. De nabijheid van Knokke in combinatie met de Zeeuwse charme, de pure zee-beleving en de aantrekkelijke fiscaliteit maken van Cadzand een nieuwe hotspot. De meeste grondposities met zeezicht zijn ingenomen.

In tweede lijn zijn er nog een pak grondposities te koop voor kleinschaligere projecten. Compagnie Het Zoute bestudeert meerdere dossiers voor acquisitie. De vakantievilla's in het project te Kamperland (Veerse Meer) kennen een groot succes. Deze vakantiewoningen worden eerder in de markt gezet als investerings-objecten. De meerderheid van de kopers zijn hier Nederlanders en Duitsers. Compagnie Het Zoute bestudeert momenteel 2 gelijkaardige parken in de buurt van Nieuwvliet en Hulst.



## VERHUURPLICHT

Door tussenkomst en uitvoerige lobbying heeft Compagnie Het Zoute een nieuwe provinciale reglementering, die tweede verblijven verplicht wou laten verhuren, kunnen hervormen naar een aangepaste reglementering die veel minder impact heeft op het toekomstige ontwikkel-potentieel van Compagnie Het Zoute. Een nieuwe categorie van bijzonder 'luxe vastgoed' die vrijgesteld zal worden van verhuurplicht werd in het leven geroepen.



**STRANDRESIDENTIE**  
Cadzand, Nederland  
**ARCHITECT:** Arcas

## STRANDRESIDENTIE

Het appartementencomplex Strandresidentie wordt gebouwd tegen het bestaande Strandhotel waarin ook sterrenrestaurant Pure C gevestigd is en bestaat uit drie tegen elkaar liggende gebouwen met in totaal 62 appartementen. De verkoop van dit project is bijzonder snel verlopen want op 2,5 jaar tijd zijn alle appartementen verkocht.

De bouwwerken hebben een viertal maanden vertraging opgelopen waardoor de oplevering van de residentie pas na de zomer van 2018 kan doorgaan.

**LOCATIE:**  
Cadzand, Nederland  
**ARCHITECT:**  
Arcas



**62**  
APPARTEMENTEN

**UITVERKOCHT**



## DUINHOF OOST

Dit tweede succesvol project in Cadzand gelegen aan de overzijde van Duinhof Zuid werd gerealiseerd samen met Bax & Van Kranenburg en aannemersbedrijf Van der Poel. Alle 60 appartementen en 29 woningen zijn op amper twee jaar tijd uitverkocht en inmiddels ook opgeleverd.

**LOCATIE:**  
Cadzand, Nederland  
**ARCHITECT:**  
Arcas

**60**  
APPARTEMENTEN

**29**  
WONINGEN

UITVERKOCHT

## DE BRANDING

**LOCATIE:**  
Cadzand, Nederland  
**ARCHITECT:**  
Arcas

Op deze unieke ligging vlak aan zee naast de Strandresidentie zullen weldra 46 appartementen gebouwd worden.

De bouwvergunning werd destijds reeds verworven maar Compagnie Het Zoute gaat in het voorjaar 2018 een nieuwe geoptimaliseerde aanvraag indienen. In de nieuwe aanvraag zal 1 ondergronds niveau gesupprimeerd worden en zijn de appartementen ruimer en groter ingericht waardoor het aantal appartementen van 54 naar 46 wordt gereduceerd. Aangezien dit het laatste project op de duin is met frontaal zeezicht is de verwachting dat dit een enorm gegeerd project zal worden. De betrachting is om de commercialisatie in het 2<sup>de</sup> kwartaal van 2018 aan te vatten.

**46**  
APPARTEMENTEN

**17**  
MET FRONTAAL  
ZEEZICHT



## GROOTE DUYNEN

**LOCATIE:**  
Kamperland, Nederland

**ARCHITECT:**  
Bedaux De Brouwer Architecten

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

De ontwikkeling van 107 vrijstaande, gelijkvloerse vakantievilla's midden in de Polders en vlakbij het strand van Kamperland op het eiland Noord-Beveland zijn een krachtenbundeling van Compagnie het Zoute en Aannemersbedrijf Van Der Poel.

Het project vormt een harmonieus geheel van 3 eilanden waarin natuur en design in elkaar overvloeien. Momenteel zijn er 82 eenheden van de 107 verkocht. De snelheid van verkoop is een groot succes en het product valt mede door de opgezette verhuurdienst enorm in de smaak bij beleggers.



**107**  
WONINGEN

**82**  
VERKOCHT



## DUINHOF HOLIDAYS

Deze verhuurmaatschappij waarin Compagnie Het Zoute 37,5% aandeelhouder is werd vier jaar geleden opgericht samen met de makelaars De Nijs en De Dobbelaere. De balanscijfers zijn jaar op jaar gestegen, de omzet voor 2017 bedraagt 636 k EUR.

**LOCATIE:**  
Cadzand, Nederland

**ARCHITECT:**  
Arcas

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

Duinhof Holidays richt zich voornamelijk op de verhuur van de Duinhof projecten en zal binnenkort ook instaan voor de verhuur van de appartementen in Strandresidentie.

## DUINHOF NOORD

Op een stuk grond gelegen tussen de Boulevard de Wielingen en het strand aan de noordkant van Cadzand-Bad beoogt de Compagnie samen met het aannemersbedrijf Van der Poel de bouw van een 45-tal appartementen en een commerciële handelsruimte.

De Compagnie heeft hierin een participatie van 75%. De besprekingen met de gemeente omtrent het programma en volume lopen

gestaag verder. De bedoeling is de bouw-aanvraag in de loop van 2018 in te dienen om dan aansluitend in 2019 de verkoop te starten.

**LOCATIE:**  
Cadzand, Nederland

**45**

**APPARTEMENTEN**

## DUINPLEIN WEST

Ook hier voorziet Compagnie Het Zoute de bouw van een appartementsgebouw van ongeveer 39 appartementen evenals een aantal winkelruimtes. Er zijn reeds concrete plannen maar er lopen nog diverse discussies met de gemeente omtrent de invulling van het gelijkvloers en de heraanleg van het aanpalend gemeentelijk parkeerterrein.

**LOCATIE:**  
Cadzand, Nederland

**39**

**APPARTEMENTEN**



## JACHTHAVEN

**LOCATIE:**  
Cadzand, Nederland  
**ARCHITECT:**  
INARCO bvba

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

De jachthaven werd op 12 mei 2017 officieel geopend. Samen met annex restaurant Air Republic van de bekende Sterrenchef Sergio Herman is dit een extra trekpleister voor de aantrekkelijke badplaats van Cadzand. Begin 2017 had Compagnie het Zoute hierin nog een financiële participatie van 13,6%. Inmiddels heeft zij haar aandelen verkocht.

## MARIA-STRAAT

In het najaar van 2017 werd met de Gemeente Sluis een principeovereenkomst getekend voor de verkaveling van 8 villaloten. De percelen maken deel uit van een groot stuk landbouwgrond van ongeveer 4,5 ha in Cadzand dorp. De aanvraag tot wijziging van de bestemming is lopende. Verwachting is dat deze 8 loten in de loop van 2018 kunnen gecommmercialiseerd worden.

Op middellange termijn kunnen er mogelijks op de resterende grond nog een 15 tot 20-tal bijkomende woningen bestemd worden.

**LOCATIE:**  
Cadzand, Nederland

**8**

**LOTEN**

# PATRIMONIUM

## DE FERMETTES

In overeenstemming met de strategie om fermettes geleidelijk te verkopen in functie van de opportuniteiten en zich te concentreren op de ontwikkeling van vastgoedprojecten, heeft de Compagnie in 2017 drie fermettes verkocht. Dit brengt het totaal aantal fermettes in eigendom op 18, allemaal verhuurd.

## LANDBOUWUITBATING

Compagnie Het Zoute had over kalenderjaar 2017 voor 60 hectare landbouwgronden in eigen exploitatie. Daarnaast heeft de onderneming nog ca. 140 hectare aan landbouwgronden in pacht gegeven aan diverse landbouwers.



## PERSONEEL

In 2017 werd het management versterkt en kwam er een nieuwe medewerker op de afdeling projectontwikkeling. Het totaal aantal werknemers bedraagt nu 39.

# 39

PERSONEELSLEDEN

De Raad van Bestuur wenst de nieuwe medewerkers van harte welkom en wenst alle personeelsleden van de Compagnie te bedanken. De behaalde resultaten in de diverse activiteiten zijn de vrucht van hun blijvende inzet en motivatie.

Hoofdkantoor Compagnie Het Zoute in Knokke

# DE RECREATIEVE ACTIVITEITEN



## ROYAL ZOUTE TENNIS CLUB

Naar jaarlijkse traditie heeft de RZTC tijdens de maand juli veel toeschouwers gelokt met de organisatie van de twee ITF toernooien The Rising Stars Knokke en de Knokke Zoute Ladies Open. Ook de Knokke Zoute Junior Roller Open, een rolstoeltennistornooi dat aan haar tweede editie toe was kon rekenen op ruime belangstelling.

De uitbating van de Tennis wordt uitbesteed aan Edition Ventures. Onlangs werd beslist om ook het onderhoud van de terreinen aan hen toe te vertrouwen, weliswaar onder toezicht van Compagnie Het Zoute.

Op de site van de tennis is een goedgekeurd RUP van kracht dat de mogelijkheid biedt tot het bouwen van een 'all-weather' sport- en hotel-infrastructuur. Compagnie Het Zoute heeft een concreet project uitgewerkt bestaande uit een hotel met uitgebreide wellness- en overdekte sportfaciliteiten. Momenteel is de Compagnie in gesprek met een aantal potentiële investeerders.

