

# RAPPORT ANNUEL 2023



**COMPAGNIE HET ZOOTE**

HARMONY IN LIVING - SINCE 1908

**RAPPORT DU CONSEIL  
D'ADMINISTRATION**  
à l'Assemblée Générale  
du 24 avril 2024

**BILAN ET  
COMPTE DE RÉSULTATS**  
au 31 décembre 2023

# Sommaire

## 1. MOT D'INTRODUCTION

## 2. CHIFFRES CLÉS

## 3. COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DES COMITÉS

## 4. ACTIVITÉS DU GROUPE

Résumé des projets en cours	12
Activités immobilières en Belgique	14
Activités immobilières en France	26
Activités immobilières aux Pays-Bas	34
Patrimoine	42
Activités récréatives	44
Collaborateurs	46

## 5. RAPPORT DE GESTION

ESG	48
Gouvernance	48
Gestion des risques	49
Actions	49
Dealing code	49
Politique dividendaire	49
Valorisation	49

## 6. COMPTES ANNUELS CONSOLIDÉS

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

## 7. COMPTES ANNUELS STATUTAIRES

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

**COMPAGNIE HET ZOUTE**  
HARMONY IN LIVING - SINCE 1908



# 01

## Mot d'introduction

Chers actionnaires, partenaires et membres du personnel de la Compagnie Het Zoute,

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport annuel 2023, dont les résultats sont en demi-teinte, malgré le maintien de marges confortables en ligne avec les années précédentes. On se souviendra surtout de 2023 comme étant l'année où nos fonds propres auront dépassé la barre symbolique des 100 millions d'euros, confirmant tout le potentiel à venir.

A l'image de la quasi-totalité des sociétés du secteur, le ralentissement de nos ventes est principalement dû à un ressac, très sensible et généralisé, de l'activité immobilière déclenchée par l'augmentation des taux d'intérêt et du prix des matières premières. Heureusement, nous percevons les premiers signes du redressement du marché immobilier, de telle sorte que la situation devrait, sauf élément exogène, évoluer favorablement à moyen terme.

Alors que le « time to market » augmente suite à la complexification administrative, aux délais d'octroi de permis et aux recours fréquents de voisins ou d'activistes, nos équipes préparent l'avenir avec enthousiasme. Dans ce cadre, nous attirons votre attention sur quelques projets d'envergure qui pourraient contribuer sensiblement à la création de valeur pour l'entreprise, à l'image des projets « Finis Terrae » et « Réserve » qui ont, à l'époque, considérablement (+100% et +50%) renforcé nos fonds propres.

C'est aujourd'hui plus de six projets ambitieux qui devraient sortir de nos cartons à court ou moyen terme et accélérer d'autant notre croissance. Parmi eux, celui de Courtrai a démarré sa commercialisation, celui d'Hemiksem a achevé la phase préparatoire des travaux, et le magnifique projet du Front de Mer à Hardelot devrait, espérons-le, obtenir son permis purgé de tout recours. Pour ne citer qu'eux, nous travaillons activement sur les

plans de la Villa Altena, tandis que les projets des Tennis et du Keuvelwijk sont à l'étude.

Le Royal Zoute Golf Club a connu une nouvelle augmentation de sa fréquentation, résultat de la qualité de l'entretien du terrain et de sa 26e place au classement européen. L'arrivée d'un nouvel exploitant pour les activités Horeca a également été bien accueillie par nos membres. Nous nous attelons maintenant à la rénovation du terrain avec le bureau d'architecte MacKenzie et Ebert dont la réputation est mondiale, et, dont la connaissance en matière de rénovation de terrains dessinés par Colt n'est plus à prouver.

Malgré une année difficile, nous pensons qu'un redressement du marché immobilier au cours des trois prochaines années devrait correspondre à la commercialisation de nos premiers projets d'envergure. Nous regardons donc l'avenir avec sérénité et optimisme, confiants dans notre capacité à surmonter les défis actuels.

Nous tenons à remercier ici chaleureusement l'ensemble de nos collaborateurs, pour leur engagement et leur motivation à rechercher sans cesse l'excellence et l'innovation. Merci à nos partenaires et à nos actionnaires pour leur fidélité et leur confiance.

Ensemble, tout est possible.

Bernard Jolly\*  
Président du Conseil d'Administration  
\*Représentant Cheniclem SA

Joris Vrielynck\*  
Directeur Général  
\*Représentant JVCon BV

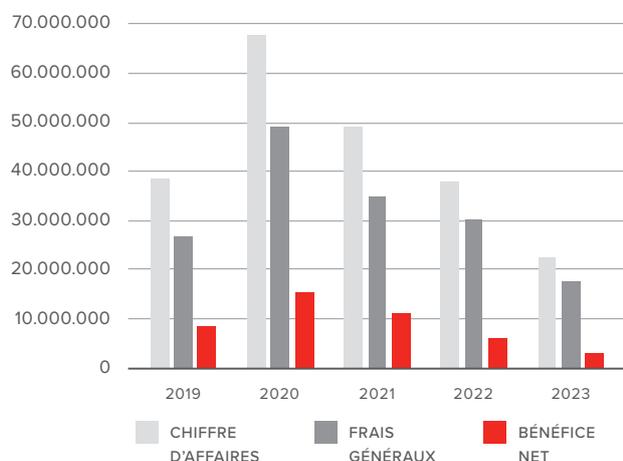
# 02

# Chiffres clés

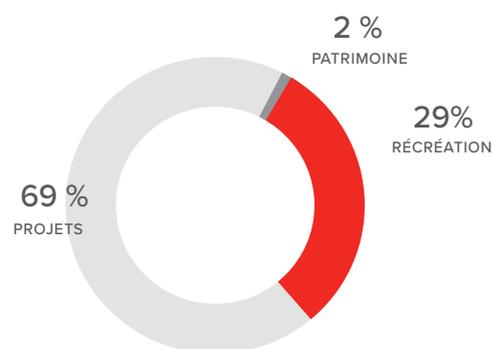
## COMPAGNIE HET ZOUTE CONSOLIDÉ

EN EUR	2019	2020	2021	2022	2023
Chiffre d'affaires	38.570.924	67.643.563	49.383.494	38.971.503	22.608.586
Coût des ventes et des prestations	26.584.524	49.241.387	34.644.855	29.256.347	16.920.298
Bénéfice d'exploitation	12.902.622	20.791.944	16.037.860	11.118.126	7.418.982
Bénéfice d'exploitation / Chiffre d'affaires	33,45%	30,74%	32,48%	28,53%	32,81%
Impôts	4.070.076	5.075.276	4.407.176	2.838.495	1.792.900
Bénéfice après impôts	8.413.556	15.318.540	11.240.446	7.803.233	3.353.705
Impôts / Bénéfice avant impôts	32,60%	24,89%	28,17%	26,67%	34,84%
Capitaux propres	77.650.820	87.283.803	94.224.348	99.460.362	100.787.284
Total du bilan	129.580.036	154.288.883	130.814.103	135.303.405	154.338.013
Solvabilité	59,92%	56,57%	72,03%	73,51%	65,30%

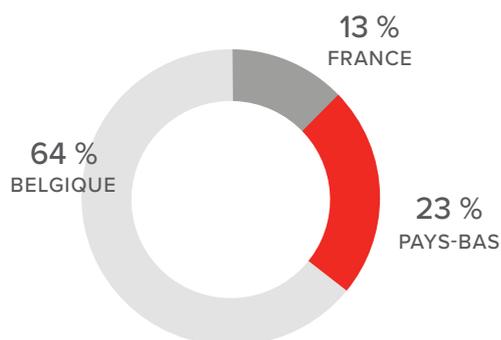
### RÉSULTATS SUR 5 ANS



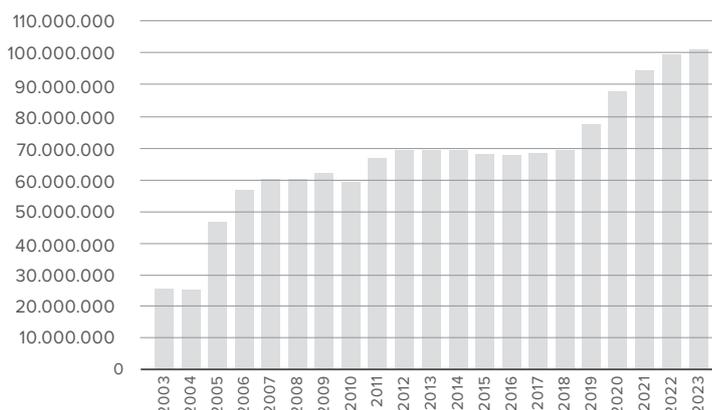
### RÉPARTITION DU CHIFFRE D'AFFAIRES 2023 PAR ACTIVITÉ



### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU CHIFFRE D'AFFAIRES 2023



### ÉVOLUTION DES FONDS PROPRES SUR 20 ANS



03

# Composition du Conseil d'Administration et des comités

	CONSEIL D'ADMINISTRATION	COMITÉ D'AUDIT	COMITÉ DE NOMINATION & DE RÉMUNÉRATION	ADVISORY BOARD	ROYAL ZOUTE GOLF CLUB	FIN MANDAT
Monsieur Bernard Jolly Représentant CHENICLEM sa	P	I	I	A	P	24/04/2024
Baron Didier de Crombrughe de Looringhe	A	P				23/04/2025
Monsieur Marcus Van Heddeghem Représentant MarcVH-Consult srl	A*		A*	P	A*	24/04/2024
Monsieur Pierre Lebbe Représentant PL Conseil srl	A		A		A	24/04/2024
Monsieur Alain Devos Représentant Alain Devos bv	A*		P	A*	A*	22/04/2026
Monsieur Didier t'Serstevens Représentant Hudico sa	A		A			22/04/2026
Madame Natacha Lippens	A			A		24/04/2024
Monsieur Paul-Evence Coppée	A	A				24/04/2024
Monsieur Baudouin Jolly Représentant Corpar sa	A	A				24/04/2024
Monsieur Philippe Van de Vyvere	A				A	24/04/2024
Monsieur Gino De Raedt	A			A		24/04/2024
Madame Patricia Laureys Représentant PATENCO srl	A			I		22/04/2026
Madame Sophie Lecloux Représentant FreeBe srl	A*	A*	A*	A*		22/04/2026
Monsieur Joris Vrielynck Représentant JVCon srl	I	I	I	DG	I	
Madame Catherine Corthals	I	I		DFA	I	
Comte Maurice Lippens	PH					

## LÉGENDE

P	Président
PH	Président Honoraire
A	Administrateur
A*	Administrateur indépendant
DG	Directeur Général
DFA	Directeur Finances et Administration
I	Invité

## COMMISSAIRE

Monsieur Paul Eelen (Représentant Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises SRL, De Kleetlaan 2, 1831 Diegem).  
Le mandat du commissaire prend fin le 24/4/2024.



