



**RAPPORT DU CONSEIL
D'ADMINISTRATION**
à l'Assemblée Générale
du 23 avril 2025

**BILAN ET
COMPTE DE RÉSULTATS**
au 31 décembre 2024

Sommaire

1. MOT D'INTRODUCTION

2. CHIFFRES CLÉS

3. COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DES COMITÉS

4. ACTIVITÉS DU GROUPE

Résumé des projets en cours	12
Activités immobilières en Belgique	14
Activités immobilières en France	26
Activités immobilières aux Pays-Bas	32
Patrimoine	42
Activités récréatives	44
Collaborateurs	48

5. RAPPORT DE GESTION

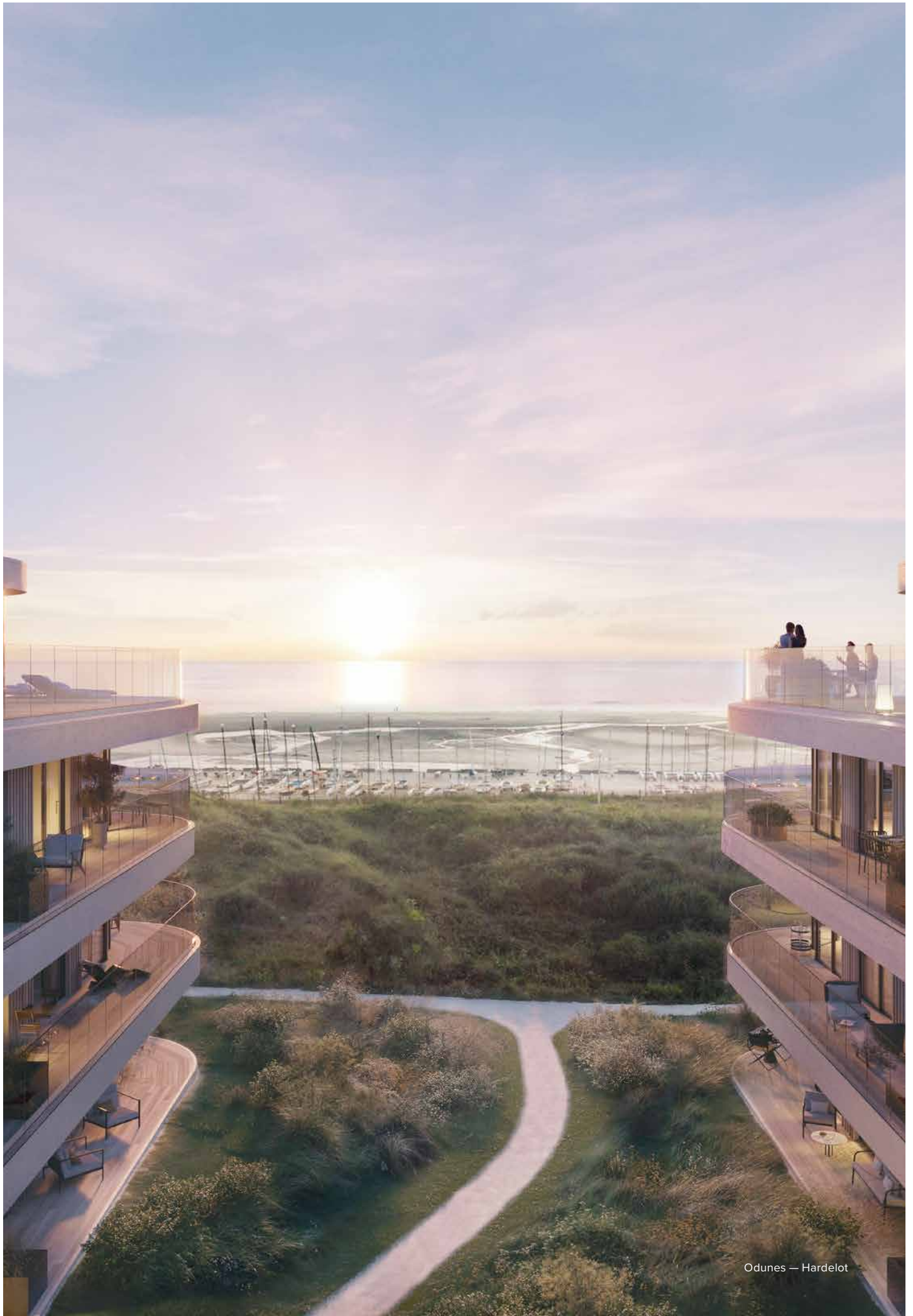
ESG	50
Gouvernance	50
Gestion des risques	50
Actions	51
Dealing code	51
Politique dividendaire	51
Valorisation	51

6. COMPTES ANNUELS CONSOLIDÉS

Structure du groupe	54
Commentaire sur certains postes des comptes Annuels consolidés	56
Communications diverses	57
Informations financières consolidées	58
Rapport du commissaire	61

7. COMPTES ANNUELS STATUTAIRES

Rapport annuel du conseil d'administration	66
Commentaire sur certains postes des comptes annuels	67
Affectation du résultat de l'exercice	68
Mandats du conseil d'administration	69
Communications diverses	69
Information financière	70
Rapport du commissaire	74
Annexes aux comptes annuels	77
Règles d'évaluation	77



Mot d'introduction

Chers actionnaires,

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport annuel portant sur les activités de 2024. Comme annoncé dans notre communiqué d'octobre dernier, le climat reste particulièrement difficile pour le secteur immobilier. La situation internationale demeure compliquée et instable. Une conjoncture de taux plus élevés, des délais plus longs d'octroi des permis, des recours systématiques, des coûts de constructions en nette augmentation, des salaires indexés et des prix de vente stables contribuent, chacun, à la contraction de nos marges. C'est ainsi que malgré une augmentation de 30% de notre chiffre d'affaire, nous connaissons une diminution de 50% de notre bénéfice après impôts.

Dans ce cadre et comme prévu, nous vous proposerons de ne pas distribuer de dividende cette année. Nous espérons que cette situation conjoncturelle sera la plus courte possible. Nous restons optimistes sur le plus long terme, pouvant, grâce à vous, nous appuyer sur des fonds propres solides. Ces fonds propres nous permettent aussi de disposer d'un ensemble de lignes de crédits dont une grande partie n'est pas utilisée. Forts de ces deux éléments, nous sommes confiants sur notre capacité à traverser cette crise immobilière.

Par ailleurs, nous avons demandé à PricewaterhouseCoopers Belgium de remettre à jour la dernière valorisation qui datait de décembre 2021, tenant compte de ce contexte. Vous retrouverez cette valorisation sur notre site et vous constaterez qu'elle s'est à peine dépréciée de 8% par rapport à la valeur moyenne de décembre 2021. Plusieurs éléments permettent de comprendre ce maintien. Nous avons la chance de disposer d'un patrimoine de qualité, engendrant des revenus stables qui nous permettent d'amortir la volatilité des revenus de l'activité de promotion. L'élément le plus emblématique et le plus important de ce patrimoine est le Royal Zoute Golf Club qui aura fêté en 2024 ses 125 ans et dont on a achevé ce

printemps la première phase des travaux.

Un ensemble important de fermettes et des terres agricoles complètent le tableau. La bonne nouvelle du permis définitif, purgé de tout recours, pour le projet « Odunes » à Hardelot aura aussi permis une bonne résistance de la valeur de l'action. Le début de la commercialisation de ce projet devrait être un bon indicateur quant à la dynamique du marché. Le retour des beaux jours aura aussi une influence sur la reprise du marché zeelandais qui s'était considérablement ralenti suite à la soumission de ce type de biens à un impôt considérablement augmenté.

Dans cet environnement difficile et complexe, nous avons heureusement le privilège de bénéficier d'une équipe motivée qui prépare l'avenir dans l'attente d'une reprise du marché. Nos plus vifs remerciements leur sont dès lors adressés.

Saluons enfin ici également nos partenaires qui nous font l'honneur de leur confiance et de leur fidélité.

Au nom du Conseil d'Administration, de la direction et de toute l'équipe qui nous entoure nous vous remercions vivement, chers actionnaires, pour la confiance toujours renouvelée que vous nous accordez.

Bernard Jolly*

Président du Conseil d'Administration

*Représentant Cheniclem SA

Joris Vrielynck*

Directeur Général

*Représentant JVCon BV

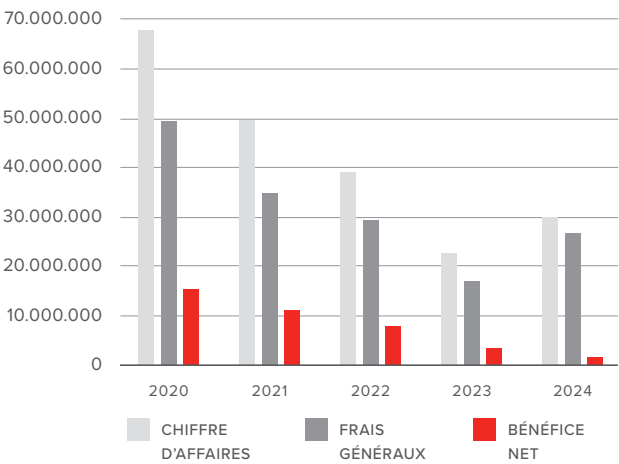
02

Chiffres clés

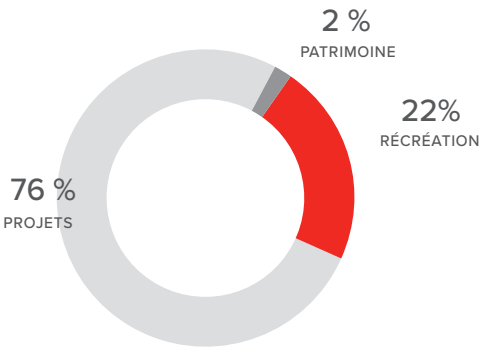
COMPAGNIE HET ZOUTE CONSOLIDÉ

EN EUR	2020	2021	2022	2023	2024
Chiffre d'affaires	67 643 563	49 383 494	38 971 503	22 608 586	29 831 267
Coût des ventes et des prestations	49 241 387	34 644 855	29 256 347	16 920 298	26 554 815
Bénéfice d'exploitation	20 791 944	16 037 860	11 118 126	7 418 982	4 679 965
Bénéfice d'exploitation / Chiffre d'affaires	30,74%	32,48%	28,53%	32,81%	15,69%
Impôts	5 075 276	4 407 176	2 838 495	1 792 900	1 375 302
Bénéfice après impôts	15 318 540	11 240 446	7 803 233	3 353 705	1 654 223
Impôts / Bénéfice avant impôts	24,89%	28,17%	26,67%	34,84%	45,40%
Capitaux propres	87 283 803	94 224 348	99 460 362	100 787 284	102 231 506
Total du bilan	154 288 883	130 814 103	135 303 405	154 338 013	165 950 030
Solvabilité	56,57%	72,03%	73,51%	65,30%	61,60%