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



## ROYAL ZOUTE GOLF CLUB

2017 was een klimatologisch zeer veel-eisend jaar voor de golf. Door de grote droogte werden de fairways van beide courses hard getroffen, waardoor er een grote terugval (20%) was van bezoekers.

Deze droogte heeft er toe geleid om alsnog te investeren in een fairway beregening. De werken hiervoor startten begin september 2017 en werden voltooid in januari 2018.

Tevens werden in 2017 het vernieuwde caddiehuis en de gerenoveerde parking in gebruik genomen. Beide realisaties zullen zeker bijdragen tot het imago, wat van een kwaliteitsvolle golfclub verwacht wordt.

Ondanks alle moeilijkheden van het afgelopen jaar rangschikt het Britse blad "Golf World" de Royal Zoute Golf Club nog altijd als Belgische nummer 1 en staan we op de 31<sup>ste</sup> plaats in Continentaal Europa.

Door reeds uitgevoerde investeringen aan de golfcourses en met de nog geplande investeringen voor de komende jaren kan de Royal Zoute Golf Club op termijn terug een plaats in de top 20 van Continentaal Europa ambiëren.

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

## MINI & APPROACH GOLF

In 2017 heeft de Compagnie een hernieuwde handelshuur-overeenkomst gesloten met de bestaande uitbater. Zij zullen deze unieke mini- en approach golf verder uitbaten.





Knokke, België

03

## **STRUCTUUR** VAN DE GROEP



# STRUCTUUR VAN DE GROEP

## GOVERNANCE

De Advisory Board (voorheen Directiecomité genoemd) kwam in 2017 6 keer samen. De taak van de Advisory Board bestaat voornamelijk uit het interactief toezicht op de realisatie van het lopende businessplan en de implementatie van de strategie die door de Raad van Bestuur wordt vastgelegd. De agenda van de Advisory Board bevat onder meer een systematisch overzicht van de actuele prioriteiten, de follow up op operationeel en commercieel vlak van de geplande en in uitvoering zijnde projecten en de studie en voorbereiding van te nemen beslissingen inzake nieuwe projectmogelijkheden. Tevens is er een regelmatige opvolging van de liquiditeit- en resultaatprognoses. De Advisory Board heeft geen uitvoerende functie.

De Raad van Bestuur is in 2017 5 keer bijeengekomen.

In 2017 heeft het Auditcomité 2 keer vergaderd om met name de bevindingen van de Commissaris te bespreken en om de interne controleprocedures evenals diverse materies met betrekking tot de financiën te bestuderen. Ook de opvolging van de 'one-to-one' regel gebeurt door het Auditcomité. Het Auditcomité heeft regelmatig contact met de Commissaris en bestudeert met deze laatste de punten die tot zijn bevoegdheid behoren.

Het Benoemings- en Remuneratiecomité is 6 keer bijeen gekomen om te beraadslagen en voorstellen te formuleren over de materies die eraan toevertrouwd zijn, met name de samenstelling van de Raad van Bestuur, het remuneratiebeleid en de governance.

## STRATEGIE

Compagnie Het Zoute wil zijn huidige strategie verder zetten en een referentie worden op het gebied van vastgoedontwikkeling. De vennootschap gaat op zoek naar nieuwe kwalitatieve projecten in de Benelux- en langsheen de Opaalkust op Franse markt.

Nu het management is versterkt zal de Compagnie proberen om haar organische groei te versnellen en daarbij een beroep te doen op externe financiering. Een diversificatie in andere sectoren (retail, rusthuizen, studentenkoten, ...) zal worden overwogen, op voorwaarde dat dit zal gebeuren in een samenwerkingsverband met gespecialiseerde partners.

Naast vastgoedontwikkeling is en blijft de uitbating van de Royal Zoute Golf Club een tweede corebusiness van de Compagnie. De renovatie van de infrastructuur zal gebeuren in versneld tempo om mede in de toekomst beter het hoofd te kunnen bieden aan de concurrentie.

De Compagnie zal analyseren hoe zij haar knowhow het best kan benutten en desgevallend in de toekomst kan toepassen op het beheer van andere golfclubs.

Naast de Golf club analyseert Compagnie Het Zoute voor het ogenblik de herontwikkelingsmogelijkheden van de tennis binnen het huidige bestemmingsplan en rond de bestaande activiteiten.

Tot slot zal de Compagnie het patrimonium blijven beheren als een goede huisvader. Voor de fermettes wordt de eventuele verkoop beslist op basis van de marktopportunities en hun rentabiliteit. De landbouwgronden, indien mogelijk rechtstreeks beheerd, blijven een grondreserve uitmaken die zal benut worden ten voordele van de vastgoedprojecten.

## RISICOBEBEER

De Raad van Bestuur denkt regelmatig na over de risico's waarmee de Compagnie geconfronteerd wordt of zou kunnen worden. Hiertoe is een permanente opvolging van de liquide middelen en van de solvabiliteit van de groep ingevoerd. Deze opvolging wordt tijdens elke vergadering van de Advisory Board en van de Raad van Bestuur geanalyseerd.



De Raad van Bestuur oordeelt dat de risico's met betrekking tot de verschillende vastgoedprojecten in evenwicht zijn. Het is de bedoeling van de Raad van Bestuur om in de toekomst zoveel mogelijk gebruik te maken van projectfinancieringen. Verder heeft de Compagnie gezorgd voor externe financieringsmogelijkheden om het hoofd te kunnen bieden aan een mogelijk tijdelijk tekort aan liquide middelen en/of om in voorkomend geval nieuwe opportuniteiten te kunnen benutten. Intern wordt er over gewaakt dat gepaste controleprocedures aanwezig zijn, zodat de kansen op materiële fouten of misbruik tot een strikt minimum kunnen worden herleid.

## AANDELEN

Aandelen van de vennootschap bestaan alleen in nominatieve vorm.

Alle 30.000 aandelen zijn op naam van de rechtmatige eigenaars in het aandeelhoudersregister ingeschreven.

Alle wijzigingen die in het aandeelhoudersregister dienen te worden aangebracht, dienen verplicht en zo snel mogelijk na de transactie gecommuniceerd te worden aan de Directeur Financiën en Administratie, de heer Steven T'Jollyn.

De aandelen van Compagnie Het Zoute zijn vrij verhandelbaar.



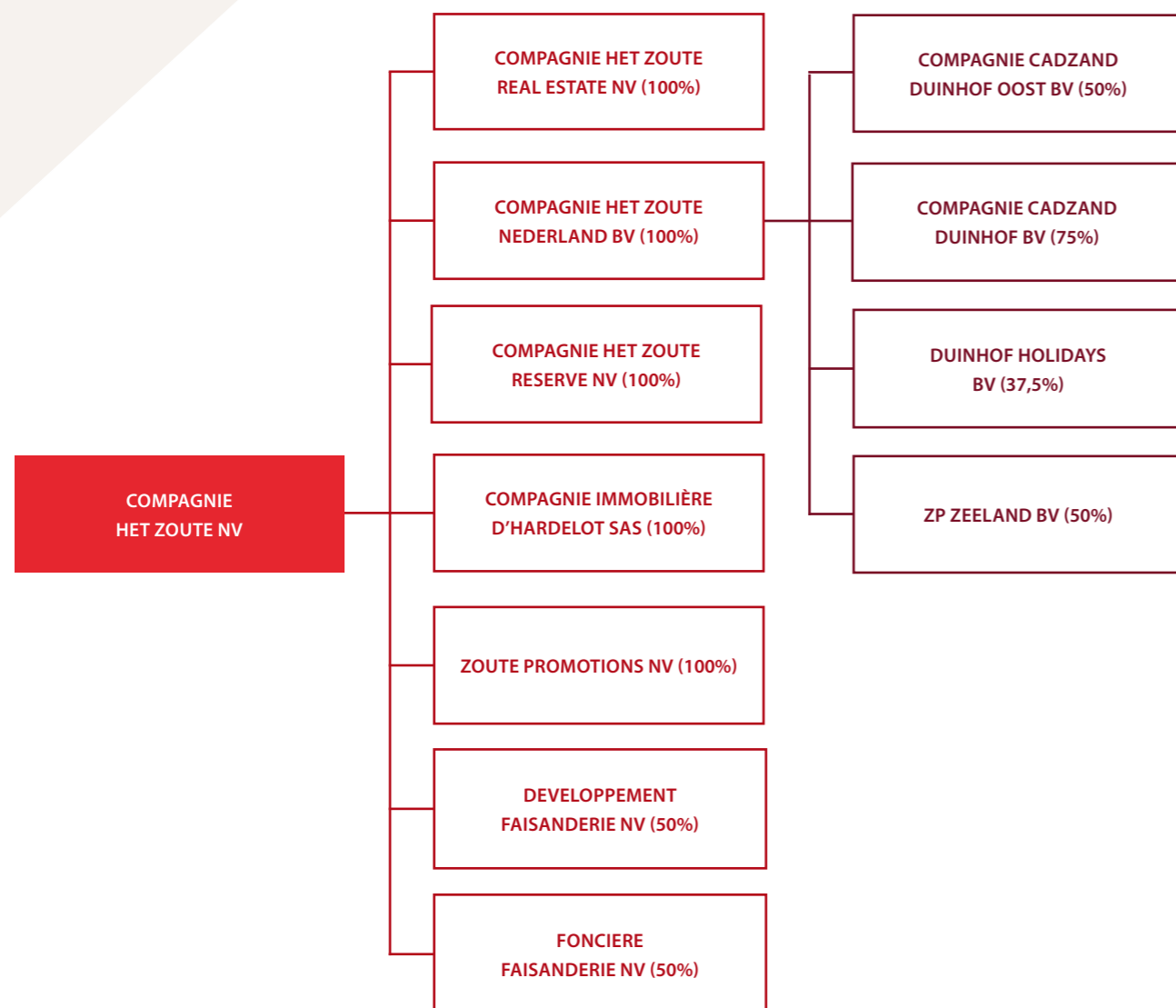
THE PAVILION | Architect: Architectuurburo AR-CO B.V.B.A

# 04

## GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

# JAARVERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR

In toepassing van artikel 119 van het Wetboek van Vennootschappen, vindt u hieronder het verslag van de Raad van Bestuur en de jaarrekening op 31 december 2017.



