

RAPPORT ANNUEL
2022



COMPAGNIE HET ZOUTE
HARMONY IN LIVING - SINCE 1908

Sommaire

1. MOT DU PRÉSIDENT		
2. CHIFFRES CLÉS		
3. COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DES COMITÉS		
4. ACTIVITÉS DU GROUPE		
Résumé des projects	12	
Activités immobilières en Belgique	14	
Activités immobilières en France	27	
Activités immobilières aux Pays-Bas	34	
Patrimoine	42	
Activités récréatives	44	
Personnel	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		66
Communications diverses		67
Information financière		68
Rapport du commissaire		72
Annexes aux comptes annuels		75
Règles d'évaluation		75



01 Mot du président

Chers Actionnaires,
Madame, Monsieur,

Je suis très heureux de vous présenter le rapport annuel de notre société pour l'exercice 2022. Nous fêtons cette année notre 115e anniversaire et je tiens, à cette occasion, à vous remercier de votre confiance et de votre fidélité. Un merci tout particulier aux quelques 200 descendants des fondateurs qui représentent encore plus de 70% de notre actionariat.

La SA Compagnie Immobilière le Zoute fut fondée le 1er mai 1908 à Gand, par les cousins Maurice et Raymond Lippens pour éviter que les propriétés du Zoutepolder ne soient scindées par héritage. Les autres branches de la famille Lippens (celles du nom ainsi que leurs cousins les t'Serstevens, de Geradon, Osterieth, Feyerick, de Hemptinne, de Kerchove de Denterghem ou Boël) y contribuèrent par apport de terres, de même la famille Piers de Raveschoot qui s'y associa.

Dans un environnement toujours aussi VUCA (Volatility, Uncertainty, Complexity and Ambiguity), nous avons pu maintenir cette année une marge de près de 30% et réaliser un bénéfice opérationnel malgré l'absence temporaire de nouveaux projets importants à vendre. Vous constaterez que la grande majorité du chiffre d'affaire a été réalisée cette fois en Hollande. L'attribution d'un dividende prudent et plus en ligne avec nos activités, comme le prévoit notre politique de répartition du bénéfice, permet de renforcer nos fonds propres (près de 100 millions d'euros) et notre ratio de solvabilité qui se montera à près de 75%. Cette structure de bilan solide offrira à notre société centenaire les moyens d'envisager l'avenir avec sérénité et lui permettra de développer des projets de plus grande envergure.

Notre équipe renforcée, sous la direction efficace de Joris Vrielynck, a continué à construire notre portefeuille de projets, que ce soit en stand alone ou en collaboration avec d'autres promoteurs de qualité, comme la société Odebrecht de notre administrateur Gino de Raedt. A Knokke, outre la Villa Altena, située le long du golf et qui a fait les grands titres de la presse en raison du prix atteint par l'enchère, nous avons acquis l'ancien hôtel Rallye et une des dernières belles parcelles du Magere Schorre. S'y sont joints un projet à Meise et un redéveloppement à long terme situé à Bruges. Nous persévérons pour obtenir, malgré les divers recours, des permis à Hardelot. Tout comme à Cadzand, où nous avons complété le portefeuille en rachetant une parcelle sur le Boulevard de Wielingen.

Parmi les activités récréatives, la fréquentation de notre golf s'est améliorée grâce à la qualité de l'entretien du terrain. Le clubhouse a été réouvert et l'hôtel dispose maintenant de 10 chambres de qualité. Nos équipes continuent à étudier les moyens de réaménager les terrains du tennis ainsi qu'un parking souterrain au minigolf.

Je tiens à remercier tous les membres de l'équipe, qui ont rendu ceci possible grâce à leur engagement et leur disponibilité.

Bonne lecture, en espérant vous revoir lors de l'Assemblée Générale.

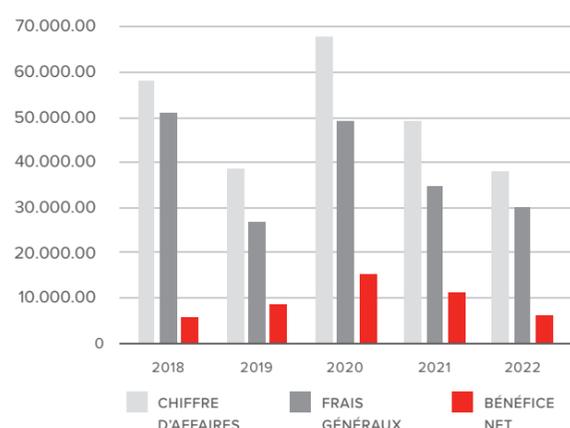
Bernard Jolly*
Président du Conseil d'Administration
*représentant de Cheniclem SA

02 Chiffres clés

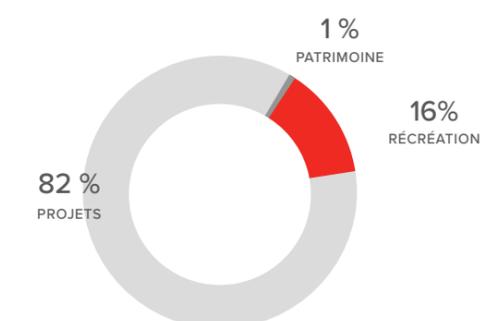
COMPAGNIE HET ZOUTE CONSOLIDÉ

EN EUR	2018	2019	2020	2021	2022
Chiffre d'affaires	57 875 245	38.570.924	67.643.563	49.383.494	38.971.503
Coût des ventes et des prestations	50.885.134	26.584.524	49.241.387	34.644.855	29.256.347
Bénéfice d'exploitation	9.578.981	12.902.622	20.791.944	16.037.860	11.118.126
Bénéfice d'exploitation / Chiffre d'affaires	16,55%	33,45%	30,74%	32,48%	28,53%
Impôts	3.586.083	4.070.076	5.075.276	4.407.176	2.838.495
Bénéfice après impôts	5.547.672	8.413.556	15.318.540	11.240.446	7.803.233
Impôts / Bénéfice avant impôts	34,03%	32,60%	24,89%	28,17%	26,67%
Capitaux propres	69.377.264	77.650.820	87.283.803	94.224.348	99.460.362
Total du bilan	120.596.545	129.580.036	154.288.883	130.814.103	135.303.405
Solvabilité	57,53%	59,92%	56,57%	72,03%	73,51%

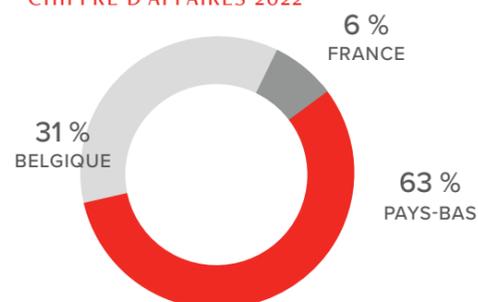
RÉSULTATS SUR 5 ANS



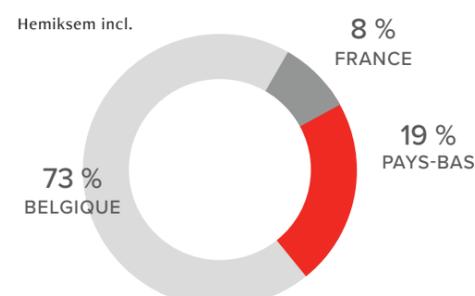
RÉPARTITION DU CHIFFRE D'AFFAIRES 2022 PAR ACTIVITÉ



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU CHIFFRE D'AFFAIRES 2022



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES STOCKS 2022



03 Composition du conseil d'administration et des comités

	CONSEIL D'ADMINISTRATION	COMITÉ D'AUDIT	COMITÉ DE NOMINATION ET DE RÉMUNÉRATION	ADVISORY BOARD	ROYAL ZOUTE GOLF CLUB	FIN MANDAT
Monsieur Bernard Jolly Représentant CHENICLEM sa	P	I	I	A	P	24/4/2024
Baron Didier de Crombrugge de Looringhe	A	P				23/4/2025
Monsieur Marcus Van Heddeghem Représentant MarcVH-Consult srl	A*		A*	P		24/4/2024
Monsieur Pierre Lebbe	A		A		A	24/4/2024
Monsieur Alain Devos Représentant Alain Devos srl	A*		P	A*	A*	26/4/2023
Monsieur Didier t'Serstevens Représentant Hudico sa	A		A			26/4/2023
Madame Natacha Lippens	A			A		24/4/2024
Monsieur Paul-Evence Coppée	A	A				24/4/2024
Monsieur Baudouin Jolly Représentant Corpar sa	A	A				24/4/2024
Monsieur Philippe Van de Vyvere	A				A	24/4/2024
Monsieur Gino De Raedt	A			A		24/4/2024
Madame Patricia Laureys Représentant PATENCO srl	A			I		26/4/2023
Madame Sophie Lecloux Représentant FreeBe srl	A*	A*	A*	A*		26/4/2023
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.