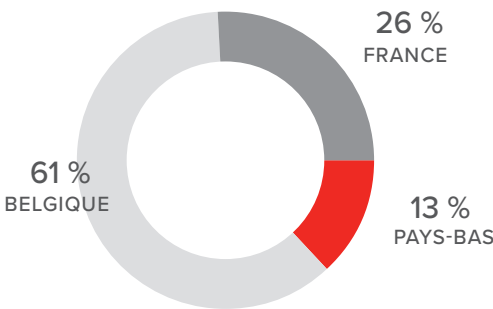
RÉSULTATS SUR 5 ANS



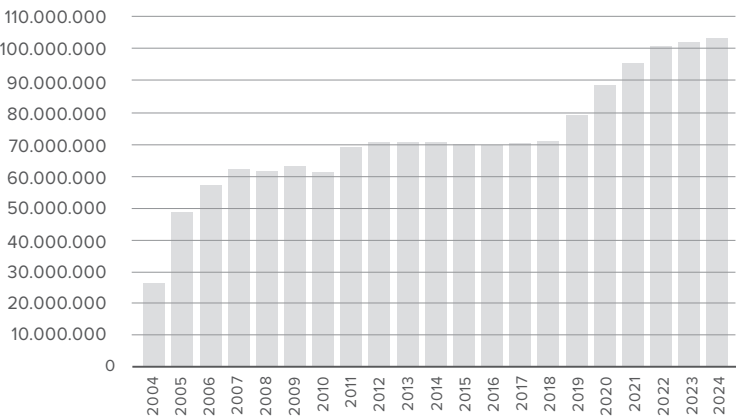
RÉPARTITION DU CHIFFRE D'AFFAIRES 2024 PAR ACTIVITÉ



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU CHIFFRE D'AFFAIRES 2024



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	23/04/2025
Baron Didier de Crombrugghe de Looringhe	A	P				23/04/2025
Monsieur Marcus Van Heddeghem Représentant MarcVH-Consult srl	A*		A*	P	A*	23/04/2025
Monsieur Pierre Lebbe Représentant PL Conseil srl	A			A	P	23/04/2025
Monsieur Alain Devos Représentant Alain Devos srl	A*		P	A*	A*	22/04/2026
Monsieur Didier t'Serstevens Représentant Hudico sa	A		A			22/04/2026
Madame Natacha Lippens	A		A			23/04/2025
Monsieur Paul-Evence Coppée	VP					23/04/2025
Monsieur Baudouin Jolly Représentant Corpar sa	A	A				23/04/2025
Madame Sophie Lecloux Représentant FreeBe srl	A*	A*	A*	A*		22/04/2026
Madame Sonia Baesch	A					23/04/2025
Madame Ann De Raedt	A			A		23/04/2025
Madame Patricia Laureys Représentant PATENCO srl	A					22/04/2026
Monsieur Joris Vrielynck Représentant JVCon srl	I	I	I	DG	A	
Madame Catherine Corthals	I	I		DFA	I	
Compte 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

Kalvekeetdijk
Kalvekeetdijk 212 - 214

Keuvelwijk (Tolpaert)
Kragendijk

2. MEISE/WEMMEL

Kruidtuinlaan /
Schapenbaan

3. KORTRIJK

Loof
Loofstraat 43

4. HEMIKSEM

Park aan de Stroom
Nijverheidsstraat-
Scheldeboord

5. LIEVEGEM

Zomerlaan

6. WEMMEL

Nerviërslaan

7. BRUGGE

Baron Ruzettelaan 80

7. BRUGGE

Doornstraat 188

FRANCE

8. HARDELOT

La Balade des Avocettes
Allée des Avocettes

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
Meise/Wemmel	Kruidtuinlaan	100	14.769
Brugge	Baron Ruzettelaan	33	12.877
Brugge	Doornstraat	33	12.570
Kortrijk	Loof	100	40.939
Hemiksem	Park aan de Stroom	40	244.791
Zomergem	Lievegem	55	59.072
Wemmel	Nerviërslaan	100	15.455
Hardelot	Le Couple de Sternes	100	1.913
Hardelot	Ruban Bleu II-III-IV	100	7.400
Hardelot	La Ballade des Avocettes	100	1.948
Hardelot	Odunes	100	13.000
Cadzand	Riethorst	100	748
Cadzand	Boulevard de Wielingen 30	100	787
Cadzand	Cesant	100	924
Cadzand	Catsant	100	1.769
Cadzand	Schuttershof	50	44.019
Cadzand	Duinhof Noord	75	2.325
Cadzand	Strandvillage	50	3.985
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
3.385	maisons/app.	8	D
3.300	lotissement/villas	9	V
10.000	app./retail/betaalbaar wonen	65	S
/	maisons/app.	150-750	S
7.200	boxes de parking souterrains	151	R
ca. 30.000	hotel/countryclub	200-300	D
2.450	maisons/app.	14	R
16.500	maisons/app./retail	ca 160	D
1.420	app.	30	D
28.000	app./studios/retail	189	V/D/C
76.181	app./maisons	650	D
15.190	app./maisons	91	S
4.632 / 3.900	app./maisons/PME	16 / 21 / 17	R
2.180	app.	26	R
5.837	app.	ca 80	D
1.120	maisons	10	V/C
8.368	app.	108	D
1.100	app.	13	D
1.200	app.	14	D
1.400	app.	14	D
2.450	app.	19	D
/	lotissement	8	V
7.641	app./retail	46	V/C
ca 10.000	app./app.hôtel/wellness	ca 100	D
ca 13.200	récréation/retail	/	S
/	golf/maisons/domaine	/	S
ca 12.500	maisons de vacances	ca 100	D

ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES EN BELGIQUE

Le point sur le marché résidentiel belge

Malgré une chute considérable du nombre de transactions par rapport à 2022, le marché de l'immobilier côtier est resté stable par rapport à 2023 en termes de valeur et de nombre de transactions. Pour 2025, les perspectives de l'immobilier côtier en Belgique sont généralement positives. La demande de résidences permanentes et de résidences de vacances à la côte reste soutenue. Bien que la baisse substantielle des taux d'intérêt en 2024 devrait avoir un effet positif sur le rythme des ventes, le climat économique reste globalement incertain et les acheteurs aisés ont tendance à reporter leurs investissements et à conserver leurs liquidités. Dans l'immobilier destiné à l'occupation unique, on observe également un glissement du moment d'achat vers la phase de réalisation du projet. Les acheteurs d'aujourd'hui sont moins enclins à préfinancer la construction en achetant sur plan. Par conséquent, le coût de financement est davantage reporté sur le promoteur, qui subit une pression renforcée sur sa marge.

Néanmoins, avec environ 50 % de la première phase vendue sur plan, le projet LOOF à Courtrai enregistre des performances à contre-courant de cette tendance générale. En 2025, nous espérons obtenir un certain nombre de permis qui font actuellement l'objet d'une procédure de recours ou d'appel, notamment pour les projets de Wemmel, Meise et Approach golf Knokke. Le délai moyen pour obtenir un permis exécutoire en Flandre est désormais passé d'environ 4 ans en 2023 à environ 5 ans en 2024.

En tenant compte de la période d'achat et de construction, on arrive donc à des délais d'exécution d'au moins 8 à 9 ans. Ces délais dépassent les durées normales permettant de développer des projets immobiliers de manière rentable. Acheter sous condition suspensive d'obtention d'un permis deviendra la règle à l'avenir.



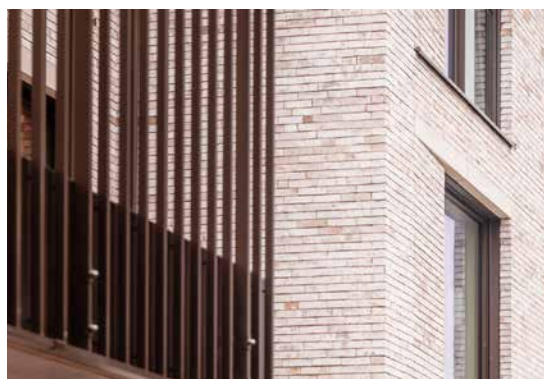


www.kalvekeet.be

Kalvekeet

Kalvekeetdijk 212-214, Knokke-Heist

La construction de ce projet hautement durable (label énergétique A+), situé à proximité de l'AZ Zeno, touche à sa fin et sa livraison est prévue pour l'été 25. Il reste encore 4 logements à vendre sur 30, et on s'attend à ce que ce projet soit entièrement vendu avant la livraison.



Le Rallye

Bayauxlaan 66, Knokke-Heist

Lancée à l'automne 2023, cette villa urbaine exclusive a déjà vu la vente de 4 de ses 5 appartements, idéalement située à quelques pas de la digue et du casino de Knokke-Heist. Le penthouse est encore disponible. Les travaux de construction battent leur plein et l'achèvement est prévu pour fin 2026.



www.rallye-knokke.be





www.loof.be

Loof

Loofstraat 43, Kortrijk

Avec l'ambitieux projet de rénovation urbaine « Loof », la Compagnie Het Zoute transforme progressivement l'ancien site hospitalier en six entités uniques, dont les résidences « Park Nolf » et « Gloriëtte ». « Park Nolf » propose des appartements spacieux et luxueux dotés de grandes terrasses et d'une vue sur un jardin paysager anglais historique. « Gloriëtte » se concentre sur les appartements urbains compacts, idéaux pour les primo-accédants et les investisseurs.



En termes de durabilité, « Loof » est conçu avec une empreinte carbone totalement neutre, sans recours aux combustibles fossiles. Les bâtiments exploitent la géothermie à la fois pour le chauffage et le refroidissement, l'énergie du sol servant de source d'énergie. Par ailleurs, leur conception intègre des solutions optimisées pour favoriser un cadre de vie écologique et durable.

Le projet suscite beaucoup d'intérêt. Fin 2023, un projet de co-living (groupe F) englobant 13 studios a été vendu en une seule opération à un investisseur. La vente des deux premiers groupes A et B a débuté en janvier 2024, et 50 des 100 appartements ont d'ores et déjà trouvé preneur. La construction des premières résidences a commencé en octobre 2024, avec un achèvement prévu en 2027.