# STRUCTUUR VAN DE GROEP

■ **COMPAGNIE HET ZOUTE NV**  
(BE 0405.190.378)

Omvat de historische (recreatieve en patrimoniale) activiteiten van de groep en is actief in het beheer van de dochtervennootschappen; deze vennootschap opereert als de moedervennootschap van de groep.

■ **COMPAGNIE HET ZOUTE REAL ESTATE NV**  
(BE 0436.355.983)

Filiaal voor 100%, actief in de vastgoedprojecten van de groep in België, met als doel de grondreserves te beheren.

■ **COMPAGNIE HET ZOUTE NEDERLAND BV**  
(KVK ZUID-WEST NEDERLAND 20160492)

Filiaal voor 100%. Centraliseert de activiteiten in Nederland.

■ **COMPAGNIE HET ZOUTE RESERVE NV**  
(BE 0446.241.174)

Filiaal voor 100%, actief in het project 'La Rive'.

■ **COMPAGNIE IMMOBILIÈRE D'HARDELOT SAS**  
(SIRET NR. 43379130800029)

Filiaal voor 100% actief in de badplaats Harelde, langs de 'Côte d'Opale'.

■ **ZOUTE PROMOTIONS NV**  
(BE 0826.458.806)

Filiaal voor 100%, actief in de vastgoedprojecten van de groep in België, met als doel de bouw van de vastgoedprojecten.

■ **DEVELOPPEMENT FAISANDERIE NV**  
(BE 0843.318.889)

Filiaal voor 50%, actief in het project 'Orée Gardens'.

■ **FONCIERE FAISANDERIE NV**  
(BE 0842.366.806)

Filiaal voor 50%, actief in het project 'Orée Gardens'.

■ **COMPAGNIE CADZAND DUINHOF OOST BV**  
(KVK BRABANT 17271304)

Filiaal voor 50% van Compagnie Het Zoute Nederland BV. Ontwikkelt het project 'Duinhof Oost' te Cadzand.

■ **COMPAGNIE CADZAND DUINHOF BV**  
(KVK BRABANT 17254278)

Filiaal voor 75% van Compagnie Het Zoute Nederland BV. Ontwikkelt het project 'Duinhof' te Cadzand.

■ **DUINHOF HOLIDAYS BV**  
(KVK ZUID-WEST NEDERLAND 55467911)

Filiaal voor 37,5% van Compagnie Het Zoute Nederland BV, actief in het verhuren van vastgoed in Nederland.

■ **ZP ZEELAND BV**  
(KVK ZUID-WEST NEDERLAND 20160492)

Filiaal voor 50% van Compagnie Het Zoute Nederland BV, ontwikkelt het project 'Groote Duynen' te Kamperland (Noord-Beveland).

# COMMENTAAR BIJ BEPAALDE POSTEN VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

In 2017 werd de participatie in de BV Yacht@Cadzand-Bad (13,6%) verkocht. In 2016 werd reeds 4,5% van de aandelen van die BV verkocht. Dit betreft de enige wijziging in de groepsstructuur in vergelijking met 31 december 2016. Het balans totaal van de geconsolideerde jaarrekening is met 9,4 miljoen EUR toegenomen.

## ACTIEF

De vaste activa kennen een stijging met 0,5 miljoen EUR. De stijging is te verklaren door investeringen in voornamelijk de Royal Zoute Golf Club (renovatie Caddiehouse, aanleg bezoekersparking, inrichting Golfterreinen, vernieuwing machinepark,...). De voorraad onroerende goederen bestemd voor verkoop, in totaal 75,7 miljoen EUR, is met 3,3 miljoen EUR toegenomen ten opzichte van 31 december 2016. De voorraden zijn samengesteld uit diverse projecten gelegen zowel in België, Nederland als Frankrijk. Ze vertegenwoordigen meer dan 70% van de actiefbestanddelen van de groep.

De vorderingen op korte termijn stijgen ten opzichte van vorig boekjaar met 1,4 miljoen EUR door stijging op balansdatum van de klantenvorderingen in de vastgoeddivisie. De liquide middelen op 31/12/2017 bedragen 10,9 miljoen EUR (+4,2 miljoen EUR).

## PASSIEF

Het eigen vermogen van de groep (68,7 miljoen EUR) neemt met 0,75 miljoen EUR toe ten opzichte van eind 2016. De schulden van de groep kennen een toename van 9,6 miljoen EUR tot 34 miljoen EUR. De schulden op lange termijn dalen fors (-9,8 miljoen EUR), deels door aflossing van de schuld (-2,1 miljoen EUR), deels door overboeking naar korte termijn schuld (7,8 miljoen EUR met eindvervaldag in 2018). Deze overboeking verklaart deels de omvangrijke stijging van de schulden op minder dan een jaar (+18,4 miljoen EUR). De stijging van korte termijn schulden is verder te verklaren door toename van de schulden uit resultaatbestemming (+3,6 miljoen EUR). Ter herinnering: in 2016 werd een interimdividend uitgekeerd, waardoor op balansdatum slechts 1,3 miljoen EUR te betalen dividenden en tantièmes overbleef. De ontvangen voorschotten van klanten op projecten in aanbouw nemen toe met 7,4 miljoen EUR tot in totaal 15,3 miljoen EUR (cfr. infra aangaande completed contract methode). De leveranciersschulden (+0,7 miljoen EUR) en de sociale en belastingschulden (-0,8 miljoen EUR) vertonen kleinere schommelingen.

## RESULTATEN- REKENING

De geconsolideerde omzet nam in boekjaar 2017 toe tot 25,2 miljoen EUR (+2,3 miljoen EUR in vergelijking met 2016). We verwijzen naar de waarderingsregels van de groep, waarin wordt verduidelijkt dat de "completed contract"-methode wordt gehanteerd voor projecten waar de groep optreedt als bouwpromotor. Dit betekent dat de winsten (en dus ook omzet) op de verkochte constructies boekhoudkundig worden geregistreerd op het moment van oplevering van de gebouwen. De omzet is naast de recreatieve en patrimoniale activiteiten samengesteld uit verkopen geactiveerd in onder meer de projecten Strandresidentie (5 appartementen; 14 in 2016), Royal Gardens (4 appartementen; 6 in voorgaand jaar), Orée Gardens (3 appartementen, 6 in 2016), Groote Duynen (27 woningen; 25 in 2016), La Rive (20 eenheden, geen in 2016) en Bijenhof (1 lot, nihil in 2016). De niet-recurrente opbrengsten (3,6 miljoen EUR) ontstonden uit de verkoop van drie fermettes gelegen in de Graaf Jansdijk en Hazegrassstraat te Knokke. In 2016 bedroegen de niet-recurrente opbrengsten 1,7 miljoen EUR, behaald uit het verkopen van 1 fermette.



Het totaal van de bedrijfskosten (18,8 miljoen EUR) wijzigt nauwelijks in vergelijking met vorig jaar. Wel is er een daling in de rubriek 'handelsgoederen' (kosten projecten: -1,7 miljoen EUR) en de 'diensten en diversen' (-0,4 miljoen EUR). Daartegenover staat een stijging van de rubrieken afschrijvingen (+0,1 miljoen EUR) en 'waardeverminderingen op voorraden' (+2 miljoen EUR). De personeelslast blijft op hetzelfde niveau als voorgaand boekjaar. De stijging van de afschrijvingen is te wijten aan het verhoogd investeringsritme in voornamelijk de Royal Zoute Golf Club. De 'waardevermindering op voorraden' betreft de verdere afboeking (à rato van de gerealiseerde verkopen) van de destijds geactiveerde goodwill op het project 'La Rive'.

Het bedrijfsresultaat is gestegen tot 10,1 miljoen EUR ten opzichte van 6,3 miljoen EUR in het boekjaar ervoor.

De financiële lasten (0,5 miljoen EUR) blijven op hetzelfde niveau en betreffen naast intresten, kosten van kredietlijnen en kosten door het afsluiten van bankgaranties ten voordele van kopers. De groeps winst voor belastingen bedraagt 9,6 miljoen EUR (5,8 miljoen in 2016). De belastingdruk (41,7% op resultaat voor

belastingen) loopt op tot 4,0 miljoen EUR (1,7 miljoen EUR in 2016), waardoor de netto-winst van de groep 5,6 miljoen EUR bedraagt ten opzichte van 4,1 miljoen EUR vorig boekjaar.

## DIVERSE MEDEDELINGEN

In toepassing van artikel 119§1 van het Wetboek van Venootschappen zijn er buiten de normale bedrijfsrisico's gekend in de sector (vb. milieurisico, vergunningsrisico, bouwkostrisico, commercieel risico,...) geen specifieke risico's en onzekerheden waarmee de groep wordt geconfronteerd.

Gezien de aard van de vennootschap, wordt er niet aan onderzoek of ontwikkeling gedaan.

De vennootschap heeft geen financiële instrumenten gebruikt die een impact zouden kunnen hebben op de opwaardering van haar activa, passiva, financiële positie of van het resultaat.