04

Activités du groupe

Activités immobilières

BELGIQUE

1. KNOCKE

Le Rallye
Bayuaxlaan 66

Magere Schorre
Magere Schorre 38

Villa Altena
Albertlaan 67

Kalvekeetdijk
Kalvekeetdijk 212-214

Zwinduinen
Camille Lemonnierlaan

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. WILRIJK

Laaglandweg

8. BRUGGE

Baron Ruzettelaan 80

FRANCE

9. HARDELOT

La Balade des Avocettes
Allée des Avocettes

Oscar Wilde
Rue des Anglais

Le Couple de Sternes
Allée des Sternes

Front de Mer
Avenue Joseph Lesur

La Becque
Boulevard d'Argyll

Ruban Bleu II - III - IV
Avenue Winston Churchill

Résidence d'Argyll

Boulevard d'Argyll

Les Clos du Tennis
Avenue John Whitley

PAYS-BAS

10. CADZAND

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

De Branding
Boulevard De Wielingen 54

Ringdijk Noord
(Evenemententerrein)
Ringdijk Noord

Duinhof Holidays
Boulevard de Wielingen 7B

Cadzand-Dorp (Golf)
Badhuisweg-Ringdijk Noord II

11. GOEREE-OVERFLAKKEE (ZUID-HOLLAND)

Melissant



Résumé des projets en cours

LÉGENDE

V	Vente
C	Construction
D	Développement
S	Stock

LIEU	PROJET	PART CHZ %	TERRAIN m ²	SHOB m ²	TYPE	UNITÉS	STATUT
Knokke-Heist	Le Rallye	100	534	600	maisons	5	D
Knokke-Heist	Villa Altena	100	5895	3385	maisons/app.	8	D
Knokke-Heist	Magere Schorre	100	8152	3300	lotissement	ca 10	D
Knokke-Heist	Kalvekeet	100	8070	5094	maisons	30	V
Knokke-Heist	Keuvelwijk	64	225.000	/	maisons/app.	150-750	S
Knokke-Heist	Parking Minigolf	100	12.134	7700	boîtes de parking souterrains	168	D
Knokke-Heist	Tennis	100	53.000	ca 30.000	hotel/countryclub	200-300	S
Meise/Wemmel	Kruidtuinlaan	100	14.769	2450	maisons/app.	14	D
Brugge	Baron Ruzettelaan	33	12.877	16.500	maisons/app./retail	ca 160	D
Kortrijk	Loof	100	40.939	28.000	app./studios/retail	186	D
Hemiksem	Park aan de Stroom	40	244.791	76.181	app./maisons	650	D
Zomergem	Lievegem	55	59.072	15.450	app./maisons	92	D
Wemmel	Nerviërslaan	100	15.455	5670 / 4100	app./PME	41 / 17	D
Hardelot	Le Couple de Sternes	100	1913	2180	app.	26	D
Hardelot	Résidence d'Argyll	100	1250	1500	app.	14	D
Hardelot	Ruban Bleu II-III-IV	100	7400	5837	app.	ca 80	D
Hardelot	Les Clos du Tennis	100	14.075	4100	maisons	ca 40	D
Hardelot	La Balade des Avocettes	100	1948	1120	maisons	10	V/C
Hardelot	Front de Mer	100	13.000	8368	app.	108	D
Hardelot	Oscar Wilde	100	1250	2943	app.	28	C
Cadzand	Riethorst	100	748	1100	app.	11	S
Cadzand	Cesant	100	924	1400	app.	14	D
Cadzand	Catsant	100	1769	2450	app.	19	D
Cadzand	Schuttershof	50	44.019	/	lotissement	8	V
Cadzand	Duinhof Noord	75	2325	7641	app./retail	46	V
Cadzand	Strandvillage	50	3985	ca 10.000	app./ch.app.hôtel/wellness	ca 100	D
Cadzand	Evenemententerrein	50	52.340	ca 13.200	récréation/retail	/	S
Cadzand	Badhuisweg - Golf	100	234.825	/	golf/maisons/domaine	/	S
Goeree-Overflakkee	Melissant	50	134.270	ca 12.500	maisons de vacances	ca 100	D

ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES EN BELGIQUE

Le point sur le marché résidentiel belge

L'année 2022 a été marquée par un retournement du marché immobilier. Le premier semestre a permis à l'excellente situation de 2021 de se maintenir, mais l'attaque de l'Ukraine par la Russie en février a initié une série de changements dont les répercussions se sont ressenties à partir du second semestre de 2022. La crise énergétique exacerbée par cette même guerre en Ukraine a entraîné une inflation record des prix, en particulier dans les matériaux de construction. Parallèlement, les intérêts subissaient une hausse inédite depuis des décades, réduisant ainsi la capacité d'emprunt des acheteurs. Cette conjonction d'une hausse des coûts et d'une baisse des prix de vente (ou stagnation dans le meilleur des cas) ont mis d'avantage de pression sur les marges des promoteurs. L'impact ne s'est pas fait attendre sur le marché des secondes résidences: les ventes ont fortement ralenti depuis le deuxième semestre 2022. Nous estimons que cette tendance se poursuivra en 2023. Tant que la demande des matériaux continuera d'excéder l'offre, une baisse globale des prix de vente n'est pas attendue dans l'immédiat. Pour l'instant, et selon l'adage anglais « location, location, location », la valeur des projets (très) bien, voire parfaitement, situés ne semble pas encore mise sous pression.



Le Rallye

Bayauxlaan 66, Knokke-Heist

À un jet de pierre du Casino de Knokke-Heist, une parcelle d'angle a été acquise sur laquelle une villa plurifamiliale de 5 appartements pourra être construite lorsque l'hôtel existant aura été démoli. Le permis de bâtir devrait être introduit au premier trimestre de 2023.



Magere Schorre

Magere Schorre 38, Knokke-Heist

L'été dernier, la Compagnie est parvenue à racheter une indivision portant sur un terrain à bâtir exceptionnel de près de 8 200 m². C'est probablement l'une des toutes dernières parcelles d'une telle ampleur dans la zone résidentielle du Zoute, à hauteur de Magere Schorre. Nous espérons obtenir un lotissement d'une dizaine de parcelles, pouvant chacune accueillir une villa. L'objectif est d'assurer une intégration architecturale maximale du projet dans le paysage environnant. La demande de lotissement sera introduite vraisemblablement cette année.

Villa Altena

Albertlaan 67, Knokke-Heist

À l'issue d'une mise aux enchères, la Compagnie Het Zoute a acquis la fort convoitée propriété de l'internat scolaire de Knokke, dans l'intention d'y réaliser un projet en partenariat. Il s'agit de l'imposante Villa Altena, construite en 1930. Le bâtiment, dont certaines parties sont classées, héberge encore aujourd'hui une vingtaine d'élèves de l'école située en face. Le terrain d'environ 6 000 m² jouxte le Royal Zoute Golf Club et est parfaitement situé à proximité de l'hôtel de ville et de l'avenue Lippens. La vision urbanistique de la commune autorise d'une part des logements plurifamiliaux dans le bâtiment existant et d'autre part des villas.