La deuxième phase (groupes C, D et E) représente environ 40 % de la totalité du projet. La demande de permis pour cette dernière phase est en cours de préparation et sera déposée dans le courant de l'année 25.

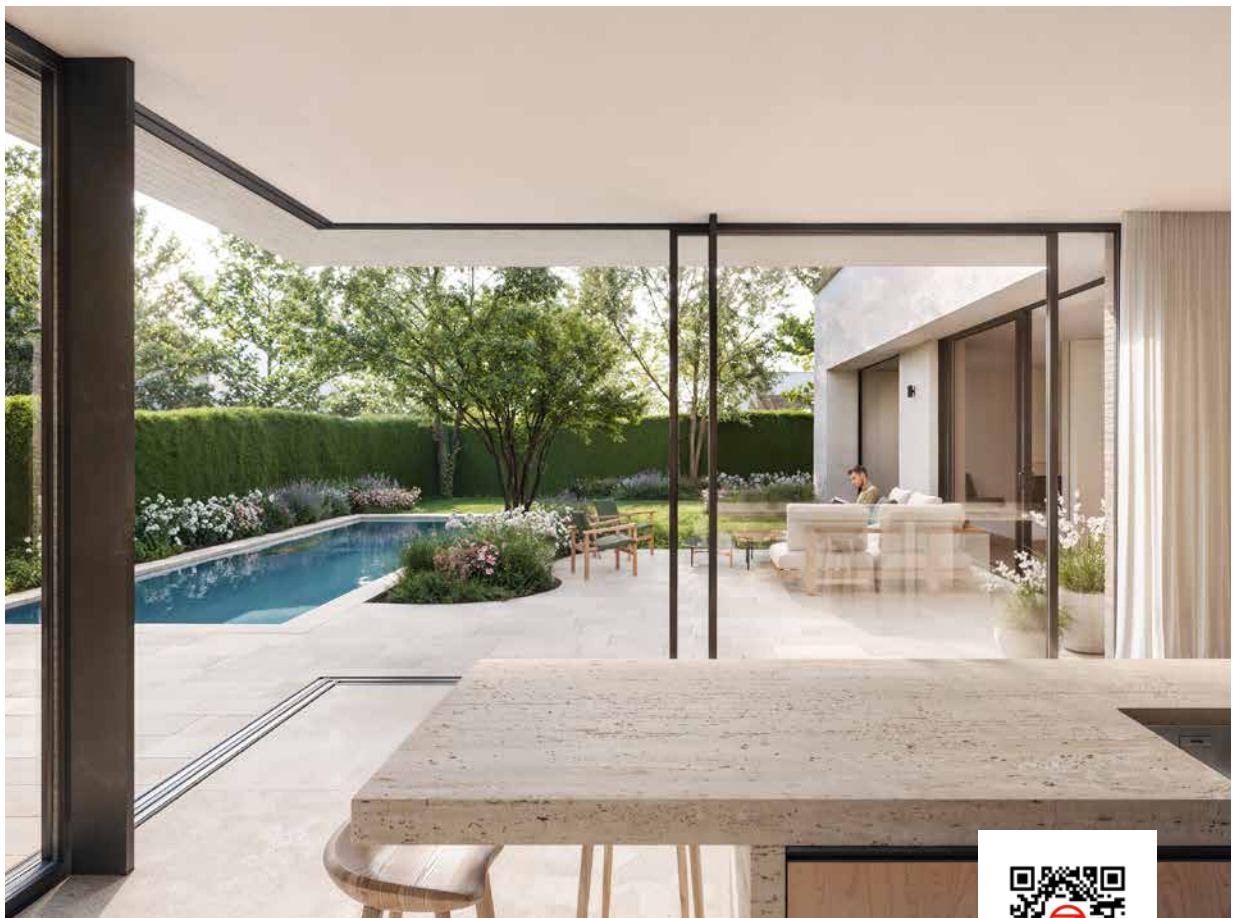
Magere Schorre

Magere Schorre 38, Knokke-Heist

Ce projet résidentiel exclusif, situé en bordure du prestigieux Zoute et à proximité de l'emblématique Royal Zoute Golf Club, offre une opportunité de développement unique. La surface constructible de 8 200 m² permet en effet de construire neuf villas de luxe. Les parcelles, qui varient entre 850 et 950 m², représentent une occasion rare d'acquérir des terrains à bâtir dans ce lieu prisé.

La Compagnie Het Zoute construira, en collaboration avec différents architectes, des villas sur mesure dans le style typique du Zoute. Le sentier qui serpente entre les jardins des villas relie le Magere Schorre à la Keuvelhoekstraat.

Les ventes ont débuté en juin 2024 et 2 lots ont à ce jour été vendus. En outre, trois permis de bâtir ont déjà été accordés pour la construction de villas exclusives. Les premiers travaux de terrassement battent aujourd'hui leur plein.





Villa Altena

Albertlaan 67, Knokke-Heist

En 2023, la Compagnie Het Zoute a acquis, dans le cadre d'une joint-venture, cette villa néoclassique protégée, située sur un site de 6 000 m² et qui sert d'internat depuis 1966. Avec son partenaire, la Compagnie prévoit de rénover le bâtiment pour le transformer en une combinaison d'appartements et de maisons. Le domaine, qui est situé à seulement 100 mètres de la maison communale et offre une vue imprenable sur le Royal Zoute Golf Club, jouit d'un emplacement exceptionnel. L'internat restera opérationnel quelques années encore. Un plan directeur a été élaboré et soumis à la commune, et les premiers permis devraient être accordés en 2025.



Keuvelwijk

Kragendijk, Knokke-Heist

Le projet « Keuvelwijk » est un projet de développement résidentiel d'environ 21 hectares dans le Tolpaertpolder, à la périphérie de Knokke. La Compagnie travaille depuis plusieurs années sur un plan directeur pour cette zone, qui était auparavant un terrain agricole et qui pourrait être réaménagée en zone résidentielle. Le plan prévoit la construction de plus de 450 habitations, en visant un mélange équilibré de types de logements et de gammes de prix dans le but de créer un cadre de vie diversifié et durable.

Cependant, la commune a interrompu en mai 2022 le cours du PES introduit précédemment en raison de conflits potentiels avec le plan d'aménagement du territoire communal en cours. Une nouvelle procédure pourrait probablement être relancée au cours du second semestre de l'année 2025.

Park aan de Stroom

Nijverheidsstraat–Scheldeboord, Hemiksem

« Park Aan De Stroom » est un ambitieux projet de développement urbain qui, en coentreprise avec 2 partenaires, reconvertit l'ancien site de Bekaert à Hemiksem en un quartier résidentiel vert sur l'Escaut. Le plan, qui s'étend sur une superficie de 24 hectares, prévoit environ 625 unités de logement et un parc paysager de huit hectares accessible au public qui crée une liaison directe entre le centre de Hemiksem et les rives de l'Escaut.

La première phase comprend la réalisation de 136 maisons disposant chacune d'un jardin privé et d'un abri à vélos intégré. Les résidents auront en outre accès à des espaces verts partagés.

La durabilité est un fer de lance du projet, qui mise fortement sur la mobilité multimodale en privilégiant les piétons et les cyclistes. Un réseau dense de canaux et une zone paysagère de stockage tampon aident à collecter et à redistribuer les eaux de pluie, ce qui favorise non seulement la gestion de l'eau, mais profite également à la biodiversité.

Les travaux d'assainissement ont débuté en décembre 2023 et sont dans la phase finale. Après l'encapsulation du sol contaminé dans une structure étanche sécurisée, le terrain sera surélevé en vue de la construction.

L'approbation du permis de lotir en juillet 2024 a ouvert la voie à d'autres développements. La construction des infrastructures et du parc pour la phase 1 a débuté à l'automne 2024, et sera suivie du lancement de la commercialisation des premières habitations au printemps 2025.

« Park Aan De Stroom » développera un cadre de vie vert et durable qui, tout en respectant le passé industriel d'Hemiksem, répondra aux exigences d'un quartier contemporain.



Nerviërslaan

Nerviërslaan 54, Wemmel

Sur ce site d'environ 1,5 hectare, idéalement situé à côté du ring de Bruxelles à Wemmel, la Compagnie prévoit un projet de construction résidentielle de 40 maisons et appartements, combiné à une zone PME d'environ 4 000 m². Après de longues négociations avec la commune, le permis de lotissement a été accordé au printemps 2024. Cependant, un recours a été introduit par un voisin, sur lequel le tribunal devrait statuer dans le courant du mois de mars 2025. En conséquence, les négociations pour la vente éventuelle du lot PME ont été temporairement suspendues. Pour la partie résidentielle, une demande de permis de construire sera déposée dès l'obtention du permis de lotir. Ce projet rencontre des difficultés dans le processus d'obtention des permis.





Kruidtuinlaan - Meise

Kruidtuinlaan

Kruidtuinlaan-Schapenbaan, Meise

Ce projet, qui bénéficie d'un emplacement exceptionnel dans le quartier résidentiel de Boechout (Wemmel-Meise), adjacent au Jardin botanique de Meise et proche de Bruxelles, a subi un retard depuis son achat en 2022. Tout comme celui de Wemmel, il a fait l'objet de longues négociations avec les autorités communales et de recours. En juin 2024, le permis de lotissement a finalement été accordé pour le lotissement de 2 villas unifamiliales et d'un logement multifamilial de 12 unités de logement. Néanmoins, des riverains ont déposé des recours contre ce permis. Début janvier 2025, le tribunal a rendu une décision estimant ces recours non fondés, mais le comité d'action a interjeté un nouvel appel contre cette décision.

Lievegem

Zomerlaan, Zomergem

Cette zone de développement située à proximité du centre du village de Zomergem comprenait environ 90 unités résidentielles de style polder classique, entourées de 3,8 hectares d'espaces verts partagés. Le site est situé dans une zone d'extension résidentielle, et la commune ne souhaite pas encore développer celle-ci pour l'instant, le besoin supplémentaire en logements n'ayant pas été démontré. Des solutions alternatives sont recherchées, telles que le développement séparé de deux petites parcelles de construction. Ce projet, dans lequel la Compagnie Het Zoute détient la majorité des positions foncières, sera réalisé en collaboration avec deux partenaires.

Baron Ruzettelaan

Baron Ruzettelaan 80, Brugge

À l'issue d'une procédure d'appel d'offres, la Compagnie Het Zoute et deux partenaires ont acquis ensemble un site à proximité du centre de Bruges. Après l'expiration des baux de location, le site, qui compte actuellement quatre bâtiments commerciaux, sera transformé en un grand projet résidentiel le long du canal Ostende-Gand. La transformation est considérée comme une opportunité d'investissement avec un potentiel à partir de 2032. L'élaboration d'un plan directeur a débuté en 2024.