De Raad van Bestuur, 23 maart 2018

# GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE INFORMATIE

## GECONSOLIDEERDE BALANS EN RESULTATENREKENING GROEP COMPAGNIE HET ZOUTE

ACTIVA (IN EUR)	31/12/2016	31/12/2017
<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>10.050.472</b>	<b>10.552.213</b>
Immateriële vaste activa	372.678	319.609
Positieve consolidatieverschillen	37.553	25.035
Materiële vaste activa	9.208.632	10.053.631
Terreinen en gebouwen	7.098.024	8.424.779
Installaties, machines en uitrusting	644.391	587.709
Meubilair en rollend materieel	732.525	705.049
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen	733.692	336.094
Financiële vaste activa	431.609	153.938
Vennoetschappen waarop vermogensmutatie is toegepast	431.259	106.188
Andere ondernemingen	350	47.750
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>83.981.321</b>	<b>92.835.711</b>
Voorraden en bestellingen in uitvoering	72.389.218	75.703.496
Handelsgoederen	4.308	4.138
Onroerende goederen bestemd voor verkoop	72.384.910	75.699.358
Vorderingen op ten hoogste een jaar	4.822.640	6.189.831
Handelsvorderingen	433.692	1.293.873
Andere vorderingen	4.388.948	4.895.958
Liquide middelen	6.732.442	10.909.842
Overlopende rekeningen	37.021	32.542
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>94.031.793</b>	<b>103.387.924</b>

PASSIVA (IN EUR)	31/12/2016	31/12/2017
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>67.978.413</b>	<b>68.733.878</b>
Kapitaal	410.000	410.000
Geplaatst kapitaal	410.000	410.000
Geconsolideerde reserves	67.410.238	68.165.703
Negatieve consolidatieverschillen	158.175	158.175
<b>BELANG VAN DERDEN</b>	<b>633.500</b>	<b>633.454</b>
<b>VOORZIENINGEN VOOR RISICO'S EN KOSTEN</b>		
Voorzieningen voor risico's en kosten		
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		
Belastingen		
<b>SCHULDEN</b>	<b>25.419.880</b>	<b>34.020.592</b>
Schulden op meer dan een jaar	9.960.871	115.000
Schulden op ten hoogste een jaar	15.104.097	33.512.533
Schulden op meer dan een jaar die binnen het jaar vervallen		7.785.526
Financiële schulden	2.250.179	1.750.493
Handelsschulden	1.587.745	2.334.792
Ontvangen vooruitbetalingen	7.875.376	15.330.522
Belastingen	1.736.126	916.746
Bezoldigingen en sociale lasten	226.428	204.292
Diverse schulden	1.428.243	5.190.162
Overlopende rekeningen	354.912	393.059
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>94.031.793</b>	<b>103.387.924</b>

RESULTATENREKENING (IN EUR)	31/12/2016	31/12/2017
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>	<b>25.017.395</b>	<b>28.927.438</b>
Omzet	22.888.865	25.150.416
Geproduceerde vaste activa	38.040	54.698
Andere bedrijfsopbrengsten	397.168	111.429
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	1.693.322	3.610.895
<b>Bedrijfskosten</b>	<b>18.730.215</b>	<b>18.839.403</b>
Aankoop van grondstoffen, hulpstoffen en handelsgoederen	8.873.975	16.547.976
Wijzigingen in de voorraden	3.707.444	-5.636.101
Diensten en diverse goederen	2.860.826	2.503.885
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	2.120.240	2.150.548
Afschrijvingen en waardeverminderingen op (im)materiële vaste activa	791.124	898.824
Waardeverminderingen op handelsvorderingen en voorraden	209.785	2.245.990
Voorzieningen voor risico's en kosten		
Andere bedrijfskosten	139.429	115.683
Niet-recurrente bedrijfskosten	27.391	12.598
<b>Bedrijfswinst</b>	<b>6.287.180</b>	<b>10.088.035</b>
<b>Financiële opbrengsten</b>	<b>22.556</b>	<b>4.991</b>
Opbrengsten van de financiële vaste activa		
Opbrengsten van de vlottende activa	22.556	4.991
Andere financiële opbrengsten		
<b>Financiële kosten</b>	<b>493.819</b>	<b>487.270</b>
Winst van het boekjaar voor belasting	<b>5.815.917</b>	<b>9.605.756</b>
<b>Belastingen op het resultaat</b>	<b>1.714.155</b>	<b>4.003.468</b>
Belastingen	1.714.988	4.019.480
Regularisatie van belastingen	833	16.012
Aandeel in het resultaat van de vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast	7.949	17.417
<b>Geconsolideerde winst van het boekjaar</b>	<b>4.109.711</b>	<b>5.619.705</b>
Aandeel van derden	-40	-46
Aandeel van de groep	4.109.751	5.619.751

# VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Compagnie het Zoute NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2017

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris van Compagnie het Zoute NV (de "Vennootschap") en van de dochterondernemingen (samen de "Groep"). Dit verslag omvat ons oordeel over de geconsolideerde balans op 31 december 2017, over de geconsolideerde resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op 31 december 2017 en over de toelichting (alle stukken gezamenlijk de "Geconsolideerde Jaarrekening") en omvat tevens ons verslag betreffende de overige door de wet en regelgeving gestelde eisen. Deze verslagen zijn één en ondeelbaar.

Wij werden als commissaris benoemd door de algemene vergadering op 22 april 2015, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die zal beraadslagen over de Geconsolideerde Jaarrekening afgesloten op 31 december 2017. We hebben de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening van de Groep uitgevoerd gedurende drie opeenvolgende boekjaren.

## VERSLAG OVER DE CONTROLE VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

### Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de Geconsolideerde Jaarrekening van Compagnie het Zoute NV, die de geconsolideerde balans op 31 december 2017 omvat, alsook de geconsolideerde resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een geconsolideerd balanstotaal van 103.388 duizend EUR en waarvan de geconsolideerde resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van 5.620 duizend EUR.

Naar ons oordeel geeft de Geconsolideerde Jaarrekening een getrouw beeld van het geconsolideerde eigen vermogen en van de geconsolideerde financiële positie van de Groep op 31 december 2017 alsook van de geconsolideerde resultaten voor het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

### Basis voor ons oordeel zonder voorbehoud

We hebben onze controle uitgevoerd in overeenstemming met de International Standards on Auditing ("ISA's"). Onze verantwoordelijkheden uit hoofde van die standaarden zijn nader beschreven in het gedeelte "Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening" van ons verslag.

Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de Vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

### Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel. Deze verantwoordelijkheid omvat het implementeren van een systeem van interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening die geen afwijkingen van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

In het kader van de opstelling van de Geconsolideerde Jaarrekening, is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de Vennootschap om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de Vennootschap te vereffenen of om de bedrijfsactiviteiten stop te zetten of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

## › Verslag van de commissaris

### **Onze verantwoordelijkheden voor de controle over de Geconsolideerde Jaarrekening**

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de Geconsolideerde Jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van de Geconsolideerde Jaarrekening, beïnvloeden.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- › Het identificeren en inschatten van de risico's dat de Geconsolideerde Jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van het systeem van interne beheersing;

- › Het verkrijgen van inzicht in het systeem van interne beheersing dat relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van het systeem van interne beheersing van de Vennootschap en van de Groep;
- › Het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- › Het concluderen van de aanvaardbaarheid van de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling, en op basis van de verkregen controle-informatie, concluderen of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Vennootschap en de Groep om de continuïteit te handhaven. Als we besluiten dat er sprake is van een onzekerheid van materieel belang, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de Geconsolideerde Jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot op de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de continuïteit van de Vennootschap of van de Groep niet langer gehandhaafd kan worden;
- › Het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de Geconsolideerde Jaarrekening, en of deze jaarrekening, de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

Wij communiceren met het bestuursorgaan, onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die we identificeren gedurende onze controle.

Omdat we de eindverantwoordelijkheid voor ons oordeel dragen, zijn we ook verantwoordelijk voor het organiseren, het toezicht en het uitvoeren van de controle van de dochterondernemingen van de Groep. In die zin hebben wij de aard en omvang van de controleprocedures voor deze entiteiten van de Groep bepaald.

## **VERSLAG BETREFFENDE DE OVERIGE DOOR WET- EN REGELGEVING GESTELDE EISEN**

### **Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan**

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening, voor het naleven van de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften die van toepassing zijn op het voeren van de boekhouding, alsook voor het naleven van het Wetboek van vennootschappen en van de statuten van de Vennootschap.

### **Verantwoordelijkheden van de commissaris**

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (Herzien) bij de in België van toepassing zijnde ISA's, is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening, alsook de naleving van bepaalde voorschriften uit het Wetboek van vennootschappen en de statuten te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

### **Aspecten betreffende het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening**

Naar ons oordeel, na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening, stemt dit jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening overeen met de Geconsolideerde Jaarrekening voor hetzelfde boekjaar, enerzijds, en is dit jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening opgesteld overeenkomstig artikel 119 van het Wetboek van vennootschappen, anderzijds.

In de context van onze controle van de Geconsolideerde Jaarrekening, zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, dienen wij u geen afwijking van materieel belang te melden. Verder drukken wij geen redelijke mate van zekerheid uit over het jaarverslag.

### **Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid**

Ons bedrijfsrevisorenkantoor heeft geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de Jaarrekening en is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Vennootschap.

Er werden geen bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening bedoeld in artikel 134 van het Wetboek van vennootschappen en waarvoor honoraria verschuldigd zijn, verricht.

Gent, 10 april 2018

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BCVBA  
Commissaris  
Vertegenwoordigd door Paul Eelen  
Vennoot \*

(\*) Handelend in naam van een BVBA



LINDBERGH | Architect: Arcas

05

# STATUTAIRE JAARREKENING



# JAARVERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR

In toepassing van artikelen 95 en 96 van het Wetboek van Vennootschappen, vindt u hieronder het verslag van de Raad van Bestuur en de jaarrekening op 31 december 2017.