LCOFSTRAAT 43

Loof  
Kortrijk

04

# Activités du groupe



# Activités immobilières

## BELGIQUE

### 1. KNOCKE

Le Rallye  
Bayaulaan 66

Magere Schorre  
Magere Schorre 38

Villa Altena  
Albertlaan 67

Kalvekeetdijk  
Kalvekeetdijk 212 - 214

Keuvelwijk (Tolpaert)  
Kragendijk

### 2. MEISE/WEMMEL

Kruidtuinlaan /  
Schapenbaan

### 3. KORTRIJK

Loof  
Loofstraat 43

### 4. HEMIKSEM

Park aan de Stroom  
Nijverheidsstraat-  
Scheldeboord

### 5. LIEVEGEM

Zomerlaan

### 6. WEMMEL

Nerviërslaan

### 7. BRUGGE

Baron Ruzettelaan 80

## FRANCE

### 8. HARDELOT

La Balade des Avocettes  
Allée des Avocettes

Le Couple de Sternes  
Allée des Sternes

Front de Mer  
Avenue Joseph Lesur

Ruban Bleu II - III - IV  
Avenue Winston Churchill

Résidence d'Argyll  
Boulevard d'Argyll

Les Clos du Tennis  
Avenue John Whitley

## PAYS-BAS

### 9. CADZAND

Boulevard de Wielingen  
Boulevard de Wielingen 30

Duinhof Noord  
Boulevard de Wielingen 4 - 6

Riethorst  
Boulevard de Wielingen 12

Cesant  
Boulevard de Wielingen 16

Catsant  
Boulevard de Wielingen 24 - 25

Schuttershof  
Mariastraat 35

Strandvillage  
Boulevard De Wielingen 45 &  
Leeuwerikenlaan 1

Evenemententerrein  
Ringdijk Noord

Cadzand-Dorp (Golf)  
Badhuisweg-Ringdijk Noord II

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

Melissant



FRANCE

BELGIQUE

PAYS-BAS

# Résumé des projets en cours

LIEU	PROJET	PART CHZ %	TERRAIN m <sup>2</sup>
Knokke-Heist	Kalvekeet	100	8070
Knokke-Heist	Le Rallye	100	534
Knokke-Heist	Villa Altena	50	5895
Knokke-Heist	Magere Schorre	100	8152
Knokke-Heist	Keuvelwijk	64	225.000
Knokke-Heist	Parking Minigolf	100	12.134
Knokke-Heist	Tennis	100	53.000
Meise/Wemmel	Kruidtuinlaan	100	14.769
Brugge	Baron Ruzettelaan	33	12.877
Kortrijk	Loof	100	40.939
Hemiksem	Park aan de Stroom	40	244.791
Zomergem	Lievegem	55	59.072
Wemmel	Nerviërslaan	100	15.455
Hardelot	Le Couple de Sternes	100	1913
Hardelot	Résidence d'Argyll	100	1250
Hardelot	Ruban Bleu II-III-IV	100	7400
Hardelot	Les Clos du Tennis	100	14.075
Hardelot	La Balade des Avocettes	100	1948
Hardelot	Front de Mer	100	13.000
Cadzand	Riethorst	100	748
Cadzand	Boulevard de Wielingen 30	100	787
Cadzand	Cesant	100	924
Cadzand	Catsant	100	1769
Cadzand	Schuttershof	50	44.019
Cadzand	Duinhof Noord	75	2325
Cadzand	Strandvillage	50	3985
Cadzand	Evenemententerrein	50	52.340
Cadzand	Badhuisweg - Golf	100	234.825
Goeree-Overflakkee	Melissant	50	134.270

## LÉGENDE

V	Vente
C	Construction
D	Développement
S	Stock

SHOB m <sup>2</sup>	TYPE	UNITÉS	STATUT
5094	maisons	30	V/C
565	app.	5	V
3385	maisons/app.	8	D
3300	villas	9	D
/	maisons/app.	150-750	S
7200	boxes de parking souterrains	151	D
ca 30.000	hotel/countryclub	200-300	S
2450	maisons/app.	14	D
16.500	maisons/app./retail	ca 160	D
28.000	app./studios/retail	186	V/D
76.181	app./maisons	650	D
15.190	app./maisons	91	D
5800 / 3900	app./maisons/PME	20 / 21 / 17	D
2180	app.	26	D
1500	app.	14	D
5837	app.	ca 80	D
4100	maisons	ca 40	D
1120	maisons	10	V/C
8368	app.	108	D
1100	app.	11	S
1009	app.	14	S
1400	app.	14	D
2450	app.	19	D
/	lotissement	8	V
7641	app./retail	46	V/C
ca 10.000	app./app.hôtel/wellness	ca 100	D
ca 13.200	récréation/retail	/	S
/	golf/maisons/domaine	/	S
ca 12.500	maisons de vacances	ca 100	D

# ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES EN BELGIQUE

## *Le point sur le marché résidentiel belge*

La « tempête du siècle » a durement frappé le marché de l'immobilier européen en 2023. La hausse importante et rapide des taux combinée à une inflation fulgurante des coûts de construction, le tout dans un contexte économique incertain, a entraîné l'effondrement des transactions immobilières dans certains pays, tels que le Luxembourg, la Suède, les Pays-Bas ou encore le Royaume-Uni. Même si le marché immobilier belge ne s'est pas retrouvé au cœur de la tempête, il enregistre comme prévu un léger ralentissement. La valeur moyenne des maisons et appartements a enregistré une légère hausse, qui reste toutefois inférieure à l'inflation. Le nombre de transactions a, quant à lui, reculé surtout dans le domaine des nouvelles constructions. En 2023, les investisseurs en appartements locatifs se sont faits rares en raison notamment de la hausse substantielle des taux qui les a poussés à s'intéresser à d'autres produits potentiellement plus rentables. Il est toutefois encourageant de constater que le marché immobilier de Knokke-Heist a enregistré de meilleurs résultats que la moyenne belge et qu'il est resté stable. Le nombre de transactions immobilières s'est maintenu, tout comme les prix. Un résultat dû en partie à la spécificité du marché de Knokke-Heist, qui se compose principalement de résidences de vacances haut de gamme. La hausse des taux hypothécaires s'y est fait ressentir dans une moindre mesure, et le nombre de familles aisées prêtes à séjourner ou à résider à Knokke-Heist reste important.

Pour ce qui est des permis de bâtir, on peut dire que l'année électorale 2024 est tout sauf positive, puisque les pouvoirs publics appuient sur la pédale de frein et préfèrent reporter les décisions concernant certains projets immobiliers après les élections. Ce retard pourra éventuellement se concrétiser dans les années à venir par une baisse importante de l'offre de produits.

Pour ce qui est des perspectives de 2024, certains éléments laissent entrevoir un retour de la confiance des acquéreurs immobiliers après le second semestre. Même si le marché reste compliqué, nous pouvons espérer une reprise progressive.





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

## ***Kalveeket***

Kalvekeetdijk 212-214, Knokke-Heist

Ce projet situé à l'entrée de Knokke-Heist se compose de quatre groupes résidentiels proposant au total 30 logements. Il présente différents types d'habitation, selon l'implantation et l'orientation, avec un parc accessible uniquement aux piétons en surface et un parking souterrain avec accès direct aux logements. Chaque logement dispose d'au moins une terrasse privée. Ce projet affiche une durabilité exceptionnelle grâce à un système de stockage d'énergie souterrain (dispositif BEO, « Boorgat Energie Opslag »). Les logements se vendent très bien, 22 des 30 habitations ont déjà trouvé acquéreur en l'espace de deux ans. La construction bat son plein et la réception est prévue au deuxième trimestre de 2025.

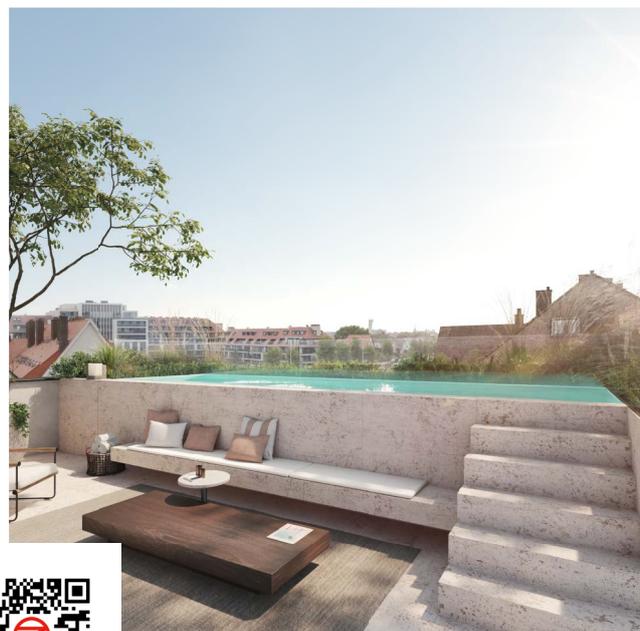


## *Le Rallye*

Bayauxlaan 66, Knokke-Heist

Cette urban villa bénéficie d'un emplacement exceptionnel: elle se situe en effet à quelques pas de la plage et du Casino de Knokke-Heist. Elle se compose de 5 appartements exclusifs proposant au moins une grande terrasse et un parking souterrain sur deux étages, accessible via un ascenseur pour voiture. Son architecture contemporaine intemporelle s'intègre parfaitement dans l'environnement. Les deux appartements du rez-de-chaussée bénéficient par ailleurs d'un grand jardin privatif. Le deuxième étage accueille un vaste penthouse doté d'un escalier menant à une terrasse avec piscine. Ce projet est, lui aussi, doté des techniques les plus durables et dispose d'un système de chauffage géothermique.

Depuis le début de la commercialisation du projet qui a été lancée à l'automne 2023, 2 des 5 appartements ont déjà été vendus. La démolition du bâtiment existant a débuté en janvier et la réception est prévue fin 2026.



[www.rallye-knokke.be](http://www.rallye-knokke.be)

## Loof

Loofstraat 43, Kortrijk

La Compagnie Het Zoute a lancé fin 2023 la première phase de ce projet de grande envergure de quelque 28 000 m<sup>2</sup>, qui bénéficie d'un emplacement idéal au centre de Courtrai, en plein cœur du parc historique classé. Cette première phase comprend 4 villas-parcs haut de gamme proposant au total 59 unités et un complexe de bâtiments mitoyen à l'est, constitué de 41 appartements et 4 espaces commerciaux en tout. Le site accueillera 6 groupes de bâtiments (A,B,C,D,E,F) composés de différents types d'habitations : logements superposés et de plain-pied et bâtiments à finalités diverses (horeca, commerce de détail, bureaux et petits appartements). La démolition de l'ancien hôpital permettra à nouveau de découvrir le jardin paysager historique à l'anglaise, qui sera agrandi pour être aménagé en parc urbain. Grâce à un parking souterrain, l'intérieur du domaine sera interdit aux voitures et de nouveaux chemins piétonniers et cyclistes verront le jour. Tous ces bâtiments certifiés BEN (« Bijna Energie Neutraal ») sont durables, puisqu'ils sont équipés de panneaux photovoltaïques, d'un système de gestion circulaire de l'eau et de géothermie.

Fin 2023, un petit projet de co-living (groupe F) englobant 13 studios a été vendu « en bloc » à un investisseur. La vente des groupes A et B (100 appartements au total) a commencé début 2024. Près de 25 appartements ont été réservés en à peine trois semaines dans le cadre d'une prévente exclusive, laissant entrevoir un début prometteur.



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



## *Magere Schorre*

Magere Schorre 38, Knokke-Heist

En 2022, la Compagnie a acquis à la lisière du Zoute, à proximité du Royal Zoute Golf Club, un terrain constructible exceptionnel de près de 8 200 m<sup>2</sup> qui peut accueillir 9 villas. La demande de lotissement, qui a été introduite fin novembre 2023, est attendue pour avril 2024. Après obtention du permis de lotir, 4 demandes de permis de bâtir seront introduites pour la construction de 4 villas distinctes de style Zoute. Elles seront mises en vente sur plan. D'autres demandes de permis seront introduites ultérieurement pour les lots restants.