Doornstraat (nouveau)

Doornstraat 188, Brugge

À proximité du stade Jan Breydel, au cœur du quartier résidentiel de Sint-Andries à Bruges, à l'angle de la Doornstraat et de la Lange Molenstraat, la Compagnie Het Zoute, en partenariat avec les deux acteurs du projet Baron Ruzettelaan, a obtenu une option sur un terrain à bâtir d'environ 1,2 hectare. Ce site accueillera le développement de 3 villas urbaines abritant une trentaine d'appartements de standing. La procédure d'obtention du permis a été entamée avec, pour ambition, de déposer une demande de permis d'environnement dans le courant de l'année 2025.

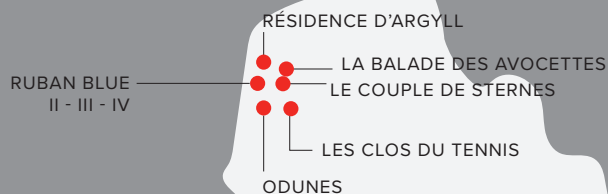




ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES EN FRANCE

Le point sur le marché résidentiel français

L'année 2024 marque l'achèvement de la résidence Oscar Wilde ainsi que l'obtention tant attendue du permis pour le projet Front De Mer (« Odunes »), après 5 ans de procédure. En 2024, aucun produit n'était disponible à la commercialisation et il est donc difficile d'estimer le marché actuel. Les médias montrent que la côte d'Opale est une destination de vacances qui gagne en popularité. Cependant, la crise immobilière actuelle frappe toute l'Europe et la France n'est pas épargnée. Tout comme en Belgique et aux Pays-Bas, on attend avec impatience une relance du marché qui pourrait déjà se faire sentir en 2025.



RUBAN BLUE
II - III - IV

RÉSIDENCE D'ARGYLL

LA BALADE DES AVOCETTES

LE COUPLE DE STERNES

LES CLOS DU TENNIS

ODUNES

FRANCE



La Balade des Avocettes

Allée des Sternes, Hardelot

Ce projet se compose de dix charmantes maisons jumelées et est entièrement vendu et livré.



www.odunes.fr

Le Couple de Sternes

Allée des Sternes, Hardelot

Situé dans un emplacement stratégique à Hardelot, à l'angle de l'allée des Sternes et de la rue des Anglais, ce projet prévoit la construction d'un complexe moderne de 26 appartements. Le permis de construire a été accordé en 2022, mais l'obtention d'un permis environnemental est également requise pour l'abattage des buissons dunaires, ce qui s'avère compliqué. La demande soumise en 2023 a été rejetée en raison de la présence de plusieurs espèces animales protégées. Par conséquent, l'avenir de ce projet est désormais incertain.





Odunes (Front de Mer)

Avenue Joseph Lesur, Hardelot

Le permis de construire définitif du prestigieux projet « Odunes », qui compte 108 appartements répartis sur quatre élégants bâtiments parallèles, a été obtenu à l'automne 2024. Ce projet d'envergure, surplombant le nouveau club de voile, constitue le dernier développement sur la côte de Hardelot offrant une vue directe sur la mer.

Avec un emplacement unique à proximité de la plage et une vue imprenable sur la mer et les dunes, « Odunes » se démarquera par son intégration harmonieuse dans la nature. Grâce à leur architecture ondulante et à l'impressionnante frontière formée par le parc naturel protégé situé à l'arrière, les bâtiments se fondront de manière organique dans le paysage environnant.

Les préparatifs pour la commercialisation battent leur plein et le démarrage de la vente est prévue au printemps 2025. Odunes incarne la promesse d'une expérience de vie exclusive et durable à Hardelot.



Résidence d'Argyll

Boulevard d'Argyll, Hardelot

Le permis de bâtir de 14 appartements sur le boulevard d'Argyll, à seulement 300 m de la plage dans le nord d'Hardelot, a été obtenu en 2023. Toutefois, les voisins ont contesté le permis, ce qui retarde le lancement de la commercialisation.

Ruban bleu II – III – IV

Avenue Winston Churchill, Hardelot

Dans le sillage du succès de la vente de la résidence Ruban Bleu, la Compagnie prévoit de construire sur ce même site 3 bâtiments résidentiels semblables abritant 80 appartements au total. La demande de permis de construire sera déposée au cours de l'année 25.

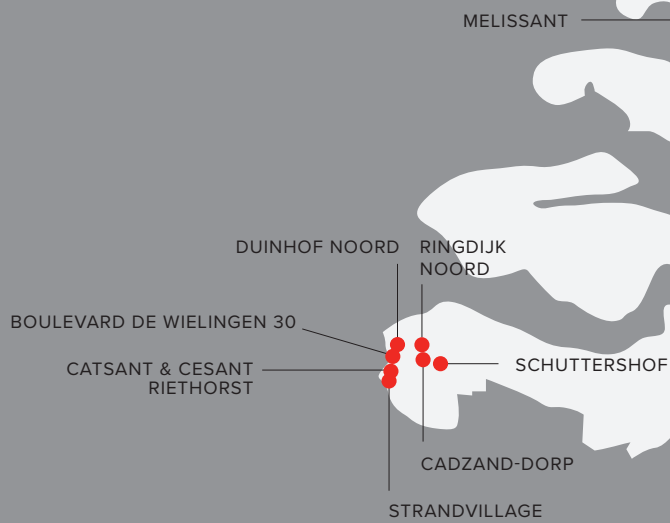


Les Clos du Tennis

Avenue John Whitley, Hardelot

Après une enquête et une évaluation minutieuses, il a été décidé de mettre un terme au développement du projet. Des résultats récents ont en effet montré que l'emplacement n'est pas adapté à la construction. Les études récentes ont révélé que le site n'est pas propice à la construction en raison de la richesse naturelle de la zone et de la présence de sols humides.





ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES AUX PAYS-BAS

Le point sur le marché résidentiel hollandais

Moins stable que le marché belge, le marché immobilier des Pays-Bas est très difficile et caractérisé par des pics et des creux. Actuellement, l'ensemble du marché traverse un profond marasme, et le secteur des résidences secondaires n'échappe pas au malaise. En 2024, pratiquement aucun bien immobilier côtier n'a été vendu, notamment en raison de l'impôt sur la fortune, qui englobe la possession d'une résidence secondaire et a pratiquement doublé en 3 ans. La charge considérable de cette taxe exerce une forte pression sur le rendement locatif et rend les investissements dans l'immobilier moins attractifs. Avec le départ de Sergio Herman, Cadzand a perdu de sa popularité ces dernières années et on observe un léger refroidissement de l'engouement des Belges. À l'instar de la Belgique, les perspectives pour 2025 aux Pays-Bas sont légèrement positives, et la baisse des taux d'intérêt pourrait entraîner un léger redressement du marché. La Compagnie het Zoute devra se concentrer davantage sur les acheteurs néerlandais, et donc opérer un changement dans son approche commerciale et marketing.



www.duinhofnoordcadzand.nl



Duinhof Noord

Boulevard de Wielingen 4-6, Cadzand

Ce nouveau projet de construction exclusif sur le boulevard de Wielingen à Cadzand-Bad, directement au pied des dunes, comprend 46 appartements de luxe d'une à quatre chambres et de 70 m² à 158 m² de surface habitable. Chaque appartement dispose d'une grande terrasse et est conçu de manière à privilégier la lumière du jour et l'espace.

Ce projet est développé en collaboration avec un partenaire par la Compagnie Het Zoute, qui en détient la majorité des parts. La construction se trouve dans la phase finale et l'achèvement est prévu pour début 2026. À la fin de l'année 2024, 20 des 46 appartements ont été vendus. Au printemps, l'appartement témoin sera terminé, ce qui devrait dynamiser les ventes.





Cesant

Boulevard de Wielingen 16, Cadzand

Situé sur le boulevard de Wielingen, à seulement 150 mètres de la plage, « Cesant » incarne un nouveau concept de vie qui allie élégance et nature à la perfection. Cette résidence exclusive proposera 14 appartements luxueux, chacun conçu avec des intérieurs spacieux et lumineux et de vastes terrasses qui s'intègrent en harmonie avec le cadre verdoyant.

Bien que le permis d'environnement soit attendu pour l'été 2025, la date de lancement du projet dépendra de l'évolution des ventes du projet « Duinhof Noord ».

Catsant

Boulevard de Wielingen 24-25, Cadzand

Cette résidence de 19 appartements haut de gamme partage des caractéristiques similaires à « Cesant », telles que de grands espaces baignés de lumière et des terrasses qui se fondent dans le cadre verdoyant. Le permis d'environnement est également attendu au printemps 2025 mais le lancement de ce projet dépendra de l'évolution du projet « Duinhof Noord ».



Schuttershof

Mariastraat 35, Cadzand

Le projet « Schuttershof » est en cours de réalisation sur une parcelle d'environ 1,5 hectare située sur un site de 4,46 hectares de Cadzand-Dorp appartenant à la Compagnie Het Zoute et à un partenaire. Ce projet résidentiel exclusif comprend 8 terrains à bâtir spacieux, logés dans un cadre verdoyant à proximité du centre du village. Les parcelles varient entre 565 m² et 1 265 m² de superficie et conviennent aux résidences permanentes comme aux résidences secondaires. Sur les 8 parcelles, 3 ont été vendues. Pour 4 lots, une demande de permis a été faite pour y construire une villa. Ces parcelles seront ensuite proposées à la vente avec le permis.

La partie restante du site, située au centre du village, sera conservée en tant que réserve foncière pour d'éventuels développements futurs à moyen terme.





Strandvillage

Boulevard de Wielingen 45 &
Leeuwerikenlaan 1, Cadzand

Le développement du plan d'aménagement de ce grand complexe avec penthouses et appart'hôtels, associés à des installations de bien-être le long de la Duinplein, continue de progresser. Pour ce projet, la Compagnie collabore avec un exploitant hôtelier renommé à Cadzand. L'objectif est de soumettre la demande de permis en 2025.



Riethorst

Boulevard de Wielingen 12, Cadzand

A cet emplacement unique au sud de Cadzand, la Compagnie a l'intention de développer une élégante villa urbaine avec 13 appartements exclusifs. Le permis de bâtir est en préparation, et l'objectif est de créer une expérience de vie en parfaite harmonie avec l'atmosphère côtière apaisante de Cadzand.