## KERNCIJFERS

### COMPAGNIE HET ZOUTE NV

IN EUR	2013	2014	2015*	2016**	2017
Omzet	4.604.891	5.844.555	5.318.334	6.715.190	6.780.678
Bedrijfskosten	4.385.008	5.775.083	4.625.544	5.028.329	5.705.938
Bedrijfswinst	299.586	181.974	803.257	3.441.466	4.826.221
Bedrijfswinst / Omzet	6,51%	3,11%	15,10%	51,25%	71,18%
Belastingen	455.900	186.361	938	1.050.000	1.515.198
Te bestemmen winst	1.463.710	139.656	995.258	2.325.299	4.156.181
Belastingen / Winst voor belastingen	23,75%	57,16%	0,09%	31,11%	26,72%
Eigen middelen	60.497.863	56.087.519	52.535.517	50.310.671	49.602.566
<b>TOTAAL VAN DE BALANS</b>	<b>77.639.896</b>	<b>67.871.134</b>	<b>65.777.269</b>	<b>64.017.814</b>	<b>69.612.483</b>
Solvabiliteit	77,92%	82,64%	79,87%	78,59%	71,26%
Nettodividend per aandeel	110	110	107*	106**	110

(\*) Stijging van de roerende voorheffing op dividenden van 25% naar 27%

(\*\*) Stijging van de roerende voorheffing op dividenden van 27% naar 30%

# COMMENTAAR BIJ BEPAALDE POSTEN VAN DE JAARREKENING

Op afsluitdatum 2017 stijgt het balanstotaal van de onderneming tot 69.612.483 EUR ten opzichte van 64.017.814 EUR een jaar eerder.

## ACTIEF

Door het investeringsprogramma op de Royal Zoute Golf Club dat de vennootschap doorvoert stijgen de materiële vaste activa (+0,9 miljoen EUR). Het betreft voornamelijk investeringen aan het Caddiehouse, de aanleg van de bezoekersparking, inrichting Golfterreinen en de vernieuwing van het machinepark. De rubriek 'financiële vaste activa' daalt met 3,5 miljoen EUR door kapitaalverminderingen bij dochtervennootschappen Compagnie Het Zoute Reserve NV (-3 MIO EUR) en Développement Faisanderie NV (-0,5 miljoen EUR). De vlottende activa stijgen met 8,2 miljoen EUR. Deze stijging situeert zich bij de overige vorderingen op ten hoogste één jaar (+2,2 miljoen EUR), de voorraden (+3,9 miljoen EUR) en de beschikbare liquiditeiten (+2,1 miljoen EUR). De vorderingen bestaan hoofdzakelijk uit financieringen toegestaan aan dochtervennootschappen. Het niveau van de voorraad neemt toe door gemaakte kosten voor het in aanbouw zijnde gebouw van 'La Rive'.

## PASSIEF

Het eigen vermogen van Compagnie Het Zoute NV vermindert met 0,7 miljoen EUR (tot 49,6 miljoen EUR), rekening houdende met de geplande resultaatbestemming. De overige

schulden op lange termijn werden enerzijds afgelost (0,6 miljoen EUR) en anderzijds overgeboekt naar korte termijn (2,3 miljoen EUR) omdat de vervaldag in kalenderjaar 2018 valt. Mede daardoor kennen de schulden op korte termijn een toename met 9,1 miljoen EUR. Ook de schulden uit resultaatbestemming stijgen (+3,6 miljoen EUR) omdat in boekjaar 2016 het dividend gedeeltelijk voor afsluitdatum werd uitbetaald aan de aandeelhouders. De intragroepsschulden stijgen met 2,9 miljoen EUR. De overlopende rekeningen op het passief (0,4 miljoen EUR) bevatten in hoofdzaak in 2017 ontvangen lidgelden van de Royal Zoute Golf Club slaande op kalenderjaar 2018.

## RESULTATEN- REKENING

De omzet van het boekjaar is quasi stabiel in vergelijking met voorgaand boekjaar en werd gerealiseerd door verkoop van het laatste lot in verkaveling Bijenhof (voormalige Vlindertuin), alsook uit de opbrengsten van de recreatieve en patrimoniale activiteiten. De gerealiseerde niet-recurrente opbrengsten (3,6 miljoen EUR) spruiten in hoofdzaak voort uit de verkoop van drie fermettes (voorgaand boekjaar 1,7 miljoen door verkoop van 1 woning). De bedrijfskosten zijn vergeleken met vorig boekjaar met 0,7 miljoen EUR toegenomen. De stijging situeert zich in de kost van de

verkochte goederen (+0,25 miljoen EUR), de aangekochte dienstverlening (+0,3 miljoen EUR) en de afschrijvingen (+0,1 miljoen EUR). De personeelskosten blijven op quasi constant niveau. De stijging in afschrijvingen is te relateren aan het investeringsprogramma dat momenteel wordt doorgevoerd op de Golf.

De bedrijfswinst bedraagt 4.826.221 EUR, een toename met 1,4 miljoen EUR vergeleken met vorig boekjaar (3.441.466 EUR).

De financiële opbrengsten bevatten naast de aangerekende intragroepsintresten, ook een dividend ontvangen uit de projectvennootschappen van 'Orée gardens'. De financiële kosten bevatten intresten en kosten gerelateerd aan het gebruik van kredietlijnen bij financiële instellingen, maar ook kosten voor voltooiingswaarborgen afgesloten ten voordele van kopers in onze projecten.

Op het resultaat voor belastingen (5.671.379 EUR) dient de vennootschap 1.515.198 EUR aan belastingen af te dragen, waardoor het netto resultaat 4.156.181 EUR bedraagt (2016: 2.325.299 EUR; of + 1,8 miljoen EUR).

# BESTEMMING VAN HET RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR

De te bestemmen winst van het boekjaar is vastgesteld op 4.156.181 EUR. Rekening houdend met een overgedragen winst-saldo van 28.407.186 EUR, bedraagt het te bestemmen resultaat 32.563.367 EUR.

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen houdt de gepresenteerde balans rekening met de voorgestelde verdeling. Als deze verdeling door de Algemene Vergadering goedgekeurd wordt, zal het netto dividend (na aftrek van de roerende voorheffing) – 110,00 EUR per aandeel bedragen. Het dividend zal vanaf 26 april 2018 betaalbaar zijn via overschrijving.

We stellen u voor deze winst als volgt te verdelen:

Bruto-dividend	4.714.286 EUR
Toewijzing aan de Raad van Bestuur	150.000 EUR
Over te dragen winstsaldo	27.699.081 EUR

# MANDATEN VAN DE RAAD VAN BESTUUR

De Bestuursmandaten van Cheniclem Private Equity nv (vertegenwoordigd door de heer Bernard Jolly), Graaf Paul Lippens, de heer Pierre Lebbe en DW Consult bvba (vertegenwoordigd door mevrouw Marie-Thérèse Dhaenens Weyn) vervallen op de Algemene Vergadering van 25 april 2018. Ook het mandaat van de Commissaris, het bedrijf Ernst & Young (vertegenwoordigd door de heer Paul Eelen), komt op de Algemene Vergadering van 25 april 2018 te vervallen.

De Raad van Bestuur stelt voor om het mandaat van Cheniclem Private Equity nv (vertegenwoordigd door de heer Bernard Jolly) en van de heer Pierre Lebbe te hernieuwen voor een periode van 3 jaar (tot de Algemene Vergadering van 2021). De Raad van Bestuur stelt voor om het mandaat van DW Consult bvba (vertegenwoordigd door mevrouw Marie-Thérèse Dhaenens Weyn) te hernieuwen voor een periode van 1 jaar (tot de Algemene Vergadering van 2019).

Verder stelt de Raad van Bestuur voor om het mandaat van de Commissaris, het bedrijf Ernst & Young (vertegenwoordigd door de heer Paul Eelen), te hernieuwen voor een periode van 3 jaar (tot de Algemene Vergadering van 2021).

Ten slotte stelt de Raad van Bestuur voor als Bestuurder te benoemen voor een periode van drie jaar, tot de Algemene Vergadering van 2021:

- > de heer Paul-Evence Coppée
- > de heer Baudouin Jolly (vertegenwoordigend Corpar nv)
- > de heer Philippe Van de Vyvere
- > de heer Gino De Raedt
- > mevrouw Natacha Lippens

Het mandaat van Graaf Paul Lippens wordt niet verlengd ingevolge het bereiken van de leeftijdsgrens. Hij is gedurende 35 jaar lid geweest van de Raad van Bestuur.

In 2014 werd hij benoemd tot Vice Voorzitter van de Raad van Bestuur en hij is gedurende deze jaren ook actief lid geweest van het Directiecomité en de Advisory Board. De leden van de Raad van Bestuur bedanken hem voor zijn belangrijke bijdragen en zijn jarenlange inzet.



**Meer dan 100 jaar in Knokke.**  
De onderneming heeft een rijke en verrassende geschiedenis.

# DIVERSE MEDEDELINGEN

In toepassing van artikel 96§1 van het Wetboek van Vennootschappen zijn er buiten de normale bedrijfsrisico's gekend in de sector (vb. milieurisico, vergunningsrisico, bouwkostrisico, commercieel risico,...) geen specifieke risico's en onzekerheden waarmee de groep wordt geconfronteerd.

Na de balansdatum hebben zich geen gebeurtenissen voorgedaan die de resultaten van de vennootschap aanzienlijk zouden kunnen beïnvloeden.

Gezien de aard van de vennootschap, wordt er niet aan onderzoek of ontwikkeling gedaan.

De Raad van Bestuur, 23 maart 2018

De vennootschap heeft geen eigen aandelen gekocht en heeft geen bijkantoren.

De vennootschap heeft geen financiële instrumenten gebruikt die een impact zouden kunnen hebben op de opwaardering van haar activa, passiva, financiële positie of van het resultaat.

De vennootschap valt niet onder de toepassing van artikel 96§6 van het Wetboek van Vennootschappen.

