



**RAPPORT DU CONSEIL
D'ADMINISTRATION**
à l'Assemblée Générale du
22 avril 2026

**BILAN ET
COMPTE DE RÉSULTATS**
au 31 décembre 2025

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	14
Activités immobilières en Belgique	16
Activités immobilières en France	30
Activités immobilières aux Pays-Bas	34
Patrimoine	44
Activités récréatives	46
Collaborateurs	50

5. RAPPORT DE GESTION

ESG	52
Gouvernance	52
Gestion des risques	53
Actions	55
Dealing code	55
Politique dividendaire	55
Valorisation	55

6. COMPTES ANNUELS CONSOLIDÉS

Structure du groupe	58
Commentaire sur certains postes des comptes annuels consolidés	60
Communications diverses	61
Informations financières consolidées	62
Rapport du commissaire	65

7. COMPTES ANNUELS STATUTAIRES

Rapport annuel du conseil d'administration	70
Commentaire sur certains postes des comptes annuels	71
Affectation du résultat de l'exercice	72
Mandats du conseil d'administration	73
Communications diverses	73
Information financière	74
Rapport du commissaire	78
Annexes aux comptes annuels	81
Règles d'évaluation	81



Mot d'introduction

Chers actionnaires,

L'exercice 2025 s'est inscrit dans un environnement particulièrement exigeant pour le secteur immobilier, marqué par le maintien de taux d'intérêt élevés, la progression soutenue des coûts de construction et un climat d'investissement empreint d'une prudence accrue. Le segment du neuf est dès lors demeuré sous pression, se traduisant par un ralentissement notable des ventes sur plan et par un recul de la part du neuf dans le volume global des transactions immobilières. Dans cette conjoncture complexe, la Compagnie Het Zoute a toutefois démontré une nouvelle fois sa résilience et confirmé son positionnement en tant que promoteur de projets résidentiels de grande qualité.

Les performances commerciales enregistrées en 2025 se révèlent globalement robustes, avec des résultats particulièrement notables en France et en Belgique. À Harelbeke, le projet Odunes a bénéficié d'un lancement commercial concluant, soutenu par la qualité exceptionnelle de son implantation, la cohérence de son concept architectural et l'attrait pérenne de la Côte d'Opale en tant que destination de résidence secondaire. En Belgique, le projet Loof à Courtrai s'est également distingué, affichant des niveaux de vente sensiblement supérieurs à la moyenne du marché, et ce, malgré un segment du neuf structurellement contraint. Par ailleurs, le lancement du projet Park aan de Stroom à Hemiksem a connu un démarrage prometteur, illustrant la pertinence d'un positionnement résidentiel réfléchi sur des sites stratégiques.

Sur le plan comptable, ces performances commerciales ne se refléteront toutefois que dans les résultats de l'exercice 2026, une part significative des actes authentiques afférents aux ventes réalisées n'ayant pu être passée avant la clôture de 2025. Cette situation met en évidence la solidité de la dynamique commerciale sous-jacente, dont la traduction financière interviendra avec un décalage temporel inhérent au cycle de reconnaissance des revenus.

À l'inverse de ces évolutions favorables, le marché néerlandais demeure confronté à des conditions particulièrement difficiles. La réforme et l'alourdissement de l'imposition sur le patrimoine dans la Box 3 ont quasiment paralysé le marché des résidences secondaires, avec des répercussions notables sur l'ensemble du secteur. Au regard de l'importance des réserves foncières détenues par la Compagnie Het Zoute aux Pays-Bas, cette évolution constitue un enjeu stratégique majeur, faisant l'objet d'un suivi attentif et constant.

Dans un environnement immobilier global caractérisé par le ralentissement, l'incertitude et des mutations structurelles, la Compagnie Het Zoute parvient néanmoins à préserver un positionnement solide grâce à son exigence en matière d'emplacements, à la qualité intrinsèque de ses développements et à une vision résolument orientée vers le long terme. L'entreprise demeure toutefois pleinement consciente des défis persistants et de la nécessité de maintenir rigueur, sélectivité et patience stratégique dans la conduite de ses activités au cours des prochaines années.

Enfin, malgré la rigueur et la prudence de notre gestion, il ne nous paraît jamais inutile de rappeler ici combien l'activité de développement immobilier est volatile, influencée par des facteurs endogènes à son secteur mais aussi exogènes, relevant du contexte économique et même géopolitique dans lequel elle évolue.

Joris Vrielynck
Directeur Général
*Représentant JVCon BV

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

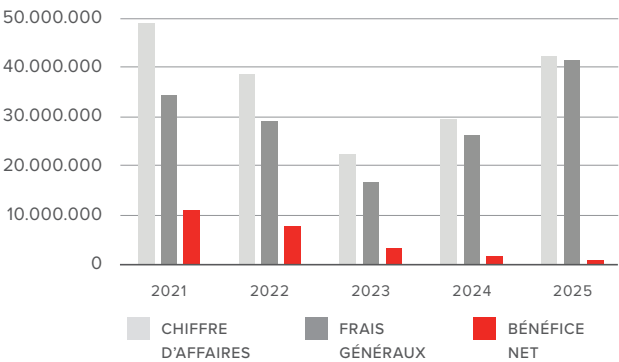
02

Chiffres clés

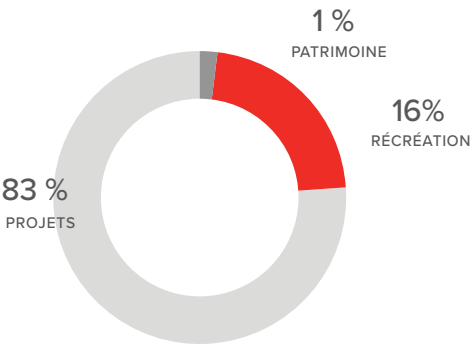
COMPAGNIE HET ZOUTE CONSOLIDÉ

EN EUR	2021	2022	2023	2024	2025
Chiffre d'affaires	49 383 494	38 971 503	22 608 586	29 831 267	42 683 341
Coût des ventes et des prestations	34 644 855	29 256 347	16 920 298	26 554 815	41 811 521
Bénéfice d'exploitation	16 037 860	11 118 126	7 418 982	4 679 965	2 108 828
Bénéfice d'exploitation / Chiffre d'affaires	32,48%	28,53%	32,81%	15,69%	4,94%
Impôts	4 407 176	2 838 495	1 792 900	1 375 302	1 160 704
Bénéfice après impôts	11 240 446	7 803 233	3 353 705	1 654 223	957 136
Impôts / Bénéfice avant impôts	28,17%	26,67%	34,84%	45,40%	54,81%
Capitaux propres	94 224 348	99 460 362	100 787 284	102 231 506	102 233 398
Total du bilan	130 814 103	135 303 405	154 338 013	165 950 030	165 454 433
Solvabilité	72,03%	73,51%	65,30%	61,60%	62,45%

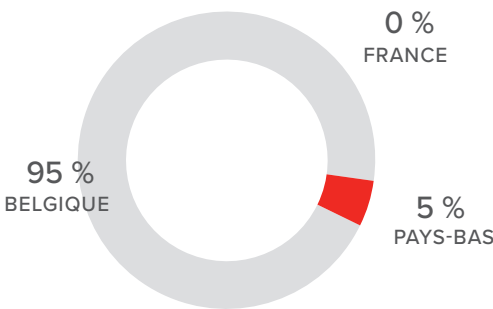
RÉSULTATS SUR 5 ANS



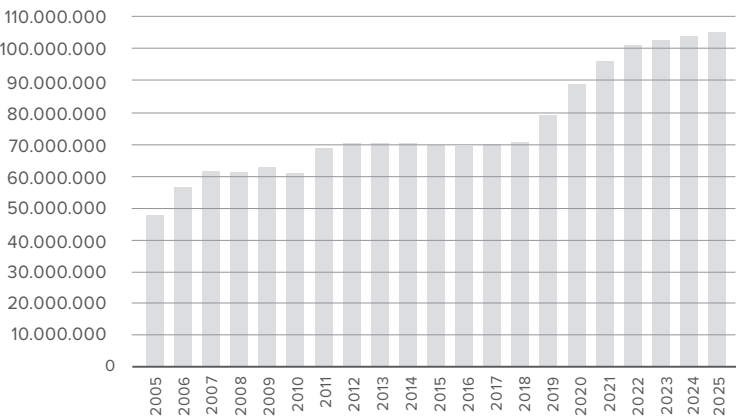
RÉPARTITION DU CHIFFRE D'AFFAIRES 2025 PAR ACTIVITÉ



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU CHIFFRE D'AFFAIRES 2025



ÉVOLUTION DES FONDS PROPRES SUR 20 ANS



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	A	22/04/2026
Baron Didier de Crombrughe de Looringhe	A	P				22/04/2026
Monsieur Marcus Van Heddeghem Représentant MarcVH-Consult srl	A*		A*	P	A*	28/04/2027
Monsieur Pierre Lebbe Représentant PL Conseil srl	A			A	P	22/04/2026
Monsieur Alain Devos Représentant Alain Devos srl	A*		P	A*	A*	28/04/2027
Monsieur Didier t'Serstevens Représentant Hudico sa	A		A			22/04/2026
Madame Natacha Lippens	A		A			22/04/2026
Monsieur Paul-Evence Coppée	A (VP)					22/04/2026
Monsieur Baudouin Jolly Représentant Corpar sa	A	A				22/04/2026
Madame Sophie Lecloux Représentant FreeBe srl	A*	A*	A*	A*		28/04/2027
Madame Sonia Baesch	A					22/04/2026
Madame Ann De Raedt	A			A		22/04/2026
Monsieur Joris Vrielynck Représentant JVCon srl	I	I	I	DG	A	
Madame Catherine Corthals	I	I		DFA	I	
Comte Maurice Lippens	PH					

LÉGENDE

P	Président
PV	Vice-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 28/4/2027.