## *Villa Altena*

Albertlaan 67, Knokke-Heist

Compagnie Het Zoute a associé un partenaire pour le développement du site Altena. À travers une coentreprise, le majestueux bâtiment datant de 1933, situé sur une parcelle de 6 000 m<sup>2</sup>, sera transformé en un imposant “Palazzo” avec un nombre limité de logements très haut de gamme. Ce domaine bénéficie d’un emplacement exceptionnel à 100 mètres de l’Hôtel de Ville et offre une vue directe sur le Royal Zoute Golf Club. L’internat doit rester opérationnel encore quelques années. En raison de son statut de bâtiment classé, la façade néoclassique doit être préservée. L’architecte pour la rénovation du bâtiment existant a été sélectionné en 2023 à l’issue d’un concours de design impliquant 5 équipes d’architectes. Un plan directeur pour l’ensemble du site est actuellement en cours d’élaboration. Les premiers permis devraient être délivrés en 2025.

## *Keuvelwijk*

Kragendijk, Knokke-Heist

La Compagnie Het Zoute œuvre, en collaboration avec deux autres promoteurs, à l'élaboration d'un Master Plan pour ce grand projet d'habitation de quelque 21 hectares, situé au sud du complexe sportif de Knokke-Heist et desservi via le Kragendijk. La commune a interrompu en mai 2022 le cours du schéma de développement du territoire introduit précédemment en raison de possibles incompatibilités avec le plan d'aménagement en cours d'élaboration, qui ne sera pas établi avant 2025. Avant cette date, aucune initiative supplémentaire ne peut être prise.





B-architecten · MADE Architects ·  
Friday Office – Luce



## *Park aan de Stroom*

Nijverheidsstraat–Scheldeboord, Hemiksem

Les anciens terrains du site Oude Bekaert, qui s'étendent sur une superficie totale de 24 hectares, ont été achetés en 2020 par la Compagnie Het Zoute et deux de ses partenaires. Ils seront entièrement réaménagés en un vaste projet résidentiel comptant environ 650 habitations unifamiliales et appartements au cœur d'une zone verdoyante de 8 hectares. Un nouveau parc paysager de 8 hectares accessible au public sera aménagé et disposera d'une liaison écologique de qualité avec les espaces verts existants au bord de l'Escaut. Le parc possédera une vaste zone paysagère de stockage tampon des eaux de pluie, qui seront réparties par le biais d'un système de canaux. Le projet sera équipé des techniques les plus écoénergétiques telles que la géothermie, des pompes à chaleur et des panneaux photovoltaïques. Grâce à son concept innovant de stockage tampon des eaux de pluie, ce projet a déjà reçu une subvention importante de la part des autorités flamandes.

Les importants travaux d'assainissement de l'ancienne friche industrielle s'achèveront fin 2024. Une demande de permis de lotissement et une demande de construction de voiries, de services à la collectivité et de jardins ont été introduites fin 2023. Après leur obtention, un permis de bâtir pourra être demandé fin 2024 pour la première phase, qui se compose de 136 unités.

Ce projet promet de devenir un exemple de transformation réussie d'une friche industrielle entièrement asphaltée en nouvelle zone résidentielle verte et durable.

## Nerviërslaan

Nerviërslaan 54, Wemmel

Sur ce site de près de 1,5 hectare situé à Wemmel, tout près du ring de Bruxelles, la Compagnie prévoit de construire un projet résidentiel de 40 habitations et appartements, ainsi qu'une zone PME de 4 000 m<sup>2</sup> environ. Après de longues négociations avec la commune, la demande de permis de lotissement sera introduite début 2024. Le lot de la zone PME sera commercialisé en temps voulu. Une demande de permis de bâtir sera introduite pour les habitations.





## *Kruidtuinlaan*

Kruidtuinlaan-Schapenbaan, Meise

En juillet 2022, la Compagnie Het Zoute a signé un contrat d'option d'achat d'un terrain à bâtir d'environ 1 hectare et de la parcelle attenante de 50 ares environ, situés sur la Kruidtuinlaan à Meise. Au vu de l'emplacement idéal du site dans le quartier résidentiel de Boechout (Wemmel-Meise), à côté du Jardin botanique de Meise et à la périphérie de Bruxelles, la Compagnie Het Zoute souhaite y créer un projet prestigieux composé d'une urban villa proposant 12 appartements de luxe, et, de 2 villas distinctes. La demande de permis de lotissement a été introduite fin 2023. Les demandes de permis de bâtir suivront en 2024 pour débiter la commercialisation du projet en 2025.



## *Lievegem*

Zomerlaan, Zomergem

Ce projet de développement, situé dans une zone d'extension résidentielle à proximité du cœur du village de Zomergem, est bordé d'espaces verts partagés de près de 3,8 hectares. À la demande de la commune, le programme de ce projet de construction groupée a été ramené à environ 90 unités, qui seront construites dans le style polder classique. Un nouveau plan d'aménagement du territoire communal est nécessaire à sa réalisation. Il reste toutefois un défi de taille à surmonter pour en garantir un déroulement rapide : il convient en effet de prouver qu'il existe bel et bien un besoin en nouveaux logements à court terme. Cette étude a été lancée début 2024. Ce projet, dans lequel la Compagnie Het Zoute détient la majorité des positions foncières, sera réalisé en collaboration avec deux partenaires.

## ***Baron Ruzettelaan***

Baron Ruzettelaan 80, Brugge

La Compagnie Het Zoute et 2 partenaires ont suivi une procédure d'appel d'offres à l'issue de laquelle ils ont acquis ensemble un site situé dans un quartier résidentiel proche du centre de Bruges. Le site accueille actuellement 4 locaux commerciaux et, au terme des baux en cours, le terrain pourra être réaménagé en un projet résidentiel à grande échelle le long du canal Ostende-Gand. L'endroit est considéré comme une opportunité d'investissement avec un potentiel important de développement à partir de 2033. L'élaboration d'un plan d'ensemble a débuté dès 2024.

## ***Autres projets***

La Compagnie Het Zoute a vu le nombre de ses projets en développement fortement augmenter ces dernières années. Au cours de ces prochaines années, elle mettra surtout l'accent sur le déploiement de ces projets et, par conséquent, sur l'obtention des permis nécessaires. Pour ce qui est des acquisitions en Belgique, nous souhaitons principalement nous focaliser sur notre marché domestique de Knokke-Heist et sur les résidences secondaires. Les opportunités seront passées au crible et filtrées en fonction de leurs rentabilité et délai d'exécution.

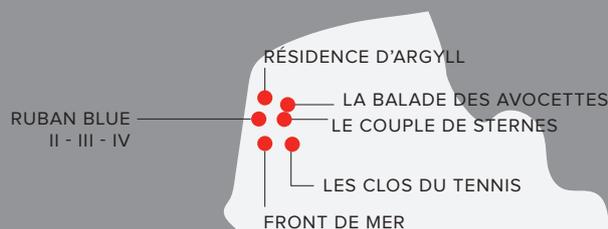


# ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES EN FRANCE

## *Le point sur le marché résidentiel français*

Le marché français s'est comporté comme le marché belge : le nombre de transactions a clairement chuté, mais les prix sont restés stables et ont même légèrement augmenté. On s'attend ici aussi à un rebond du marché en 2024. En ce qui concerne spécifiquement la Côte d'Opale, l'intérêt accru pour les résidences secondaires, apparu dans la foulée de la pandémie, demeure. Nous l'observons tout particulièrement chez les habitants des agglomérations lilloise et parisienne. Il est cependant de plus en plus difficile d'obtenir les permis d'environnement nécessaires dans la zone où la Compagnie Het Zoute est active. Nous nous trouvons dans un environnement sensible où il convient de trouver un équilibre entre écologie et économie. Nous avons toutefois toujours tout mis en œuvre pour assurer des compensations écologiques importantes.

Les nouveaux projets qui seront lancés seront également à la pointe en matière de la durabilité du marché français.



FRANCE



## ***Le Couple de Sternes***

Allée des Sternes, Hardelot

Un peu plus loin dans l'allée des Sternes, sur le coin de la rue des Anglais, la Compagnie Het Zoute prévoit la construction d'un immeuble de 26 appartements. Le permis de bâtir a été obtenu et est exécutoire, mais il convient d'attendre le feu vert pour l'élimination de la végétation présente dans les dunes. La commercialisation ne peut dès lors pas encore débuter. On s'attend à ce que ce projet soit commercialisé dans le courant de 2024.



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

## *La Balade des Avocettes*

Allée des Sternes, Hardelot

La construction de ce projet, qui se compose de 10 maisons jumelées à la lisière de la forêt, tout proche du centre de Hardelot et à 500 m de la plage, est à présent terminée. Tous les logements, à l'exception d'une unité, ont été vendus et réceptionnés.



## *Front de Mer*

Avenue Joseph Lesur, Hardelot

Ce projet d'envergure bénéficie de la dernière zone à bâtir sur la digue avec vue mer d'un côté et vue sur les dunes de l'autre. La Compagnie Het Zoute ambitionne d'y construire 108 appartements répartis entre 4 bâtiments parallèles réalisés dans une architecture contemporaine mettant en valeur l'utilisation prédominante du verre.

Le permis de bâtir obtenu en 2022 a été contesté par les voisins et une organisation écologiste. Ce recours en première instance a été rejeté par le tribunal administratif. Le recours en deuxième instance a également été rejeté, mais l'organisation de défense de l'environnement a introduit un pourvoi en cassation fin novembre 2023. Il faut à présent attendre la décision de la Cour sur la recevabilité de ce pourvoi. Si ce n'est le cas, nous pourrions commencer la commercialisation dès cette année.





## *Résidence d'Argyll*

Boulevard d'Argyll, Hardelot

Le permis de construire de 14 appartements sur le boulevard d'Argyll, au nord d'Hardelot, à seulement 300 m de la plage, a été obtenu en 2023. Pour ce projet également, nous attendons l'autorisation de supprimer la végétation présente.

## ***Ruban bleu II – III – IV***

Avenue Winston Churchill, Hardelot

Dans le sillage du succès de la vente de la résidence contigüe Ruban Bleu, la Compagnie prévoit de construire sur ce même site 3 bâtiments résidentiels semblables abritant 80 appartements au total. Nous attendons le rapport d'incidence sur l'environnement pour introduire la demande de permis de bâtir.



## *Les Clos du Tennis*

Avenue John Whitley, Hardelot

Sur cette grande parcelle boisée située entre le club de tennis et le Golf des Dunes, la Compagnie examine la possibilité de construire 40 habitations sur le modèle du quartier « Les Aubépines ».

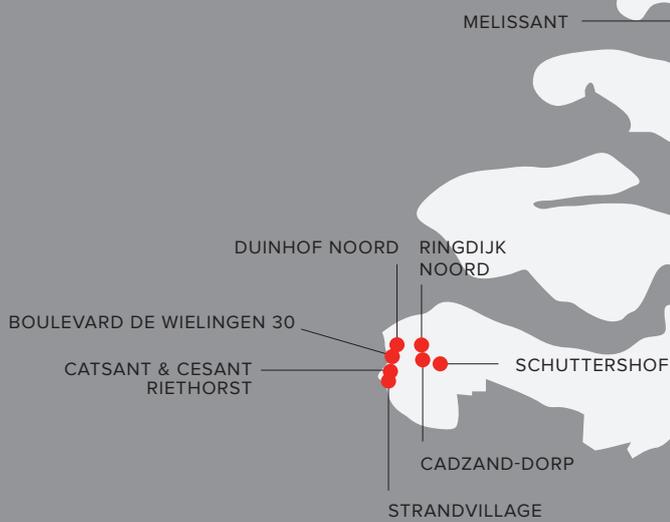
La demande de permis de bâtir sera, ici aussi, introduite après réception des permis environnementaux requis.





