

# JAARVERSLAG 2021



**COMPAGNIE HET ZOUTE**

HARMONY IN LIVING - SINCE 1908

# Jaarverslag 2021

**VERSLAG VAN  
DE RAAD VAN BESTUUR**  
aan de algemene vergadering  
op 27 april 2022

**BALANS EN  
RESULTATENREKENING**  
aan de algemene vergadering  
op 31 december 2021

# Inhoud

<b>1. KERNCIJFERS &amp; WOORD VOORAF</b>			
Woord van de voorzitter	9		
Kerncijfers	10		
Samenstelling van de raad van bestuur en van de comités	11		
<b>2. ACTIVITEITEN VAN DE GROEP</b>			
Vastgoedactiviteiten in België	16		
Vastgoedactiviteiten in Frankrijk	26		
Vastgoedactiviteiten in Nederland	32		
Patrimonium	39		
Recreatieve activiteiten	40		
Personeel	43		
<b>3. STRUCTUUR VAN DE GROEP</b>			
Governance	46		
Strategie	47		
Risicobeheer	48		
Aandelen	48		
Dealing code	48		
Dividendenpolitiek	49		
Valorisatie	49		
<b>4. GECONSOLIDEERDE JAARREKENING</b>			
Structuur van de groep	52		
Commentaar bij bepaalde posten van de geconsolideerde jaarrekening	54		
Diverse mededelingen	55		
Geconsolideerde financiële informatie	56		
Verslag van de commissaris	59		
<b>5. STATUTAIRE JAARREKENING</b>			
Jaarverslag van de raad van bestuur	64		
Commentaar bij bepaalde posten van de jaarrekening	65		
Bestemming van het resultaat van het boekjaar	66		
Mandaten van de raad van bestuur	66		
Diverse mededelingen	67		
Financiële informatie	68		
Verslag van de commissaris	72		
Bijlagen bij de jaarrekening	75		
Waarderingsregels	75		

# 1. Kerncijfers & woord vooraf





# Woord van de voorzitter

Beste aandeelhouders,

Op het moment dat ik dit schrijf, ligt zowel een aanzienlijke daling (eindelijk!) van COVID19 als het begin van een ongekende oorlog in het verschiet. Deze twee gebeurtenissen alleen al rechtvaardigen de treffende omschrijving van ons tijdperk als VUCA (Volatility, Uncertainty, Complexity and Ambiguity). In het licht van deze uitdagingen zullen we geen andere keuze hebben dan ons aan te passen en de energietransitie te versnellen.

Het is in deze steeds complexere omgeving dat ons team erin geslaagd is om een zeker tempo in de verkoop te handhaven, ondanks de aangekondigde daling van onze projectpijplijn. Op de volgende bladzijden vindt u alle financiële informatie die dit weerspiegelt. Het nettoresultaat van het jaar werd minder beïnvloed dan verwacht, door het feit dat de oplevering van sommige projecten vertraging opliep, waardoor het resultaat over verschillende begrotingsjaren werd gespreid. Overeenkomstig de voorwaarden die wij u vorig jaar hebben medegedeeld, leidt dit echter tot een verlaging van het voorgestelde dividend. Van nu af aan zullen wij aan deze variaties moeten wennen, aangezien zij het VUCA-karakter van onze activiteit weerspiegelen.

Onze activiteit als projectontwikkelaar is immers steeds meer afhankelijk van een complex administratief kader dat ons zowel volatiliteit als onzekerheid brengt. Het is te hopen dat de steeds grotere en noodzakelijker professionalisering van ons beroep zal leiden tot nieuwe toetredingsdrempels voor "amateur"-ontwikkelaars, die door de overvloed aan middelen maar al te vaak de concurrentie met onze teams aangaan.

Om het vermogen dat u ons toevertrouwt beter te beheren, hebben wij het team verder versterkt en ontwikkeld, zodat het nieuwe uitdagingen aankan, maar ook om een meer dan evenredige toename van het aantal nieuwe projecten en de omvang ervan mogelijk te maken.