04

Activités du groupe

Activités immobilières

BELGIQUE

1. KNOCKE

Le Rallye
Bayaulaan 66

Magere Schorre
Magere Schorre 38

Villa Altena
Albertlaan 67

Kalvekeet
Kalvekeetdijk 212 - 214

Keuvelwijk (Tolpaert)
Kragendijk

Maurice Lippensplein
Maurice Lippensplein-
Knokkestraat, Knokke-Heist

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
Doornstraat 188

FRANCE

8. HARDELOT

Le Couple de Sternes
Allée des Sternes

Odunes
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

Duinhof Noord
Boulevard de Wielingen 4 - 6

Cesant
Boulevard de Wielingen 16

Catsant
Boulevard de Wielingen 24 - 25

Schuttershof
Mariastraat 35

Strandvillage
Boulevard De Wielingen 45 &
Leeuwerikenlaan 1

Riethorst
Boulevard de Wielingen 12

Boulevard de Wielingen 30
Boulevard de Wielingen 30

Evenemententerrein
Ringdijk Noord

Cadzand-Dorp (Golf)
Badhuisweg-Ringdijk Noord II

10. GOEREE-OVERFLAKKEE (ZUID-HOLLAND)

Melissant



Résumé des projets en cours

LIEU	PROJET	PART CHZ %	TERRAIN m ²
Knokke-Heist	Kalvekeet	100	8.070
Knokke-Heist	Le Rallye	100	534
Knokke-Heist	Villa Altena	50	5.895
Knokke-Heist	Magere Schorre	100	8.152
Knokke-Heist	Maurice Lippensplein	100	2.558
Knokke-Heist	Keuvelwijk	64	225.000
Knokke-Heist	Parking Minigolf	100	12.134
Knokke-Heist	Tennis	100	51.494
Kortrijk	Loof	100	40.939
Hemiksem	Park aan de Stroom	40	244.791
Brugge	Baron Ruzettelaan	33	12.877
Brugge	Doornstraat	33	12.570
Wemmel	Nerviërslaan	100	15.455
Meise/Wemmel	Kruidtuinlaan	100	14.769
Zomergem	Lievegem	55	59.072
Hardelot	Odunes	100	13.000
Hardelot	Le Couple de Sternes	100	1.913
Hardelot	Ruban Bleu II-III-IV	100	7.400
Cadzand	Cesant	100	924
Cadzand	Catsant	100	1.769
Cadzand	Strandvillage	50	3.985
Cadzand	Duinhof Noord	75	2.325
Cadzand	Schuttershof	50	44.019
Cadzand	Riethorst	100	748
Cadzand	Boulevard de Wielingen 30	100	787
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
R	Recours

SHOB m²	TYPE	UNITÉS	STATUT
5.094	maisons	30	V/C
565	app.	5	V/C
2.886	app.	12	D
3.300	lotissement/villas	9	V
10.000	app./retail/logements abordables	65	S
/	maisons/app.	150-750	S
7.200	boxes de parking souterrains	151	R
ca. 30.000	hotel/countryclub	200-300	D
28.000	app./studios/retail	189	V/D/C
76.181	app./maisons	650	V/D/C
16.500	maisons/app./retail	ca 160	D
1.420	app.	30	D
4.632 / 3.900	app./maisons/PME	14/20/17	D
2.450	maisons/app.	2/12	R
15.190	app./maisons	91	S
8.368	app.	108	V/C
2.180	app.	26	R
5.837	app.	ca 80	D
1.400	app.	14	D
2.450	app.	19	D
ca 10.000	app./app.hôtel/wellness	86	D
7.641	app./retail	46	V/C
/	lotissement	8	V
1.275	app.	12	D
1.200	app.	14	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

Le marché du neuf en Flandre présente aujourd'hui une polarisation de plus en plus marquée. Sur le littoral, et plus particulièrement à Knokke, la demande pour des biens neufs de standing demeure structurellement soutenue. La rareté du foncier, la présence d'une clientèle à haut pouvoir d'achat et l'attrait pérenne de la côte comme lieu d'investissement et de qualité de vie permettent aux projets situés dans des emplacements premium de préserver leur valeur et de s'écouler à un rythme relativement fluide.

À l'inverse, dans l'arrière-pays, le marché s'est sensiblement contracté, en particulier pour le segment des ventes sur plan. La remontée des taux d'intérêt, l'augmentation des coûts de construction et l'attentisme des acquéreurs ont entraîné un allongement des délais de commercialisation ainsi qu'un recul significatif des ventes sur plan. Parallèlement, les délais d'obtention des permis d'urbanisme atteignent des niveaux inédits, prolongeant considérablement les cycles de développement et réduisant la prévisibilité pour les

promoteurs. Dans ce contexte, la part du neuf dans le volume global des transactions immobilières est tombée à un plancher historique.

Malgré cet environnement plus exigeant, certains projets parviennent néanmoins à tirer leur épingle du jeu. Le succès du projet Loof à Courtrai, qui affiche d'excellentes performances en ce qui concerne les ventes sur plan, démontre que la demande subsiste, mais qu'elle s'est affinée. Les projets qui se distinguent par la qualité intrinsèque de leur localisation, leur architecture, leur positionnement stratégique et la confiance qu'ils inspirent continuent de bénéficier d'un niveau d'absorption soutenu, même dans un marché plus sélectif.

Cette évolution confirme que la rareté, l'exigence qualitative et la pertinence de l'emplacement constituent, plus que jamais, les leviers déterminants du succès des développements résidentiels neufs en Belgique.





Loof

Loofstraat 43, Kortrijk

Dans le cadre du projet innovant de rénovation urbaine Loof, la Compagnie Het Zoute transforme progressivement l'ancien site hospitalier en 6 zones distinctes. Loof constitue une étape majeure dans le développement urbain durable : entièrement neutre en CO₂, sans utilisation d'énergies fossiles, et bénéficiant d'un chauffage et d'un rafraîchissement par géothermie. Le projet offre ainsi un cadre de vie moderne et verdoyant, où chaque aspect a été conçu dans le respect de l'environnement et de la qualité de vie des futurs occupants.

La première phase du projet est désormais en pleine réalisation. Park Nolf propose de spacieux appartements de standing avec de généreuses terrasses et une vue sur un jardin paysager historique de style anglais. Gloriëtte, en revanche, se concentre sur des appartements urbains plus

compacts, idéaux pour les primo-accédants et les investisseurs qui apprécient un cadre de vie moderne en plein centre.

Après un excellent démarrage des ventes de la première phase en 2024, le rythme des ventes a légèrement ralenti en 2025. À ce jour, 59 des 96 appartements ont été vendus, soulignant l'intérêt soutenu des acheteurs et les premiers succès du projet.

La phase 2 s'étend sur plusieurs bâtiments soigneusement répartis à travers le projet, alliant harmonieusement architecture historique et constructions modernes. Deux façades emblématiques de style art déco seront préservées, tandis que derrière elles s'élèveront de nouveaux immeubles offrant une vue dégagée sur le parc. Les étages supérieurs accueilleront de spacieux penthouses, tandis que les étages inférieurs proposeront des appartements plus intimistes. Le permis de construire pour cette phase est attendu pour 2026.

La phase 3 se concentre sur le bâtiment de la chapelle, autour duquel des appartements superposés seront érigés et une place publique sera aménagée. La chapelle, en tant que monument protégé, recevra une destination publique, par exemple en tant que magasin ou restaurant. Le manoir (« Koetshuis ») sera d'abord entièrement restauré, puis mis en vente.



www.loof.be

Park aan de Stroom

Nijverheidsstraat–Scheldeboord, Hemiksem

Le projet Park aan de Stroom à Hemiksem vise la reconversion à grande échelle de l'ancien site Bekaert le long de l'Escaut. Réalisé en joint-venture avec deux partenaires, il propose un concept intégré combinant habitat, nature et espaces publics, pensé pour le futur.

Au cœur du projet se trouvera un parc public d'environ 8 hectares, véritable colonne vertébrale verte d'un quartier résidentiel à circulation réduite, parfaitement intégré dans le paysage. La conception repose sur une vision écologique ambitieuse, mettant l'accent sur la biodiversité, la résilience climatique, la gestion de l'eau et la mobilité durable. Des solutions adaptatives au climat, telles qu'une gestion intelligente des eaux pluviales, des promenades ombragées et un plan de circulation priorisant piétons et cyclistes, sont intégrées de manière structurelle au projet.

Le développement se déroulera en 3 phases, avec la création d'environ 650 logements, complétés par un nombre limité de commerces.

La première phase se compose de 59 appartements, allant d'une à trois chambres, bénéficiant de vastes terrasses et d'une vue sur l'Escaut, de 70 maisons familiales de trois à quatre chambres avec jardins privatifs ainsi que de 4 espaces commerciaux. Depuis le lancement des ventes en octobre 2025, 27 unités ont déjà été mises sous option.

La réhabilitation des terrains s'achèvera en 2026, et les travaux d'infrastructure débuteront ensuite. Une fois ces travaux terminés, la construction des premières habitations pourra commencer dès l'été 2026.



www.parkaandestroom.be





Magere Schorre

Magere Schorre 38, Knokke-Heist

Magere Schorre est un développement résidentiel de haute qualité, situé au cœur prestigieux du Zoute, à quelques pas du Royal Zoute Golf Club. Il comprend 9 parcelles de terrain pour villas, d'environ 850 à 950 m², offrant un emplacement privilégié et un cadre de vie haut de gamme.