Boulevard de Wielingen 30

Boulevard de Wielingen 30, Cadzand

En 2023, la Compagnie Het Zoute a eu la possibilité d'acquérir l'un des derniers immeubles de seconde ligne sur le boulevard de Wielingen. Un projet de 14 appartements sera développé sur cette parcelle numéro 30, d'une taille similaire à la plupart des parcelles du boulevard. La demande de permis de bâtir est en préparation.

Evenemententerrein

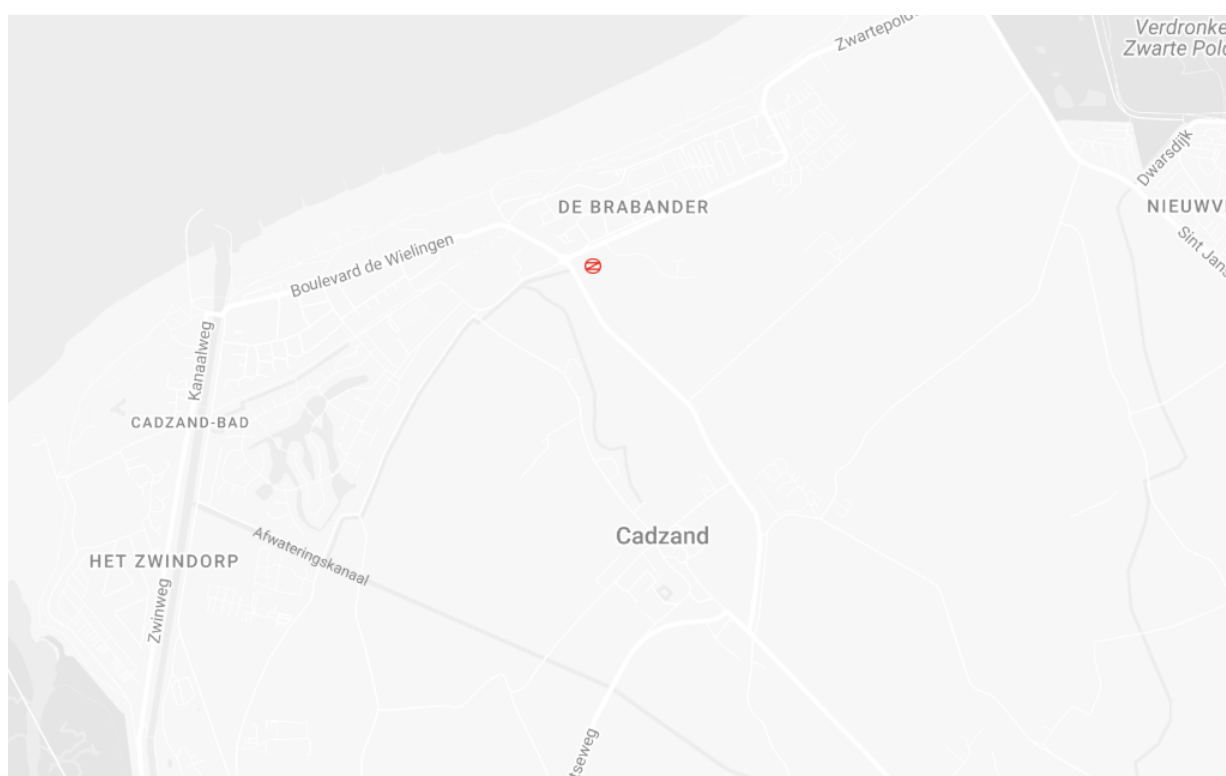
Ringdijk Noord, Cadzand

Le terrain événementiel, situé sur une des principales voies d'accès à Cadzand-Bad, est actuellement une zone agricole. Toutefois, une étude est en cours pour envisager sa réaffectation en une combinaison d'hébergements récréatifs, de commerces de détail et d'infrastructures sportives. L'étude de faisabilité a déjà été présentée à la commune de Sluis, bien que la destination définitive du site n'ait pas encore été arrêtée. En alternative, un projet de domaine est en cours d'élaboration, prévoyant la construction sur une partie du terrain, tout en préservant le reste sous forme de zone naturelle. Le développement se réalisera dans le cadre d'une coentreprise.

Cadzand dorp

Badhuisweg – Ringdijk Noord II, Cadzand

En 2019, la Compagnie Het Zoute a acquis environ 22,5 hectares de terres agricoles stratégiquement situées entre Cadzand-Dorp et Cadzand-Bad, avec une possibilité de réaffectation à moyen et long terme. Diverses options de développement sont à l'étude, telles qu'un parcours de golf à 9 trous avec des installations connexes ou des villas urbaines, ainsi qu'un développement en tant que domaine avec un parc public. En plus d'une étude de vision, le développement du golf fait l'objet d'une étude de faisabilité.





Melissant

Bouwdijk Melissant

Le site de Goeree-Overflakkee (Hollande-Méridionale) se trouve à proximité d'un terrain de golf à 27 trous et nous a été proposé par son propriétaire. Un accord verbal a été conclu avec la commune pour la construction d'environ 100 maisons de vacances sur un terrain de 11,5 hectares, mais la province n'a pas encore donné son accord. La Compagnie a pris une option sur le terrain dans le cadre d'une coentreprise sous la condition suspensive de l'obtention d'un permis de bâtir. La province retient actuellement l'approbation, car elle veut d'abord s'atteler aux parcs de loisirs abandonnés de la région.

La commune soutient le projet, mais il faut encore attendre le feu vert.



Patrimoine

LES FERMETTES

Parmi les 16 fermettes du patrimoine, 14 sont actuellement louées en tant que résidences principales ou secondaires, tandis que les 2 fermes sont soumises à un bail à ferme. Au cours de cette année, une remise à neuf intégrale des 2 fermettes inoccupées sera lancée afin de les remettre sur le marché locatif. L'ensemble des fermettes fait l'objet d'un entretien et de rénovations réguliers pour préserver ou accroître leur valeur. Leur emplacement privilégié renforce leur attractivité croissante, aussi bien pour la location que pour la vente.

Un plan est actuellement en préparation en vue d'adapter énergétiquement toutes les fermettes aux normes futures dans un avenir proche, dans le but de préserver ou d'accroître leur valeur.





EXPLOITATION AGRICOLE

Les activités agricoles sont restées stables par rapport à l'exercice précédent. La Compagnie Het Zoute exploite directement une surface agricole d'environ 89 hectares, tandis que les 95 hectares restants sont loués à divers agriculteurs. En 2024, plusieurs prairies et parcelles 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).

Dans le cadre de la nouvelle législation relative aux dépôts d'azote, les terrains situés au sein ou à proximité des zones naturelles seront soumis à une norme de fertilisation nulle, susceptible d'entraîner une diminution de leur valeur agricole.

En 2025, un inventaire ainsi qu'un plan d'action afférent seront élaborés afin de définir les modalités d'exploitation agricole.



Activités récréatives

ROYAL ZOUTE GOLF CLUB

L'année 2024 a marqué une étape clé pour le Royal Zoute Golf Club, avec des évolutions majeures visant à renforcer son héritage et à préparer son avenir. La célébration du 125^e anniversaire du club a été un moment fort, mettant en lumière son ancrage historique et son rayonnement dans le monde du golf. Parallèlement, la transition de présidence, la modernisation des parcours et la recherche d'un futur directeur ont constitué des étapes stratégiques essentielles pour garantir la pérennité et l'excellence du club.

L'année a été marquée par des décisions stratégiques et la mise en œuvre de projets structurants, permettant de relever les défis actuels et de poser les bases d'un avenir ambitieux et pérenne pour le Royal Zoute Golf Club.

1. TRANSITION DE PRÉSIDENTENCE

En avril 2024, Pierre Lebbe a été nommé président du Royal Zoute Golf Club par le Conseil d'Administration, succédant à Philippe Van de Vyvere, qui a joué un rôle clé dans la modernisation et la structuration du club ces dernières années. Issu et représentant l'une des branches fondatrices familiales Lippens, Pierre Lebbe perpétue un engagement familial historique envers le club et son développement. Membre du Conseil d'Administration depuis plus de six ans et passionné de golf depuis son adolescence, il incarne une vision équilibrée entre respect des traditions et innovation pour garantir l'excellence du club dans un contexte en constante évolution.

2. CÉLÉBRATION DES 125 ANS

L'anniversaire du club a été l'occasion de rendre hommage à son histoire et à son rôle central dans le golf belge et international. Fondé à la fin du XIXe siècle et distingué du titre de « Royal » en 1925, le RZGC perpétue un équilibre entre tradition et modernité, porté par une communauté passionnée. Cet événement a rassemblé plus de 600 membres, témoignant de l'attachement profond au club et de l'importance de son patrimoine. Ce moment unique a aussi permis d'ouvrir la réflexion sur les défis et opportunités à venir.

3. MODERNISATION DES PARCOURS

En 2024, un ambitieux projet de rénovation a été lancé afin de rehausser les standards du club et de garantir la pérennité de ses parcours. Après un processus de sélection rigoureux, le cabinet MacKenzie & Ebert a été retenu pour piloter cette transformation, tout en respectant le tracé originel conçu en 1899 par Harry Colt.

La première phase des travaux a débuté à l'automne 2024 et s'achèvera pour Pâques 2025. Ce projet s'inscrit dans une volonté de préservation du caractère unique du parcours, tout en intégrant des améliorations visant à optimiser l'expérience de jeu et la durabilité des infrastructures.

4. RECHERCHE DU FUTUR DIRECTEUR

Afin d'assurer une continuité stratégique et d'anticiper les évolutions du monde golfique, le Conseil d'Administration a engagé un processus de recrutement pour un nouveau directeur, une décision clé pour le développement du club.

Après une sélection approfondie parmi de nombreux candidats qualifiés, François Verheyen a été retenu pour guider le RZGC vers ses prochaines étapes stratégiques. Fort d'une expertise solide en gestion de club et en événementiel sportif, il apportera une approche moderne et dynamique, alignée avec les ambitions du club.

Il rejoindra le RZGC en février 2025 et suivra une période de transition structurée, lui permettant d'assimiler pleinement les enjeux du club et d'assurer une prise de fonction progressive dans les meilleures conditions. Son rôle sera déterminant pour renforcer la position du RZGC parmi les meilleures destinations golfiques européennes, en mettant l'accent sur l'excellence sportive, la qualité des infrastructures et une expérience membre optimale.

CONCLUSION

L'année 2024 a été une année de transformation et de consolidation pour le Royal Zoute Golf Club. Avec une gouvernance renforcée, des infrastructures modernisées et une vision tournée vers l'avenir, le club poursuit son engagement vers l'excellence et l'innovation, tout en préservant son identité et son héritage.