Kalvekeet

Kalvekeetdijk 212-214, Knokke-Heist

Les maisons qui se dressaient entre la Kalvekeetdijk et la Sleutelbloemdreef ont été démolies fin 2022 pour laisser la place au développement de 30 habitations unifamiliales de différents tailles, qui seront implantées dans un parc collectif d'une surface totale de 80 ares. L'architecture et le paysage s'y fondront harmonieusement grâce à de grandes baies vitrées et à de vastes terrasses dominant l'espace vert. La durabilité et l'efficacité énergétique y auront la part belle au travers de pompes à chaleur géothermiques couplées à des panneaux photovoltaïques. Le projet comprend aussi des infrastructures communes : un parking pour les visiteurs, un jardin parsemé d'étangs, un espace de rencontre et un bike-wash. Quatorze maisons ont déjà fait l'objet d'un compromis. Les travaux débuteront au printemps 2023.



www.kalvekeet.be



Keuvelwijk

Kragendijk, Knokke-Heist

L'objectif poursuivi par la Compagnie Het Zoute et ses deux partenaires, avec ce projet de grande envergure à l'entrée de Knokke-Heist, est de développer un quartier résidentiel unique sur un terrain de 21 ha avec vue sur les polders. Cependant, il ne faudra pas attendre de plan d'exécution spatial avant l'automne 2025. Le processus RUP initié précédemment a été suspendu à l'initiative de la commune en raison d'éventuelles incompatibilités avec le plan de gestion en cours de procédure.

Zwinduinen

Camille Lemonnierlaan 5, Knokke-Heist

La construction, dans l'avenue Camille Lemonnier, de cette résidence exclusive comportant 4 appartements de très haut standing est totalement achevée. Tous les appartements ont été réceptionnés. Réalisé avec la collaboration de 2 partenaires dans une participation de 50% pour la Compagnie Het Zoute, ce projet est une incontestable réussite.



Kruidtuinlaan

Kruidtuinlaan-Schapenbaan, Meise

En juillet 2022, la Compagnie Het Zoute a signé un contrat d'option concernant un terrain à bâtir d'environ un hectare ainsi qu'un lot à construire de près de 50 ares qui le jouxte, sur la Kruidtuinlaan à Meise. Grâce notamment à l'emplacement exceptionnel de ce terrain, dans le quartier résidentiel de Boechout (Wemmel-Meise), à deux pas du Jardin botanique de Meise et à la périphérie de Bruxelles, la Compagnie pourra y réaliser un projet prestigieux qui devrait compter quelques 14 logements de standing.

Baron Ruzettelaan

Baron Ruzettelaan 80, Brugge

A la suite d'une procédure d'appel d'offre, la Compagnie a acquis avec deux partenaires, à raison d'un tiers chacun, un site dans un quartier résidentiel proche du centre de Bruges. Pour l'instant, il comprend 4 immeubles commerciaux loués et, au terme des baux en cours, on pourra y développer un important programme résidentiel. L'endroit est donc considéré actuellement comme un investissement avec une possibilité de redéveloppement à partir de 2033.



www.loof.be



Loof

Loofstraat 43, Kortrijk

Un programme global de construction d'environ 28 000 m² comprenant 6 groupes de bâtiments aux typologies diverses, à la fonction principalement résidentielle et aussi, dans une moindre mesure, commerciale, a été conçu sur le site de l'ancien hôpital AZ Groeninge, en bordure du quartier animé du « Doorniksewijk ». Le réaménagement du jardin paysager anglais de 3,5 hectares s'inscrit dans la volonté de donner au maximum le sentiment de « vivre aux abords d'un parc ». L'intérieur du domaine sera interdit aux voitures et une nouvelle piste cyclable doit améliorer la liaison entre la gare et le « Hoog-Kortrijk ».

Les travaux de démolition sont achevés et les permis d'environnement des 3 premiers groupes de bâtiments ont été introduits. Sont inclus 79 appartements de luxe et 4 espaces commerciaux d'une surface cumulée de 1 500 m², au-dessus d'un parking souterrain d'une capacité de 186 voitures. Un permis a également été demandé pour un petit projet de co-living englobant 13 studios. La commercialisation de cette partie du projet est prévue courant de cette année.



Park aan de stroom

Nijverheidstraat-Scheldeboord, Hemiksem

Fin 2020, la Compagnie Het Zoute a acquis à raison de 40% et avec 2 partenaires (40/20) les terrains du site « Oude Bekaert » à Hemiksem. Le réaménagement de cet espace de 24 hectares prévoit une série de logements nichés dans un écrin contenant une mixité de résidences, de petits commerces et de verdure. Le Master Plan comprend environ 650 habitations unifamiliales et appartements qui seront construits progressivement sur une durée de 12 à 15 ans. Une liaison écologique de qualité sera créée avec les espaces verts bordant actuellement l'Escaut au travers de l'aménagement d'un nouveau parc paysager et environnemental associé à l'aménagement des rives de l'Escaut. La durabilité est une priorité dans ce projet, puisqu'il recourra à des techniques peu énergivores et à des matériaux réutilisables. Entamés en octobre 2022, les travaux d'assainissement du terrain industriel dureront environ un an et demi. La demande de lotissement de la totalité du site sera introduite dans le courant de 2023, de même que la demande du permis d'environnement pour la première phase de 136 unités.

Lievegem

Zomerlaan, Zomergem

Proche du centre de Zomergem, ce projet est situé dans une zone d'extension résidentielle, de sorte que seul un projet de construction groupée peut y être envisagé. Réalisé en 2022, le Master Plan de cette zone verte étendue de 3,8 hectares prévoyait un programme global de 116 unités, composé d'un mélange de maisons et d'appartements. La commune a souhaité que la Compagnie révise ce plan en 2023 pour réduire la densité et augmenter la proportion d'habitations avec terrasse ou jardin. Ce projet, dans lequel la Compagnie Het Zoute détient 55% des parts, est réalisé en collaboration avec deux partenaires.



Laaglandweg

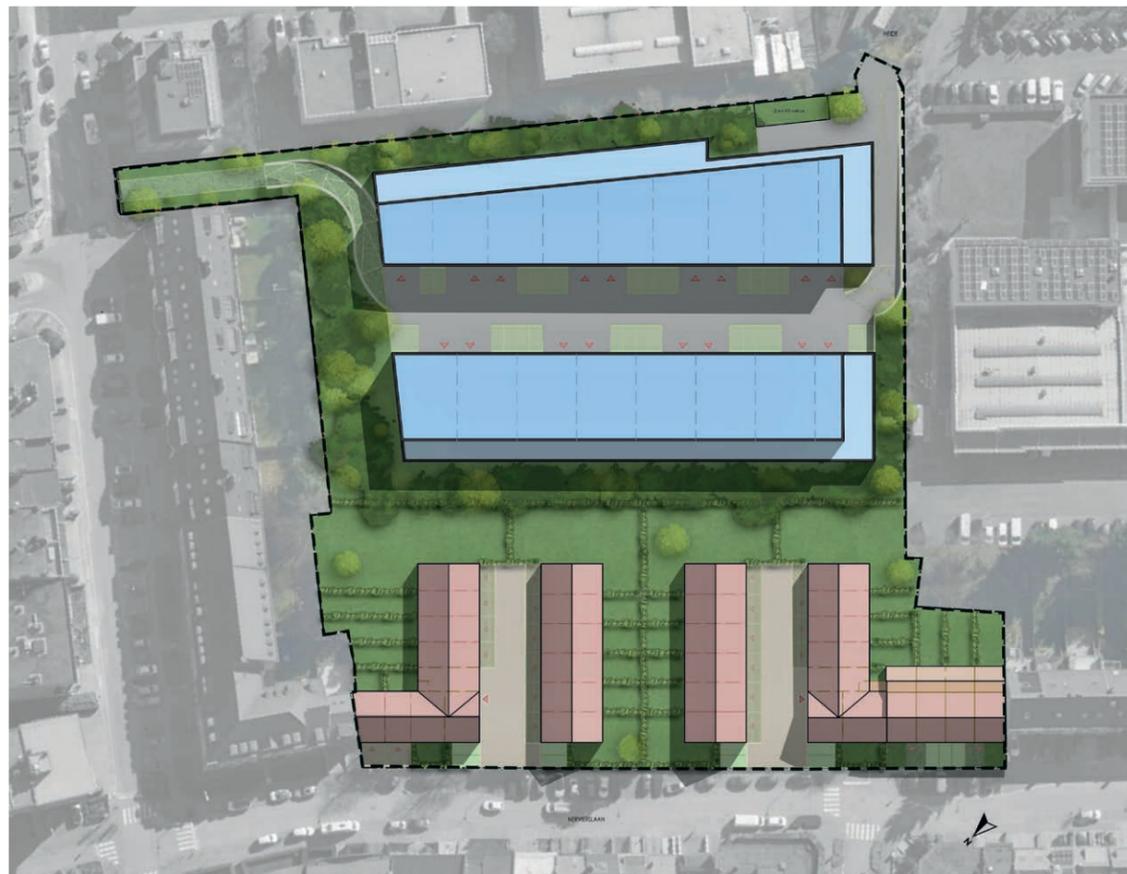
Laaglandweg, Wilrijk

La Compagnie a choisi de ne pas lever l'option placée en 2022 sur ce terrain situé à l'est du zoning d'entreprises le long de l'A12.