Pour cette réalisation, plusieurs architectes de renom ont imaginé des villas reflétant le style caractéristique du Zoute, avec des toits rouge orangé chaleureux et des façades blanc cassé élégantes.

À ce jour, 5 des 9 parcelles ont déjà trouvé preneur. Parmi les parcelles restantes, deux bénéficient d'un permis de construire approuvé pour la construction d'une villa exclusive.





Villa Altena

Albertlaan 67, Knokke-Heist

En 2023, la Compagnie Het Zoute a acquis, dans le cadre d'une joint-venture, une villa néoclassique protégée sur un terrain d'environ 6 000 m². Utilisé comme internat depuis 1966, le bâtiment bénéficie d'un emplacement exceptionnel à seulement 100 mètres de l'administration communale, avec une vue dégagée sur le Royal Zoute Golf Club. L'internat continuera à fonctionner dans sa configuration actuelle jusqu'en fin 2027.

Avec son partenaire, la Compagnie Het Zoute prévoit de transformer le bâtiment en un ensemble architectural d'exception, où l'architecture tissera un lien élégant entre le charme historique de la Villa Altena et une interprétation contemporaine raffinée. Dans ce cadre, un plan directeur a été élaboré et soumis à la commune. La conception répond au type de villa demandé à travers la création d'une villa urbaine qui s'inscrit fortement dans le style caractéristique du bâtiment existant. Les premiers permis d'urbanisme sont attendus en 2026.

Le Rallye

Bayauxlaan 66, Knokke-Heist

Depuis son lancement à l'automne 2023, cette villa urbaine a rapidement rencontré un grand succès : 4 des 5 appartements ont déjà été vendus. Idéalement située à proximité de la digue et du Casino de Knokke-Heist, la résidence combine emplacement central, architecture soignée et confort de vie.

Fin 2025, seul le penthouse était encore disponible : un appartement aux volumes généreux et aux finitions haut de gamme, offrant une expérience de vie incomparable. Les travaux progressent rapidement et la livraison est prévue pour la fin de l'année 2026.



www.rallye-knokke.be



Kalvekeet

Kalvekeetdijk 212-214, Knokke-Heist

Ce projet particulier comprenant 40 logements neufs situé au cœur d'un jardin-parc commun a été livré au cours de l'année 2025.

Fin 2025, il restait encore 2 logements à vendre.



www.kalvekeet.be

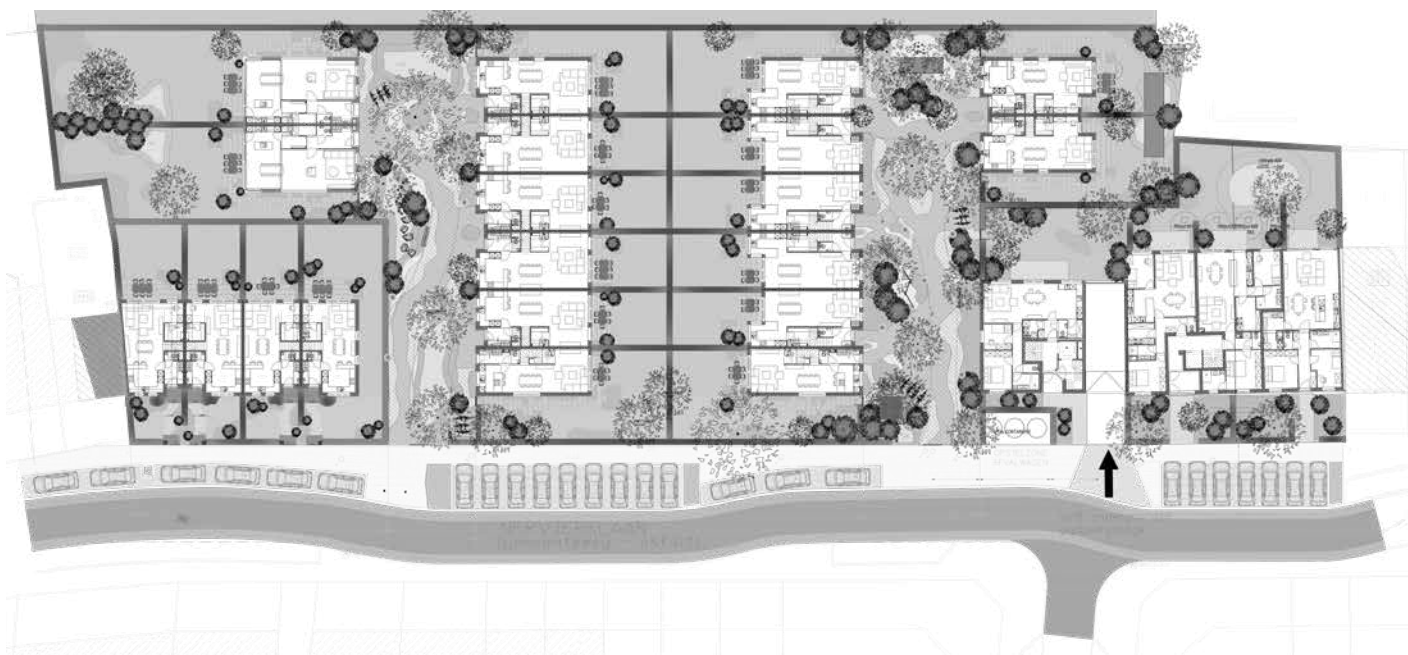




Keuvelwijk

Kragendijk, Knokke-Heist

Le projet Keuvelwijk prévoit de développer un quartier résidentiel d'environ 21 hectares dans le polder de Tolpaert, à proximité du centre historique de Knokke. La commune de Knokke-Heist souhaite ainsi répondre à la forte demande de logements abordables pour la population. La majeure partie du site, sous le contrôle de la Compagnie Het Zoute, pourrait convenir à ce projet. Il reste cependant de nombreux défis urbanistiques à relever avant que la construction puisse réellement débuter.



Nerviërslaan

Nerviërslaan 54, Wemmel

L'ancien site Esri, située sur l'avenue des Nerviens à Wemmel, a récemment obtenu le feu vert définitif pour son développement après un processus de permis complexe. Le permis de lotir a été obtenu pour le développement d'un bâtiment destiné à des PME et d'un complexe résidentiel. La demande de permis de construire pourra donc être déposée en 2026.

La partie résidentielle comprendra 8 maisons semi-ouvertes, 8 maisons mitoyennes, 4 logements compacts avec jardin et 14 appartements. La zone PME proposera environ 4 000 m² d'unités modernes et modulables, réparties sur deux étages, pour un total de 17 unités.

Idéalement situé à proximité du Ring de Bruxelles et de l'E19, le site bénéficie d'excellentes connexions vers Bruxelles et Anvers, ce qui en fait un projet particulièrement attractif tant pour l'habitat que pour l'implantation de PME.

Kruidtuinlaan

Kruidtuinlaan-Schapenbaan, Meise

Ce projet bénéficie d'un emplacement unique dans un quartier résidentiel prisé de Boechout (Wemmel-Meise), à deux pas du Jardin botanique de Meise et à proximité immédiate de Bruxelles. Acquis en 2022, il a connu, comme le dossier de Wemmel, quelques retards liés aux discussions avec les autorités locales et aux procédures de recours. En juin 2024, le permis de lotir a été délivré pour la construction de 2 maisons unifamiliales et d'un immeuble collectif de 12 appartements. Bien que des riverains aient contesté ce permis, les recours ont été jugés infondés début 2025. Le comité d'action a toutefois interjeté un nouvel appel, dont la décision du Conseil pour la contestation des autorisations est attendue pour le printemps 2026.



Baron Ruzettelaan

Baron Ruzettelaan 80, Brugge

En 2023, la Compagnie Het Zoute, en partenariat avec deux acteurs stratégiques, a acquis un site idéalement situé à proximité du centre de Bruges. Composé aujourd'hui de 4 bâtiments commerciaux, ce site se prépare à une transformation ambitieuse : à l'issue des baux en cours, il sera réaménagé en un vaste projet résidentiel le long du canal Ostende-Gand, alliant modernité et qualité de vie. Le développement du plan directeur progresse activement, avec pour objectif sa finalisation d'ici 2031, année à laquelle les baux actuels prendront fin. Ce projet souligne notre ambition de réaménager des sites urbains de valeur de manière durable et réfléchie.





Doornstraat

Doornstraat 188, Brugge

Dans le quartier résidentiel de Sint-Andries à Bruges, à proximité immédiate du stade Jan Breydel et à l'angle de la Doornstraat et de la Lange Molenstraat, la Compagnie Het Zoute a pris, en collaboration avec les deux partenaires du projet Baron Ruzettelaan, une option sur un terrain à bâtir d'environ 1,2 hectare.

Ce site offre un potentiel de développement pour 3 villas urbaines, totalisant environ 30 appartements de standing.

Les avant-projets sont en cours d'élaboration, avec une introduction de la demande de permis d'urbanisme envisagée en 2026.

Lievegem

Zomerlaan, Zomergem

Ce terrain, acquis avec un partenaire et dont la Compagnie Het Zoute détient la majorité des positions foncières, a été initialement acheté à titre de réserve foncière et est actuellement valorisé comme terrain agricole, avec l'ambition, à terme, d'obtenir une autorisation à usage résidentiel. Il se situe dans une zone d'extension résidentielle, à proximité du centre de Zomergem, et bénéficie d'un cadre calme et verdoyant grâce à 3,8 hectares d'espaces verts communs. Néanmoins, un changement de destination n'est pas envisageable à court terme.