In 2022 zal ook het clubhuis en het hotel van de Golf van het Zoute worden geopend.

Wij zijn verheugd over de voltooiing van dit project, dat ook als VUCA kan worden omschreven. Een geklasseerd gebouw, veranderingen van directie op de werf, de impact van COVID en de erfgoeddeskundigen van het Vlaamse Gewest hebben allemaal een rol gespeeld in de complexiteit, de moeilijkheidsgraad van het beheer en de budgettaire variabiliteit van dit belangrijke project voor de onderneming en voor haar imago. Gelukkig heeft de tijdelijke pop-up tent de dubbelzinnigheid van de COVID-crisis onderstreept, door onze leden te laten genieten van een groter restaurant, dat ze al bijna missen!

De toekomst van de tennis zal dit jaar een belangrijk thema blijven, evenals het opnemen van ESG-criteria (Environmental, Social and Governance) in onze projecten, zonder welke zij het risico lopen problemen te krijgen met bankfinanciering of zelfs bepaalde kopers niet langer zullen bekoren of overtuigen. En dit terwijl we wachten op de golf van trans-Atlantische 'WOKE' criteria.

Complexiteit, zei u complexiteit?

Wij blijven fundamenteel optimistisch over het aanpassingsvermogen van onze onderneming.

Veel leesplezier en wij hopen u op de Algemene Vergadering te ontmoeten.

**Bernard Jolly \***

*Voorzitter van de Raad van Bestuur*

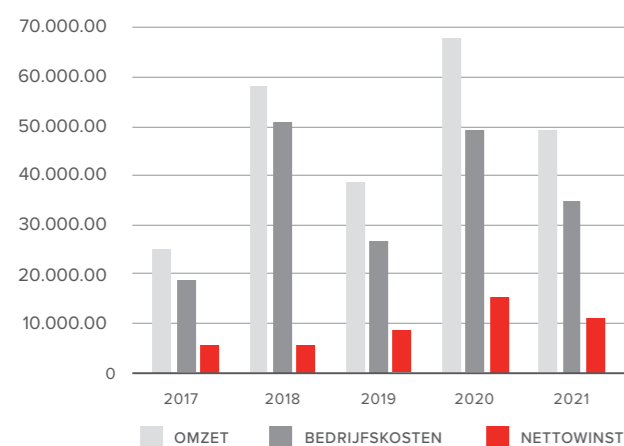
*\* Vertegenwoordiger van Cheniclem Private Equity SA*

# Kerncijfers

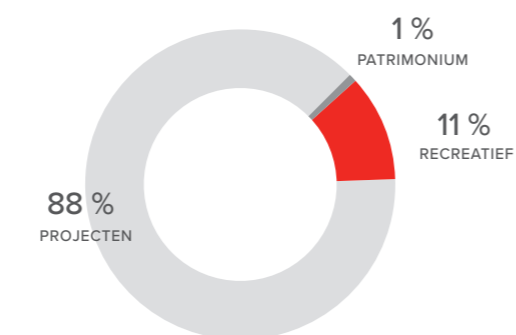
## COMPAGNIE HET ZOUTE GECONSOLIDEERD

IN EUR	2017	2018	2019	2020	2021
Omzet	25.150.416	57.875.254	38.570.924	67.643.563	49.383.494
Bedrijfskosten	18.839.403	50.885.134	26.584.524	49.241.387	34.644.855
Bedrijfswinst	10.088.035	9.578.981	12.902.622	20.791.944	16.037.860
Bedrijfswinst / Omzet	40,11%	16,55%	33,45%	30,74%	32,48%
Belastingen	4.003.468	3.586.083	4.070.076	5.075.276	4.407.176
Winst na belastingen	5.619.752	5.547.672	8.413.556	15.318.540	11.240.446
Belastingen / Winst voor belastingen	41,68%	34,03%	32,60%	24,89%	28,17%
Eigen middelen	68.733.878	69.377.264	77.650.820	87.283.803	94.224.348
<b>TOTAAL VAN DE BALANS</b>	<b>103.387.924</b>	<b>120.596.545</b>	<b>129.580.036</b>	<b>154.288.883</b>	<b>130.814.103</b>
Solvabiliteit	66,48%	57,53%	59,92%	56,57%	72,03%