## *Autres projets*

Comme annoncé l'année dernière, la Compagnie Het Zoute s'efforcera d'obtenir rapidement les permis de bâtir pour l'intégralité de sa base foncière à Hardelot, ceci en raison de la pression croissante exercée par les autorités et les groupes de pression qui souhaitent transformer ces terres en réserve naturelle. La Compagnie Het Zoute se focalise sur Hardelot et ne recherche pas de manière proactive d'autres projets sur la Côte d'Opale pour l'instant.



## ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES AUX PAYS-BAS

### *Le point sur le marché résidentiel hollandais*

Contrairement aux marchés belge et français, le marché néerlandais a fortement souffert de la crise immobilière. Ce marché se caractérise généralement par une succession rapide de hauts et de bas. Les investisseurs sont très actifs lorsque le marché se porte bien, mais arrêtent brusquement d'investir dès que les indicateurs sont négatifs, comme nous l'avons clairement constaté en 2023. Le nombre de transactions a fortement chuté dans nos projets à Cadzand, en raison notamment du fait que les résidences secondaires de seconde ligne, contrairement à ce que l'on constate à Knokke-Heist, sont également acquises à titre d'investissement assorti d'un rendement locatif. La hausse considérable de la fiscalité sur les revenus locatifs immobiliers a constitué un frein supplémentaire à la vente. Nous nous attendons à ce que le marché rebondisse en 2024, même s'il est clair que Cadzand mérite un surcroît d'attention en tant que station balnéaire en devenir. L'offre de nouvelles habitations à construire est limitée en volume et dans le temps, ce qui garantit leur plus-value à terme. Pour ce qui est des produits, nous nous focaliserons davantage à l'avenir sur des unités plus petites et plus compactes afin que le prix d'achat absolu soit plus abordable.



### ***Boulevard de Wielingen 30 (new)***

Boulevard de Wielingen 30, Cadzand

En 2023, la Compagnie Het Zoute a eu la possibilité d'acquérir l'un des derniers immeubles de seconde ligne sur le boulevard de Wielingen. En superficie, cette parcelle numéro 30 est comparable à la plupart des parcelles du boulevard. Nous étudions actuellement la possibilité d'y créer un projet proposant une douzaine d'appartements.



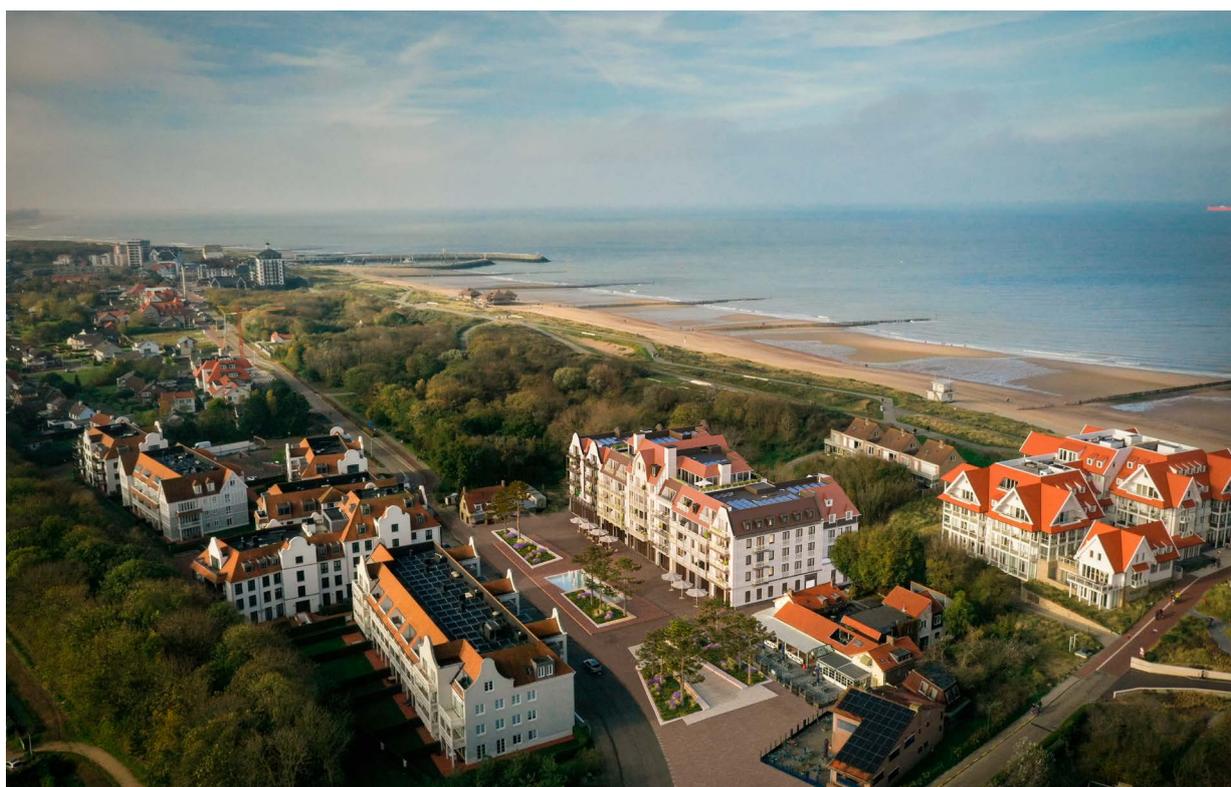
[www.duinhofnoordcadzand.nl](http://www.duinhofnoordcadzand.nl)



## *Duinhof Noord*

Boulevard de Wielingen 4-6, Cadzand

La construction d'un complexe de 46 appartements et de 1 600 m<sup>2</sup> d'espace commercial a débuté en juin 2023 à l'extrémité est du boulevard de Wielingen, à la lisière des dunes. Ces appartements haut de gamme, lumineux et aux finitions soignées donnent sur l'esplanade qui bénéficiera d'un réaménagement complet afin d'être remise en valeur. À l'heure actuelle, 13 appartements ont été vendus. Ce projet, dans lequel la Compagnie Het Zoute détient une grande majorité des parts, est réalisé en partenariat. La construction bat son plein et nous nous attendons à ce qu'elle attire davantage d'acquéreurs au fur et à mesure de son avancement.





## *Cesant*

Boulevard de Wielingen 16, Cadzand

L'immeuble situé de l'autre côté du boulevard de Wielingen et qui a été acheté en 2020 sera démolé pour faire place à une résidence élégante proposant 14 appartements dotés d'une vaste terrasse et d'une vue panoramique sur la nature. Une demande de permis de bâtir a été introduite. Il devrait être octroyé au second semestre de 2024.



## *Catsant*

Boulevard de Wielingen 24-25, Cadzand

Un peu plus loin sur le boulevard de Wielingen, la Compagnie Het Zoute a acheté deux immeubles qui seront démolis afin de faire place à une résidence du même style que la résidence Cesant. Il était prévu dans un premier temps d'y créer 19 appartements, mais le plan a dû être revu, car l'arrière est réservé à la construction d'habitations unifamiliales. Une demande de permis de bâtir a été introduite. Il devrait être attribué au second semestre de 2024.

## *Schuttershof*

Mariastraat 35, Cadzand

Le permis de lotissement pour le terrain de 4 hectares 46 ares Cadzand-Dorp a été obtenu en 2021. La parcelle lotissable de 1,5 hectare peut accueillir 8 lots destinés à la construction de villas. La commercialisation a débuté fin 2021. Pour l'instant, 3 parcelles ont été vendues. Une demande de permis de bâtir a également été introduite fin 2023 pour y construire 4 villas. Le reste de ce terrain, situé au centre du village, est conservé à titre de réserve foncière en vue d'éventuels développements à moyen terme. Ce projet est développé dans le cadre d'un partenariat.





## ***Strandvillage***

Boulevard de Wielingen 45 &  
Leeuwerikenlaan 1, Cadzand

La Compagnie Het Zoute est propriétaire de deux immeubles situés sur la Duinplein, au cœur de Cadzand. Fin 2022, elle a conclu un partenariat avec un partenaire locale, propriétaire et exploitant d'un hôtel de renom. Ce projet, qui a vu le jour dans le cadre d'une coentreprise, prévoit la construction d'un grand complexe de penthouses et d'appart'hôtels. La demande de permis de bâtir est en cours d'élaboration.

## ***Evenemententerrein***

Ringdijk Noord, Cadzand

Le terrain événementiel qui se trouve sur l'une des principales voies d'accès à Cadzand-Bad est un projet réalisé en collaboration avec un partenaire. Les plans de redéploiement de ce terrain, qui proposent un mélange d'hébergements récréatifs, de commerces de détail et d'infrastructures sportives, ont déjà été examinés en collaboration avec la commune de Sluis, mais leur contenu précis doit encore être affiné.

## ***Riethorst***

Boulevard de Wielingen 12, Cadzand

La Compagnie a acquis fin 2022 une parcelle d'angle au sud de Cadzand, à proximité du projet Duinhof Zuid qu'elle a réalisé précédemment. Elle compte y proposer une urban villa d'une dizaine d'appartements.

## ***Cadzand dorp***

Badhuisweg – Ringdijk Noord II, Cadzand

En 2019, la Compagnie Het Zoute a acquis une série de terres agricoles bénéficiant d'une situation stratégique entre Cadzand-Dorp et Cadzand-Bad. Elles représentent une superficie de 22,5 hectares environ et peuvent éventuellement être réaménagées à moyen ou long terme. Ces terrains sont actuellement couverts par un bail à ferme. Nous examinons s'ils peuvent servir à construire un golf de 9 trous avec infrastructures ou être autrement reconvertis.



## *Melissant*

Bouwdijk Melissant

Cette parcelle se situe à proximité du club de golf à 27 trous de Goeree-Overflakkee, dans la province de Hollande-Méridionale. En juin 2021, la Compagnie a pris une option sur le terrain dans le cadre d'une coentreprise par le biais d'un droit de superficie et sous la condition suspensive de l'obtention d'un permis de bâtir. Cette superficie totale d'environ 11,5 hectares permet de construire près de 100 hébergements de vacances. La commune a approuvé le plan, il ne reste plus qu'à convaincre la province.



# Patrimoine

## LES FERMETTES

Les 16 fermettes sont louées comme résidences principales ou secondaires et deux fermes sont soumises à un bail à ferme. Les fermettes sont régulièrement entretenues et partiellement rénovées si nécessaire afin de préserver ou d'accroître leur valeur. En raison de leur emplacement exceptionnel, le potentiel de vente et de location de ce patrimoine ne cesse d'augmenter.

## EXPLOITATION AGRICOLE + TERRES FORESTIÈRES

Les activités agricoles sont demeurées stables par rapport à l'exercice précédent. La Compagnie Het Zoute détient une exploitation agricole d'environ 73 hectares en autogestion. En outre, elle a donné en fermage les quelque 118 hectares restants de terres agricoles à divers agriculteurs. En 2023, elle a vendu plusieurs prairies et terres agricoles à des propriétaires aux alentours.

Elle a aussi vendu cette année une partie du Koningsbos à l'agence régionale pour la gestion de l'environnement Natuur en Bos (Nature et Forêt).





# Activités récréatives

## ROYAL ZOUTE GOLF CLUB

Comme indiqué dans notre rapport annuel de 2022, le Royal Zoute Golf Club a cherché un nouvel exploitant pour le club-house et l'hôtel. Après 10 mois de recherches, visites et négociations, la Compagnie a finalement conclu un accord fin 2023. Marie Friberg, descendante de la famille à la tête du célèbre hôtel Memlinc depuis plus de 100 ans et membre du Royal Zoute Golf Club, a relevé le défi et gère le club-house et l'hôtel depuis le 19 janvier 2024 à la grande satisfaction de nos membres.