Maurice Lippensplein

Maurice Lippensplein-Knokkestraat, Knokke-Heist

Au nord de la gare de Knokke, entre la Knokkestraat et la place Maurice Lippens, la Compagnie Het Zoute a pris le contrôle de la majorité des habitations d'un îlot situé en zone résidentielle.

L'objectif est d'y développer, au cours des prochaines années, un projet mixte comprenant principalement des logements au-dessus d'un socle commercial.





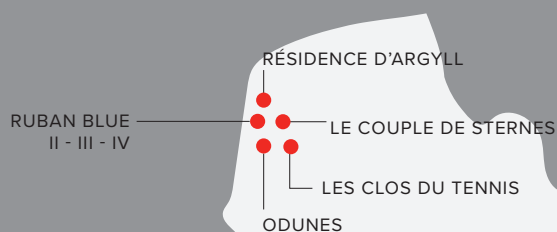
ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES EN FRANCE

Le point sur le marché résidentiel français

En 2025, le marché des résidences secondaires sur la Côte d'Opale a retrouvé une stabilité après la période de correction de 2023-2024. Les volumes de transactions repartent à la hausse et la demande se renforce, principalement grâce aux acheteurs belges. Harelol confirme sa place parmi les destinations les plus prisées, grâce à son équilibre unique entre accessibilité, cadre naturel préservé, infrastructures de golf et ambiance résidentielle. Les biens d'exception et les programmes neufs de qualité restent très recherchés, avec des prix stables ou légèrement en hausse et une absorption rapide.

Cette dynamique se traduit par le succès des nouvelles opérations : le projet Odunes, lancé en avril, a connu un démarrage commercial exceptionnel, avec un rythme de vente soutenu dès les premières semaines. Cela illustre la confiance durable des acheteurs dans les attraits de cette cité balnéaire et la demande continue pour des résidences secondaires haut de gamme dans ce lieu.

Les perspectives restent prometteuses pour l'avenir. La production limitée de nouveaux biens face à une demande solide et continue crée un déséquilibre structurel favorable, faisant de Harelol l'un des marchés de résidences secondaires les plus solides et performants du nord de la France.



FRANCE



Odunes (Front de Mer)

Avenue Joseph Lesur, Hardelot

Ce prestigieux projet résidentiel bénéficie d'une situation exceptionnelle, face au club de voile rénové de Hardelot, directement sur la plage, offrant une vue panoramique sur la mer à l'ouest et jouxtant une zone dunaire protégée à l'est. Odunes se compose de 4 résidences indépendantes, dessinées dans une architecture organique et ondulante, en parfaite harmonie avec le paysage de dunes environnant.

Le programme comprend 108 appartements de grand standing, allant de logements compacts à de spacieux penthouses, tous pourvus de terrasses offrant des perspectives exceptionnelles sur la mer, les dunes ou les deux. Les surfaces habitables s'étendent de 53 m² à 101 m², avec des terrasses pouvant atteindre 69 m².

Odunes est conçu selon les standards les plus exigeants, intégrant durabilité, isolation performante et finitions de haute qualité. De larges baies vitrées,

des systèmes de chauffage et de climatisation à haute efficacité énergétique, ainsi que des terrasses soigneusement aménagées, contribuent à un cadre de vie exceptionnel. L'ensemble du domaine est entièrement piétonnier et bénéficie d'un parking souterrain sécurisé.

Le permis de construire définitif a été obtenu en 2024, suivi au printemps 2025 du lancement de la commercialisation. À ce jour, 32 appartements ont trouvé preneur. Les travaux ont débuté en février 2026 et les premières livraisons sont prévues pour la mi -2029.



www.odunes.be



Le Couple de Sternes

Allée des Sternes, Hardelot



Le projet concerne le développement d'un complexe résidentiel moderne de 26 unités, situé à l'angle de l'Allée des Sternes et de la Rue des Anglais à Hardelot. L'architecture proposée constitue une interprétation contemporaine du style anglo-normand. Le permis de construire a été obtenu, mais l'autorisation d'abattage des arbres et arbustes présents n'a pas été délivrée en raison de la présence de chauves-souris protégées sur le site. Une demande de dérogation à la législation environnementale est en cours, mais son obtention n'est nullement garantie. En attendant cette décision, ni le lancement commercial ni la réalisation du complexe ne peuvent être engagés.

Ruban Bleu II – III – IV

Avenue Winston Churchill, Hardelot

Les projets Ruban Bleu II, III et IV constituent la prochaine étape du développement résidentiel à Hardelot, sur le même site que le Ruban Bleu original, le long de l'avenue Winston Churchill et du Boulevard d'Argyll. Ces 3 nouveaux bâtiments abriteront conjointement près de 80 appartements haut de gamme, s'insérant harmonieusement, tant par leur échelle que par leur caractère, dans l'environnement du projet existant, et prolongeant ainsi le concept emblématique du Ruban Bleu.

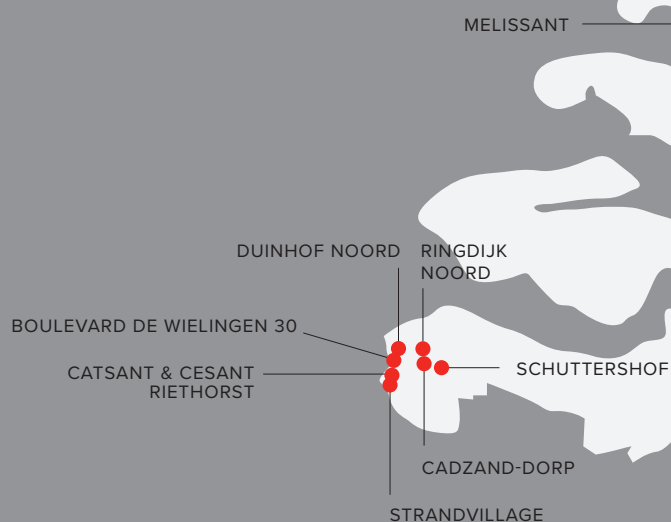
Les travaux visant à finaliser les démarches administratives sont menés activement, en vue d'un dépôt prochain de permis de construire et d'une introduction réussie sur le marché.

Autres projets à Hardelot

Les projets Résidence d'Argyll et Les Clos du Tennis sont confrontés à des contraintes liées aux autorisations administratives, ce qui ne permet pas de garantir leur développement à ce stade.

Ces projets sont actuellement suspendus pour une période indéterminée.





ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES AUX PAYS-BAS

Le point sur le marché résidentiel hollandais

En 2025, le marché des résidences secondaires aux Pays-Bas a été fortement marqué par le contexte fiscal, la taxe « Box 3 » jouant un rôle décisif dans la prudence des investisseurs. Cette imposition annuelle, calculée sur la valeur patrimoniale des résidences secondaires indépendamment du rendement réel, a conduit à une attitude plus attentiste chez les acheteurs. Si l'intérêt pour des emplacements côtiers de qualité reste bien présent, la pression fiscale accrue se traduit par une absorption plus lente et des délais de vente prolongés, en particulier sur le segment du neuf.

Cette tendance est particulièrement perceptible à Cadzand, traditionnellement l'une des destinations les plus prisées par les acheteurs belges, grâce à son emplacement unique, son cadre naturel préservé et son offre résidentielle haut de gamme. Malgré ces atouts solides, le marché connaît actuellement un climat d'investissement plus réservé, les acheteurs évaluant plus

finement chaque opportunité et reportant fréquemment leurs décisions d'achat en raison de l'incertitude fiscale et de son impact sur le rendement net.

Le projet Duinhof Noord illustre également ces nouvelles conditions de marché. Malgré sa qualité intrinsèque et sa situation exceptionnelle, le rythme des ventes reste pour l'instant inférieur aux attentes initiales, reflétant le ralentissement général du marché néerlandais des résidences secondaires. À court terme, les perspectives restent modérées à négatives, et il est probable que le marché restera sous pression en 2026 tant qu'aucune clarification ou adaptation structurelle du régime Box 3 ne sera mise en place.

Cela confirme qu'à long terme, Cadzand demeure un emplacement recherché et stratégique, mais que la dynamique actuelle est moins favorable que celle observée dans des régions côtières comparables, telles que la Côte d'Opale française.

Cesant

Boulevard de Wielingen 16, Cadzand

Cesant est un projet résidentiel d'exception situé sur le Boulevard de Wielingen à seulement quelques pas de la plage. Conçu comme une résidence de type villa, il proposera environ 14 appartements haut de gamme. L'obtention du permis est prévue pour 2026. Le calendrier de réalisation dépendra de l'évolution des ventes des projets voisins, notamment celui de Duinhof Noord.



Catsant

Boulevard de Wielingen 24-25, Cadzand

Un peu plus loin le long du boulevard, deux bâtiments existants seront remplacés par un immeuble résidentiel de standing comprenant 19 appartements, conçu dans le même style que le projet Cesant. Le permis de construire a été obtenu début 2026. Le calendrier et les différentes phases de son développement dépendront étroitement des résultats de vente des autres projets situés dans la région, dont notre projet Duinhof Noord.





Duinhof Noord

Boulevard de Wielingen 4-6, Cadzand

Le projet Duinhof Noord, actuellement en construction, se compose de 46 appartements de luxe situés en lisière des dunes à Cadzand-Bad, à l'extrémité est du Boulevard de Wielingen. La plage ainsi que le centre-ville, avec ses terrasses, commerces et restaurants, se trouvent à quelques pas.