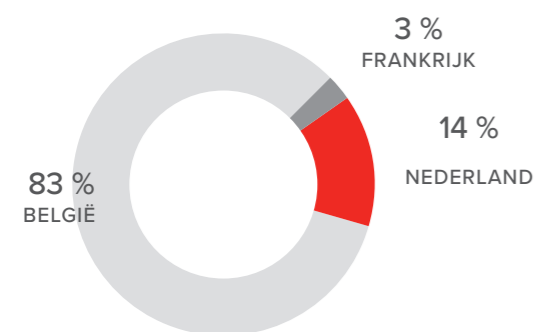
### RESULTATEN OVER 5 JAAR



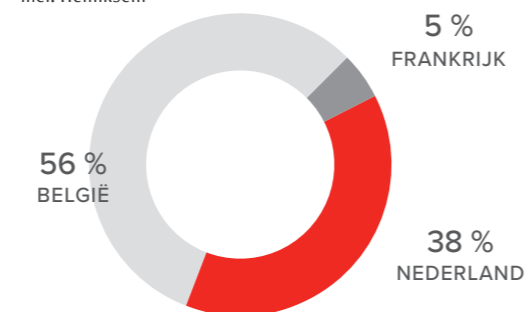
### UITSPLOTTING OMZET PER ACTIVITEIT 2021



### GEOGRAFISCHE UITSPLOTTING OMZET 2021



### GEOGRAFISCHE UITSPLOTTING VOORRADEN 2021 incl. Hemiksem



# Samenstelling van de raad van bestuur en van de comités

	RAAD VAN BESTUUR	AUDIT COMITÉ	BENOEMINGS- & REMUNERATIE COMITÉ	ADVISORY BOARD	ROYAL ZOUTE GOLF CLUB	EINDE MANDAAT
Mijnheer Bernard Jolly Vertegenwoordigend Cheniclem Private Equity nv	V	G	G	B	V	24/4/2024
Baron Didier de Crombrughe de Looringhe	B	V				27/4/2022
Mijnheer Marcus Van Heddeghem Vertegenwoordigend MarcVH-Consult bv	B*		B*	V		24/4/2024
Mijnheer Pierre Lebbe	B		B		B	24/4/2024
Mijnheer Alain Devos Vertegenwoordigend Alain Devos bv	B*		V	B*	B*	26/4/2023
Mijnheer Didier t'Serstevens Vertegenwoordigend Hudico nv	B		B			26/4/2023
Mevrouw Natasha Lippens	B			B		24/4/2024
Mijnheer Paul-Evence Coppée	B	B				24/4/2024
Mijnheer Baudouin Jolly Vertegenwoordigend Corpar nv	B	B				24/4/2024
Mijnheer Philippe Van de Vyvere	B				B	24/4/2024
Mijnheer Gino De Raedt	B			B		24/4/2024
Mevrouw Patricia Laureys Vertegenwoordigend PATENCO bv	B			G		26/4/2023
Mevrouw Sophie Malarme-Lecloux Vertegenwoordigend FreeBe bv	B*	B*	B*	B*		26/4/2023
Mijnheer Joris Vrielynck Vertegenwoordigend JVCon bv	G	G	G	AD	G	
Mevrouw Catherine Corthals	G	G		DFA	G	
Graaf Maurice Lippens	EV					

### LEGENDE

V	Voorzitter
EV	Erevoorzitter
B	Bestuurder
B*	Onafhankelijk Bestuurder
AD	Algemeen Directeur
DFA	Directeur Financiën en Administratie
G	Genodigde

### COMMISSARIS

De heer Paul Eelen (Vertegenwoordigend Ernst & Young Bedrijfsrevisoren C.V.B.A., De Kleetlaan 2, 1831 Diegem). Het mandaat van de commissaris eindigt op 28/4/2024.