Les parcours de golf ont enregistré d'excellents résultats en 2023, comme le confirme le nombre élevé de visiteurs et de joueurs green fee, qui s'élève à près de 17 000 personnes, mais aussi la magnifique 26ème place obtenue au classement Golf World Top 100 d'Europe de l'ouest, de loin le meilleur résultat belge.

Afin de porter ses parcours de golf à un niveau jamais atteint, la Compagnie a décidé en 2023 de faire appel à un architecte de golf renommé. Son choix s'est porté sur le prestigieux bureau d'architecture Mackenzie & Ebert. Les architectes de Mackenzie & Ebert sont la crème de la crème dans le domaine de l'aménagement de links et de la rénovation de parcours Colt. Ils veilleront non seulement à rénover notre terrain de golf, mais aussi et surtout à conserver et à mettre en valeur la signature « Colt ». Ce projet de « rénovation de terrain » s'étalera sur plusieurs années en collaboration avec la commune de Knokke-Heist, l'Agence régionale Natuur en Bos (Nature et Forêt) et le Royal Zoute Golf Club.

L'année 2024 sera également placée sous le signe du 125ème anniversaire du Royal Zoute Golf Club, un événement qui ne manquera pas d'être célébré comme il se doit.



© A. Jacobs



## MINI & APPROACH GOLF

Depuis des décennies, ce minigolf 18 trous « challenging » et bien entretenu ainsi que l'« approach » golf composé de 12 trous, situés au centre de Knokke-le-Zoute, sont très appréciés des jeunes et des moins jeunes.

Les plans de construction d'un parking souterrain sur une partie du terrain de 12 000 m<sup>2</sup> environ, situé à l'est du parking existant, deviennent de plus en plus concrets. On y proposera un parking souterrain exclusif comprenant quelque 150 box de garage de luxe destinés à accueillir voitures de luxe et ancêtres. Ce complexe sera doté des services et techniques dernier cri. Après les travaux, l'« approach » golf sera réaménagé pour retrouver son aspect initial. La commercialisation de ce projet pourrait encore débuter en 2024.



## ROYAL ZOUTE TENNIS CLUB

Comme à l'accoutumée, divers tournois de tennis ont été organisés en été, tels que le Ladies Open, le tournoi Elle en Family & Friends et le tournoi de tennis en fauteuil roulant Knokke Zoute Junior Roller Open, qui est désormais le plus grand tournoi junior du monde. Le « Zoute Open 2022 presented by Cleanballs », un tournoi national réservé aux meilleurs joueurs belges organisé pour la deuxième fois, a également rencontré un beau succès. Deux nouveautés : le tournoi Zoute Pro-Am rassemblant des stars du tennis luxembourgeois comme Gilles Muller, et la première édition du Elle Run Knokke organisée par le club. La saison estivale s'est terminée en beauté avec le World Padel Tour, un événement international qui réunit les meilleurs joueurs au monde.

Edition Ventures se charge de l'exploitation et de l'entretien général des terrains du Royal Zoute Tennis Club, alors que le clubhouse « Knokke Out » est géré par le groupe People First.

En collaboration avec la commune, la Compagnie Het Zoute œuvre à l'élaboration d'un plan d'ensemble visant à réaménager le tennis en projet hôtelier, sportif et récréatif intégré sur ce vaste site de 5,3 hectares. L'obtention des permis nécessaires est prévue pour 2027-2028.

# Collaborateurs

Conformément au business plan approuvé par le Conseil d'Administration, le département Promotion immobilière de l'entreprise a accueilli trois membres supplémentaires: un chef de projet senior, un conseiller client et un coordinateur marketing. Bienvenue à vous ! La Compagnie a dû, en revanche, se séparer de deux collaborateurs, dont un chef de projet senior et un développeur de projet senior.

Si de beaux projets ont pu être réalisés en Belgique, en France et aux Pays-Bas, c'est grâce à l'enthousiasme et au professionnalisme de notre équipe dirigée par un management chevronné s'appuyant sur des visions et des projets d'avenir clairs. Le Conseil d'Administration souhaite mettre à profit cette occasion pour remercier, dans ce rapport, l'ensemble des collaborateurs pour leur engagement au quotidien tout au long de l'année. Sans leur précieuse contribution, nous n'aurions jamais pu réaliser l'ensemble de ces projets ni préserver notre patrimoine.





Joris



Catherine



Veerle



Bert



Fabienne



Ludo



Patricia



Erwin



Maud



Nico



Freia



Ilse



Gaëlle



Carine



Peter



Jordy



Florence



Filip



Youri



Lucas



Elke

© A. Jacobs

# Rapport de gestion

## ESG

En tant que promoteur immobilier, la Compagnie Het Zoute est parfaitement consciente du changement climatique et de la nécessité de trouver un équilibre entre résultats économiques, d'une part, et enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance, d'autre part. Comme annoncé dans le rapport annuel de l'année dernière, la Compagnie devra communiquer ses ambitions et objectifs en matière de durabilité et présenter une déclaration à ce sujet. En 2023, elle a commencé à identifier et à recenser ses points d'action. Cette année, nous nous efforcerons de poursuivre l'intégration des ambitions ESG (Environmental, Social et Governance) dans nos activités en établissant une stratégie au niveau corporate et en élaborant les principaux KPI (indicateurs clés de performance) en matière de durabilité au niveau produit. Pour y parvenir, la Compagnie se fera assister par un consultant spécialisé.

## GOUVERNANCE

Le Conseil d'Administration s'est réuni quatre fois en 2023.

L'Advisory Board s'est réuni sept fois en 2023. La tâche de l'Advisory Board consiste principalement à veiller interactivement à la réalisation du business plan actuel et à l'implémentation de la stratégie fixée par le Conseil d'Administration. L'agenda de l'Advisory Board prévoit notamment une revue régulière des objectifs, le suivi au niveau opérationnel et commercial des projets en cours ainsi que l'étude et la préparation des décisions à prendre au sujet de nouvelles opportunités. Cet organe assure aussi le suivi des prévisions de liquidité et de résultats. L'Advisory Board n'a pas de fonction exécutive.



Le Comité d'Audit s'est réuni trois fois en 2023 pour discuter notamment des conclusions du Commissaire et étudier les procédures de contrôle interne ainsi que diverses matières relatives aux finances et aux aspects ESG. Le suivi de la règle « one-to-one » est également assuré par le Comité d'Audit. Il entretient des contacts réguliers avec le Commissaire et étudie les points relevant de sa compétence avec ce dernier.

Le Comité de Nomination et de Rémunération s'est réuni deux fois pour délibérer et formuler des propositions sur les matières qui lui sont confiées, notamment la composition du Conseil d'Administration, la politique de rémunération et la gouvernance.

## GESTION DES RISQUES

Le Conseil d'Administration se penche régulièrement sur les risques auxquels la Compagnie est ou pourrait être confrontée et a mis en place à cet effet un suivi permanent des liquidités et de la solvabilité du groupe. Ce suivi est analysé lors de réunion de l'Advisory Board et/ou du Conseil d'Administration. Le Conseil d'Administration estime que les risques relatifs aux différents projets immobiliers sont relativement équilibrés. Le Conseil d'Administration a l'intention de recourir autant que possible à l'avenir au financement bancaire par projet et s'est dotée ainsi de possibilités de financement externe pour pouvoir faire face à une éventuelle insuffisance temporaire de liquidités et/ou pouvoir saisir de nouvelles opportunités. La Compagnie veille également en interne à la présence de procédures de contrôle adéquates afin de réduire au maximum les risques d'erreurs matérielles ou d'abus.

## ACTIONS

Les actions de la société existent uniquement sous forme nominative.

Les 30.000 actions sont toutes inscrites dans le registre des actionnaires au nom des propriétaires légitimes. Toutes les modifications à apporter au registre des actionnaires doivent obligatoirement être communiquées le plus rapidement possible après la transaction à

la direction financière et administrative à l'attention de Madame Catherine Corthals, soit au siège de la Compagnie soit par mail à [cie@zoute.be](mailto:cie@zoute.be) en veillant à demander un accusé de réception.

Les actions de la Compagnie Het Zoute sont librement négociables, toutefois le Conseil d'Administration a conditionné certains droits au respect de la charte de gouvernance disponible sur le site web de la Compagnie Het Zoute.

## DEALING CODE

En date du 26 mars 2021, la Compagnie Het Zoute a adopté un Dealing Code dont vous trouverez le texte complet sur le site de la société. La société veillera à rendre disponible dès que possible toute information privilégiée. Elle a d'ailleurs à cet effet nommé un compliance officer et a décidé d'instituer une période fermée 30 jours avant la publication des résultats annuels.

## POLITIQUE DIVIDENDAIRE

Lors de son exercice stratégique de 2020, le Conseil d'Administration a fait le choix d'établir une politique dividendaire. Celle-ci sera dorénavant plus en ligne avec la variabilité des résultats. Le Conseil évaluera cependant chaque année cette politique en fonction des résultats obtenus. En général, le Conseil proposera à l'Assemblée Générale de distribuer les 2,3 premiers millions de bénéfice net (après déduction des plus-values exceptionnelles sur patrimoine), ainsi que 50% desdits bénéfices qui dépasseraient les 7,1 millions.

## VALORISATION

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

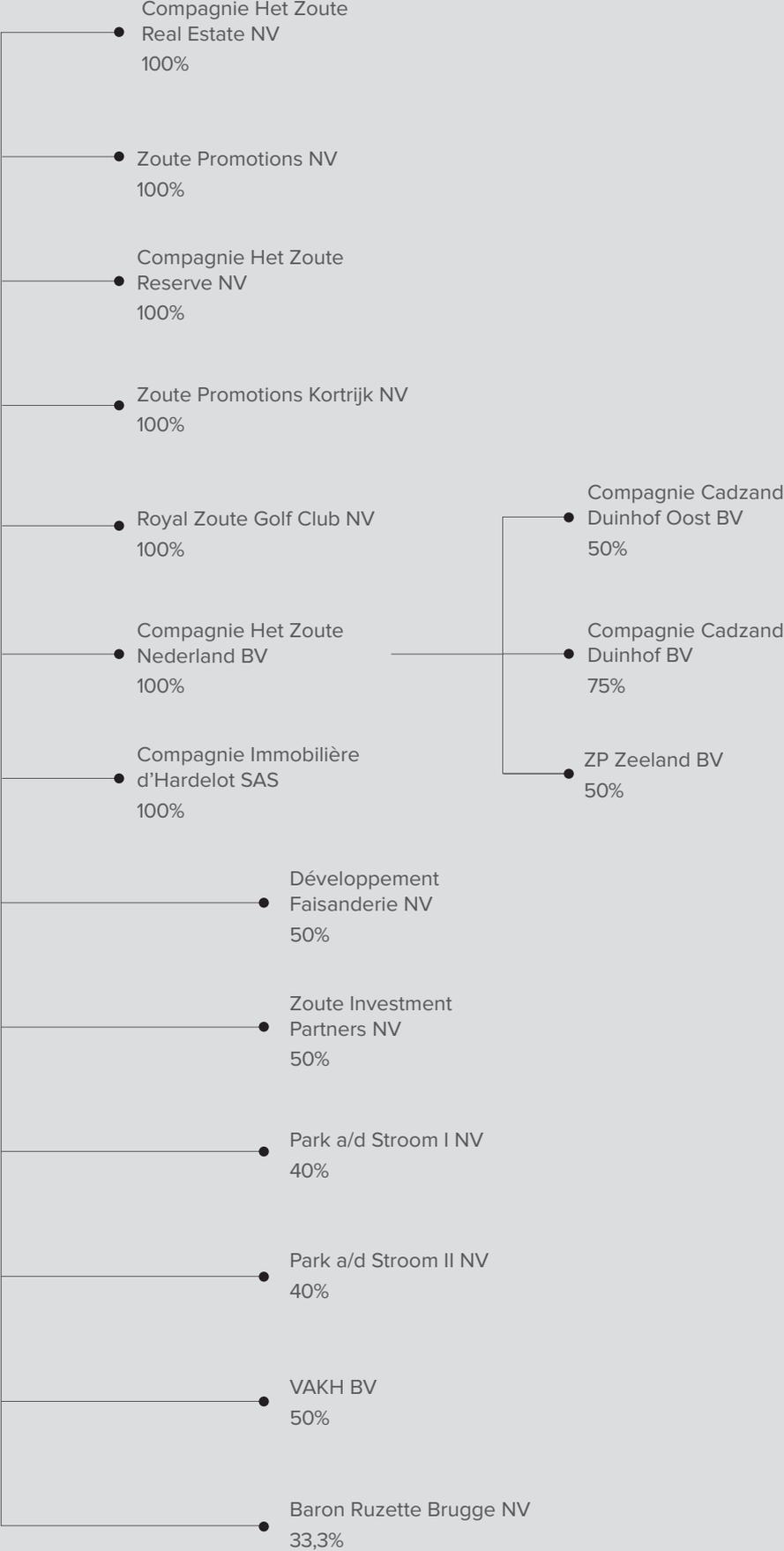




06

# Comptes annuels consolidés

# Structure du groupe



### COMPAGNIE HET ZOUTE SA

BE 0405.190.378

Regroupe les activités historiques (récréatives et patrimoniales) du groupe et est active dans la gestion des filiales; cette société opère comme la société mère du groupe.