Duinhof Noord offre une combinaison unique entre le calme du paysage dunaire de Zélande et l'animation d'une station balnéaire. L'immeuble comprend des appartements aux plans et surfaces variés, allant de 1 à 4 chambres et d'une surface habitable variant entre 70 m² à 158 m². La plupart des appartements disposent d'au moins une grande terrasse offrant une vue sur les dunes, le village ou la plage. Grâce à leur agencement spacieux et à leurs grandes baies vitrées, les appartements sont lumineux, aérés et finis avec des matériaux de haute qualité.

La construction approche de son terme. Sur les 46 appartements, 26 ont été vendus à ce jour, ce qui représente un rythme de vente plus lent que prévu. La vente des espaces commerciaux progresse également prudemment, une seule des 4 unités ayant été vendue à ce jour. Les livraisons ont débuté en février 2026. Les appartements encore en vente feront l'objet d'une plus grande finition afin de répondre à la demande des acheteurs souhaitant pouvoir profiter plus rapidement de leur acquisition.



www.duinhofnoordcadzand.nl



Schuttershof

Mariastraat 35, Cadzand

En 2021, la Compagnie Het Zoute a obtenu, avec un partenaire stratégique, le permis de lotir pour 4,46 hectares à Cadzand-Dorp. Sur 1,5 hectare soigneusement sélectionné, le projet résidentiel Schuttershof propose 8 grands terrains de 565 à 1 265 m², idéaux pour des villas en résidence principale ou secondaire.

À ce jour, la moitié des terrains ont trouvé preneur. Chaque parcelle est proposée avec permis et contrat d'entrepreneur, mais à ce jour, les ventes dans ce segment restent faibles.

La portion restante du terrain sera maintenue en réserve foncière et fera l'objet, au cours de l'année 2026, d'analyses complémentaires en vue de développements futurs éventuels.



Strandvillage

Boulevard de Wielingen 45 &
Leeuwerikenlaan 1, Cadzand

Au cœur de Cadzand, sur le Duinplein, la Compagnie Het Zoute détient deux immeubles stratégiquement situés. Fin 2022, elle a conclu un partenariat avec les propriétaires d'un hôtel réputé de Cadzand, donnant naissance à une joint-venture à parts égales (50/50) pour développer un projet ambitieux et visionnaire.

Le projet prévoit le développement d'un complexe haut de gamme d'environ 86 unités – penthouses, appartements et appartements hôteliers – avec des installations de bien-être, proposant une offre variée adaptée à tous types de séjours, du court séjour aux séjours plus longs à des fins récréatives.

À la fin de l'année 2025, l'accord de principe de la commune a été obtenu, permettant le dépôt de la demande de permis de construire au cours de l'année 2026.



Riethorst

Boulevard de Wielingen 12, Cadzand

La Compagnie Het Zoute prévoit la réalisation d'une villa urbaine de 12 appartements sur ce site. La demande de permis de construire est actuellement en préparation. La suite du développement et le calendrier du projet dépendent de la dynamique de vente des programmes voisins, en particulier celui de Duinhof Noord.





Boulevard de Wielingen 30

Boulevard de Wielingen 30, Cadzand

Située sur la deuxième ligne du Boulevard de Wielingen, cette parcelle fait partie des dernières encore disponibles et présente une superficie similaire à celle des autres terrains du boulevard. Elle accueillera un projet de 14 appartements. La demande de permis de construire est en cours de préparation. L'avancement et le phasage du projet dépendront de la dynamique commerciale des autres programmes locaux, notamment Duinhof Noord.



Evenemententerrein

Ringdijk Noord, Cadzand

Le terrain situé le long de la voie d'accès à Cadzand-Bad est actuellement à vocation agricole, mais il présente un fort potentiel pour un développement polyvalent combinant tourisme résidentiel, activités commerciales et infrastructures sportives.

L'étude de faisabilité constitue la première étape pour envisager son développement futur et appuyer d'éventuelles démarches de promotion ou de plaidoyer. Parallèlement, un concept alternatif est à l'étude, qui prévoit de développer une partie du terrain tout en préservant le reste en tant qu'espace naturel. Cette approche vise à concilier les nouvelles initiatives avec la protection de l'environnement et le respect du cadre local. La Compagnie Het Zoute détient 50 % du projet.

Cadzand dorp

Badhuisweg – Ringdijk Noord II, Cadzand

En 2019, la Compagnie Het Zoute a acquis environ 22,5 hectares de terres agricoles situées entre Cadzand-Dorp et Cadzand-Bad, offrant des perspectives de réaménagement à long terme. Plusieurs options sont à l'étude, notamment la création d'un parcours de golf de 9 trous accompagné de villas urbaines. Pour le projet de golf, une étude de faisabilité est menée en complément de l'étude d'orientation.

L'exploitant agricole poursuit son activité sur les terrains sur la base d'un contrat annuel résiliable.

Melissant

Bouwdijk Melissant

En juin 2021, la Compagnie Het Zoute a pris en option, via une joint-venture, un terrain d'environ 11,5 hectares situé à proximité du parcours de golf de 27 trous de Goeree-Overflakkee, en Hollande-Méridionale, avec un droit de superficie et sous réserve de l'obtention d'un permis de construire. Le site pourrait accueillir environ 100 résidences de vacances. La commune se montre favorable au projet, mais la Province n'a pas encore délivré son approbation définitive, estimant qu'il convient d'abord de réhabiliter les parcs de loisirs existants et dégradés de la région avant d'autoriser de nouvelles constructions.

L'option d'achat a été prolongée gratuitement jusqu'à la fin de 2028.



Patrimoine

LES FERMETTES

Le patrimoine se compose de 16 fermes ou fermettes typiques, dont la plupart sont louées au titre de résidences principales ou secondaires. Seules deux fermes sont exploitées sous bail à ferme.

À terme, la Compagnie Het Zoute prévoit d'engager la modernisation énergétique de l'ensemble des fermettes, conformément aux normes à venir, afin d'en garantir la pérennité et, le cas échéant, d'en renforcer la valeur.

La ferme située Jagerspad 19 est aujourd'hui quasiment entièrement rénovée et sera prochainement proposée à la location. Quant à la maison sise Bronlaan, une rénovation en profondeur – pouvant aller jusqu'à une reconstruction complète – est actuellement à l'étude par un architecte.

Par ailleurs, une autre maison récemment libérée fera l'objet de travaux de rénovation légers avant sa remise en location. Enfin, un nouveau locataire est recherché pour une ferme ayant déjà bénéficié d'une rénovation complète.





EXPLOITATIONS AGRICOLES

Les activités agricoles sont restées globalement stables par rapport à l'exercice précédent. La Compagnie Het Zoute exploite directement environ 90 hectares, tandis que les 83 hectares restants sont loués à différents exploitants agricoles.

En 2025, certaines prairies et terres agricoles ont été cédées à des propriétaires voisins ainsi qu'à l'Agence régionale pour la gestion de l'environnement « Natuur en Bos » (Nature et Forêt).

En 2025, un inventaire de nos terres agricoles a été réalisé, accompagné d'un plan d'action pour l'exploitation agricole. Celui-ci dresse une analyse des effets de la nouvelle réglementation relative à l'azote ainsi que des mesures possibles. Étant donné qu'une grande partie des terres agricoles est située dans ou à proximité des zones naturelles, leur exploitation agricole pourrait être compromise à court terme. Il convient donc d'évaluer si une cession ne serait pas opportune lorsque se présente la possibilité de vendre à un prix avantageux.



Activités récréatives

ROYAL ZOUTE GOLF CLUB

Rapport annuel – Exercice 2025

L'exercice 2025 s'inscrit dans la continuité des décisions structurantes prises ces dernières années et marque une phase d'exécution concrète et de consolidation pour le Royal Zoute Golf Club.

Cette année a été caractérisée par la mise en œuvre opérationnelle des projets engagés, le renforcement de l'organisation interne et la clarification des orientations à long terme, dans le respect de l'identité et de l'ADN familial du Club.

Parcours – Executive Course & Championship Course

FINALISATION DE LA PREMIÈRE PHASE DE RÉNOVATION

La première phase du programme de rénovation confié à Mackenzie & Ebert s'est achevée au printemps 2025 sur l'Executive Course et le Championship Course.

Mené dans le respect du tracé historique conçu par Harry Colt en 1899, ce travail a permis :

- d'améliorer l'expérience d'arrivée et la lecture paysagère du site, notamment par la création de dunes naturelles isolant les deux finishing holes des parcours ;
- de repositionner le putting green devant la terrasse, apportant davantage de cohérence fonctionnelle, une surface agrandie et une meilleure convivialité au cœur de la zone d'entraînement ;
- de préparer les étapes suivantes du programme global de modernisation.

Le Natuurbeheersplan a été approuvé début 2026, étape déterminante pour la poursuite des autorisations administratives. Les plans d'exécution détaillés sont en préparation, avec un objectif de lancement de la phase 2 à l'automne 2026, sous réserve de l'obtention des permis nécessaires.

La première phase sera définitivement finalisée avec la rénovation du chipping green.

ÉTAT DU TERRAIN ET GESTION AGRONOMIQUE

Le travail engagé ces dernières années visant à remplacer progressivement le Poa annua par de l'agrostide se poursuit. L'objectif est d'obtenir des greens plus résistants, plus durables et moins gourmands en eau.

Les greens sont volontairement maintenus plus fermes et, lorsque les conditions climatiques le permettent, tondus à 5 mm durant la période hivernale.