Nerviërslaan

Nerviërslaan 54, Wemmel

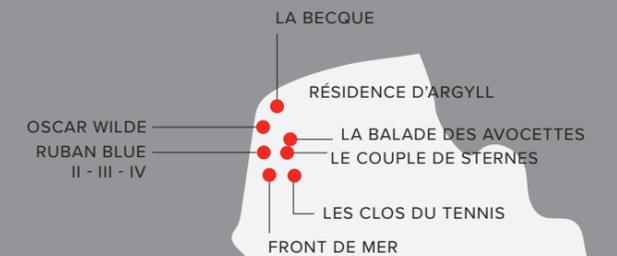
Situé à proximité directe du ring de Bruxelles, à hauteur de la sortie Wemmel, ce terrain d'environ 1,5 ha a été acheté en vue d'y développer un projet résidentiel ainsi qu'une zone dédiée aux PME. Le permis de lotissement sera introduit au deuxième trimestre de 2023. Pour la partie réservée aux PME, nous pensons nous associer à des partenaires ayant de l'expérience dans ce type de développement.



ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES EN FRANCE

Le point sur le marché résidentiel français

Tout comme en Belgique, on observe également une importante hausse des coûts de construction en France. Sachant qu'il est souvent difficile de répercuter la totalité de ces hausses sur le prix de vente, ici aussi, la pression sur la marge s'accroît. Néanmoins, nous observons un nouvel intérêt de la clientèle française pour la Côte d'Opale depuis la crise du Covid. Bien que ce soit un élément positif, cela demandera potentiellement l'ajustement des produits aux critères du marché français différents en terme de taille et de finition des critères utilisés en Belgique.



FRANCE



Le Couple de Sternes

Allée des Sternes, Hardelot

Le permis de bâtir relatif à ce projet résidentiel de 26 appartements à l'angle de l'Allée des Sternes et de la Rue des Anglais a été introduit fin 2021. Le permis de bâtir a été obtenu, mais pas encore l'« autorisation de coupe de plantes », si bien que la commercialisation ne peut pas être lancée.

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 des Aubépines. Avant de soumettre la demande de permis d'environnement, une « autorisation de coupe de plantes » sera demandée dans le courant de 2023.



Résidence d'Argyll

Boulevard d'Argyll, Hardelot

Le permis de construire de 14 appartements le long du Boulevard d'Argyll, du côté nord d'Hardelot, a récemment été obtenu.





Ruban bleu II – III – IV

Avenue Winston Churchill, Hardelot

Situé au même endroit que le Ruban Bleu, sur l'avenue Winston Churchill, ce futur projet comprendra 3 résidences et près de 80 appartements au total. L'introduction de la demande de permis de bâtir de Ruban Bleu II et III est prévue en 2023.



La Balade des Avocettes

Allée des Sternes, Hardelot

Ce projet de 10 maisons mitoyennes à la lisière de la forêt, à 500 m de la plage, est en cours de construction. La réception est prévue pour le 2e semestre de 2023. Les ventes de 7 d'entre elles ont été signées.



Oscar Wilde

Rue des Anglais, Hardelot
www.oscarwildehardelot.eu

La construction de cette résidence située dans la rue des Anglais est en cours. Les 28 appartements sont tous vendus, et la réception de la résidence devrait avoir lieu au cours du second semestre de 2023.

Front de Mer

Avenue Joseph Lesur, Hardelot

Le permis de bâtir de cet ambitieux complexe à l'extrémité sud d'Hardelot, qui jouira d'une vue frontale sur la mer et les dunes, a été octroyé en 2020. Le projet comprend 4 bâtiments parallèles comptant au total 108 appartements, qui s'étirent en une architecture vitrée transparente et moderne. Le permis de bâtir a été contesté par des voisins ainsi qu'une association environnementale. En 2022, le tribunal de première instance a rendu un jugement en faveur de la Compagnie et le permis a été entériné, mais les parties adverses ont immédiatement interjeté appel de cette décision. La cour d'appel devrait se prononcer dans le courant de 2023.



Le Becque

Boulevard d'Argyll, Hardelot

Le permis de lotissement en 10 lots destinés à la construction de villas sur une parcelle située au nord de Hardelot-Plage a été obtenu en 2017. Depuis lors, la construction a été entravée par différentes objections formulées par les riverains. Une solution est à présent recherchée pour revendre l'ensemble de la parcelle.

Autres projets

Dans les années à venir, la Compagnie het Zoute va s'efforcer d'accélérer l'introduction des permis de bâtir sur l'intégralité de sa base foncière historique. Nous constatons en effet que l'obtention de permis exécutoires est de plus en plus difficile à obtenir suite au renforcement de la réglementation en général, ainsi que de la pression croissante des riverains et des associations environnementales en particulier.

PAYS-BAS



ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES AUX PAYS-BAS

Le point sur le marché résidentiel hollandais

Le marché récréatif néerlandais s'adresse davantage aux investisseurs. Au vu de l'incertitude économique actuelle, ceux-ci se raréfient ou se montrent plus sélectifs. Nous nous attendons à ce que le marché néerlandais des secondes résidences connaisse un léger recul en 2023. N'oublions pas que les prix de vente ont pratiquement doublé ces 10 dernières années. Néanmoins, le nombre limité de terrains à bâtir ainsi que la réhabilitation de l'ensemble de Cadzand-Bad fait que ce village balnéaire conserve son attractivité et garde un potentiel de plus-value.



Catsant

Boulevard de Wielingen 24-25, Cadzand

A mi-chemin du boulevard de Wielingen, la Compagnie a pu acquérir une parcelle en vue d'y construire une résidence de 19 appartements dans le même style que le projet Cesant, avec des vues panoramiques sur la nature, des terrasses spacieuses et des séjours très lumineux. Le permis d'environnement est attendu pour le troisième trimestre de 2023.

Cesant

Boulevard de Wielingen 16, Cadzand

Face aux dunes, à mi-chemin du boulevard, la Compagnie het Zoute a acquis en 2020 une parcelle où sera bâti un immeuble de 14 appartements, après démolition du bâtiment existant. Ce bâtiment présentera une architecture de charme, avec des toits de chaume et des terrasses spacieuses. Le permis d'environnement est attendu pour le 3e trimestre de 2023.



Riethorst

Boulevard de Wielingen 12, Cadzand

Au sud de Cadzand-Bad, près du projet Duinhof Zuid réalisé précédemment, la Compagnie a acquis fin 2022 une parcelle d'angle sur laquelle peut être érigée une résidence d'une dizaine d'appartements.



Schuttershof

Mariastraat 35, Cadzand

Un cluster résidentiel composé de huit parcelles exclusives viendra bientôt s'élever sur un terrain de 4,46 ha au centre de Cadzand-Dorp dont 11 000 m² peuvent actuellement être lotis. Trois parcelles ont déjà été vendues. Le reste de ce terrain sera conservé à titre de réserve foncière pour un éventuel développement à moyen terme. Ce projet est une joint-venture à 50/50.

Duinhof Noord

Boulevard de Wielingen 4-6, Cadzand

La Compagnie possède, en commun avec un partenaire néerlandais, 75% d'un certain nombre de bâtiments sur l'esplanade s'étendant à l'extrémité Est du célèbre Boulevard de Wielingen. À l'issue du rejet de l'appel contre le permis d'environnement obtenu en 2021, les plans de construction de 46 appartements baignés de lumière et de 1 600 m² d'espace commercial vont enfin pouvoir être exécutés. Dans ce cadre, l'esplanade jouira d'un réaménagement complet qui la remettra en valeur. La mise en vente a débuté fin 2022 et 11 appartements ont déjà trouvé acquéreur à ce stade.



www.duinhofnoordcadzand.nl



Cadzand dorp

Badhuisweg – Ringdijk Noord II, Cadzand

En 2019, la Compagnie a acquis une série de terres agricoles situées entre Cadzand-Dorp et Cadzand-Bad en vue de leur éventuelle réaffectation à moyen ou long terme. La superficie totale de ces terrains est d'environ 22,5 ha. Plusieurs pistes sont étudiées, comme un golf 9 trous avec ses infrastructures ou l'aménagement d'un domaine.