Nous remercions chaleureusement nos membres et nos équipes pour leur engagement et leur passion, éléments essentiels à la réussite du club. Ensemble écrivons le futur du Royal Zoute Golf Club !

MINI & APPROACH GOLF

Depuis des décennies, le mini-golf de 18 trous « challenging » et le parcours d'« approach golf » technique composé de 12 trous, situés au centre de Knokke-le-Zoute, sont un lieu de détente et de sport très prisé des jeunes et des moins jeunes. Il y a quelques années, la Compagnie a proposé de réaliser un parking souterrain exclusif sur une partie du terrain, à l'est du parking existant. Ce complexe haut de gamme d'une superficie totale d'environ 12 000 m² abriterait environ 150 box de garage de luxe, spécialement conçus pour le stationnement de voitures prestigieuses et d'ancêtres, et équipés de technologies et services modernes.

Malgré d'intenses concertations avec la commune, au cours desquelles divers ajustements ont été apportés pour répondre à leurs souhaits, et un avis positif du responsable de l'urbanisme, le permis de bâtir a finalement été refusé. La Compagnie a décidé d'introduire un recours contre cette décision, dans l'espoir de pouvoir encore réaliser ce projet ambitieux.





ROYAL ZOUTE TENNIS CLUB

Comme chaque année, une série d'événements à succès ont été organisés, avec un démarrage sur les chapeaux de roue grâce au Elle Run, qui a de nouveau reçu de nombreuses éloges.

Parmi les temps forts, on retiendra le Knokke Zoute Junior Roller Open, qui est devenu le plus grand tournoi de tennis en fauteuil roulant du monde pour la deuxième année consécutive. Une étape particulière a été franchie avec la victoire de deux juniors qui s'entraînent au Zoute.

Le succès de ce tournoi n'est pas passé inaperçu. La Johan Cruyff Foundation a demandé d'organiser le Junior Camp européen au Zoute. Celui-ci est devenu le plus grand Junior Camp de tous les temps, une réalisation dont nous sommes particulièrement fiers.

En marge de ces temps forts, les tournois classiques ont également été organisés avec succès, notamment les tournois Tennis Vlaanderen en simple et en double, Family & Friends, Zoute Cup, la « Elle Tennis Cup » et le tournoi star « Zoute Open presented by Cleanballs ».

Un large éventail d'incentives pour entreprises ont également été organisés, la combinaison avec le padel étant particulièrement populaire.

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

En collaboration avec la commune, la Compagnie Het Zoute œuvre à l'élaboration d'un plan directeur visant à réaménager le complexe de tennis en projet hôtelier, sportif et récréatif intégré sur ce vaste site de 5,3 hectares. Les permis nécessaires devraient être obtenus aux alentours de 2027-2028.

Collaborateurs

Les résultats de 2024 sont le fruit d'une équipe passionnée et professionnelle, soutenue par une direction expérimentée, dotée d'une vision claire et de projets ambitieux pour l'avenir. Le Conseil d'Administration profite de cette occasion pour exprimer sa gratitude à l'ensemble des collaborateurs pour leur dévouement quotidien tout au long de l'année écoulée.

Afin de soutenir cette croissance, l'équipe a été renforcée par un deuxième conseiller clientèle et un chef comptable. De plus, La Compagnie a su pourvoir avec succès, en peu de temps, les postes vacants de chef de projet senior et de développeur de projet senior. Nous souhaitons la bienvenue à nos nouveaux collègues et nous nous réjouissons ensemble d'un avenir prometteur.





Joris



Catherine



Veerle



Fabienne



Lucas



Bert



Ludo



Patricia



Erwin



Maud



Freia



Gaëlle



Carine



Peter



Jordy



Filip



Youri



Elke



Bert



Lissa



Nathalie



Annelies

© A Jacobs

Rapport de gestion

ESG

En 2024, la Compagnie Het Zoute a franchi une étape importante dans son engagement en matière de durabilité. Consciente de son rôle et de sa responsabilité dans le secteur immobilier, la Compagnie a décidé d'approfondir et de structurer davantage son approche ESG (environnement, social et gouvernance).

Cette dynamique s'est d'abord traduite par une phase de mesure, essentielle pour identifier nos leviers d'action :

- Bilan carbone : Une première étape clé pour comprendre nos principales sources d'émissions et établir des priorités d'action.
- Matrice de double matérialité : Une analyse approfondie de nos enjeux ESG pour déterminer ceux ayant le plus d'impact sur notre activité et nos parties prenantes.
- Évaluation des risques ESG : Une identification structurée des principaux risques environnementaux, sociaux et de gouvernance auxquels nous sommes exposés.

Mais mesurer ne suffit pas. Il était crucial de transformer ces analyses en actions concrètes. C'est pourquoi, en 2024, nous avons commencé à intégrer ces enseignements dans notre pratique quotidienne à travers diverses initiatives en matière de gouvernance, de responsabilité sociale et d'environnement.

- Environnement : Développement d'un système de management environnemental pour mieux mesurer nos consommations et préparer son déploiement sur nos activités les plus émettrices de CO2.
- Gouvernance : Formalisation et mise en place d'un code éthique, désormais lu et approuvé par l'ensemble de nos employés, affirmant notre engagement en faveur de l'intégrité et de la transparence.
- Social : Renforcement de notre relation avec nos parties prenantes, en particulier nos fournisseurs, invités à adhérer aux principes de notre code de conduite et à s'engager pour des pratiques responsables.

GOUVERNANCE

Le Conseil d'administration s'est réuni à quatre reprises en 2024.

L'Advisory Board s'est réuni six fois en 2024. 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 2024 pour discuter notamment des conclusions du Commissaire et étudier les procédures de contrôle interne ainsi que diverses matières relatives aux finances et aux aspects ESG. Le suivi de la règle « one-to-one » est également assuré par le Comité d'Audit. Il entretient des contacts réguliers avec le Commissaire et étudie les points relevant de sa compétence avec ce dernier.

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

GESTION DES RISQUES

Le Conseil d'Administration se penche régulièrement sur les risques auxquels la Compagnie est ou pourrait être confrontée et a mis en place à cet effet un suivi permanent des liquidités et de la solvabilité du groupe. Ce suivi est analysé lors de réunion de l'Advisory Board et/ou du Conseil d'Administration. Le Conseil d'Administration estime que les risques relatifs aux différents projets immobiliers sont relativement équilibrés. Le Conseil d'Administration a l'intention de recourir autant que possible à l'avenir au financement bancaire par projet et s'est dotée ainsi de possibilités de financement externe pour pouvoir faire face

à une éventuelle insuffisance temporaire de liquidités et/ou pouvoir saisir de nouvelles opportunités. La Compagnie veille également en interne à la présence de procédures de contrôle adéquates afin de réduire au maximum les risques d'erreurs matérielles ou d'abus.

ACTIONS

Les actions de la société existent uniquement sous forme nominative.

Les 30.000 actions sont toutes inscrites dans le registre des actionnaires au nom des propriétaires légitimes. Toutes les modifications à apporter au registre des actionnaires doivent obligatoirement être communiquées le plus rapidement possible après la transaction à la direction financière et administrative à l'attention de Madame Catherine Corthals, soit au siège de la Compagnie soit par mail à cie@zoute.be en veillant à demander un accusé de réception.

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

DEALING CODE

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

POLITIQUE DIVIDENDAIRE

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

VALORISATION

PwC Enterprise Advisory BV a été désigné par l'Advisory Board pour mener une nouvelle évaluation du titre. L'« executive summary » de cette évaluation daté du 12 mars 2025 est disponible sur le site internet. La valeur des actions a été estimée entre 4.756 EUR et 5.256 EUR par action.