Les fairways ont été scarifiés et ressemés en fin d'année afin d'améliorer leur densité et leur qualité agronomique. Les roughs demeurent gérés strictement selon le plan écologique en vigueur.

Direction, Organisation & Vision 2030

L'année 2025 a constitué la première année complète sous la nouvelle direction.

Elle s'est inscrite dans une dynamique de consolidation organisationnelle et de clarification des responsabilités, contribuant à une meilleure coordination des activités du Club.

Parallèlement, un travail structurant a été initié autour de la définition de la Vision 2030. Cette réflexion vise à articuler les priorités de long terme autour de quatre axes majeurs :

- l'excellence et la durabilité des parcours ;
- la qualité de l'accueil et de l'expérience membre ;
- une gouvernance claire, responsable et structurée ;
- la pérennité patrimoniale et environnementale.

Cette Vision constitue désormais un cadre de référence pour les décisions stratégiques et les investissements à venir.

Ambitions 2026

Pour 2026, les ambitions sont clairement définies :

- poursuivre l'amélioration continue de l'Executive Course et du Championship Course ;
- renforcer la durabilité et la résilience des surfaces ;
- maintenir un haut niveau d'exigence dans l'entretien et améliorer l'expérience au sein des installations du RZGC ;
- préparer la phase 2 du Masterplan.

Conclusion

Le Royal Zoute Golf Club poursuit avec constance son engagement : préserver, améliorer et transmettre un patrimoine d'exception.

Grâce à l'implication des équipes, à la mobilisation des instances et au sens des responsabilités de ses membres, le Club poursuit son développement avec rigueur, ambition et une vision structurée.

Pierre Lebbe

Président Royal Zoute Golf Club

MINI & APPROACH GOLF



Situé au cœur de Knokke-Zoute, ce site de mini-golf et d'« approach golf » constitue depuis de nombreuses années un lieu privilégié pour la pratique sportive, la détente et les moments de convivialité. Avec ses 18 trous de mini-golf et son parcours technique d'« approach golf » de 12 trous, le domaine propose des activités récréatives pour tous les âges, dans un cadre verdoyant et paisible, soigneusement aménagé et riche en diversité de parcours.

Dans le cadre de son développement, la Compagnie Het Zoute a étudié la possibilité de créer un parking souterrain exclusif. Le projet prévoyait un complexe haut de gamme d'environ 12 000 m², situé à l'est du parking existant, comprenant près de 150 boxes de garage luxueux destinés aux véhicules prestigieux et aux voitures de collection. L'attention était portée sur la qualité, la sécurité et la discrétion, dans l'objectif de renforcer le confort et l'image du site.

Après concertation avec la commune et divers ajustements, le permis d'urbanisme a été délivré. Ce permis a toutefois fait l'objet d'un recours devant la Commission des recours administratifs relatifs aux permis, laquelle ne peut que renvoyer le dossier à la Province. La Compagnie Het Zoute a désormais engagé un dialogue direct avec les requérants afin de prendre en compte leurs préoccupations et de rechercher une solution à l'amiable.





ROYAL ZOUTE TENNIS CLUB

Le Royal Zoute Tennis Club a clôturé la saison 2025 sur une note dynamique et réussie, enregistrant une nette progression du nombre de membres et de visiteurs, retrouvant ainsi les niveaux d'avant la pandémie. Le padel a poursuivi sa croissance fulgurante avec l'ouverture de cinq nouveaux courts et l'arrivée de nombreux nouveaux membres, tandis que le tennis a connu un véritable renouveau cette année, marqué par plus de joueurs, de locations et un enthousiasme retrouvé.

Le calendrier des événements a été riche et de grande qualité, mêlant des rendez-vous incontournables tels que l'Elle Run, Family & Friends, la Zoute Cup et le Zoute Open à des temps forts exceptionnels, comme le Knokke Zoute Junior Roller Open, le plus grand tournoi junior de tennis en fauteuil roulant au monde, ou encore le retour du Knokke Zoute Ladies Open, qui sera élargi en 2026 en un tournoi doté de 50 000 \$ de prize money.

L'offre destinée aux incentives et événements d'entreprise s'est également renforcée, la combinaison du tennis et du padel offrant aux sociétés un cocktail idéal de sport, de networking et d'expériences inoubliables.

Sur le plan opérationnel, Edition Ventures est responsable de l'exploitation et de l'entretien général des terrains du Royal Zoute Tennis Club. L'exploitation de « Knokke Out » est gérée par Recreation & Leisure, assurant une répartition claire des tâches et un suivi professionnel des deux activités.

Cependant, il apparaît que les 5 hectares de terrains sont largement sous-exploités pour la pratique du tennis, l'occupation ne dépassant les 75 % que quelques jours par an. Dans ce cadre, une réflexion est menée depuis plusieurs années à l'initiative de la commune de Knokke-Heist afin de concevoir un plan directeur ambitieux pour la réhabilitation du complexe.

Ce projet visionnaire imagine la transformation du site en un complexe intégré alliant hôtel, sport et loisirs, tout en préservant la tradition sportive et le cadre exceptionnel du lieu. Il se déploierait en deux phases, mais reste aujourd'hui encore sujet à de nombreux aléas de faisabilité financière et urbanistique.



Collaborateurs

L'année écoulée a été marquée par de nombreux défis, mais elle a également révélé la solidité, la résilience et la capacité d'évolution de notre organisation. Grâce à l'engagement, à la flexibilité et à l'esprit de collaboration de l'ensemble des équipes, l'organisation a su maintenir sa stabilité tout en réalisant des avancées significatives. Le Conseil d'Administration souhaite exprimer sa sincère reconnaissance à chacune et chacun pour son dévouement et sa persévérance.

En 2025, l'entreprise a connu plusieurs évolutions au sein de son équipe : le départ d'un développeur de projets senior, dont le remplacement est actuellement en cours, ainsi que celui du Head of Sales & Marketing. Dans le cadre du renforcement de notre force commerciale, une nouvelle collègue a rejoint l'équipe, prenant en charge la vente de projets en Belgique et aux Pays-Bas. Cette réorganisation nous permet d'aborder 2026 avec confiance, animés par de nouvelles opportunités et une ambition de croissance continue.





Joris



Catherine



Veerle



Fabienne



Bert



Ludo



Patricia



Erwin



Maud



Freia



Gaëlle



Carine



Peter



Jordy



Filip



Youri



Elke



Bert



Lissa



Nathalie



Annelies



Delphine

© A Jacobs

Rapport de gestion

ESG

À partir de 2025 et au cours des années suivantes, la Compagnie Het Zoute poursuivra le déploiement et l'ancrage structurel de sa politique ESG. Les priorités porteront sur le suivi continu des indicateurs ESG, ainsi que sur l'amélioration progressive du reporting interne.

L'obtention d'une médaille de bronze EcoVadis en 2025 témoigne des avancées réalisées. Dans la perspective d'une nouvelle évaluation en 2026, l'entreprise s'engage à assurer un suivi systématique des indicateurs ESG pour l'exercice 2025 et à renforcer, actualiser et structurer davantage le tableau de bord des KPI existants.

La Compagnie Het Zoute considère l'ESG comme un pilier essentiel de sa stratégie à long terme et réaffirme son engagement en faveur d'une création de valeur durable et équilibrée au bénéfice de l'ensemble de ses parties prenantes.

GOUVERNANCE

Le Conseil d'administration s'est réuni à six reprises en 2025.

L'Advisory Board s'est réuni huit fois en 2025. 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 deux fois en 2025 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 la direction financière, soit par recommandé au siège de la Compagnie soit par mail à 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

Comme annoncé lors de l'Assemblée Générale de 2025, le Conseil d'Administration proposera chaque année un dividende en tenant compte des résultats obtenus, de la situation financière et des prévisions futures.

VALORISATION

En 2025, PWC Advisory BV a actualisé, à la demande du Conseil d'Administration, l'exercice de valorisation mené en 2021. L'executive summary, daté du 12 mars 2025, de cette évaluation est disponible sur notre site internet (Menu, Corporate, Informations financières). La valeur d'une action était alors estimée dans une fourchette comprise entre 4.756 et 5.256 EUR.