Evenemententerrein

Ringdijk Noord, Cadzand

Les projets de réaffectation de ce terrain détenu à 50% par la Compagnie Het Zoute sont toujours à l'étude, en concertation avec la commune de Sluis et la province de Zélande. Elle vise un mélange d'hébergements récréatifs, de commerces de détail et d'infrastructures sportives.

Strandvillage

Boulevard de Wielingen 45 &
Leeuwerikenlaan 1, Cadzand

Au centre de Cadzand, sur la Duinplein, la Compagnie est propriétaire de deux immeubles. Fin 2022, elle a conclu avec la famille Gorthmanns, qui possède et exploite le célèbre Strandhotel, un accord de partenariat visant à concevoir et développer ensemble, dans le cadre d'une joint-venture (50/50), un complexe comprenant des penthouses, des appartements et des chambres d'appart'hôtel.

Duinhof Holidays

Boulevard de Wielingen 7B, Cadzand

La Compagnie Het Zoute a revendu fin 2022 ses parts dans cette agence de location. Elle en détenait 37,5%.



Melissant

Bouwdijk Melissant, Goeree-Overflakkee

Dans le cadre d'une joint-venture 50/50, un contrat d'option visant l'achat de quelques 11,5 ha de terres agricoles dans la commune de Goeree-Overflakkee, près du lac de Grevelingen, dans la province de Hollande méridionale, a été signé en 2021. Lorsque les permis de réaffectation et de bâtir auront été obtenus, la Compagnie compte développer une centaine d'hébergements de vacances sur ce site exceptionnel en bordure d'un golf de 27 trous. Fin 2022, la commune a donné son accord de principe sur le plan présenté. Il s'agit à présent de convaincre la province.



De Branding

Boulevard de Wielingen 54 , Cadzand

La construction de cette résidence à l'emplacement exceptionnel, dans les dunes, à côté du Strandresidentie, est à présent terminée. Les 46 appartements ont tous été réceptionnés en 2022.



Patrimoine

LES FERMETTES

Le patrimoine de la Compagnie compte 16 anciennes fermettes, aménagées en habitations et louées à des particuliers ainsi que 2 fermes données en bail à ferme à des agriculteurs. La rénovation intérieure complète de la fermette située au 25 Zevenkote a été parachevée en 2022. Les fermettes sont systématiquement entretenues ou partiellement rénovées en cas de besoin, afin d'en conserver ou d'en augmenter la valeur. Le potentiel financier de ce patrimoine grimpe, tant à la location qu'à la vente, grâce à la situation de ces biens atypiques et assez rares sur le marché.

EXPLOITATION AGRICOLE + TERRES FORESTIÈRES

Les activités agricoles sont demeurées stables par rapport à l'exercice précédent. Pendant l'année civile 2022, la Compagnie Het Zoute a exploité environ 50 hectares de terres en autogestion. En outre, elle a donné en fermage quelques 123 hectares de terres agricoles à différents agriculteurs.

Fin 2022, la Compagnie a vendu le Koningsbos au service « Agenschap Natuur en Bos » (Eaux et Forêt) de la Communauté flamande, d'une superficie d'environ 25 hectares. Cet espace dunaire boisé et protégé nécessitait beaucoup d'entretien et n'avait plus aucune valeur de réhabilitation. De plus, un plan de gestion, qu'il fallait mettre en œuvre dans les plus brefs délais, y était imposé par décret. Étant donné que les autorités publiques préféraient exécuter elles-mêmes ce plan de gestion, la vente de ce bois s'est avérée être la meilleure solution.



Activités récréatives

Royal Zoute Golf Club

Après plus de deux ans de rénovation et de mise aux normes, nos membres ont pu retrouver leur Club House. L'hôtel, qui compte désormais 10 chambres haut de gamme, a rouvert ses portes début mai. Avec l'aménagement des abords qui se termine, d'aucuns considèrent ces travaux comme particulièrement bien réussis.

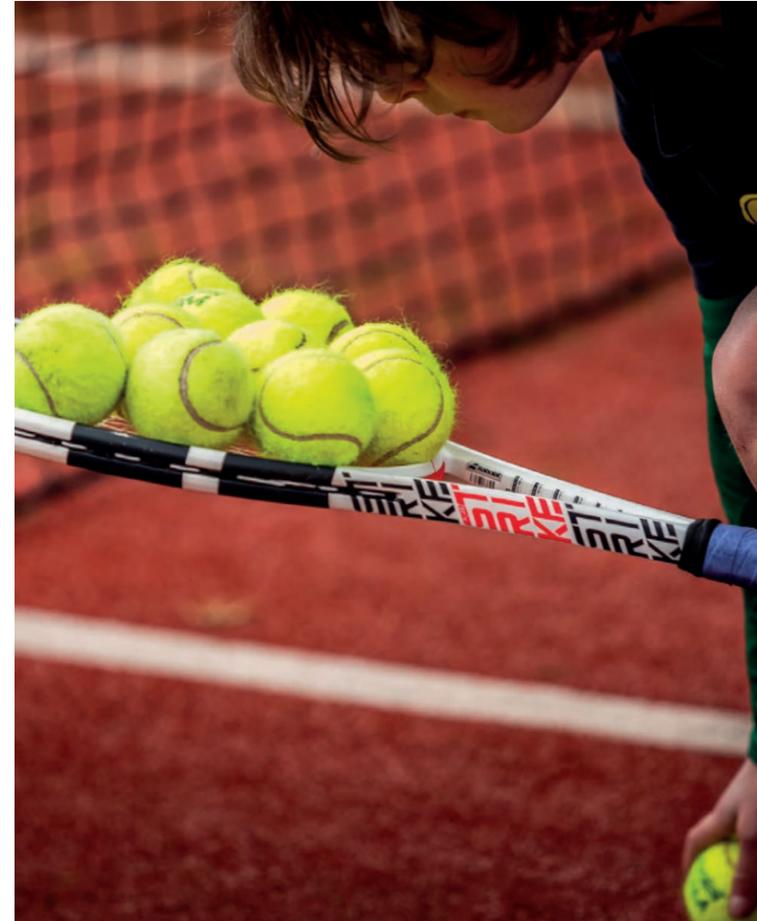
En 2022, nous avons bénéficié d'un magnifique parcours de golf : tout au long de l'année, le terrain est resté en parfait état grâce à l'implication de toute l'équipe de greenkeepers et grâce au fait qu'il y a plusieurs années, il a été décidé d'installer un système d'irrigation. En 2016, le directeur et feu notre Président, le Comte Léopold Lippens, avaient décidé de s'engager sur la voie du zéro phyto. Ils étaient tous deux persuadés que cela susciterait de nombreuses réactions pendant la phase temporaire d'adaptation de la qualité de nos greens, mais que c'était la seule façon valable d'envisager l'avenir. Aujourd'hui, la justesse de leur raisonnement est pleinement confirmée.

www.rzgc.be

La qualité de nos parcours est attestée par l'augmentation de 15% du nombre de greenfees (joueurs extérieurs) en 2022. Le nombre de jours d'ouverture a lui doublé par rapport à 2021 et a grimpé de 30% par rapport à la période pré-Covid.

L'élimination de plantes exotiques sur le terrain de golf a commencé, en collaboration avec le service « Natuur en Bos ». Cela s'inscrit dans le cadre du projet européen Life-Dunias, qui lutte contre les espèces exotiques et invasives dans les zones dunaires allant du Zwin à La Panne. La Compagnie a adhéré à ce projet d'envergure pour le golf, dont la réalisation prendra 3 à 4 ans. Un nouveau plan de gestion destiné à définir notre vision de l'avenir de nos parcours de golf et leurs abords sera par ailleurs élaboré en 2023. A cet effet, le comité de terrain est à la recherche d'un bureau d'architecte de golf renommé afin de proposer sa désignation.

Malheureusement, l'exploitant de notre Club House, Philippe Debever, nous a fait part de son souhait d'arrêter ses activités en 2024, après 39 ans de bons et loyaux services. La direction s'est mise à la recherche d'un digne successeur.