### COMPAGNIE HET ZOUTE REAL ESTATE SA

BE 0436.355.983

Filiale à 100%, active dans les projets immobiliers du groupe en Belgique, dont la vocation est de gérer les réserves foncières.

### ZOUTE PROMOTIONS SA

BE 0826.458.806

Filiale à 100%, active dans les projets immobiliers du groupe en Belgique, dont la vocation est de construire les projets immobiliers.

### COMPAGNIE HET ZOUTE RESERVE SA

BE 0446.241.174

Filiale à 100%, a développé le projet « La Rive » à Knokke-Heist.

### ZOUTE PROMOTIONS KORTRIJK SA

BE 0739.859.877

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

### ROYAL ZOUTE GOLF CLUB SA

BE 0694.681.237

Filiale à 100%, active dans les activités récréatives du groupe, dont la vocation est d'exploiter et de gérer les installations sportives du Royal Zoute Golf Club.

### DEVELOPPEMENT FAISANDERIE SA

BE 0843.318.889

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

### ZOUTE INVESTMENT PARTNERS SA

BE 0740.791.572

Filiale à 50%, a développé le projet « Zwinduinen » à Knokke-Heist.

### PARK AAN DE STROOM I SA

BE 0759.396.271

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

### PARK AAN DE STROOM II NV

BE 0759.398.845

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

### BARON RUZETTE BRUGGE NV

BE 0800.839.027

Filiale à 33,33%, active dans le projet « Baron Ruzettelaan » à Bruges.

### VAKH BV

BE 0797.323.172

Filiale à 50%, active dans le projet « Villa Altena » à Knokke.

### COMPAGNIE IMMOBILIÈRE D'HARDELOT SAS

SIRET nr. 43379130800029

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

### COMPAGNIE HET ZOUTE NEDERLAND BV

KvK Zuid-West Nederland 20160492

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

### COMPAGNIE CADZAND DUINHOF BV

KvK Brabant 17254278

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

### COMPAGNIE CADZAND DUINHOF OOST BV

KvK Brabant 17271304

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

### ZP ZEELAND BV

KvK Zuid-West Nederland 20160492

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

# Commentaire sur certains postes des comptes annuels consolidés

Le total du bilan des comptes annuels consolidés a augmenté de 19,0 millions EUR.

## ACTIF

Les immobilisations ont diminué de 0,1 million EUR.

Les immobilisations corporelles ont diminué de 0,7 million EUR, à la suite d'une dépréciation plus importante que les investissements. Les investissements concernent la dernière phase de la rénovation du clubhouse du golf et divers investissements dans la rénovation du patrimoine. Les immobilisations financières ont augmenté de 0,5 million EUR à la suite de la participation dans une nouvelle entreprise.

Les biens immobiliers destinés à la vente, d'un montant de 112,0 millions EUR, ont augmenté de 25,2 millions EUR par rapport au 31 décembre 2022. Ils se composent de différents projets situés en Belgique, aux Pays-Bas et en France. Ils représentent environ 73% des actifs du groupe. Les créances à court terme ont augmenté de 1,7 million EUR, principalement en raison des créances sur les entreprises consolidées selon la méthode de la mise en équivalence.

Les valeurs disponibles au 31/12/2023 s'élèvent à 14,7 millions EUR (-7,8 millions EUR).

## PASSIF

Les capitaux propres du groupe (100,8 millions EUR) augmentent de 1,3 million EUR par rapport à fin 2022.

Les dettes du groupe augmentent de 17,2 millions EUR pour s'établir à 52,4 millions EUR. Les dettes à court terme augmentent de 16,2 millions EUR au total. Les dettes financières augmentent de 7,5 millions EUR suite à l'augmentation de straight loans. Les dettes commerciales augmentent de 3,7 millions EUR suite au démarrage de plusieurs constructions. Les acomptes reçus des clients sur les projets en cours de construction augmentent de 5,5 millions EUR pour atteindre un total de 9,2 millions EUR (cfr. infra méthode « completed contract »).

## COMPTE DE RÉSULTAT

Le chiffre d'affaires consolidé a diminué au cours de l'exercice 2023 pour atteindre 22,6 millions EUR (- 16,3 millions EUR par rapport à 2022), à la suite de la baisse du nombre d'unités résidentielles livrées. Nous renvoyons aux règles d'évaluation du groupe qui prévoient l'application de la méthode à l'achèvement « completed contract » pour les projets où le groupe intervient comme promoteur immobilier. Cela signifie que les bénéfices (et donc aussi le chiffre d'affaires) sur les constructions vendues sont enregistrés dans la comptabilité au moment de la réception des bâtiments. Outre les activités récréatives et patrimoniales, le chiffre d'affaires se compose des ventes actées notamment dans le cadre des projets Kalvekeet (19 maisons), Duinhof Noord (12 appartements & 1 espace commercial), Avocettes (7 maisons), Rallye (1 appartement) et Schuttershof (1 lot).

Les produits d'exploitation non récurrents (1,5 million EUR) ont été générés par la vente de plusieurs terrains situés à Knokke-Heist.

Le coût des ventes et des prestations (16,9 millions EUR) diminue de 12,3 millions EUR par rapport à l'année





précédente. Cette baisse est principalement due à la baisse de 14,0 millions EUR, du coût des marchandises vendues en raison de la diminution du nombre d'unités résidentielles livrées en 2023. La rubrique « services et biens divers » augmente de 0,6 million EUR en raison des commissions sur les unités vendues. Les rémunérations augmentent de 0,8 million EUR à la suite de l'indexation et de nouveaux recrutements. On constate une augmentation de la rubrique « amortissements » (+0,4 million EUR) et une diminution de la rubrique « réduction de valeur sur créances commerciales et stocks » (-0,1 million EUR).

La « réduction de valeur sur les stocks » concerne la poursuite de l'imputation (au prorata des ventes réalisées) du goodwill activé en son temps sur un projet.

Le bénéfice d'exploitation diminue à 7,4 millions EUR contre 11,1 millions EUR pour l'exercice précédent.

Les produits financiers ont légèrement augmenté. Les charges financières ont augmenté de 1,1 millions à la suite de la forte hausse des taux d'intérêts sur les straight loans.

Le bénéfice du groupe avant impôts s'élève à 6,3 millions EUR (11,1 millions en 2022). La charge d'impôts (28% du bénéfice avant impôt) passe à 1,8 millions EUR (2,8 millions EUR en 2022). Le bénéfice net du groupe s'élève à 3,4 millions EUR contre 7,8 millions EUR pour l'exercice précédent.

## COMMUNICATIONS DIVERSES

En dehors des risques d'exploitation normaux connus dans le secteur (par exemple : risque environnemental, risque commercial, ...) l'entreprise doit également faire face aux risques suivants : le risque lié au permis (processus plus long), le risque lié au coût de construction (coût de construction plus élevé) et surtout le risque lié au taux d'intérêt. L'augmentation des taux d'intérêt a un impact sur le coût de financement des projets et sur le budget des acheteurs potentiels.

Le Conseil d'Administration, le 15 mars 2024

# Informations financières consolidées

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

ACTIF	31/12/2022	31/12/2023
<b>ACTIFS IMMOBILISÉS</b>	<b>18.066.664</b>	<b>18.010.176</b>
Immobilisations incorporelles	77.142	197.836
Immobilisations corporelles	17.965.927	17.300.667
Terrains et constructions	15.386.082	15.995.913
Installations, machines et outillage	809.983	913.264
Mobilier et matériel roulant	339.082	384.182
Immobilisations en cours et acomptes versés	1.430.780	7.307
Immobilisations financières	23.595	511.673
Sociétés mises en équivalence	21.945	511.123
Créances et cautionnements en numéraire	1.650	550
Créances à plus d'un an	0	0
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>	<b>117.236.740</b>	<b>136.327.838</b>
Stocks et commandes en cours d'exécution	86.861.941	112.012.952
Immeubles destinés à la vente	86.861.941	112.012.952
Créances à un an au plus	7.770.956	9.524.057
Créances commerciales	1.417.596	1.958.817
Autres créances	6.353.360	7.565.240
Valeurs disponibles	22.582.347	14.724.828
Comptes de régularisation	21.497	66.000
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>135.303.405</b>	<b>154.338.013</b>

PASSIF	31/12/2022	31/12/2023
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>99.460.362</b>	<b>100.787.284</b>
Capital	410.000	410.000
Capital souscrit	410.000	410.000
Réserves consolidées	98.892.187	100.219.108
Ecarts de consolidation	158.175	158.175
<b>INTÉRÊTS DE TIERS</b>	<b>636.717</b>	<b>1.102.406</b>
<b>DETTES</b>	<b>35.206.325</b>	<b>52.448.324</b>
Dettes à plus d'un an	1.957.500	1.687.500
Dettes à un an au plus	32.661.514	48.900.803
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	338.362	270.000
Dettes financières	20.000.000	27.500.000
Dettes commerciales	2.969.180	6.745.743
Acomptes reçus	3.729.048	9.245.419
Impôts	2.018.754	1.699.773
Rémunérations et charges sociales	243.539	316.305
Autres dettes	3.362.631	3.123.564
Comptes de régularisation	587.311	1.860.021
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>135.303.405</b>	<b>154.338.013</b>