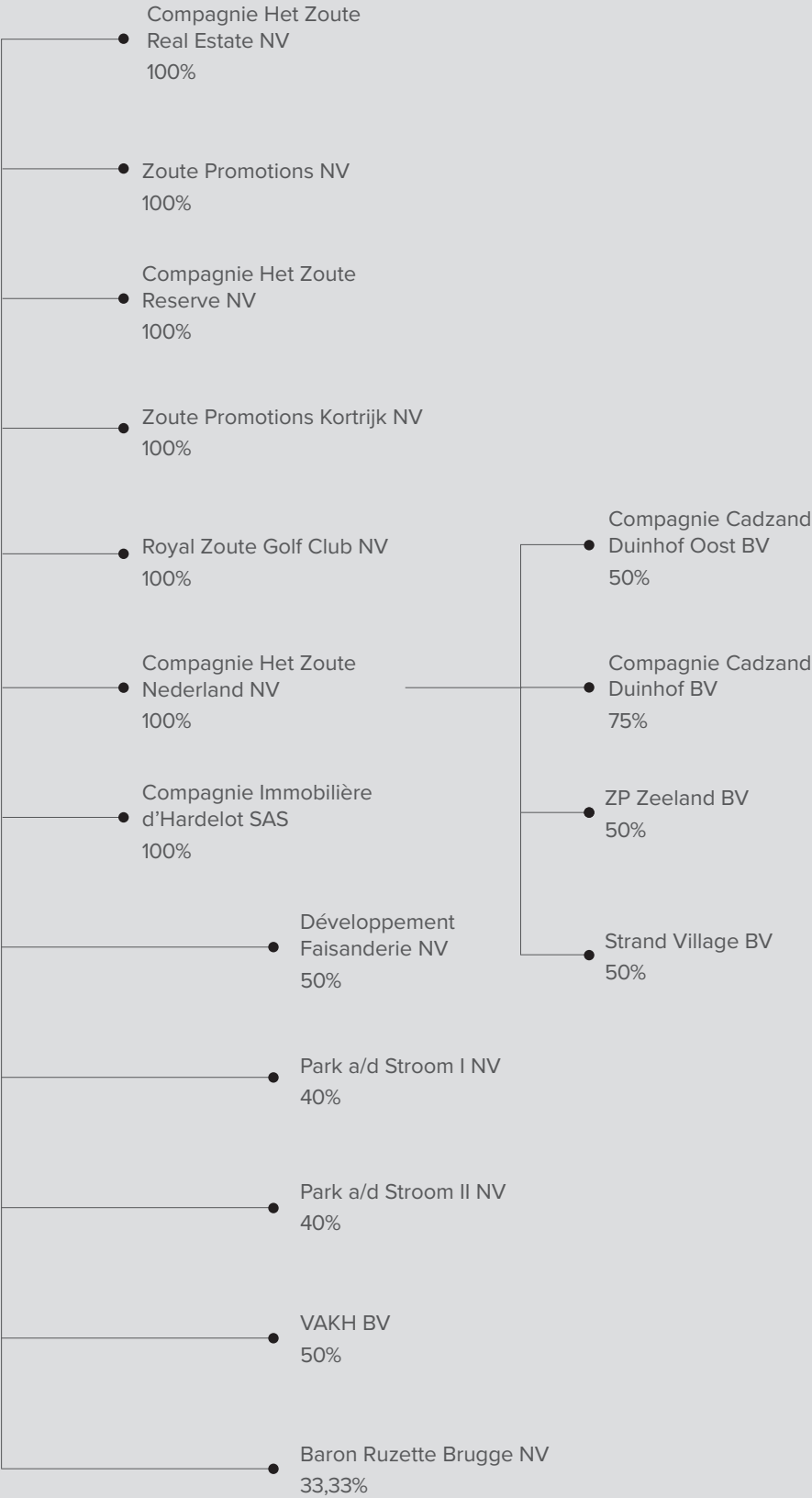


06

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.

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 SA

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'HARDELLOT 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.

STRAND VILLAGE BV

KvK Zuid-West Nederland 9367442

Filiale à 50% de Compagnie Het Zoute Nederland BV, développe le projet « Strandvillage » à Cadzand.

Commentaire sur certains postes des comptes annuels consolidés

Le total du bilan des comptes annuels consolidés a diminué de 0,5 million EUR.

ACTIF

Les immobilisations ont diminué de 0,2 million EUR.

Les immobilisations corporelles ont diminué de 0,1 million EUR, à la suite d'une dépréciation plus importante que les investissements. Les investissements concernent la première phase de la rénovation du terrain de golf et divers investissements dans la rénovation du patrimoine.

Les biens immobiliers destinés à la vente, d'un montant de 121,6 millions EUR, ont augmenté de 1,9 millions EUR par rapport au 31 décembre 2024. 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 0,6 million EUR, principalement en raison des créances sur les entreprises consolidées selon la méthode de la mise en équivalence.

Les valeurs disponibles au 31/12/2025 s'élèvent à 14,2 millions EUR (-2,8 millions EUR).

PASSIF

Les capitaux propres du groupe (102,2 millions EUR) restent inchangés par rapport à fin 2024.

Les dettes du groupe augmentent de 1,0 million EUR pour s'établir à 63,2 millions EUR. Les dettes à court terme augmentent de 1,0 million EUR. Les dettes financières diminuent de 11,5 millions EUR suite au remboursement de straight loans. Les dettes commerciales diminuent de 1,5 million EUR. Les acomptes reçus sur cotisations augmentent de 4,5 millions EUR. Les acomptes reçus des clients sur les projets en cours de construction augmentent de 10,1 millions EUR pour atteindre un total de 28,0 millions EUR (cfr. infra méthode « completed contract »). Les impôts à payer diminuent de 0,6 million EUR. Les autres dettes augmentent de 0,1 million EUR.



COMPTE DE RÉSULTAT

Le chiffre d'affaires consolidé a augmenté au cours de l'exercice 2025 pour atteindre 42,7 millions EUR (+12,9 millions EUR par rapport à 2024). 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 Loof A+B (14 appartements), Magere Schorre (5 terrains à bâtir) Duinhof Noord (4 appartements) et Kalvekeet (4 maisons).

Les produits d'exploitation non récurrents (1,2 million EUR) ont été générés par la vente de plusieurs terrains situés à Knokke-Heist.

Le coût des ventes et des prestations (41,8 millions EUR) augmente de 15,3 millions EUR par rapport à l'année précédente. Cette augmentation est principalement due à l'augmentation de 14,4 millions EUR, du coût d'achat des marchandises vendues. La rubrique « services et biens divers » reste stable. Les rémunérations augmentent de 0,2 million EUR. La dépréciation des stocks augmente de 0,6 million EUR.

Les amortissements restent pratiquement stables.

Le bénéfice d'exploitation diminue à 2,1 millions EUR contre 4,7 millions EUR pour l'exercice précédent.

Les produits financiers ont diminué de 0,3 million EUR. Les charges financières ont diminué de 0,6 million EUR.

Le bénéfice du groupe avant impôts s'élève à 1,4 millions EUR (3,8 millions en 2024). Les impôts s'élèvent à 1,2 million EUR (1,4 million EUR en 2024). Cette charge fiscale élevée résulte de la prise de bénéfices sur la composante foncière. Le bénéfice net du groupe s'élève à 1,0 million EUR contre 1,7 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 le risque lié au taux d'intérêt.

Le Conseil d'Administration, le 13 mars 2026

Informations financières consolidées

BILAN ET COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS GROUPE COMPAGNIE HET ZOUTE

ACTIF	31/12/2024	31/12/2025
ACTIFS IMMOBILISÉS	17.063.894	16.866.330
Immobilisations incorporelles	140.120	50.925
Immobilisations corporelles	16.491.883	16.426.684
Terrains et constructions	14.775.955	14.891.072
Installations, machines et outillage	988.704	751.386
Mobilier et matériel roulant	300.910	276.275
Immobilisations en cours et acomptes versés	426.315	507.951
Immobilisations financières	431.890	388.721
Sociétés mises en équivalence	418.148	375.179
Créances et cautionnements en numéraire	13.742	13.542
Créances à plus d'un an	0	0
ACTIFS CIRCULANTS	148.886.137	148.588.103
Stocks et commandes en cours d'exécution	119.698.981	121.577.284
Immeubles destinés à la vente	119.698.981	121.577.284
Créances à un an au plus	12.173.977	12.783.669
Créances commerciales	3.349.692	2.957.068
Autres créances	8.824.285	9.826.602
Valeurs disponibles	17.010.117	14.227.150
Comptes de régularisation	3.061	0
TOTAL DE L'ACTIF	165.950.030	165.454.433

PASSIF	31/12/2024	31/12/2025
CAPITAUX PROPRES	102.231.506	102.233.398
Capital	410.000	410.000
Capital souscrit	410.000	410.000
Réserves consolidées	101.663.331	101.665.223
Ecart de consolidation	158.175	158.175
INTÉRÊTS DE TIERS	1.496.903	0
DETTES	62.221.621	63.221.035
Dettes à plus d'un an	1.417.500	1.147.500
Dettes à un an au plus	58.573.461	59.620.407
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	270.000	270.000
Dettes financières	28.675.000	17.135.000
Dettes commerciales	8.117.765	6.606.648
Acomptes reçus	17.839.680	32.469.757
Impôts	1.951.990	1.350.378
Rémunérations et charges sociales	357.732	319.270
Autres dettes	1.361.293	1.469.353
Comptes de régularisation	2.230.661	2.453.128
TOTAL DU PASSIF	165.950.030	165.454.433

COMPTE DES RÉSULTATS	31/12/2024	31/12/2025
Ventes et prestations	31.234.779	43.920.349
Chiffre d'affaires	29.831.267	42.683.341
Production immobilisée	38.685	17.679
Autres produits d'exploitation	60.616	54.047
Produits d'exploitation non récurrents	1.304.211	1.165.282
Coût des ventes et des prestations	26.554.815	41.811.521
Achats approvisionnements et marchandises	23.484.950	33.107.945
Variation des stocks	-7.708.864	-2.880.600
Services et biens divers	4.958.829	5.056.127
Rémunérations, charges sociales et pensions	2.823.580	3.034.062
Amortissements et réductions de valeur sur immobilisations (in)corporelles	2.089.137	2.044.285
Réductions de valeur sur créances commerciales et stocks	673.152	1.209.551
Autres charges d'exploitation	234.031	232.481
Charges d'exploitation non récurrentes	0	7.671
Bénéfice d'exploitation	4.679.965	2.108.828
Produits financiers	817.815	511.506
Produits des immobilisations financières	0	0
Produits des actifs circulants	817.815	511.506
Charges financières	1.746.196	1.189.529
Bénéfice de l'exercice avant impôts	3.751.583	1.430.805
Impôts sur le résultat	1.375.302	1.160.704
Impôts	1.375.358	1.161.458
Régularisation d'impôts	56	754
Parts dans le résultat des créances et cautionnements en numéraire	-327.560	687.035
Bénéfice de l'exercice consolidé	2.048.720	957.136
Parts des tiers	394.497	0
Part du groupe	1.654.223	957.136

Rapport du commissaire

*Rapport du commissaire à l'assemblée générale de Compagnie Het Zoute NV
pour l'exercice clos le 31 décembre 2025*

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 2025, le compte de résultats consolidé de l'exercice clos le 31 décembre 2025 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 24 avril 2024, 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 2026. Nous avons exercé le contrôle légal des Comptes Consolidés durant 11 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 2025, 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 € 165.454.432,94 et dont le compte de résultats consolidé se solde par un bénéfice de l'exercice de € 957.135,51.