ROYAL ZOUTE TENNIS CLUB

www.royalzoutetennisclub.be

Grâce aux conditions météo favorables de cet été, tous les événements prévus, dont le Ladies Open, le tournoi « Elle en Family & Friends » et le tournoi de tennis en fauteuil roulant « Knokke Zoute Junior Roller Open », qui jouit désormais d'une réputation internationale, ont tous pu avoir lieu. Nos terrains ont également accueilli pour la première fois « le Zoute Open 2022 presented by Cleanballs », un tournoi du gratin national réservé aux meilleurs joueurs belges. Autre événement phare pour terminer en beauté la saison estivale: le World Padel Tour, qui connaît désormais un beau succès. L'exploitation et l'entretien des terrains du Royal Zoute Tennis Club sont confiés à Edition Ventures. Quant au Knokke Out, il est exploité par le groupe People first. Le réaménagement intégral potentiel de ce site d'une surface de 5,3 hectares en un centre mixte combinant hôtel, restauration, sport et loisirs est à l'étude, en concertation avec la commune de Knokke-Heist.

MINI & APPROACH GOLF

Depuis des dizaines d'années, ce minigolf 18 trous réputé 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. Il est loué à un exploitant extérieur. La Compagnie envisage de construire un parking souterrain comprenant des boxes de stationnement de luxe en dessous d'une partie de ce terrain de près de 12 000 m².

PERSONNEL

En 2022, conformément au Business plan approuvé par le Conseil d'Administration, le département promotion immobilière de la Compagnie s'est renforcé suite à l'engagement de quatre nouveaux collaborateurs : deux directeurs de projet (un junior et un senior), un senior « business developer » et une juriste responsable des questions « compliance & legal ». Nous leur souhaitons la bienvenue. D'autres personnes viendront encore renforcer cette équipe cette année vu l'ampleur des investissements et projets en développement soutenant la croissance de l'entreprise. Si de tels 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 claires et des projets d'avenir. Le Conseil d'administration désire saisir cette occasion pour remercier, par l'intermédiaire de ce rapport, l'ensemble des collaborateurs pour la qualité de leur travail et de leur engagement, tout au long de l'année. Sans leur précieuse collaboration, il serait impossible de développer tous ces projets et d'entretenir ce patrimoine.



05

Rapport de gestion

ESG

En tant que promoteur immobilier, nous devons relever le défi environnemental et planétaire de la durabilité. La Compagnie Het Zoute prend cela à cœur et étudie comment réduire son impact sur l'environnement, en choisissant par exemple des matériaux de manière responsable. En 2021, nous avons fait appel à Ernst & Young pour nous conseiller en matière de durabilité et déterminer les objectifs que la Compagnie Het Zoute pourrait se fixer. En 2022, nous avons commencé à soigneusement identifier et répertorier les points d'action, ainsi qu'à hiérarchiser les aspects ESG. Dans les années à venir, ce reporting ESG sera de plus en plus important et fera l'objet d'un chapitre dans le rapport.

GOVERNANCE

Le Conseil d'Administration s'est réuni cinq fois en 2022.

L'Advisory Board s'est réuni dix fois en 2022. 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 2022 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.

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.



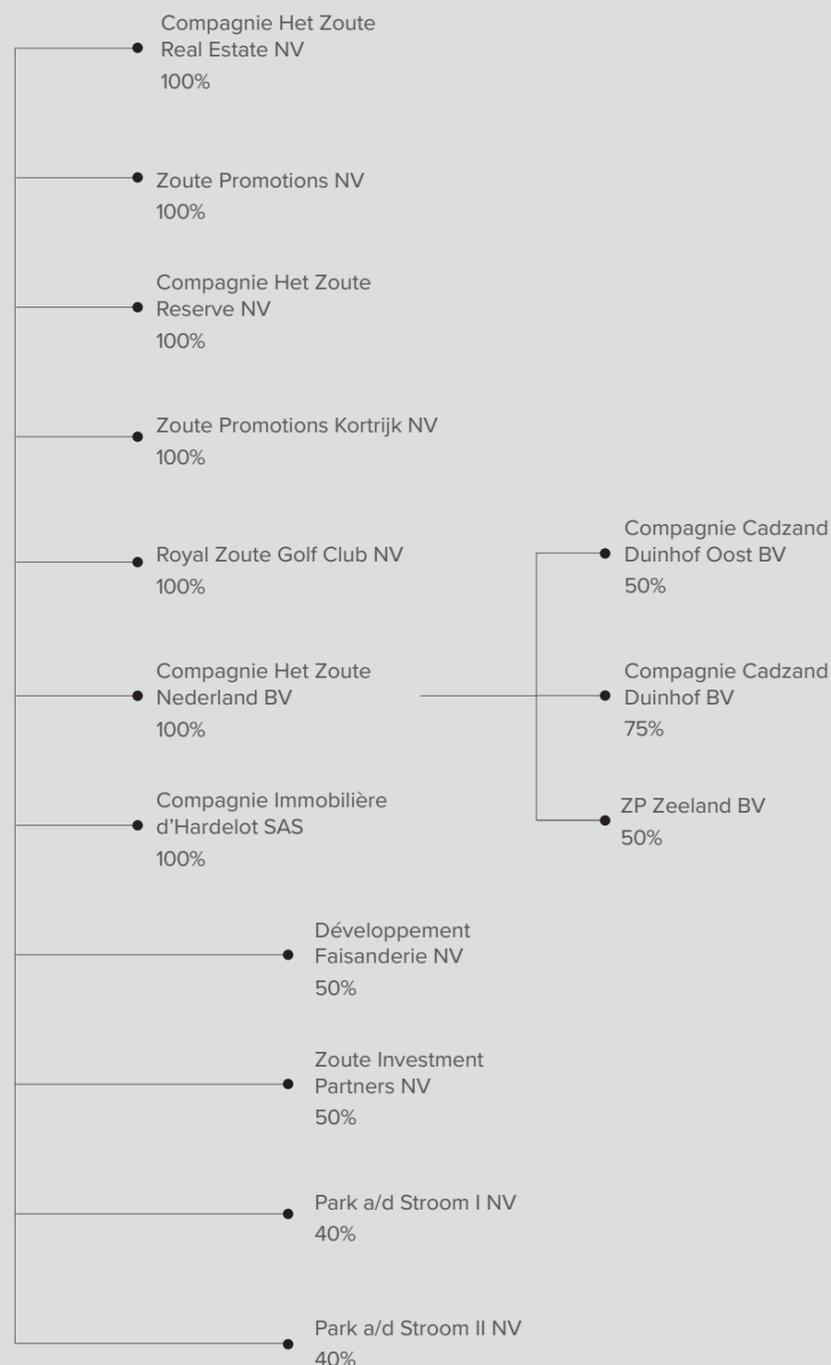


Zwinduinen
Knokke-Heist

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.

COMPAGNIE HET ZOUTE NEDERLAND BV KvK Zuid-West Nederland 20160492

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

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'.

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

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%, active dans le projet 'Zwinduinen' à Knokke-Heist

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 'Ringdijk Noord' (Evenemententerrein) 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 4,5 millions EUR.

ACTIF

Les immobilisations ont augmenté de 1,5 million EUR. L'augmentation s'explique par l'investissement dans la rénovation du Club House du golf et divers investissements dans la rénovation du patrimoine. Les biens immobiliers destinés à la vente, d'un montant de 86,9 millions EUR, ont augmenté de 19,5 millions EUR par rapport au 31 décembre 2021. Ils se composent de différents projets situés en Belgique, aux Pays-Bas et en France. Ils représentent environ 64% des actifs du groupe. Les valeurs disponibles au 31/12/2022 s'élèvent à 22,5 millions EUR (-17,0 millions EUR).

PASSIF

Les capitaux propres du groupe (99,5 millions EUR) augmentent de 5,2 millions EUR par rapport à fin 2021. Les dettes du groupe diminuent de 0,7 million EUR pour s'établir à 35,2 millions EUR. Les dettes à court terme diminuent d'1,0 million EUR au total. Les dettes financières augmentent de 20,0 millions EUR suite à l'augmentation de straight loans. Les acomptes reçus des clients sur les projets en cours de construction diminuent de 19,1 millions EUR pour atteindre un total de 3,7 millions EUR (cfr. infra méthode « completed contract »).