# FINANCIËLE INFORMATIE

## COMPAGNIE HET ZOUTE N.V.

ACTIVA (IN EUR)	31/12/2016	31/12/2017
<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>49.997.043</b>	<b>47.387.345</b>
Immateriële vaste activa	<b>372.399</b>	<b>319.609</b>
Materiële vaste activa	<b>8.815.541</b>	<b>9.692.428</b>
Terreinen en gebouwen	6.705.876	8.063.576
Installaties, machines en uitrusting	644.391	587.709
Meubilair en rollend materieel	731.583	705.049
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen	733.691	336.094
Financiële vaste activa	<b>40.809.103</b>	<b>37.375.308</b>
Deelnemingen in verbonden ondernemingen	40.808.753	37.339.558
Aandelen		
Vorderingen en borgtochten in contanten	350	35.750
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>14.020.771</b>	<b>22.225.138</b>
Vorraden en bestellingen in uitvoering	<b>5.128.665</b>	<b>8.976.359</b>
Handelsgoederen	4.309	4.138
Onroerende goederen bestemd voor verkoop	5.124.356	8.972.221
Vorderingen op ten hoogste een jaar	<b>8.027.533</b>	<b>10.245.265</b>
Handelsvorderingen	123.684	107.558
Andere vorderingen	7.903.849	10.137.707
Liquide middelen	<b>838.724</b>	<b>2.974.862</b>
Overlopende rekeningen	<b>25.849</b>	<b>28.652</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>64.017.814</b>	<b>69.612.483</b>

PASSIVA (IN EUR)	31/12/2016	31/12/2017
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>50.310.671</b>	<b>49.602.566</b>
Kapitaal	<b>410.000</b>	<b>410.000</b>
Geplaatst kapitaal	410.000	410.000
Reserves	<b>21.493.485</b>	<b>21.493.485</b>
Wettelijke reserve	41.000	41.000
Andere onbeschikbare reserves	18.016	18.016
Belastingvrije reserves	11.140.368	11.140.368
Beschikbare reserves	10.294.101	10.294.101
Overgedragen winst	<b>28.407.186</b>	<b>27.699.081</b>
<b>VOORZIENINGEN VOOR RISICO'S EN KOSTEN</b>		
Voorzieningen voor risico's en kosten		
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		
<b>SCHULDEN</b>	<b>13.707.143</b>	<b>20.009.917</b>
Schulden op meer dan een jaar	<b>2.884.788</b>	
Schulden op ten hoogste een jaar	<b>10.467.546</b>	<b>19.617.053</b>
Schulden op meer dan een jaar die binnen het jaar vervallen		2.308.076
Financiële schulden	2.250.000	1.750.000
Handelsschulden	758.257	940.504
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		70.000
Belastingen	323.301	533.819
Bezoldigingen en sociale lasten	198.880	177.337
Andere schulden	6.937.108	13.837.317
Overlopende rekeningen	<b>354.809</b>	<b>392.864</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>64.017.814</b>	<b>69.612.483</b>

RESULTATENREKENING (IN EUR)	31/12/2016	31/12/2017
Bedrijfsopbrengsten	<b>8.469.795</b>	<b>10.532.159</b>
Omzet	6.715.190	6.780.678
Geproduceerde vaste activa	38.040	54.698
Andere bedrijfsopbrengsten	23.283	109.838
Waarvan niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	1.693.282	3.586.945
Bedrijfskosten	<b>5.028.329</b>	<b>5.705.938</b>
Aankoop van grondstoffen, hulpstoffen en handelsgoederen	508.821	4.259.336
Wijzigingen in de voorraden	-355.060	-3.847.694
Diensten en diverse goederen	1.989.267	2.290.822
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	2.027.450	2.053.296
Afschrijvingen en waardeverminderingen op (im)materiële vaste activa	748.350	854.142
Waardeverminderingen op handelsvorderingen en voorraden		
Voorzieningen voor risico's en kosten		
Andere bedrijfskosten	83.420	83.438
Niet-recurrente bedrijfskosten	26.081	12.598
Bedrijfswinst	<b>3.441.466</b>	<b>4.826.221</b>
Financiële opbrengsten	<b>179.858</b>	<b>1.213.103</b>
Opbrengsten van de financiële vaste activa		1.093.301
Opbrengsten van de vlottende activa	179.858	119.802
Andere financiële opbrengsten		
Financiële kosten	<b>246.025</b>	<b>367.945</b>
Winst van het boekjaar voor belasting	<b>3.375.299</b>	<b>5.671.379</b>
Belastingen op het resultaat	<b>1.050.000</b>	<b>1.515.198</b>
Belastingen	1.050.000	1.515.198
Regularisatie van belastingen		
Winst van het boekjaar	<b>2.325.299</b>	<b>4.156.181</b>
Overboeking naar / Onttrekking aan belastingvrije reserves		
Te bestemmen winst van het boekjaar	<b>2.325.299</b>	<b>4.156.181</b>

RESULTAATVERWERKING (IN EUR)	31/12/2016	31/12/2017
Te bestemmen winst	<b>32.957.331</b>	<b>32.563.367</b>
Te bestemmen winst van het boekjaar	2.325.299	4.156.181
Overgedragen winst van het vorig boekjaar	30.632.032	28.407.186
Toevoeging aan de reserves		
Aan de overige reserves		
Over te dragen resultaat	<b>28.407.186</b>	<b>27.699.081</b>
Over te dragen winst	28.407.186	27.699.081
Uit te keren winst	<b>4.550.145</b>	<b>4.864.286</b>
Vergoeding van het kapitaal	4.400.145	4.714.286
Tantièmes	150.000	150.000

# VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Compagnie Het Zoute NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2017

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de balans op 31 december 2017, over de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op 31 december 2017 en over de toelichting (alle stukken gezamenlijk de "Jaarrekening") en omvat tevens ons verslag betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Deze verslagen zijn één en ondeelbaar.

Wij werden als commissaris benoemd door de algemene vergadering op 22 april 2015, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die zal beraadslagen over de Jaarrekening afgesloten op 31 december 2017. We hebben de wettelijke controle van de Jaarrekening van de Vennootschap uitgevoerd gedurende drie opeenvolgende boekjaren.

## VERSLAG OVER DE CONTROLE VAN DE JAARREKENING

### Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de Jaarrekening van Compagnie Het Zoute NV (de "Vennootschap"), die de balans op 31 december 2017 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van 69.612.483 EUR en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van 4.156.181 EUR.

Naar ons oordeel geeft de Jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van de Vennootschap per 31 december 2017, alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

### Basis voor ons oordeel zonder voorbehoud

We hebben onze controle uitgevoerd in overeenstemming met de International Standards on Auditing ("ISA's"). Onze verantwoordelijkheden uit hoofde van die standaarden zijn nader beschreven in het gedeelte "Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de Jaarrekening" van ons verslag.

Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de Jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de Vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis van ons oordeel.

### Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de Jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de Jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel. Deze verantwoordelijkheid omvat het implementeren van een systeem van interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de Jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

In het kader van de opstelling van de Jaarrekening, is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de Vennootschap om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de Vennootschap te vereffenen of om de bedrijfsactiviteiten stop te zetten of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

### Onze verantwoordelijkheid voor de controle over de Jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de Jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat.

Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van de Jaarrekening, beïnvloeden.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- › Het identificeren en inschatten van de risico's dat de Jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van het systeem van interne beheersing;
- › Het verkrijgen van inzicht in het systeem van interne beheersing dat relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van het systeem van interne beheersing van de Vennootschap;
- › Het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- › Het concluderen van de aanvaardbaarheid van de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling, en op basis van de verkregen controle-informatie, concluderen of er een onzekerheid bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen

doen ontstaan over de mogelijkheid van de Vennootschap om haar continuïteit te handhaven. Indien we besluiten dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de Jaarrekening of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op controle-informatie die verkregen is tot op de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de continuïteit van de Vennootschap niet langer gehandhaafd kan worden;

- › Het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de Jaarrekening, en of deze Jaarrekening, de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

Wij communiceren met het bestuursorgaan en de aangestelden van de Vennootschap, onder meer over de geplande reikwijdte en de timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die we identificeren tijdens onze controle.

## VERSLAG BETREFFENDE DE OVERIGE DOOR WET- EN REGELGEVING GESTELDE EISEN

### Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag, voor het naleven van de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften die van toepassing zijn op het voeren van de boekhouding, alsook voor het naleven van het Wetboek van vennootschappen en van de statuten van de Vennootschap.

### Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (Herzien) bij de in België van toepassing zijnde ISA's, is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag, alsook de naleving van

## › Verslag van de commissaris

bepaalde verplichtingen uit het Wetboek van vennootschappen en statuten te verifiëren, alsook verslag over deze [aangelegenheid/aangelegenheden] uit te brengen.

### Aspecten betreffende het jaarverslag

Naar ons oordeel, na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag, stemt dit jaarverslag overeen met de Jaarrekening voor hetzelfde boekjaar, enerzijds, en is dit jaarverslag opgesteld overeenkomstig artikelen 95 en 96 van het Wetboek van vennootschappen, anderzijds.

In de context van onze controle van de Jaarrekening, zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag een afwijking van materieel belang bevat, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, dienen wij u geen afwijking van materieel belang te melden. Verder drukken wij geen redelijke mate van zekerheid uit over het jaarverslag.

### Vermeldingen betreffende de sociale balans

De sociale balans, neer te leggen overeenkomstig artikel 100, § 1, 6<sup>o</sup>/2 van het Wetboek van vennootschappen, bevat, zowel qua vorm als qua inhoud, de door de wet vereiste inlichtingen, en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties op basis van de informatie waarover wij beschikken in ons controledossier.

### Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

Ons bedrijfsrevisorenkantoor heeft geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de Jaarrekening en is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Vennootschap.