COMPTE DES RÉSULTATS	31/12/2022	31/12/2023
<b>Ventes et prestations</b>	<b>40.374.473</b>	<b>24.339.280</b>
Chiffre d'affaires	38.971.503	22.608.586
Production immobilisée	64.193	96.258
Autres produits d'exploitation	212.361	97.516
Produits d'exploitation non récurrents	1.126.416	1.536.921
<b>Coût des ventes et des prestations</b>	<b>29.256.347</b>	<b>16.920.298</b>
Achats approvisionnements et marchandises	40.535.549	32.051.540
Variation des stocks	-19.655.060	-25.208.248
Services et biens divers	4.242.240	4.879.065
Rémunérations, charges sociales et pensions	2.314.302	3.116.921
Amortissements et réductions de valeur sur immobilisations (in)corporelles	1.378.517	1.814.767
Réductions de valeur sur créances commerciales et stocks	143.551	49.627
Autres charges d'exploitation	296.230	216.626
Charges d'exploitation non récurrentes	1.017	0
<b>Bénéfice d'exploitation</b>	<b>11.118.126</b>	<b>7.418.982</b>
<b>Produits financiers</b>	<b>318.035</b>	<b>368.849</b>
Produits des immobilisations financières	0	0
Produits des actifs circulants	318.035	368.849
<b>Charges financières</b>	<b>383.084</b>	<b>1.461.255</b>
<b>Bénéfice de l'exercice avant impôts</b>	<b>11.053.076</b>	<b>6.236.576</b>
<b>Impôts sur le résultat</b>	<b>2.838.495</b>	<b>1.792.900</b>
Impôts	2.899.296	1.811.492
Régularisation d'impôts	60.801	18.591
<b>Parts dans le résultat des créances et cautionnements en numéraire</b>	<b>-426.770</b>	<b>-714.282</b>
<b>Bénéfice de l'exercice consolidé</b>	<b>7.787.811</b>	<b>3.819.394</b>
Parts des tiers	-15.422	465.688
Part du groupe	7.803.233	3.353.705

# Rapport du commissaire

## *Rapport du commissaire à l'assemblée générale de Compagnie Het Zoute NV pour l'exercice clos le 31 décembre 2023*

Dans le cadre du contrôle légal des Comptes Consolidés de la société Compagnie Het Zoute NV (« la Société ») et de ses filiales (conjointement « le Groupe »), nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire. Ce rapport inclut notre opinion sur le bilan consolidé au 31 décembre 2023, le compte de résultats consolidé de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ainsi que les annexes formant ensemble les « Comptes Consolidés », et inclut également notre rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires. Ces rapports constituent un ensemble et sont inséparables.

Nous avons été nommés commissaire par l'assemblée générale du 28 avril 2021, conformément à la proposition de l'organe d'administration émise sur recommandation du comité d'audit. Notre mandat vient à échéance à la date de l'assemblée générale qui délibérera sur les Comptes Consolidés au 31 décembre 2023. Nous avons exercé le contrôle légal des Comptes Consolidés durant 9 exercices consécutifs.

## RAPPORT SUR L'AUDIT DES COMPTES CONSOLIDÉS

### OPINION SANS RÉSERVE

Nous avons procédé au contrôle légal des Comptes Consolidés de Compagnie Het Zoute NV, comprenant le bilan consolidé au 31 décembre 2023, ainsi que le compte de résultats consolidé pour l'exercice clos à cette date et les annexes, dont le total du bilan consolidé s'élève à € 154.338.013,48 et dont le compte de résultats consolidé se solde par un bénéfice de l'exercice de € 3.819.393,71.

A notre avis, les Comptes Consolidés du Groupe donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de l'ensemble consolidé au 31 décembre 2023, ainsi que de ses résultats consolidés et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

### FONDEMENT DE NOTRE OPINION SANS RÉSERVE

Nous avons effectué notre audit selon les normes internationales d'audit (International Standards on Auditing - ("ISA's") telles qu'applicables en Belgique. Par ailleurs, nous avons appliqué les ISA's approuvées par l'International Auditing and Assurance Standards Board ("IAASB") et applicables à la date

de clôture et non encore approuvées au niveau national. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Nos responsabilités pour l'audit des Comptes Consolidés » du présent rapport.

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

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

### RESPONSABILITÉS DE L'ORGANE D'ADMINISTRATION DANS LE CADRE DE L'ÉTABLISSEMENT DES COMPTES CONSOLIDÉS

L'organe d'administration est responsable de l'établissement des Comptes Consolidés donnant une image fidèle conformément au référentiel comptable applicable en Belgique et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique ainsi que du contrôle interne que l'organe d'administration estime nécessaire à l'établissement

de Comptes Consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

### NOS RESPONSABILITÉS POUR L'AUDIT DES COMPTES CONSOLIDÉS

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

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des Comptes Consolidés en Belgique. L'étendue du contrôle légal des Comptes Consolidés ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future de la Société et du Groupe ni quant à l'efficacité ou l'efficacités avec laquelle l'organe d'administration a mené ou mènera les affaires de la Société et du Groupe. Nos responsabilités relatives à l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation sont décrites ci-après.

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

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

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

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

## RAPPORT SUR D'AUTRES OBLIGATIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES

### RESPONSABILITÉS DE L'ORGANE D'ADMINISTRATION

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

### RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE

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

### ASPECTS RELATIFS AU RAPPORT DE GESTION

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

Dans le cadre de notre audit des Comptes Consolidés, nous devons également apprécier, en particulier sur la base des renseignements obtenus lors de l'audit, si le rapport de gestion sur les Comptes Consolidés comporte

une anomalie significative, à savoir une information incorrectement formulée ou autrement trompeuse. Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer.

### MENTIONS RELATIVES À L'INDÉPENDANCE

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

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

Gent,

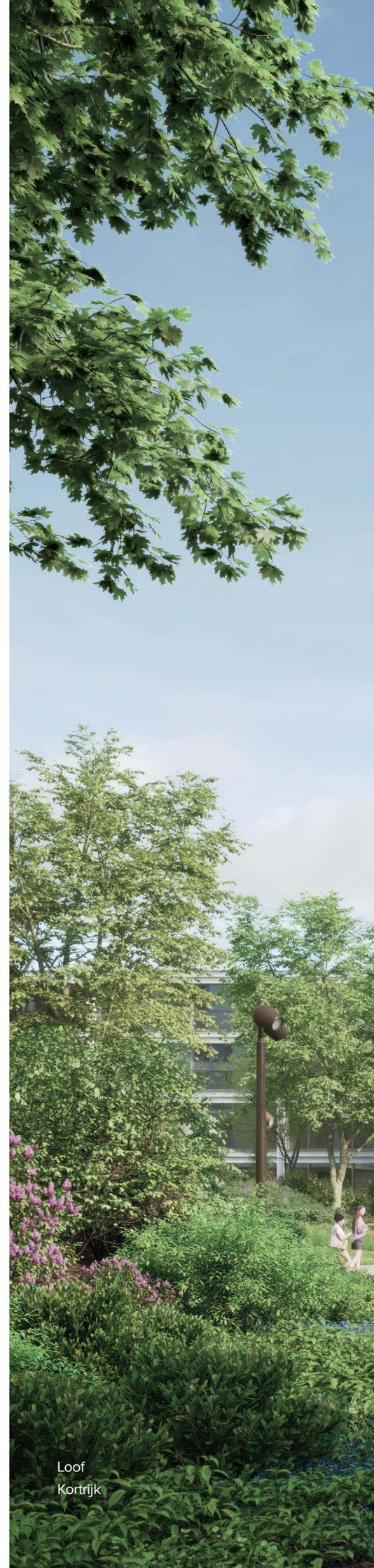
EY Réviseurs d'Entreprises SRL  
Commissaire  
Représentée par

Paul Eelen \*

Partner  
\* Agissant au nom d'une SRL

07

# Comptes annuels statutaires





# Rapport annuel du conseil d'administration

*Vous trouverez ci-dessous le rapport du Conseil d'Administration ainsi que les comptes annuels au 31 décembre.2023.*

## CHIFFRES CLÉS COMPAGNIE HET ZOUTE NV

EN EURO	2019	2020	2021	2022	2023
Chiffre d'affaires	3.145.728	34.057.128	33.279.831	5.586.074	2.392.410
Coût des ventes et des prestations	4.960.769	30.430.748	22.014.451	4.093.954	4.822.696
Bénéfice d'exploitation	-925.162	5.870.381	12.114.577	2.485.331	-1.031.875
Bénéfice d'exploitation / Chiffre d'affaires	-29,41%	17,24%	36,40%	44,49%	-43,13%
Impôts	44.930	2.127.375	2.976.834	563.344	2.594
Bénéfice à affecter	3.893.757	21.049.340	8.998.216	2.134.902	597.810
Impôts / Bénéfice avant impôts	1,14%	9,18%	24,86%	20,88%	0,43%
Capitaux propres	48.342.251	63.706.032	68.404.348	67.972.031	66.543.056
TOTAL DU BILAN	96.145.470	112.221.675	75.382.667	92.398.621	86.568.116
Solvabilité	50,28%	56,77%	90,74%	73,56%	76,87%
Dividende net par action	0	127,76	95,43	55,00	42,39

# Commentaire sur certains postes des comptes annuels

*À la date de clôture de l'exercice 2023 le total du bilan de l'entreprise s'élève à 86.568.116 EUR contre 92.398.621 EUR un an plus tôt.*

## ACTIF

Les immobilisations incorporelles augmentent de 0,1 million EUR. Les immobilisations corporelles diminuent de 0,3 million EUR, à la suite d'une dépréciation plus importante que les investissements. Les immobilisations financières augmentent de 3,6 millions EUR à 40,1 millions EUR, à la suite de 2 nouvelles participations.

Les actifs circulants diminuent de 9,2 millions EUR. Les créances à un an au plus diminuent de 8,9 millions EUR, en raison de la diminution de la créance compte courant par certaines filiales. Les valeurs disponibles diminuent de 0,3 million EUR pour s'établir à 1,1 million EUR.

## PASSIF

Les capitaux propres de la Compagnie Het Zoute SA diminuent de 1,4 million EUR (à 66,5 millions EUR), compte tenu de l'affectation prévue des résultats.

Il n'y a pas de dettes à long terme. Les dettes à un an au plus diminuent de 4,4 millions EUR. Les dettes financières diminuent de 15,8 millions EUR suite au remboursement des straightloans. Les autres dettes augmentent de 11,5 millions EUR, en raison de dettes de la créance compte courant par certaines filiales.

## COMPTE DE RÉSULTAT

Le chiffre d'affaires de l'exercice a diminué de 3,2 millions EUR par rapport à l'exercice précédent.

Les produits d'exploitation non récurrents (1,3 million EUR) ont été générés par la vente de plusieurs terrains situés à Knokke-Heist (exercice précédent 1,0 million EUR). Les coûts des ventes et des prestations augmentent de 0,7 million EUR par rapport à l'exercice précédent, à la suite de l'indexation et de nouveaux recrutements.

La perte d'exploitation s'élève à 1.031.875 EUR contre un bénéfice d'exploitation de 2.485.331 EUR en 2022.

Les produits financiers comprennent un dividende reçu d'une filiale et des intérêts sur la créance compte courant avec les filiales. Les charges financières comprennent les intérêts sur les straight loans accordés par les banques.

Le bénéfice de l'exercice s'élève à 597.810 EUR (2022: bénéfice de 2.134.902 EUR).

# Affectation du résultat de l'exercice

Le bénéfice de l'exercice à affecter s'établit à 597.810 EUR. Compte tenu d'un solde bénéficiaire reporté de 46.068.546 EUR, le résultat à affecter s'élève à 46.666.355 EUR.

Nous vous proposons de répartir ce bénéfice comme suit :

Dividende brut	1.816.784 EUR
Affectation au Conseil d'Administration	210.000 EUR
Solde bénéficiaire à reporter	44.639.571 EUR

Conformément aux dispositions légales, le bilan présenté tient compte de la répartition proposée. En cas d'approbation de cette répartition par l'Assemblée Générale, le dividende net (après déduction du précompte mobilier) s'élèvera à 42,39 EUR par action. Le dividende sera payable par virement à partir du 25 avril 2024.