COMPTE DE RÉSULTAT

Le chiffre d'affaires consolidé a diminué au cours de l'exercice 2022 pour atteindre 39,0 millions EUR (- 10,4 millions EUR par rapport à 2021), à la suite de la baisse du nombre de parcelles vendues et 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 Oscar Wilde (28 appartements, 0 en 2021), Lindbergh (dernier espace commercial, 0 en 2021) et Boslaan (seul lot). Les produits d'exploitation non récurrents (1,1 million EUR) ont été générés par la vente de plusieurs terrains situés à Knokke-Heist et la vente de la participation dans Duinhof Holidays.

Le coût des ventes et des prestations (29,3 millions EUR) diminue de 5,4 millions EUR par rapport à l'année précédente. Cette baisse est principalement due à la baisse de 6,2 millions EUR, du coût des marchandises vendues en raison de la diminution du nombre de parcelles vendues et du nombre d'unités résidentielles livrées en 2022. On constate une augmentation de la rubrique « amortissements » (+0,5 million EUR) et une diminution de la rubrique « réduction de valeur sur créances commerciales et stocks » (-0,3 million EUR). Les autres rubriques (« services et biens divers », « frais de personnel », « autres charges d'exploitation » & « charges d'exploitation non récurrentes ») se maintiennent au même niveau que celui de l'exercice précédent. 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 11,1 millions EUR contre 16,0 millions EUR pour l'exercice précédent. Les charges financières (0,4 million EUR) restent à un niveau comparable et concernent, outre les intérêts (négatifs), les coûts des lignes de crédit et les coûts induits par la mise en place de garanties bancaires (loi Breyne). Le bénéfice du groupe avant impôts s'élève à 11,1 millions EUR (15,6 millions en 2021). La charge d'impôts (26% du bénéfice avant impôt) passe à 2,8 millions EUR (4,4 millions EUR en 2021). Le bénéfice net du groupe s'élève à 7,8 millions EUR contre 11,2 millions EUR pour l'exercice précédent.

COMMUNICATIONS DIVERSES

Il n'existe pas de risques et incertitudes spécifiques, en dehors des risques d'exploitation normaux connus dans le secteur (par exemple: risque environnemental, risque de permis, risque de coût de construction, risque commercial, ...) auxquels le groupe serait confronté. La société commence à subir l'impact de la hausse rapide des taux d'intérêt dans le cadre du financement des projets.

Le Conseil d'Administration,
le 17 mars 2023



Informations financières consolidées

BILAN ET COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS GROUPE COMPAGNIE HET ZOUTE

ACTIF	31/12/2021	31/12/2022
ACTIFS IMMOBILISÉS	16.520.246	18.066.664
Immobilisations incorporelles	108.162	77.142
Immobilisations corporelles	16.143.575	17.965.927
Terrains et constructions	7.732.754	15.386.082
Installations, machines et outillage	401.847	809.983
Mobilier et matériel roulant	411.012	339.082
Immobilisations en cours et acomptes versés	7.597.963	1.430.780
Immobilisations financières	264.729	23.595
Sociétés mises en équivalence	263.079	21.945
Créances et cautionnements en numéraire	1.650	1.650
Créances à plus d'un an	3.780	0
ACTIFS CIRCULANTS	114.293.857	117.236.740
Stocks et commandes en cours d'exécution	67.350.433	86.861.941
Immeubles destinés à la vente	67.350.433	86.861.941
Créances à plus d'un an	7.336.648	7.770.956
Créances commerciales	2.068.718	1.417.596
Autres créances	5.267.930	6.353.360
Valeurs disponibles	39.606.082	22.582.347
Comptes de régularisation	694	21.497
TOTAL DE L'ACTIF	130.814.103	135.303.405

PASSIF	31/12/2021	31/12/2022
CAPITAUX PROPRES	94.224.348	99.460.362
Capital	410.000	410.000
Capital souscrit	410.000	410.000
Réserves consolidées	93.656.173	98.892.187
Ecarts de consolidation	158.175	158.175
INTÉRÊTS DE TIERS	652.139	636.717
DETTES	35.937.616	35.206.325
Dettes à plus d'un an	2.295.862	1.957.500
Dettes à un an au plus	33.635.754	32.661.514
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	677.684	338.362
Dettes financières	0	20.000.000
Dettes commerciales	4.042.462	2.969.180
Acomptes reçus	22.865.111	3.729.048
Impôts	955.332	2.018.754
Rémunérations et charges sociales	193.654	243.539
Autres dettes	4.901.511	3.362.631
Comptes de régularisation	6.000	587.311
TOTAL DU PASSIF	130.814.103	135.303.405

Rapport du commissaire

Rapport du commissaire à l'assemblée générale de Compagnie Het Zoute NV pour l'exercice clos le 31 décembre 2022

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 2022, le compte de résultats consolidé de l'exercice clos le 31 décembre 2022 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 8 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 2022, 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 € 135.303.405 et dont le compte de résultats consolidé se solde par un bénéfice de l'exercice de € 7.787.811.

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 2022, 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

COMPTE DE RÉSULTATS	31/12/2021	31/12/2022
VENTES ET PRESTATIONS	50.682.715	40.374.473
Chiffre d'affaires	49.383.494	38.971.503
Production immobilisée	159.012	64.193
Autres produits d'exploitation	423.793	212.361
Produits d'exploitation non récurrents	716.417	1.126.416
Coût des ventes et des prestations	34.644.855	29.256.347
Achats approvisionnements et marchandises	21.381.030	40.535.549
Variation des stocks	5.677.039	-19.655.060
Services et biens divers	4.087.860	4.242.240
Rémunérations, charges sociales et pensions	2.050.501	2.314.302
Amortissements et réductions de valeur sur immobilisations (in)corporelles	875.090	1.378.517
Réductions de valeur sur créances commerciales et stocks	458.576	143.551
Autres charges d'exploitation	114.758	296.230
Charges d'exploitation non récurrentes	0	1.017
Bénéfice d'exploitation	16.037.860	11.118.126
PRODUITS FINANCIERS	242	318.035
Produits des immobilisations financières	5	0
Produits des actifs circulants	237	318.035
Charges financières	416.475	383.084
Bénéfice de l'exercice avant impôts	15.621.628	11.053.076
Impôts sur le résultat	4.407.176	2.838.495
Impôts	4.407.221	2.899.296
Régularisation d'impôts	45	60.801
Parts dans le résultat des créances et cautionnements en numéraire	20.836	-426.770
Bénéfice de l'exercice consolidé	11.235.288	7.787.811
Parts des tiers	-5.158	-15.422
Part du groupe	11.240.446	7.803.233

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'efficacité 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, le 12 avril 2023

EY Réviseurs d'Entreprises SRL
Commissaire
Représentée par

Paul Eelen *
Partner
* Agissant au nom d'une SRL

07

Comptes annuels statutaires



Catsant
Cadzand

Rapport annuel du conseil d'administration

Vous trouverez ci-dessous le rapport du Conseil d'Administration ainsi que les comptes annuels au 31 décembre 2022.

CHIFFRES CLÉS COMPAGNIE HET ZOUTE NV

EN EURO	2018	2019	2020	2021	2022
Chiffre d'affaires	1.414.714	3.145.728	34.057.128	33.279.831	5.586.074
Coût des ventes et des prestations	3.982.474	4.960.769	30.430.748	22.014.451	4.093.954
Bénéfice d'exploitation	-22.021	-925.162	5.870.381	12.114.577	2.485.331
Bénéfice d'exploitation / Chiffre d'affaires	-1,56%	-29,41%	17,24%	36,40%	44,49%
Impôts	0	44.930	2.127.375	2.976.834	563.344
Bénéfice à affecter	-109.786	3.893.757	21.049.340	8.998.216	2.134.902
Impôts / Bénéfice avant impôts	0,00%	1,14%	9,18%	24,86%	20,88%
Capitaux propres	44.588.494	48.342.251	63.706.032	68.404.348	67.972.031
TOTAL DU BILAN	90.315.350	96.145.470	112.221.675	75.382.667	92.398.621
Solvabilité	49,37%	50,28%	56,77%	90,74%	73,56%
Dividende net par action	110	0	127,76	95,43	55,00

Commentaire sur certains postes des comptes annuels

À la date de clôture de l'exercice 2022, le total du bilan de l'entreprise s'élève à 92.398.621 EUR contre 75.382.667 EUR un an plus tôt.