### MAATSCHAPPELIJKE ZETEL

Prins Filiplaan 53, B-8300 Knokke-Heist  
T. +32.50.62.11.11 - cie@zoute.be  
[www.compagniezoute.eu](http://www.compagniezoute.eu)  
RPR Brugge 0405.190.378



Duinhof Noord, Cadzand

## 2. Activiteiten van de groep

# Vastgoedactiviteiten

## BELGIË

### 1. KNOKKE

Kalvekeetdijk  
Kalvekeetdijk 212-214

Zwinduinen  
Camille Lemonnierlaan

Keuvelwijk (Tolpaert)  
Kragendijk

La Rive - La Reserve II  
Elizabethlaan 160

### 2. KORTRIJK

Loof  
Loofstraat 43

### 3. HEMIKSEM

Park aan de Stroom  
Nijverheidsstraat-  
Scheldeboord

### 4. LIEVEGEM

Zomergem

### 5. WEMMEL

Nerviërslaan

### 6. WILRIJK

Laaglandweg

## FRANKRIJK

### 7. HARDELLOT

La Balade des Avocettes  
Allée des Sternes

Oscar Wilde  
Rue des Anglais

Le Couple des Sternes  
Allée des Sternes

Front de Mer  
Avenue Joseph Lesur

La Becque  
Boulevard d'Argyll

Ruban Bleu II - III - IV  
Avenue Winston Churchill

Miramar  
Boulevard d'Argyll

Clos du Tennis  
Avenue John Whitley

Ruban Bleu I  
Avenue Winston Churchill

## NEDERLAND

### 8. CADZAND

Duinhof Noord  
Boulevard De Wielingen 4

Cesant  
Boulevard de Wielingen

Catsant  
Boulevard de Wielingen

Schuttershof  
Mariastraat 35

Strandvillage  
Boulevard De Wielingen 45 &  
Leeuwerikenlaan 1

De Branding  
Boulevard De Wielingen 54

Ringdijk Noord  
(Evenemententerrein)  
Ringdijk Noord

Duinhof Holidays  
Boulevard de Wielingen 7B

Cadzand-Dorp (Golf)  
Badhuisweg-Ringdijk Noord II

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

Melissant





# De marktsituatie

2021 was globaal genomen een grand-cru jaar voor de residentiële vastgoedsector. Niet enkel de markt voor tweede verblijven kende ongeziene verkoopprijzen maar de ganse markt voor appartementen kende terug een groei van meer dan 5%. Voor Compagnie Het Zoute was 2021 een jaar van minder nieuwe verkooptransacties, maar wij hebben vooral gewerkt op het verder vullen van de pijplijn met nieuwe projecten en wij hebben diverse bouwvergunningaanvragen voorbereid voor een aantal dossiers in portefeuille. Wij betreuren het dat de COVID-crisis de gemiddelde duur voor het verkrijgen van vergunningen verder heeft doen toenemen. Naast het feit dat het moeilijker is geworden om in overleg te gaan met de overheden, stellen zij ook steeds meer specifieke lokale eisen. Het is de betrachting om vanaf 2023 een meer gelijke spreiding te krijgen tussen input (pipeline projecten) en output (verkoop).



KNOKKE-HEIST

## Kalvekeetdijk

Deze acquisitie van begin 2020 betreft een projectzone van circa 8.000 m<sup>2</sup> waarop een dertigtal grondgebonden gekoppelde woningen zullen gebouwd worden volgens het concept 'nieuw wonen' met een collectieve structuur als maatstaf. Het project omvat een gemeenschappelijke tuin, een polyvalente ruimte en een collectieve co-space. De bouwaanvraag is eind december 2021 ingediend en wij hopen het project nog dit jaar op de markt te kunnen brengen.