© A. Jacobs

# Mandats du conseil d'administration

# Communications diverses

Le mandat de Madame Natacha Lippens ainsi que ceux de Messieurs Bernard Jolly (représentant Cheniclem sa), Marcus Van Heddeghem (représentant MVH-Consult srl), Pierre Lebbe (représentant PL Conseil srl), Paul-Evence Coppée, Baudouin Jolly (représentant Corpar sa), Philippe Van de Vyvere et Gino De Raedt arrivent à échéance.

Suite à la démission de Monsieur Pierre Lebbe en tant qu'administrateur au 28/01/2024, le Conseil d'Administration a décidé de coopter PL Conseil srl (représentée par Monsieur Pierre Lebbe) comme administrateur jusqu'à l'Assemblée Générale du 24 avril 2024. Il sera proposé à cette Assemblée Générale d'accepter la démission de Monsieur Pierre Lebbe et de confirmer le mandat de l'administrateur coopté PL Conseil srl, pour la durée du mandat initial, soit jusqu'à l'Assemblée Générale de 2024.

La proposition du Conseil d'Administration concernant le renouvellement de ces mandats sera adressée ultérieurement aux actionnaires et/ou publiée dès que possible sur le site de la Compagnie.

Le mandat du commissaire, Ernst & Young, prendra également fin lors de l'Assemblée Générale du 24 avril 2024. Le Conseil d'Administration propose de renouveler le mandat du commissaire pour une période de trois ans (jusqu'à l'Assemblée Générale de 2027).

En dehors des risques d'exploitation normaux connus dans le secteur (par exemple : risque environnemental, risque commercial, ...) l'entreprise doit également faire face aux risques suivants : le risque lié au permis (processus plus long), le risque lié au coût de construction (coût de construction plus élevé) et surtout le risque lié au taux d'intérêt. L'augmentation des taux d'intérêt a un impact sur le coût de financement des projets et sur le budget des acheteurs potentiels.

Compte tenu de la nature de la société, cette dernière ne développe pas d'activité de recherche ou de développement. La société n'a pas acheté d'actions propres et n'a pas de succursales. La société n'a pas utilisé d'instruments financiers susceptibles d'avoir un impact sur la réévaluation de son actif, son passif, sa position financière ou son résultat. La société n'est pas visée par l'application de l'article 3 :6 \$1, 6° du Code des Sociétés et Associations.

Le Conseil d'Administration, le 15 mars 2024

# Information financière

## COMPAGNIE HET ZOUTE NV

ACTIF	31/12/2022	31/12/2023
<b>ACTIFS IMMOBILISÉS</b>	<b>40.960.594</b>	<b>44.318.617</b>
Immobilisations incorporelles	70.619	180.811
Immobilisations corporelles	4.299.691	3.996.124
Terrains et constructions	3.919.039	3.711.193
Installations, machines et outillage	36.898	38.090
Mobilier et matériel roulant	252.370	246.842
Immobilisations en cours et acomptes versés	91.385	0
Immobilisations financières	36.590.283	40.141.681
Sociétés mises en équivalence	36.590.283	40.141.681
Créances et cautionnements en numéraire	0	0
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>	<b>51.438.027</b>	<b>42.249.499</b>
Stocks et commandes en cours d'exécution	7.610	0
Immeubles destinés à la vente	7.610	0
Créances à un an au plus	50.038.696	41.087.999
Créances commerciales	543.375	626.068
Autres créances	49.495.321	40.461.931
Valeurs disponibles	1.391.721	1.095.500
Comptes de régularisation	0	66.000
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>92.398.621</b>	<b>86.568.116</b>

PASSIF	31/12/2022	31/12/2023
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>67.972.031</b>	<b>66.543.056</b>
Capital	410.000	410.000
Capital souscrit	410.000	410.000
Réserves	21.493.485	21.493.485
Réserves légales	41.000	41.000
Autres réserves indisponibles	18.016	18.016
Réserves immunisées	11.140.368	11.140.368
Réserves disponibles	10.294.101	10.294.101
Bénéfice reporté	46.068.546	44.639.571
<b>DETTES</b>	<b>24.426.590</b>	<b>20.025.060</b>
Dettes à plus d'un an	0	0
Dettes à un an au plus	24.385.342	20.002.095
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	0	0
Dettes financières	20.000.000	4.250.000
Dettes commerciales	1.339.788	1.313.245
Acomptes reçus	0	0
Impôts	306.943	182.199
Rémunérations et charges sociales	132.727	187.518
Autres dettes	2.605.884	14.069.133
Comptes de régularisation	41.248	22.965
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>92.398.621</b>	<b>86.568.116</b>

## COMPAGNIE HET ZOUTE NV

COMPTE DES RÉSULTATS	31/12/2022	31/12/2023
<b>Ventes et prestations</b>	<b>6.579.284</b>	<b>3.790.820</b>
Chiffre d'affaires	5.586.074	2.392.410
Production immobilisée	29.873	96.258
Autres produits d'exploitation	6.494	8.988
Produits d'exploitation non récurrents	956.844	1.293.165
<b>Coût des ventes et des prestations</b>	<b>4.093.954</b>	<b>4.822.696</b>
Achats approvisionnements et marchandises	113.724	31.956
Variation des stocks	78.496	0
Services et biens divers	2.470.770	2.582.170
Rémunérations, charges sociales et pensions	1.038.422	1.728.871
Amortissements et réductions de valeur sur immobilisations (in)corporelles	319.615	414.192
Autres charges d'exploitation	71.910	65.508
Charges d'exploitation non récurrentes	1.017	0
<b>Bénéfice d'exploitation</b>	<b>2.485.331</b>	<b>-1.031.875</b>
<b>Produits financiers</b>	<b>525.451</b>	<b>2.226.871</b>
Produits des immobilisations financières	0	754.376
Produits des actifs circulants	525.451	1.472.494
<b>Charges financières</b>	<b>312.536</b>	<b>594.591</b>
<b>Bénéfice de l'exercice avant impôts</b>	<b>2.698.246</b>	<b>600.404</b>
<b>Impôts sur le résultat</b>	<b>563.344</b>	<b>2.594</b>
Impôts	620.322	2.594
Régularisation d'impôts	-56.978	0
<b>Bénéfice de l'exercice</b>	<b>2.134.902</b>	<b>597.810</b>
Transfert aux/Prélèvements sur réserves immunisées		
<b>Bénéfice de l'exercice à affecter</b>	<b>2.134.902</b>	<b>597.810</b>

AFFECTATIONS ET PRÉLEVEMENTS	31/12/2022	31/12/2023
Bénéfice à affecter	48.635.765	46.666.355
Bénéfice de l'exercice à affecter	2.134.902	597.810
Bénéfice reporté de l'exercice précédent	46.500.863	46.068.546
Dotations aux réserves		
Aux autres réserves		
Résultat à reporter	46.068.546	44.639.571
Bénéfice à reporter	46.068.546	44.639.571
Bénéfice à distribuer	2.567.219	2.026.784
Rémunération du capital	2.357.219	1.816.784
Tantièmes	210.000	210.000

# Rapport du commissaire

## *Rapport du commissaire à l'assemblée générale de Compagnie Het Zoute NV pour l'exercice clos le 31 décembre 2023*

Dans le cadre du contrôle légal des Comptes Annuels de la société Compagnie Het Zoute NV (« la Société »), nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire. Ce rapport inclut notre opinion sur le bilan au 31 décembre 2023, le compte de résultats de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ainsi que les annexes formant ensemble les « Comptes Annuels », et inclut également notre rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires. Ces rapports constituent un ensemble et sont inséparables.

Nous avons été nommés commissaire par l'assemblée générale du 28 avril 2021, conformément à la proposition de l'organe d'administration émise sur recommandation du comité d'audit. Notre mandat vient à échéance à la date de l'assemblée générale qui délibérera sur les Comptes Annuels au 31 décembre 2023. Nous avons exercé le contrôle légal des Comptes Annuels durant 9 exercices consécutifs.

## RAPPORT SUR L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

### OPINION SANS RÉSERVE

Nous avons procédé au contrôle légal des Comptes Annuels de Compagnie Het Zoute NV, comprenant le bilan au 31 décembre 2023, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à € 86.568.115,92 et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de € 597.809,71.

A notre avis, les Comptes Annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la Société au 31 décembre 2023, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

### FONDEMENT DE NOTRE OPINION SANS RÉSERVE

Nous avons effectué notre audit selon les normes internationales d'audit (International Standards on Auditing - ("ISA's") telles qu'applicables en Belgique. Par ailleurs, nous avons appliqué les ISA's approuvées par l' International Auditing and Assurance Standards Board ("IAASB") et applicables à la date de clôture et non encore approuvées au niveau national. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section «

Nos responsabilités pour l'audit des Comptes Annuels » du présent rapport.

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

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

### RESPONSABILITÉS DE L'ORGANE D'ADMINISTRATION DANS LE CADRE DE L'ÉTABLISSEMENT DES COMPTES ANNUELS

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

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

## NOS RESPONSABILITÉS POUR L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

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

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des Comptes Annuels en Belgique. L'étendue du contrôle légal des Comptes Annuels ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future de la Société ni quant à l'efficacité ou l'efficacité avec laquelle l'organe d'administration a mené ou mènera les affaires de la Société. Nos responsabilités relatives à l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation sont décrites ci-après.

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

Nous effectuons également les procédures suivantes:

- l'identification et l'évaluation des risques que les Comptes Annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, la définition et la mise en œuvre de procédures d'audit en réponse à ces risques et le recueil d'éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le

risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie provenant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;

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

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

## RAPPORT SUR D'AUTRES OBLIGATIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES

### RESPONSABILITÉS DE L'ORGANE D'ADMINISTRATION

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

### RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE

Dans le cadre de notre mandat de commissaire et conformément à la norme belge complémentaire (Révisée) aux normes internationales d'audit (ISA's) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans tous les aspects significatifs, le rapport de gestion, ainsi que le respect de certaines dispositions du Code des sociétés et des associations et des statuts, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

### ASPECTS RELATIFS AU RAPPORT DE GESTION

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

Dans le cadre de notre audit des Comptes Annuels, nous devons également apprécier, en particulier sur la base des renseignements obtenus lors de l'audit, si le rapport de gestion comporte une anomalie significative, à savoir une information incorrectement formulée ou autrement trompeuse. Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer.

### MENTION RELATIVE AU BILAN SOCIAL

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

### MENTIONS RELATIVES À L'INDÉPENDANCE

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

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

### AUTRES MENTIONS

- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- L'affectation des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.
- Nous n'avons pas connaissance d'autre opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des sociétés et des associations qui devrait être mentionnée dans notre rapport.

Gent,

EY Réviseurs d'Entreprises SRL  
Commissaire  
Représentée par

Paul Eelen \*

Partner

\* Agissant au nom d'une SRL

# Annexes aux comptes annuels

Depuis quelques années, les annexes au bilan ne sont plus présentées dans ce rapport.

Peu de sociétés les présentent en effet encore dans leur brochure annuelle, principalement en raison de la nature technique et de la plus-value limitée pour l'évaluation de la situation de la société et du groupe.

Une copie des comptes annuels et des annexes déposés auprès de la Centrale des bilans de la Banque nationale de Belgique peut bien sûr être demandée au siège de la société. Ces documents peuvent aussi être aisément consultés sur le site web de la Banque nationale de Belgique ([www.bnb.be](http://www.bnb.be), Centrale des bilans, Consultation des comptes annuels : aperçu, Application « Consultation en ligne des comptes annuels »).

## Règles d'évaluation

Les règles d'évaluation arrêtées par le Conseil d'Administration n'ont pas changé par rapport à l'exercice précédent.

## **COMPAGNIE HET ZOUTE**

Prins Filiplaan 53  
B-8300 Knokke-Heist  
Tel. +32.50.62.11.11  
cie@zoute.be

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