Er werden geen bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening bedoeld in artikel 134 van het Wetboek van vennootschappen en waarvoor honoraria verschuldigd zijn, verricht.

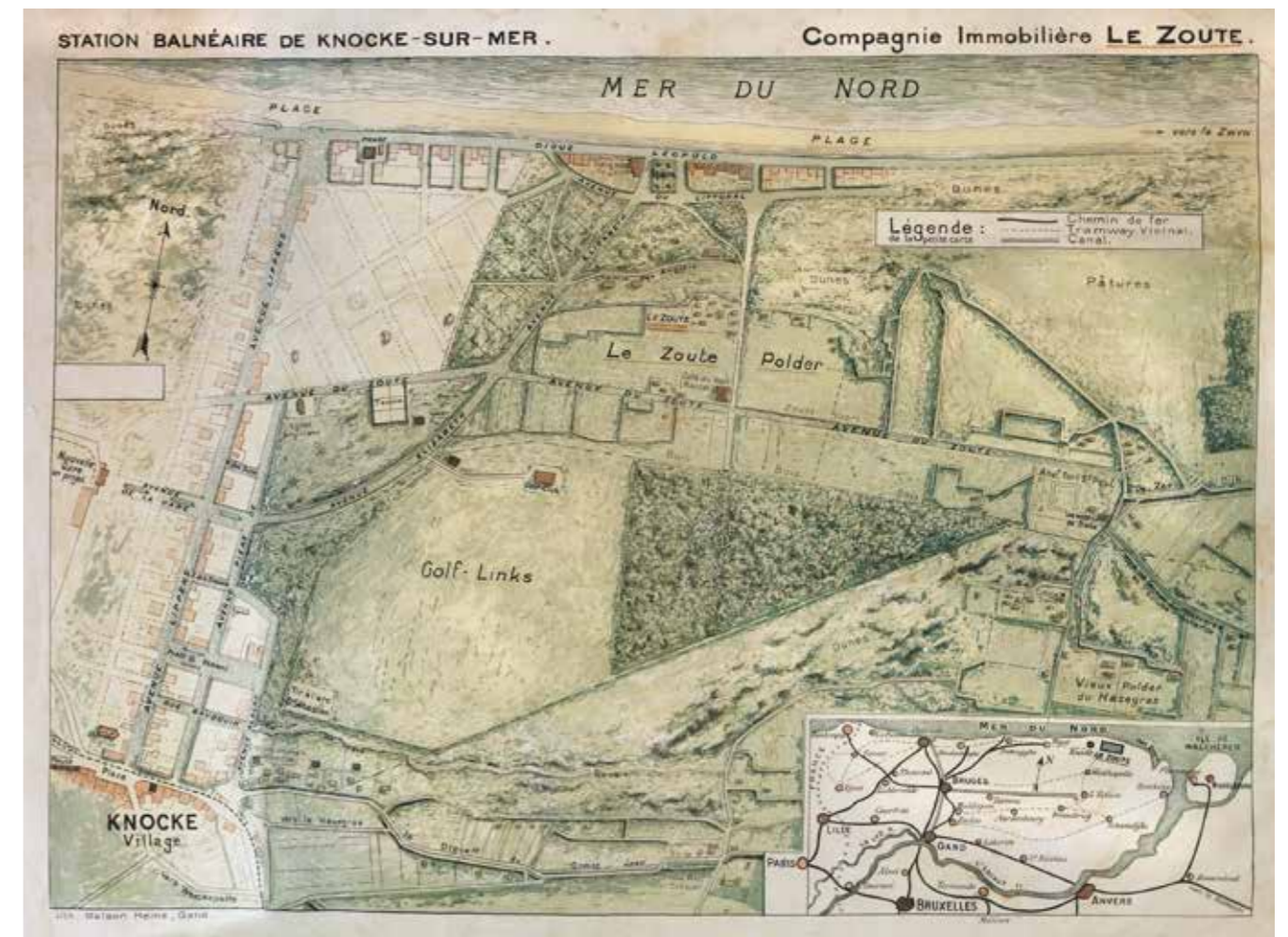
### Andere vermeldingen

- › Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd overeenkomstig de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.
- › De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.
- › Wij hebben geen kennis van verrichtingen of beslissingen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen zijn gedaan of genomen en die in ons verslag zouden moeten vermeld worden.

Gent, 10 april 2018

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BCVBA  
Commissaris  
Vertegenwoordigd door Paul Eelen  
Vennoot\*

(\*) Handelend in naam van een BVBA



Publicitair plan van het Zoute, omstreeks 1910.

## BIJLAGEN BIJ DE JAARREKENING

Sinds enkele jaren worden de bijlagen bij de balans niet meer in dit verslag weergegeven.

Slechts weinig vennootschappen stellen ze immers nog in hun jaarbrochure voor, hoofdzakelijk wegens hun technische aard en beperkte meerwaarde voor de beoordeling van de situatie van de vennootschap en van de groep.

Uiteraard kan men een kopie verkrijgen van de jaarrekeningen en bijlagen die bij de Balanscentrale van de Nationale Bank van België gedeponeerd werden, door deze op de hoofdzetel van de vennootschap aan te vragen. Deze documenten kunnen natuurlijk ook worden geraadpleegd op de website van de Nationale Bank ([www.nbb.be](http://www.nbb.be), Balanscentrale, Jaarrekeningen raadplegen: overzicht, Toepassing Jaarrekeningen online raadplegen).

## WAARDERINGS-REGELS

De waarderingsregels die door de Raad van Bestuur vastgelegd worden, zijn niet gewijzigd ten opzichte van het vorig boekjaar.

# COMPAGNIE HET ZOUTE GOVERNANCE CHARTER

## 1. JURIDISCHE STRUCTUUR EN ORGANISATIE

Het 'governance charter' heeft tot doel de juridische en organisatorische structuur van de vennootschap vanuit bestuurlijk oogpunt en in alle openheid te beschrijven ten behoeve van alle belanghebbenden. Het wijst erop dat binnen de onderneming beginselen van deugdelijk bestuur worden toegepast die de aandeelhouders van hun vennootschap mogen verwachten.

Het 'governance charter' vermeldt de praktijken van deugdelijk bestuur die door de Raad van Bestuur zijn vastgesteld en waartoe de belangrijkste aandeelhouders van de Compagnie zich hebben verbonden. Het kan na verloop van tijd worden gewijzigd afhankelijk van de evolutie van de vennootschap. In dat geval zal de tekst worden aangepast.

De vennootschap "Compagnie Het Zoute" werd in 1908 opgericht door nakomelingen van de familie Lippens met de bedoeling de gronden die zij in Knokke-Heist bezaten in onderling overleg en gestructureerd te ontwikkelen. Momenteel is dit maatschappelijk doel geëvolueerd naar drie pijlers. Deze pijlers zijn in volgorde van belangrijkheid:

- > projectontwikkeling, waarbij de klemtoon ligt op woningen van topkwaliteit, in de Benelux en in Frankrijk;
- > de exploitatie van recreatieactiviteiten, met name de Royal Zoute Golf Club;
- > het beheer als goede huisvader van andere onderdelen van het patrimonium.

Op 31 december 2016 bedroeg het kapitaal 410.000 EUR, vertegenwoordigd door 30.000 volstorte aandelen op naam. De vennootschap is niet beurs genoteerd.

De Raad van Bestuur neemt de Code Buysse als uitgangspunt voor de vaststelling van haar Corporate Governance.

Belangrijke strategische keuzes worden besproken in de Raad van Bestuur van de Compagnie Het Zoute. De Raad trekt hieruit de nodige besluiten en voert deze uit. Dezelfde Raad van Bestuur oefent ook controle uit op alle verrichtingen en activiteiten van de groep, met inachtneming van de wettelijke voorschriften die gelden voor dochterondernemingen.

De Raad beslist ook over de organisatie- en managementstructuur van de groep en bepaalt de bevoegdheden, verplichtingen en vergoedingen zonder afbreuk te doen aan de rechten van de aandeelhouders op de Algemene Vergadering.

De vennootschap omvat de volgende organen:

- > de Algemene vergadering van aandeelhouders
- > Op 31 december 2016 waren meer dan 90% van de aandeelhouders nakomelingen van de oprichters (deze nakomelingen worden hierna "historische aandeelhouders" genoemd).
- > de Raad van Bestuur
- > de comités van de Raad van Bestuur
- > het Managementcomité

## 2. DE RAAD VAN BESTUUR (RvB)

### Opdracht

De Raad van Bestuur vervult actief zijn wettelijke rol van besluitvormings- en controleorgaan. Zij kan het dagelijks bestuur in handen geven van een gedelegeerd bestuurder of algemeen directeur die wordt bijgestaan door andere leden van het Managementcomité.

De Raad ondersteunt de leidinggevenden bij de uitvoering van hun functies.

### Samenstelling

De gemengde samenstelling van de Raad, waarin naast bestuurders die de aandeelhouders vertegenwoordigen ook onafhankelijke bestuurders zetelen, streeft ernaar een strenge norm van deugdelijk bestuur te waarborgen en de directie – en daarmee ook de vennootschap – een brede waaier van ervaring, kennis en visie ter beschikking te stellen waarbij de Raad de controle houdt op het professioneel optreden, de samenhang en de dynamiek van de directie.

De leden van de Raad worden voorgesteld aan de Algemene Vergadering. Daarbij wordt rekening gehouden met hun ervaring en hun competenties teneinde een Raad van Bestuur samen te stellen die in zijn geheel beschikt over een maximum aan ervaringen en competenties die elkaar onderling aanvullen.

De RvB bestaat momenteel uit 9 leden (de statuten voorzien in minimaal 3 en maximaal 14 bestuurders): 6 leden vertegenwoordigen de historische aandeelhouders en 3 leden zijn onafhankelijke bestuurders.