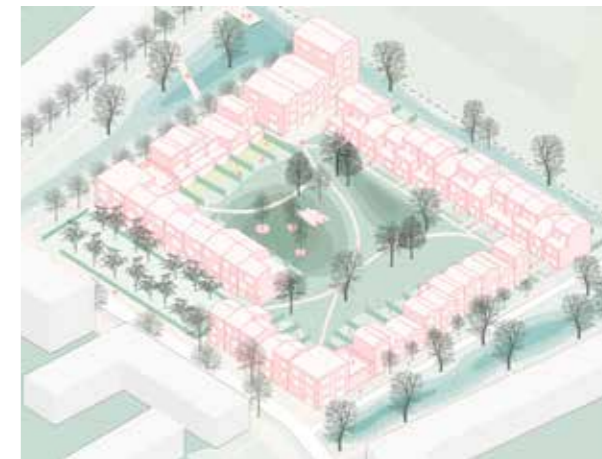


KNOKKE-HEIST

## Keuvelwijk

*Tolpaert*

Dit grootschalig vastgoedproject beslaat ongeveer 21 ha aan de ingang van Knokke-Heist en omvat een mix van woningen en appartementen, waarvan het merendeel aan betaalbare verkoopprijscriteria zal moeten voldoen. De plannen worden momenteel uitgewerkt door de Compagnie en twee partners. In oktober 2021 heeft de gemeente de proces- en startnota van het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) voorgelegd aan de Gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Ordening (GECORO). Hierop volgt een openbaar onderzoek waardoor het einde van de RUP procedure verwacht wordt eind 2023. In 2021 sloot Compagnie Het Zoute een akkoord met het consortium Lippens, dat ongeveer twee derde van het totale gebied in handen heeft. Deze overeenkomst bestaat uit een optie van 15 jaar, die in verschillende fasen kan worden gelicht. Dit is een zeer belangrijke stap voor de Compagnie in de verdere ontwikkeling van dit gebied.



KNOKKE-HEIST

## Zwinduinen

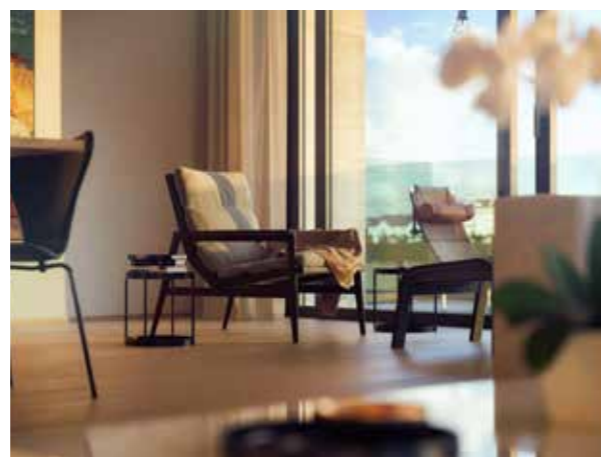
De bouw van deze uniek gelegen meergezinsvilla met 4 exclusieve appartementen wordt gerealiseerd in partnership, waarbij de Compagnie een belang heeft van 50%. Alle appartementen zijn in 2020 verkocht. Ook dit project nadert zijn voltooiing en wordt nog in 2022 opgeleverd.



KNOKKE-HEIST

## La Rive La Reserve II

Dit prestigieus project dat de rechtereuleg vormt van het appartementencomplex La Réserve is in 2021 volledig afgewerkt. De verkoop is zonder meer succesvol verlopen, in 2020 waren alle 88 appartementen verkocht. Alle appartementen zijn opgeleverd.



KORTRIJK

## Loof

De Compagnie werd in 2018 eigenaar van de voormalige ziekenhuissite van AZ Groeninge. Deze site langs de levendige Doorniksewijk werd in samenspraak met de stad getransformeerd tot LOOF: een plek om te wonen en werken, maar ook om te ontspannen. Op een oppervlakte van circa 18.500 m<sup>2</sup> verrijzen 6 clusters van gebouwen met een gemengde invulling van hoofdzakelijk residentiële bebouwing en in mindere mate andere functies zoals kleinhandel, co-living en horeca. De Engelse landschapstuin zal in zijn oude glorie worden hersteld en zal zelfs worden uitgebreid en ontwikkeld als stadstuin ten behoeve van de hele buurt. Er is ook een nieuwe fietsroute gepland en de site zal ook toegankelijk zijn via verschillende ingangen van het park.