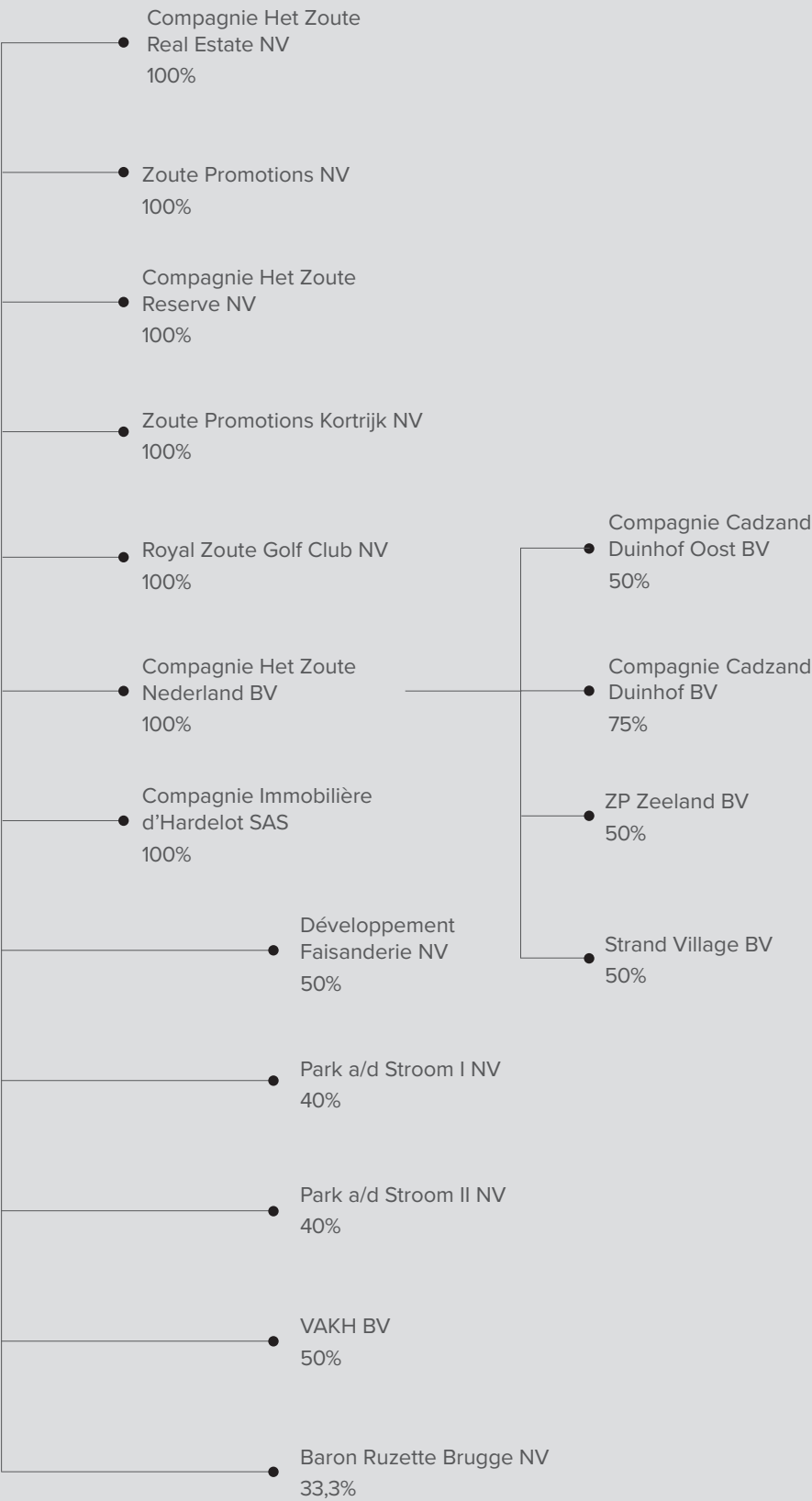




06

Comptes annuels consolidés

Structure du groupe



COMPAGNIE HET ZOUTE SA

BE 0405.190.378

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

COMPAGNIE HET ZOUTE REAL ESTATE SA

BE 0436.355.983

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

ZOUTE PROMOTIONS SA

BE 0826.458.806

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

COMPAGNIE HET ZOUTE RESERVE SA

BE 0446.241.174

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

ZOUTE PROMOTIONS KORTRIJK SA

BE 0739.859.877

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

ROYAL ZOUTE GOLF CLUB SA

BE 0694.681.237

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

DEVELOPPEMENT FAISANDERIE SA

BE 0843.318.889

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

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'HARDELOT SAS

SIRET nr. 43379130800029

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

COMPAGNIE HET ZOUTE NEDERLAND BV

KvK Zuid-West Nederland 20160492

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

COMPAGNIE CADZAND DUINHOF BV

KvK Brabant 17254278

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

COMPAGNIE CADZAND DUINHOF OOST BV

KvK Brabant 17271304

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

ZP ZEELAND BV

KvK Zuid-West Nederland 20160492

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

STRAND VILLAGE BV

KvK Zuid-West Nederland 93674422

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 augmenté de 11,6 millions EUR.

ACTIF

Les immobilisations ont diminué de 0,9 million EUR.

Les immobilisations corporelles ont diminué de 0,8 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 119,7 millions EUR, ont augmenté de 7,7 millions EUR par rapport au 31 décembre 2023. Ils se composent de différents projets situés en Belgique, aux Pays-Bas et en France. Ils représentent environ 72% des actifs du groupe.

Les créances à court terme ont augmenté de 2,6 millions EUR, principalement en raison des créances sur les entreprises consolidées selon la méthode de la mise en équivalence.

Les valeurs disponibles au 31/12/2024 s'élèvent à 17,0 millions EUR (+2,3 millions EUR).

PASSIF

Les capitaux propres du groupe (102,2 millions EUR) augmentent de 1,4 million EUR par rapport à fin 2023.

Les dettes du groupe augmentent de 9,8 millions EUR pour s'établir à 62,2 millions EUR. Les dettes à court terme augmentent de 9,7 millions EUR au total. Les dettes financières augmentent de 1,2 millions EUR suite à l'augmentation de straight loans. Les dettes commerciales augmentent temporairement de 1,4 million EUR en raison des travaux de construction. Les acomptes reçus des clients sur les projets en cours de construction augmentent de 8,6 millions EUR pour atteindre un total de 17,8 millions EUR (cfr. infra méthode « completed contract »). Les autres dettes diminuent de 1,8 million EUR.

COMPTE DE RÉSULTAT

Le chiffre d'affaires consolidé a augmenté au cours de l'exercice 2024 pour atteindre 31,2 millions EUR (+6,9 millions EUR par rapport à 2023). 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 (43 appartements), Kalvekeet (5 maisons), Duinhof Noord (8 appartements), Avocettes (3 maisons) et Rallye (3 appartements).

Les produits d'exploitation non récurrents (1,3 million EUR) ont été générés par la vente de plusieurs terrains situés à Knokke-Heist.

Le coût des ventes et des prestations (26,5 millions EUR) augmente de 9,6 millions EUR par rapport à l'année





Royal Zoute Golf Club

précédente. Cette augmentation est principalement due à l'augmentation de 8,9 millions EUR, du coût des marchandises vendues. La rubrique « services et biens divers » reste stable. Les rémunérations augmentent de 0,3 million EUR. On constate une augmentation de la rubrique « amortissements » (+0,3 million EUR) et une augmentation de la rubrique « réduction de valeur sur créances commerciales et stocks » (+0,6 million EUR).

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

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

Les produits financiers ont augmenté de 0,4 million EUR. Les charges financières ont augmenté de 0,3 million EUR.

Le bénéfice du groupe avant impôts s'élève à 3,8 millions EUR (6,3 millions en 2023). La charge d'impôts (36,6% du bénéfice avant impôt – résultat terrains) passe à 1,4 millions EUR (1,8 millions EUR en 2023). Le bénéfice net du groupe s'élève à 1,7 millions EUR contre 3,4 millions EUR pour l'exercice précédent.

COMMUNICATIONS DIVERSES

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

Le Conseil d'Administration, le 14 mars 2025

Informations financières consolidées

BILAN ET COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS GROUPE COMPAGNIE HET ZOUTE

ACTIF	31/12/2023	31/12/2024
ACTIFS IMMOBILISÉS	18.010.176	17.063.894
Immobilisations incorporelles	197.836	140.120
Immobilisations corporelles	17.300.667	16.491.883
Terrains et constructions	15.995.913	14.775.955
Installations, machines et outillage	913.264	988.704
Mobilier et matériel roulant	384.182	300.910
Immobilisations en cours et acomptes versés	7.307	426.315
Immobilisations financières	511.673	431.890
Sociétés mises en équivalence	511.123	418.148
Créances et cautionnements en numéraire	550	13.742
Créances à plus d'un an	0	0
ACTIFS CIRCULANTS	136.327.838	148.886.137
Stocks et commandes en cours d'exécution	112.012.952	119.698.981
Immeubles destinés à la vente	112.012.952	119.698.981
Créances à un an au plus	9.524.057	12.173.977
Créances commerciales	1.958.817	3.349.692
Autres créances	7.565.240	8.824.285
Valeurs disponibles	14.724.828	17.010.117
Comptes de régularisation	66.000	3.061
TOTAL DE L'ACTIF	154.338.013	165.950.030

PASSIF	31/12/2023	31/12/2024
CAPITAUX PROPRES	100.787.284	102.231.506
Capital	410.000	410.000
Capital souscrit	410.000	410.000
Réserves consolidées	100.219.108	101.663.331
Ecart de consolidation	158.175	158.175
INTÉRÊTS DE TIERS	1.102.406	1.496.903
DETTES	52.448.324	62.221.621
Dettes à plus d'un an	1.687.500	1.417.500
Dettes à un an au plus	48.900.803	58.573.461
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	270.000	270.000
Dettes financières	27.500.000	28.675.000
Dettes commerciales	6.745.743	8.117.765
Acomptes reçus	9.245.419	17.839.680
Impôts	1.699.773	1.951.990
Rémunérations et charges sociales	316.305	357.732
Autres dettes	3.123.564	1.361.293
Comptes de régularisation	1.860.021	2.230.661
TOTAL DU PASSIF	154.338.013	165.950.030

COMPTE DES RÉSULTATS	31/12/2023	31/12/2024
Ventes et prestations	24.339.280	31.234.779
Chiffre d'affaires	22.608.586	29.831.267
Production immobilisée	96.258	38.685
Autres produits d'exploitation	97.516	60.616
Produits d'exploitation non récurrents	1.536.921	1.304.211
Coût des ventes et des prestations	16.920.298	26.554.815
Achats approvisionnements et marchandises	32.051.540	23.484.950
Variation des stocks	-25.208.248	-7.708.864
Services et biens divers	4.879.065	4.958.829
Rémunérations, charges sociales et pensions	3.116.921	2.823.580
Amortissements et réductions de valeur sur immobilisations (in)corporelles	1.814.767	2.089.137
Réductions de valeur sur créances commerciales et stocks	49.627	673.152
Autres charges d'exploitation	216.626	234.031
Charges d'exploitation non récurrentes	0	0
Bénéfice d'exploitation	7.418.982	4.679.965
Produits financiers	368.849	817.815
Produits des immobilisations financières	0	0
Produits des actifs circulants	368.849	817.815
Charges financières	1.461.255	1.746.196
Bénéfice de l'exercice avant impôts	6.326.576	3.751.583
Impôts sur le résultat	1.792.900	1.375.302
Impôts	1.811.492	1.375.358
Régularisation d'impôts	18.591	56
Parts dans le résultat des créances et cautionnements en numéraire	-714.282	-327.560
Bénéfice de l'exercice consolidé	3.819.394	2.048.720
Parts des tiers	465.688	394.497
Part du groupe	3.353.705	1.654.223

Rapport du commissaire

*Rapport du commissaire à l'assemblée générale de Compagnie Het Zoute NV
pour l'exercice clos le 31 décembre 2024*

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 2024, le compte de résultats consolidé de l'exercice clos le 31 décembre 2024 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 10 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 2024, 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 € 165.950.030 et dont le compte de résultats consolidé se solde par un bénéfice de l'exercice de € 1.654.223.

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 2024, 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 18 mars 2025,

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 2024.

CHIFFRES CLÉS COMPAGNIE HET ZOUTE NV

EN EURO	2020	2021	2022	2023	2024
Chiffre d'affaires	34.057.128	33.279.831	5.586.074	2.392.410	2.653.876
Coût des ventes et des prestations	30.430.748	22.014.451	4.093.954	4.822.696	4.533.877
Bénéfice d'exploitation	5.870.381	12.114.577	2.485.331	-1.031.875	-634.540
Bénéfice d'exploitation / Chiffre d'affaires	17,24%	36,40%	44,49%	-43,13%	-23,91%
Impôts	2.127.375	2.976.834	563.344	2.594	28.784
Bénéfice à affecter	21.049.340	8.998.216	2.134.902	597.810	4.038.979
Impôts / Bénéfice avant impôts	9,18%	24,86%	20,88%	0,43%	0,71%
Capitaux propres	63.706.032	68.404.348	67.972.031	66.543.056	70.372.035
TOTAL DU BILAN	112.221.675	75.382.667	92.398.621	86.568.116	77.755.029
Solvabilité	56,77%	90,74%	73,56%	76,87%	90,50%
Dividende net par action	127,76	95,43	55,00	42,39	0,00

Commentaire sur certains postes des comptes annuels

À la date de clôture de l'exercice 2024 le total du bilan de l'entreprise s'élève à 77.755.029 EUR contre 86.568.116 EUR un an plus tôt.