Als er een Gedelegeerd Bestuurder is (momenteel is dat niet het geval), is hij/zij lid van de RvB.

De bestuursmandaten zijn drie jaar geldig en kunnen worden verlengd.

De RvB heeft het voornemen om de genderdiversiteit in de Raad te vergroten.

Elke aandeelhouder of groep aandeelhouders die ten minste 8% van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigt, kan een bestuursfunctie ambiëren met maximaal twee vertegenwoordigers. De leeftijdsgrens voor bestuurders die de aandeelhouders vertegenwoordigen, ligt op 65 jaar. Er zijn meer bestuurders die de aandeelhouders vertegenwoordigen dan andere bestuurders (gedelegeerd bestuurder en onafhankelijke bestuurders). De kandidaat-bestuurders die de aandeelhouders vertegenwoordigen, worden voorgesteld in het Benoemings- en Remuneratiecomité dat aan de Raad van Bestuur voorstelt om hun kandidatuur te bevestigen op grond van objectieve criteria zoals (bij voorkeur universitair) diploma, talenkennis, ervaring, enz.

voordat hun benoeming aan de Algemene Vergadering wordt voorgelegd.

Er zijn ten minste 3 onafhankelijke bestuurders. Voor hen is de leeftijdsgrens 70 jaar.

Een afwijking van de leeftijdsregel kan worden toegepast na een unanieme aanbeveling van de RvB. Ze worden voornamelijk gekozen op grond van hun ervaring in de door de Compagnie toegepaste vakgebieden.

### Werking

De bestuurders kiezen in hun midden een Voorzitter, bij voorkeur uit de bestuurders die de aandeelhouders vertegenwoordigen. Deze Voorzitter zorgt ervoor dat in de RvB een vertrouwensklimaat tot stand komt, moedigt discussie aan en ziet erop toe dat de besluiten van de RvB worden nageleefd. De Voorzitter streeft ook een doeltreffende interactie na tussen de RvB en de Gedelegeerd Bestuurder en/of het Managementcomité. De Voorzitter stelt de vergaderagenda op in overleg met de Gedelegeerd Bestuurder en/of het Managementcomité en ziet erop toe dat de bestuurders tijdig (zo mogelijk tijdens het weekend dat aan de vergaderingen voorafgaat) informatie ontvangen betreffende de punten die op de agenda staan.

Bij dringende aangelegenheden kunnen de besluiten van de RvB worden genomen met unanieme, schriftelijke toestemming van de bestuurders, behoudens de uitzonderingen die in het Wetboek van Vennootschappen zijn vastgesteld. Behoudens toepassing van de voorschriften van het Wetboek van Vennootschappen ter zake, zorgt elke bestuurder er in alle omstandigheden voor dat directe of indirecte belangenconflicten met de vennootschap worden voorkomen. Doen dergelijke conflicten zich toch voor, dan brengt de betrokkene de Voorzitter daarvan op de hoogte.

De Raad van Bestuur trekt lessen uit de beoordelingen van het Benoemings- en Remuneratiecomité, uit nieuwe behoeften met betrekking tot de ontwikkeling van de vennootschap en bepaalt of de samenstelling van de Raad van Bestuur moet worden gewijzigd dan wel of de vaststelling van nieuwe werkingsregels de doeltreffendheid van de Raad zal bevorderen.

In principe komt de RvB viermaal per jaar bijeen. De datums worden vastgelegd op het einde van het voorafgaande jaar. Zo nodig kunnen er tussentijdse vergaderingen worden georganiseerd door de Voorzitter of door ten minste 3 bestuurders die daar om verzoeken.

De RvB doet in principe uitspraak op collegiale basis. Zo nodig wordt een gemeenschappelijk besluit vastgesteld met een stemming bij meerderheid. De Raad is hoofdelijk verbonden ten aanzien van zijn besluiten. Naar buiten toe wordt geen melding gemaakt van de uiteenlopende standpunten die tijdens de discussie aan de orde werden gesteld, tenzij een bestuurder eist

## › Governance charter

dat dit minderheidsstandpunt in de notulen wordt opgetekend. In dat geval mag alleen de Voorzitter dit buiten de Raad bekendmaken.

De RvB stippelt een financieringsbeleid uit dat gericht is op snelle groei en winstgevendheid van de onderneming, maar dat toch voorzichtig blijft. In dat verband wordt de voorkeur gegeven aan een financieringspolitiek per project. De RvB zal de Algemene Vergadering een dividend voorstellen dat zowel rekening houdt met uitkeringen in het verleden als met vooruitzichten voor de toekomst en dat een toereikende investeringscapaciteit handhaaft.

Tot slot, om een zekere stabiliteit in het aandeelhouderschap van de vennootschap te bewaren en om recht te doen aan de het familiale karakter en de familiale waarden die hen verenigen, verbinden de bestuurders die de aandeelhouders vertegenwoordigen zich ertoe de aandeelhouders erop te wijzen dat (i) ze de RvB op de hoogte moeten brengen als ze de intentie hebben hun effecten of een deel ervan te verkopen, en (ii) dat ze deze effecten bij voorrang dienen aan te bieden aan de andere vertegenwoordigde aandeelhouders.

De bestuurders die deze aandeelhouders vertegenwoordigen, verbinden zich er op hun beurt toe, zonder resultaatsverbintenis, hen te helpen, zo nodig door een tegenpartij te zoeken.

### 3. DE COMITÉS VAN DE RAAD VAN BESTUUR

De Raad van Bestuur van Compagnie Het Zoute heeft gespecialiseerde comités opgericht die een adviserende functie hebben en die voorstellen doen om de Raad bij te staan in zijn beschouwingen en besluiten.

De oprichting van de comités kan uiteraard in geen geval afbreuk doen aan het collegialiteitsbeginsel van de Raad van Bestuur. Deze comités functioneren in de schoot van de Raad van Bestuur en hebben uitsluitend adviserende bevoegdheden.

De Raad van Bestuur achtte het wenselijk over 3 gespecialiseerde comités te kunnen beschikken:

- › een Advisory Board
- › een Auditcomité
- › een Benoemings- en Remuneratiecomité

#### Rol en samenstelling van de Advisory Board:

- › bijstand en advies verlenen aan het management bij de uitvoering van de door de RvB vastgestelde Strategie en meer bepaald bij de analyse van investeringsdossiers;
- › het management aanmoedigen door richtinggevende voorstellen te doen;
- › de Advisory Board wordt voorgezeten door een onafhankelijke bestuurder en bestaat daarnaast uit de andere onafhankelijke bestuurders en een bestuurder die de aandeelhouders vertegenwoordigt; het management woont de vergaderingen bij;
- › de andere bestuurders worden stelselmatig uitgenodigd, ze ontvangen alle documentatie (uitnodigingen, agenda, notulen, ...);
- › de Advisory Board vergadert ongeveer 8 keer per jaar.

#### Rol en samenstelling van het Auditcomité:

- › bijstand verlenen aan de Raad van Bestuur bij de uitoefening van zijn controleopdrachten betreffende de activiteiten van Compagnie Het Zoute en haar dochterondernemingen;
- › toezien op de goede werking van de mechanismen voor interne controle en risicobeheersing en alle nodige aanbevelingen verstrekken;
- › de jaarrekening en het jaarverslag nakijken;
- › aanbevelingen doen betreffende de selectie en benoeming van de bedrijfsrevisor, de verlenging van diens opdracht, de reikwijdte van diens functies en de voorwaarden van diens mandaat;
- › uitspraak doen over en opvolging van de 'one-to-one'-regel;
- › in het Auditcomité zetelt ten minste één onafhankelijke bestuurder;
- › het Auditcomité vergadert ten minste tweemaal per jaar.

#### Rol en samenstelling van het Benoemings- en Remuneratiecomité

- › voorstellen doen betreffende de benoeming en vergoeding van bestuurders;
- › het salarisbeleid van de onderneming analyseren en alle nodige aanbevelingen doen;
- › de vaste en variabele vergoedingen van het management analyseren en alle nodige aanbevelingen doen;
- › de nodige aanbevelingen doen met betrekking tot Corporate Governance;
- › om de drie jaar de RvB en zijn comités beoordelen;
- › dit comité wordt voorgezeten door de Voorzitter van de Raad van Bestuur en omvat een hoger aantal onafhankelijke bestuurders dan het aantal bestuurders dat de aandeelhouders vertegenwoordigt;
- › het comité vergadert ten minste eenmaal per jaar.

Deze drie comités beschikken over een reglement van interne orde waarin hun werking uitvoerig beschreven staat. De Voorzitter van de Raad van Bestuur wordt altijd uitgenodigd voor de comités waar hij geen deel van uitmaakt.

### 4. HET MANAGEMENT

Behoudens toepassing van de bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen betreffende de externe vertegenwoordiging en het dagelijks bestuur, bepaalt de Raad van Bestuur de respectieve rollen van de Gedelegeerd Bestuurder of de algemeen directeur en van het Managementcomité, hun verantwoordelijkheden, bevoegdheden en werking.

Het Managementcomité bestaat momenteel uit drie directeurs, namelijk: de algemeen directeur, de directeur Ontwikkeling en de directeur Administratie & Financiën en komt wekelijks bijeen.

Het Managementcomité beschikt over een reglement van inwendige orde waarin zijn werking uitvoerig beschreven staat.



**Compagnie Het Zoute**

Maatschappelijke zetel

Prins Filiplaan 53

B-8300 Knokke-Heist

Tel. +32.50.62.11.11

Fax. +32.50.60.04.73

cie@zoute.be

Layout: [www.linknv.be](http://www.linknv.be)

Dit rapport is online beschikbaar in het  
Nederlands & Frans.

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