Voor 3 van de 6 woonclusters is een vergunningsaanvraagprocedure opgestart en het RUP is in voorbereiding. De aanvraag omgevingsvergunning wordt in het voorjaar van 2022 verwacht. De commercialisatie zal ten vroegste eind 2022 van start gaan.

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





LIEVEGEM

## Zomergem

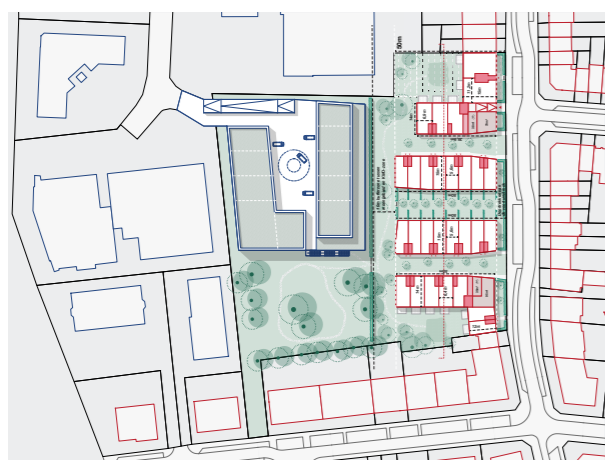
Dit project is gelegen in woonuitbreidingsgebied wat impliceert dat deze zone enkel als groepsbouwproject kan ontwikkeld worden. De site is omgeven door circa 4 ha aan collectief groen waarbinnen 4 woonclusters worden voorzien van in totaal circa 116 units (mixed woningen/appartementen). Er komt ook een openbaar park van ongeveer 2 ha. Dit project wordt gerealiseerd samen met 2 partners maar met een aandeel van Compagnie Het Zoute van circa 50%.

HEMIKSEM

## Park aan de stroom

De voormalige Bekaertsite, gelegen aan de Schelde, werd in 2020 aangekocht door de Compagnie in partnership met de firma's Odebrecht en Novus. Voorliggend plan beoogt de herbestemming van dit industrieterrein van 24 ha naar een levendige, groene woonomgeving. Het ontwikkelingsprogramma bevat circa 650 wooneenheden met een mix aan appartementen en woningen die gefaseerd zullen gebouwd worden op een termijn van 12 tot 15 jaar. Speciale aandacht gaat hierbij uit naar ecologie en natuurbeleving. Langs de Scheldeboorden wordt gedacht aan een oeverpark met breed inzetbaar plein en een waterrijk coulissen landschap. Voor de mobiliteit wordt gestreefd naar een laagdrempelige verkeersinfrastructuur. Doordat delen van de site historisch vervuild zijn wordt de site mee gesaneerd door OVAM. Het saneringsdossier is in aanbesteding. De uitvoering van de sanering is voorzien in 2023 evenals de verkavelingsaanvraag en commercialisatie van de eerste fase van 116 units.





WEMMEL

## Nerviërslaan

Eind augustus 2021 heeft Compagnie Het Zoute de akte getekend voor een terrein van circa 1,5 ha op een steenworp van de afrit Wemmel en Jette, bestaande uit een woon- en KMO zone. Het planmatig onderzoek m.b.t. de ontwikkeling van de site is lopende. De verkavelingsaanvraag zal in 2022 ingediend worden.

WILRIJK

## Laaglandweg

Onlangs is een optieovereenkomst getekend voor de aankoop van een projectgrond gelegen ten oosten van het bedrijvenpark aan de A12. Dit gebied biedt een potentieel van circa 25 wooneenheden. Betrachting is om in 2023 van start te gaan met de commercialisatie.