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 2025, ainsi que de ses résultats 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'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 24 mars 2026,

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 2025.

CHIFFRES CLÉS COMPAGNIE HET ZOUTE NV

EN EURO	2021	2022	2023	2024	2025
Chiffre d'affaires	33 279 831	5 586 074	2 392 410	2 653 876	2 896 366
Coût des ventes et des prestations	22 014 451	4 093 954	4 822 696	4 533 877	4 600 100
Bénéfice d'exploitation	12 114 577	2 485 331	-1 031 875	-634 540	-512 684
Bénéfice d'exploitation / Chiffre d'affaires	36,40%	44,49%	-43,13%	-23,91%	-17,70%
Impôts	2 976 834	563 344	2 594	28 784	68 433
Bénéfice à affecter	8 998 216	2 134 902	597 810	4 038 979	477 192
Impôts / Bénéfice avant impôts	24,86%	20,88%	0,43%	0,71%	12,54%
Capitaux propres	68 404 348	67 972 031	66 543 056	70 372 035	69 754 227
TOTAL DU BILAN	75 382 667	92 398 621	86 568 116	77 755 029	81 789 700
Solvabilité	90,74%	73,56%	76,87%	90,50%	85,28%
Dividende net par action	95,43	55,00	42,39	0,00	21,00

Commentaire sur certains postes des comptes annuels

À la date de clôture de l'exercice 2025 le total du bilan de l'entreprise s'élève à 81.789.700 EUR contre 77.755.029 EUR un an plus tôt.

ACTIF

Les immobilisations corporelles augmentent de 0,2 million EUR, en raison d'investissements supérieurs aux amortissements. Les immobilisations financières restent stables.

Les actifs circulants augmentent de 3,9 millions EUR. Les créances à un an au plus augmentent de 7,7 millions EUR, en raison de l'augmentation de la créance compte courant par certaines filiales. Les valeurs disponibles diminuent de 3,7 millions EUR pour s'établir à 1,5 million EUR.

PASSIF

Les capitaux propres de la Compagnie Het Zoute SA diminuent de 0,6 million EUR (à 69,8 millions EUR), compte tenu de l'affectation prévue des résultats.

Il n'y a pas de dettes à long terme. Les dettes à court terme augmentent de 4,7 millions EUR. Les dettes financières augmentent de 2,0 millions EUR suite à l'augmentation des straightloans. Les autres dettes augmentent de 2,6 millions EUR, en raison de dettes de la créance compte courant par certaines filiales et de l'affectation du résultat.

COMPTE DE RÉSULTAT

Le chiffre d'affaires de l'exercice a légèrement augmenté par rapport à l'exercice précédent (2,9 millions EUR par rapport à 2,7 millions EUR).

Les produits d'exploitation non récurrents (1,2 million EUR) ont été générés par la vente de plusieurs terrains situés à Knokke-Heist (exercice précédent 1,2 million EUR). Les coûts des ventes et des prestations sont restés quasiment stables par rapport à l'exercice précédent.

La perte d'exploitation s'élève à 512.684 EUR contre une perte d'exploitation de 634.540 EUR en 2024.

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 des intérêts sur les straightloans auprès des institutions financières.

Le bénéfice de l'exercice s'élève à 477.192 EUR (2024: bénéfice de 4.038.979 EUR).

Affectation du résultat de l'exercice

Le bénéfice de l'exercice à affecter s'établit à 477.192 EUR. Compte tenu d'un solde bénéficiaire reporté de 48.468.550 EUR, le résultat à affecter s'élève à 48.945.742 EUR.

Nous vous proposons de répartir ce bénéfice comme suit :

Dividende Brute	900 000 EUR
Affectation au Conseil d'Administration	195 000 EUR
Solde bénéficiaire à reporter	47 850 742 EUR



Mandats du conseil d'administration

Le mandat de Madame Natacha Lippens, Madame Sonia Baesch, Madame Ann De Raedt, du Baron Didier de Crombrughe de Looringhe ainsi que ceux de Messieurs Bernard Jolly (représentant de Cheniclem SA), Pierre Lebbe (représentant de PL Conseil SRL), Paul-Evence Coppée, Baudouin Jolly (représentant de Corpar SA) et Didier t'Serstevens (représentant de Hudico SA) arrivent à leur échéance.

Les propositions de vote concernant les mandats au Conseil d'Administration seront incluses dans la lettre de convocation à l'Assemblée Générale.

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 le risque lié au taux d'intérêt.

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 13 mars 2026

Information financière

COMPAGNIE HET ZOUTE NV

ACTIF	31/12/2024	31/12/2025
ACTIFS IMMOBILISÉS	32.367.501	32.472.284
Immobilisations incorporelles	129.552	46.462
Immobilisations corporelles	3.695.684	3.883.558
Terrains et constructions	3.495.730	3.346.500
Installations, machines et outillage	19.795	14.870
Mobilier et matériel roulant	176.066	101.529
Immobilisations en cours et acomptes versés	4.094	420.659
Immobilisations financières	28.542.265	28.542.265
Participations dans des entreprises liées	28.542.265	28.542.265
Créances et cautionnements en numéraire	0	0
ACTIFS CIRCULANTS	45.387.527	49.317.415
Stocks et commandes en cours d'exécution	5.000	7.500
Immeubles destinés à la vente	5.000	7.500
Créances à un an au plus	40.134.680	47.833.921
Créances commerciales	837.096	768.205
Autres créances	39.297.584	47.065.716
Valeurs disponibles	5.244.787	1.475.994
Comptes de régularisation	3.061	0
TOTAL DE L'ACTIF	77.755.029	81.789.700

PASSIF	31/12/2024	31/12/2025
CAPITAUX PROPRES	70.372.035	69.754.227
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	48.468.550	47.850.742
DETTES	7.382.994	12.035.473
Dettes à plus d'un an	0	0
Dettes à un an au plus	7.346.166	12.006.604
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	0	0
Dettes financières	5.425.000	7.425.000
Dettes commerciales	1.165.570	1.099.353
Acomptes reçus	0	0
Impôts	88.051	164.835
Rémunérations et charges sociales	181.835	185.689
Autres dettes	485.710	3.131.727
Comptes de régularisation	36.828	28.868
TOTAL DU PASSIF	77.755.029	81.789.700

COMPAGNIE HET ZOUTE NV

COMPTE DE RÉSULTATS	31/12/2024	31/12/2025
Ventes et prestations	3.899.337	4.087.416
Chiffre d'affaires	2.653.876	2.896.366
Production immobilisée	38.685	17.679
Autres produits d'exploitation	8.732	8.089
Produits d'exploitation non récurrents	1.198.044	1.165.282
Coût des ventes et des prestations	4.533.877	4.600.100
Achats approvisionnements et marchandises	8.622	18.919
Variation des stocks	-5.000	-2.500
Services et biens divers	2.541.261	2.510.916
Rémunérations, charges sociales et pensions	1.540.036	1.612.266
Amortissements et réductions de valeur sur immobilisations (in)corporelles	385.842	391.683
Autres charges d'exploitation	63.117	64.843
Charges d'exploitation non récurrentes	0	3.973
Bénéfice d'exploitation	-634.540	-512.684
Produits financiers	14.104.240	1.463.395
Produits des immobilisations financières	12.669.642	150.000
Produits des actifs circulants	1.434.598	1.313.395
Charges financières	9.401.937	405.085
Bénéfice de l'exercice avant impôts	4.067.763	545.625
Impôts sur le résultat	28.784	68.433
Impôts	28.784	68.433
Régularisation d'impôts	0	0
Bénéfice de l'exercice	4.038.979	477.192
Transfert aux/Prélèvements sur réserves immunisées		
Bénéfice de l'exercice à affecter	4.038.979	477.192

AFFECTATIONS ET PRÉLEVEMENTS	31/12/2024	31/12/2025
Bénéfice à affecter	48.678.550	48.945.742
Bénéfice de l'exercice à affecter	4.038.979	477.192
Bénéfice reporté de l'exercice précédent	44.639.571	48.468.550
Dotations aux réserves		
Aux autres réserves		
Résultat à reporter	48.468.550	47.850.742
Bénéfice à reporter	48.468.550	47.850.742
Bénéfice à distribuer	210.000	1.095.000
Rémunération du capital	0	900.000
Tantièmes	210.000	195.000

Rapport du commissaire

Rapport du commissaire à l'assemblée générale de Compagnie Het Zoute NV pour l'exercice clos le 31 décembre 2025

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 2025, le compte de résultats de l'exercice clos le 31 décembre 2025 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 24 avril 2024, 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 2026. Nous avons exercé le contrôle légal des Comptes Annuels durant 11 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 2025, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à € 81.789.699,83 et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de € 477.192,26.

A notre avis, les Comptes Annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la Société au 31 décembre 2025, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

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

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.

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'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 24 mars 2026

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.

SIÈGE SOCIAL

Prins Filiplaan 53,
B-8300 Knokke-Heist
T +32 50 62 11 11
cie@zoute.be

www.compagniezoute.eu
RPM Bruges 0405.190.378