ACTIF

Les immobilisations corporelles et incorporelles restent constantes. Les immobilisations financières s'élèvent à 36,6 millions EUR, comme en 2021. Les actifs circulants augmentent de 17,0 millions EUR. Les créances à un an au plus augmentent de 27,7 millions EUR, en raison de l'augmentation de la créance compte courant par certaines filiales. Les valeurs disponibles diminuent de 10,6 millions EUR pour s'établir à 1,4 million EUR, en raison de l'augmentation de la créance compte courant.

PASSIF

Les capitaux propres de la Compagnie Het Zoute SA diminuent de 0,4 million EUR (à 67,9 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 augmentent de 17,4 millions EUR. Les dettes financières augmentent de 20,0 millions EUR en raison de l'augmentation des straight loans. Les dettes commerciales diminuent de 1,1 million EUR.

COMPTE DE RÉSULTAT

Le chiffre d'affaires de l'exercice a diminué de 27,7 millions EUR par rapport à l'exercice précédent. Les produits d'exploitation non récurrents (1,0 million EUR) ont été générés par la vente de plusieurs terrains situés à Knokke-Heist (exercice précédent 0,7 million EUR). Les coûts des ventes et des prestations diminuent de 17,9 millions EUR par rapport à l'exercice précédent, ce qui représente une diminution de 19,3 millions EUR du coût des marchandises vendues. Le bénéfice d'exploitation s'élève à 2.485.331 EUR, contre un bénéfice d'exploitation de 12.114.577 EUR en 2021. Les produits financiers comprennent les intérêts sur la créance compte courant avec les filiales. Les charges financières comprennent les intérêts (négatifs) et les frais liés à l'utilisation de lignes de crédit auprès d'institutions financières. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 2.134.902 EUR (2021 : bénéfice de 8.998.216 EUR).

Affectation du résultat de l'exercice

Le bénéfice de l'exercice à affecter s'établit à 2.134.902 EUR. Compte tenu d'un solde bénéficiaire reporté de 46.500.863 EUR, le résultat à affecter s'élève à 48.635.765 EUR.

Nous vous proposons de répartir ce bénéfice comme suit:

Dividende brut	2.357.219 EUR
Affectation au Conseil d'Administration	210.000 EUR
Solde bénéficiaire à reporter	46.068.546 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 55,00 EUR par action. Le dividende sera payable par virement à partir du 27 avril 2023.

Mandats du conseil d'administration

Le mandat de Madame Sophie Lecloux (représentant FreeBe srl), de Madame Patricia Laureys (représentant PATENCO srl) ainsi que ceux de Messieurs Alain Devos (représentant Alain Devos srl) et Didier t'Serstevens (représentant Hudico sa) arrivent à échéance. Le Conseil d'Administration vous propose de renommer Madame Sophie Lecloux (représentant FreeBe srl), Madame Patricia Laureys (représentant PATENCO srl) ainsi que Messieurs Alain Devos (représentant Alain Devos srl) et Didier t'Serstevens (représentant Hudico sa) pour 3 ans (jusqu'à l'Assemblée Générale de 2026). Suite à l'absorption de Cheniclem Private Equity sa (représentée par M. Bernard Jolly) par CHENICLEM sa à compter du 21/09/2022, le Conseil d'Administration a décidé de coopter CHENICLEM sa (représentée par M. Bernard Jolly) comme administrateur jusqu'à l'Assemblée Générale du 26 avril 2023. Il sera proposé à cette Assemblée Générale de valider ce changement en nommant CHENICLEM sa (représentée par M. Bernard Jolly) comme administrateur pour la durée du mandat initial soit jusqu'à l'Assemblée générale de 2024.

Communications diverses

Il n'existe pas de risques et incertitudes spécifiques, en dehors des risques d'exploitation normaux connus dans le secteur (par exemple: risque environnemental, risque de permis, risque de coût de construction, risque commercial, ...) auxquels le groupe serait confronté. La société commence à subir l'impact de la hausse rapide des taux d'intérêt dans le cadre du financement des projets.

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 17 mars 2023



© A. Jacobs

Information financière

COMPAGNIE HET ZOUTE NV

ACTIF	31/12/2021	31/12/2022
ACTIFS IMMOBILISÉS	40.965.062	40.960.594
Immobilisations incorporelles	94.910	70.619
Immobilisations corporelles	4.279.868	4.299.691
Terrains et constructions	3.720.928	3.919.039
Installations, machines et outillage	19.519	36.898
Mobilier et matériel roulant	102.521	252.370
Immobilisations en cours et acomptes versés	436.901	91.385
Immobilisations financières	36.590.283	36.590.283
Participations dans des entreprises liées	36.590.283	36.590.283
Créances et cautionnements en numéraire	0	0
ACTIFS CIRCULANTS	34.417.605	51.438.027
Stocks et commandes en cours d'exécution	86.106	7.610
Immeubles destinés à la vente	86.106	7.610
Créances à un an au plus	22.315.778	50.038.696
Créances commerciales	1.756.123	543.375
Autres créances	20.559.655	49.495.321
Valeurs disponibles	12.015.722	1.391.721
Comptes de régularisation	0	0
TOTAL DE L'ACTIF	75.382.667	92.398.621

PASSIF	31/12/2021	31/12/2022
CAPITAUX PROPRES	68.404.348	67.972.031
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	46.500.863	46.068.546
DETTES	6.978.320	24.426.590
Dettes à plus d'un an	0	0
Dettes à un an au plus	6.972.320	24.385.342
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	0	0
Dettes financières	0	20.000.000
Dettes commerciales	2.396.254	1.339.788
Acomptes reçus sur commandes	0	0
Impôts	162.762	306.943
Rémunérations et charges sociales	91.240	132.727
Autres dettes	4.322.065	2.605.884
Comptes de régularisation	6.000	41.248
TOTAL DU PASSIF	75.382.667	92.398.621

COMPAGNIE HET ZOUTE NV

COMPTE DE RÉSULTATS	31/12/2021	31/12/2022
Ventes et prestations	34.129.028	6.579.284
Chiffre d'affaires	33.279.831	5.586.074
Production immobilisée	77.074	29.873
Autres produits d'exploitation	55.707	6.494
Produits d'exploitation non récurrents	716.417	956.844
Coût des ventes et des prestations	22.014.451	4.093.954
Achats approvisionnements et marchandises	437.029	113.724
Variation des stocks	18.049.656	78.496
Services et biens divers	2.306.137	2.470.770
Rémunérations, charges sociales et pensions	874.329	1.038.422
Amortissements et réductions de valeur sur immobilisations (in)corporelles	287.579	319.615
Autres charges d'exploitation	59.721	71.910
Charges d'exploitation non récurrentes	0	1.017
Bénéfice d'exploitation	12.114.577	2.485.331
Produits financiers	175.670	525.451
Produits des immobilisations financières	0	0
Produits des actifs circulants	175.670	525.451
Charges financières	315.197	312.536
Bénéfice de l'exercice avant impôts	11.975.050	2.698.246
Impôts sur le résultat	2.976.834	563.344
Impôts	2.976.834	620.322
Régularisation d'impôts	0	-56.978
Bénéfice de l'exercice	8.998.216	2.134.902
Transfert aux/Prélèvements sur réserves immunisées		
Bénéfice de l'exercice à affecter	8.998.216	2.134.902

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS	31/12/2021	31/12/2022
Bénéfice à affecter	50.800.763	48.635.765
Bénéfice de l'exercice à affecter	8.998.216	2.134.902
Bénéfice reporté de l'exercice précédent	41.802.547	46.500.863
Dotations aux réserves		
Aux autres réserves		
Résultat à reporter	46.500.863	46.068.546
Bénéfice à reporter	46.500.863	46.068.546
Bénéfice à distribuer	4.299.900	2.567.219
Rémunération du capital	4.089.900	2.357.219
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 2022

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 2022, le compte de résultats de l'exercice clos le 31 décembre 2022 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 8 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 2022, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à € 92.398.621 et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de € 2.134.902.

A notre avis, les Comptes Annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la Société au 31 décembre 2022, 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'efficacé 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, le 12 avril 2023

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, Centrale des bilans, Consultation des comptes annuels: aperçu, Application 'Consultation en ligne des comptes annuels').

Règles d'évaluation

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

COMPAGNIE HET ZOUTE

Siège social
Prins Filiplaan 53
B-8300 Knokke-Heist
Tel. +32 50 62 11 11
cie@zoute.be

Layout: www.newdays.be

Ce rapport est disponible en ligne
en français et en néerlandais
www.compagniezoute.be