ACTIF

Les immobilisations corporelles diminuent de 0,3 million EUR, à la suite d'une dépréciation plus importante que les investissements. Les immobilisations financières diminuent de 11,6 millions EUR à 28,5 millions EUR, en raison d'une réduction de capital et d'une dépréciation résultant de distributions de dividendes.

Les actifs circulants augmentent de 3,1 millions EUR. Les créances à un an au plus diminuent de 1,0 million EUR, en raison de la diminution de la créance compte courant par certaines filiales. Les valeurs disponibles augmentent de 4,1 millions EUR pour s'établir à 5,2 millions EUR.

PASSIF

Les capitaux propres de la Compagnie Het Zoute SA augmentent de 3,8 millions EUR (à 70,4 millions EUR), compte tenu de l'affectation prévue des résultats.

Il n'y a pas de dettes à long terme. Les dettes à un an au plus diminuent de 12,7 millions EUR. Les dettes financières augmentent de 1,2 millions EUR suite à l'augmentation des straightloans. Les autres dettes diminuent de 13,6 millions EUR, en raison de dettes de la créance compte courant par certaines filiales.

COMPTE DE RÉSULTAT

Le chiffre d'affaires de l'exercice a légèrement augmenté par rapport à l'exercice précédent (3,9 millions EUR par rapport à 3,8 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 1,3 million EUR). Les coûts des ventes et des prestations diminuent de 0,3 million EUR par rapport à l'exercice précédent.

La perte d'exploitation s'élève à 634.540 EUR contre une perte d'exploitation de 1.031.875 EUR en 2023.

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 une dépréciation résultant de distributions de dividendes ainsi que des intérêts sur les straightloans auprès des institutions financières.

Le bénéfice de l'exercice s'élève à 4.038.979 EUR (2023: bénéfice de 597.810 EUR).

Affectation du résultat de l'exercice

Le bénéfice de l'exercice à affecter s'établit à 4.038.979 EUR. Compte tenu d'un solde bénéficiaire reporté de 44.639.571 EUR, le résultat à affecter s'élève à 48.678.550 EUR.

Nous vous proposons de répartir ce bénéfice comme suit :

Affectation au Conseil d'Administration	210.000 EUR
Solde bénéficiaire à reporter	48.468.550 EUR



Zoute Beach Flower Festival

Mandats du conseil d'administration

Suite à la démission de Messieurs Gino De Raedt et Philippe Van de Vyvere de leurs fonctions d'administrateurs à compter du 19 juin 2024, le Conseil d'Administration a décidé de coopter Madame Ann De Raedt, en remplacement de Monsieur Gino De Raedt, et Madame Sonia Baesch, en remplacement de Monsieur Philippe Van de Vyvere, en tant qu'administratrices avec effet immédiat pour la durée du mandat initialement prévu pour Messieurs Gino De Raedt et Philippe Van de Vyvere, soit jusqu'à l'Assemblée Générale de 2025.

Il sera proposé à l'Assemblée Générale du 23 avril 2025 d'accepter la démission de Messieurs Gino De Raedt et Philippe Van de Vyvere de leurs fonctions d'administrateurs et de confirmer le mandat des administratrices cooptées par le Conseil d'Administration, Madame Ann De Raedt et Madame Sonia Baesch, pour la durée du mandat initialement prévu, soit jusqu'à l'Assemblée Générale de 2025.

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), Marcus Van Heddeghem (représentant de MarcVH-Consult SRL), Pierre Lebbe (représentant de PL Conseil SRL), Paul-Evence Coppée et Baudouin Jolly (représentant de Corpar SA) arrivent à leur échéance.

Le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale du 23 avril 2025 d'approuver le renouvellement du 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 et Baudouin Jolly (représentant de Corpar pour une durée d'un an, jusqu'à l'Assemblée Générale de 2026.

Afin de s'assurer d'être conforme en permanence aux statuts qui prévoient un minimum de trois administrateurs, le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale du 23 avril 2025 d'approuver le renouvellement du mandat de Monsieur Marcus Van Heddeghem (représentant MarcVH-Consult SRL) pour une durée de deux ans, jusqu'à l'Assemblée Générale de 2027 ainsi que d'approuver la prolongation d'un an du mandat de Madame Sophie Lecloux (représentant FreeBe SRL) ainsi que celui de Monsieur Alain Devos (représentant Alain Devos SRL), arrivant à échéance lors de l'Assemblée Générale de 2026, les prolongeant jusqu'à l'Assemblée Générale de 2027.

Le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale du 23 avril 2025 d'approuver la révocation du mandat de Madame Patricia Laureys (représentant PATENCO SRL).

Communications diverses

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

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 14 mars 2025

Information financière

COMPAGNIE HET ZOUTE NV

ACTIF	31/12/2023	31/12/2024
ACTIFS IMMOBILISÉS	44.318.617	32.367.501
Immobilisations incorporelles	180.811	129.552
Immobilisations corporelles	3.996.124	3.695.684
Terrains et constructions	3.711.193	3.495.730
Installations, machines et outillage	38.090	19.795
Mobilier et matériel roulant	246.842	176.066
Immobilisations en cours et acomptes versés	0	4.094
Immobilisations financières	40.141.681	28.542.265
Participations dans des entreprises liées	40.141.681	28.542.265
Créances et cautionnements en numéraire	0	0
ACTIFS CIRCULANTS	42.249.499	45.387.527
Stocks et commandes en cours d'exécution	0	5.000
Immeubles destinés à la vente	0	5.000
Créances à un an au plus	41.087.999	40.134.680
Créances commerciales	626.068	837.096
Autres créances	40.461.931	39.297.584
Valeurs disponibles	1.095.500	5.244.787
Comptes de régularisation	66.000	3.061
TOTAL DE L'ACTIF	86.568.116	77.755.029

PASSIF	31/12/2023	31/12/2024
CAPITAUX PROPRES	66.543.056	70.372.035
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	44.639.571	48.468.550
DETTES	20.025.060	7.382.994
Dettes à plus d'un an	0	0
Dettes à un an au plus	20.002.095	7.346.166
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	0	0
Dettes financières	4.250.000	5.425.000
Dettes commerciales	1.313.245	1.165.570
Acomptes reçus	0	0
Impôts	182.199	88.051
Rémunérations et charges sociales	187.518	181.835
Autres dettes	14.069.133	485.710
Comptes de régularisation	22.965	36.828
TOTAL DU PASSIF	86.568.116	77.755.029

COMPAGNIE HET ZOUTE NV

COMPTE DE RÉSULTATS	31/12/2023	31/12/2024
Ventes et prestations	3.790.820	3.899.337
Chiffre d'affaires	2.392.410	2.653.876
Production immobilisée	96.258	38.685
Autres produits d'exploitation	8.988	8.732
Produits d'exploitation non récurrents	1.293.165	1.198.044
Coût des ventes et des prestations	4.822.696	4.533.877
Achats approvisionnements et marchandises	31.956	8.622
Variation des stocks	0	-5.000
Services et biens divers	2.582.170	2.541.261
Rémunérations, charges sociales et pensions	1.728.871	1.540.036
Amortissements et réductions de valeur sur immobilisations (in)corporelles	414.192	385.842
Autres charges d'exploitation	65.508	63.117
Charges d'exploitation non récurrentes	0	0
Bénéfice d'exploitation	-1.031.875	-634.540
Produits financiers	2.226.871	14.104.240
Produits des immobilisations financières	754.376	12.669.642
Produits des actifs circulants	1.472.494	1.434.598
Charges financières	594.591	9.401.937
Bénéfice de l'exercice avant impôts	600.404	4.067.763
Impôts sur le résultat	2.594	28.784
Impôts	2.594	28.784
Régularisation d'impôts	0	0
Bénéfice de l'exercice	597.810	4.038.979
Transfert aux/Prélèvements sur réserves immunisées		
Bénéfice de l'exercice à affecter	597.810	4.038.979

AFFECTATIONS ET PRÉLEVEMENTS	31/12/2023	31/12/2024
Bénéfice à affecter	46.666.355	48.678.550
Bénéfice de l'exercice à affecter	597.810	4.038.979
Bénéfice reporté de l'exercice précédent	46.068.546	44.639.571
Dotations aux réserves		
Aux autres réserves		
Résultat à reporter	44.639.571	48.468.550
Bénéfice à reporter	44.639.571	48.468.550
Bénéfice à distribuer	2.026.784	210.000
Rémunération du capital	1.816.784	0
Tantièmes	210.000	210.000

Rapport du commissaire

Rapport du commissaire à l'assemblée générale de Compagnie Het Zoute NV pour l'exercice clos le 31 décembre 2024

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 2024, le compte de résultats de l'exercice clos le 31 décembre 2024 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 10 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 2024, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à € 77.755.029 et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de € 4.038.979.

A notre avis, les Comptes Annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la Société au 31 décembre 2024, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

FONDEMENT DE NOTRE OPINION SANS RÉSERVE

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

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

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

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

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

Dans le cadre de l'établissement des Comptes Annuels, l'organe d'administration est chargé d'évaluer la capacité de la Société à poursuivre son exploitation, de fournir, le

cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si l'organe d'administration a l'intention de mettre la Société en liquidation ou de cesser ses activités, ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

NOS RESPONSABILITÉS POUR L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

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

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

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

- l'identification et l'évaluation des risques que les Comptes Annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, la définition et la mise en œuvre de procédures d'audit en réponse à ces risques et le recueil d'éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie provenant d'une erreur,

car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;

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

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

RAPPORT SUR D'AUTRES OBLIGATIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES

RESPONSABILITÉS DE L'ORGANE D'ADMINISTRATION

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

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE

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

ASPECTS RELATIFS AU RAPPORT DE GESTION

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

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

MENTION RELATIVE AU BILAN SOCIAL

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

MENTIONS RELATIVES À L'INDÉPENDANCE

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

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

AUTRES MENTIONS

- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- L'affectation des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.
- Nous n'avons pas connaissance d'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 18 mars 2025

EY Réviseurs d'Entreprises SRL
Commissaire
Représentée par

Paul Eelen *
Partner

* Agissant au nom d'une SRL

Annexes aux comptes annuels

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

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

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

Règles d'évaluation

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

COMPAGNIE HET ZOUTE

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

www.compagniezoute.eu
RPM Bruges 0405.190.378