## Diverse projecten

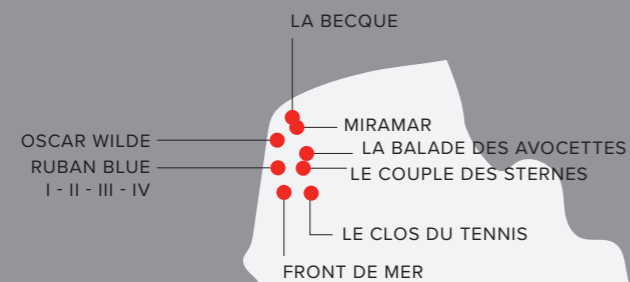
De intensiteit in het zoeken naar en het bestuderen van nieuwe projecten is fors toegenomen, zowel aan de kust als in het binnenland. Er dient echter op gewezen te worden dat de meeste dossiers in de vorm van een opbodprocedure verlopen, waarbij een juiste inschatting van het risico en de marge van essentieel belang is om de interessante projecten in de wacht te slepen.



# De marktsituatie

In 2021 werd gestart met de verkoop van de residentie Oscar Wilde. De verkoop ging vlot en tegen eind 2021 was reeds 75% verkocht. Opvallend genoeg stellen we vast dat het aandeel Franse kopers aanzienlijk is toegenomen tot bijna 70%, vergeleken met een 50/50 Frans/Belgische verhouding vóór de COVID-crisis. We stellen ook een groeiend aantal verkopen aan permanente bewoners vast. Dit zijn twee positieve evoluties die ons tot de conclusie brengen dat de aantrekkingskracht van Hadelot alleen maar is toegenomen. Reden voor Compagnie Het Zoute om nog meer en sneller nieuwe projecten te lanceren in Hadelot en haar prospectie uit te breiden naar de volledige Opaalkust.

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



**HARDELOT**

## La Balade des Avocettes

*Les Sternes I*

Na bezwaarschriften van enkele omwonenden en een vereniging voor natuurbehoud is de bouwvergunning in 2021 onherroepelijk verleend zodat wij kunnen uitgaan van een begin van de commercialisering in 2022. Het project omvat 10 geschakelde vakantiewoningen gelegen in een rustige buurt nabij het centrum van Hadelot.



HARDELLOT

## Oscar Wilde

Deze residentie gelegen naast het project Shakespeare I en Lindbergh omvat 28 appartementen. De typisch Normandische stijl werd behouden maar enigszins verfijnd en gemoderniseerd met grote raampartijen. De verkoop is gestart eind 2020, er zijn op heden 25 appartementen verkocht. Begin 2022 zijn de bouwwerken aangevat. De oplevering is gepland voor 2023.

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



HARDELLOT

## Le Couple des Stermes

*Les Stermes II*

In het verlengde van het vergunde project les Avocettes op de hoek van de Rue des Stermes en de Rue des Anglais heeft Compagnie Immobilière d'Hardelot onlangs de vergunning aangevraagd voor een nieuw woonproject van 24 appartementen.



HARDELLOT

## La Becque

De plannen voor deze verkaveling van 10 loten voor villabouw aan de noordzijde van Hardelot zijn al enkele jaren vertraagd door diverse bezwaren van omwonenden.



HARDELOT

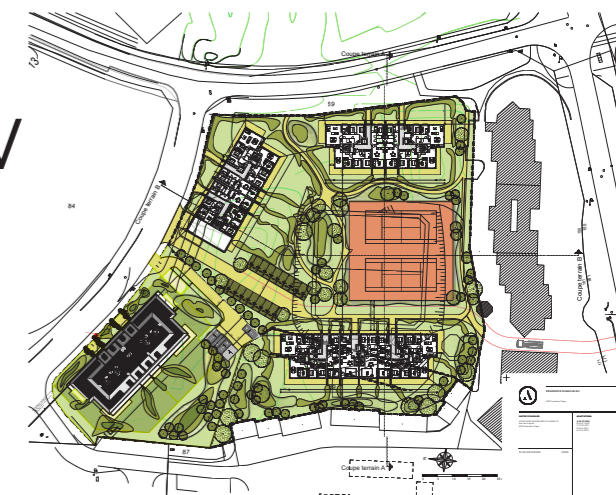
## Front de Mer

Aan het zuidende van Hardelot beschikt Compagnie Immobilière d'Hardelot over een opportuniteit tot het bouwen van een grootschalig complex met frontaal zeezicht en een bruto vloeroppervlakte tussen 10.000 en 15.000m<sup>2</sup>. De bouwvergunning werd in 2020 bekomen voor de ontwikkeling van 4 gebouwen van in totaal 108 appartementen. Dit is door zijn architectuur en buitengewone ligging met frontaal zee-en duinzicht een uniek project voor Hardelot en de ganse Opaalkust. Er werd een beroepsprocedure ingesteld tegen de vergunning door een milieuvereniging en een aantal bureaus.

HARDELOT

## Ruban Bleu II – III – IV

Compagnie Immobilière d'Hardelot heeft de mogelijkheid om op de site waar de Ruban Bleu werd gebouwd ook 3 residenties op te trekken, voor een totaal van ongeveer 70 appartementen. De bouwaanvraag wordt vermoedelijk nog in 2022 ingediend.



HARDELOT

## Miramar

Op dit klein terrein gelegen aan de noordkant van Hardelot heeft de Compagnie de mogelijkheid om een vergunningsaanvraag in te dienen voor ongeveer 8 appartementen. Ook deze aanvraag zal vermoedelijk nog in 2022 ingediend worden.

HARDELOT

## Ruban Bleu

In 2017 is na jarenlange beroepsprocedures de vergunning bekomen voor de bouw van deze residentie langs de Avenue Winston Churchill. Alle 20 appartementen zijn verkocht en opgeleverd in 2021.



HARDELOT

## Clos du tennis

Dit toekomstig project is gelegen aan de Golf des Dunes en voorziet de ontwikkeling van een 40 tal woningen in dezelfde stijl als het destijds gerealiseerde project 'Les Pins'.

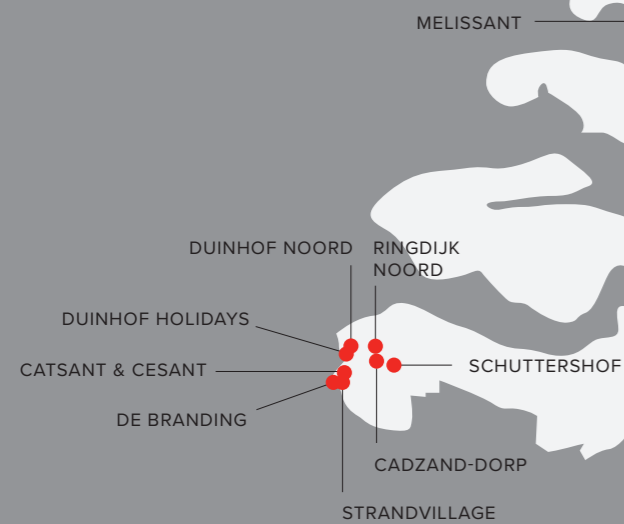


## Overige projecten

Gezien de huidige gunstige marktomstandigheden wil Compagnie Het Zoute haar historische positie in Hardelot snel uitbreiden, zonder zich tot deze entiteit te beperken. De Opaalkust heeft vele troeven en nog veel andere verborgen parels die de Compagnie hoopt te ontdekken. Er zijn onderhandelingen aan de gang voor een ontwikkeling in Boulogne en andere badplaatsen worden verkend.



NEDERLAND



## De marktsituatie

De provincie Zeeland is en blijft de "recreatie"provincie bij uitstek voor Nederland. Samen met Cadzand is Sluis de zuidelijkste gemeente van Nederland waardoor het een ideale bestemming is voor Nederlanders die Vlaanderen willen bezoeken, of het nu het exclusieve van Knokke-Heist, de grachten van Brugge of Gent is. Best Of Both Worlds dus waardoor de markt nog steeds stijgende is in Cadzand.

Ook de investeringsmarkt van de vakantieparken kent een ongelooflijke groei wegens de hoge vraag naar hoogrenderende vastgoedproducten. Samen met de fiscale voordelen een win-win voor eigenaar en huurder. Dit maakt dat Compagnie Het Zoute haar prospectie

en acquisitie nog wenst te accelereren. Momenteel worden een pak nieuwe projecten bestudeerd in Cadzand en daarbuiten. Anderzijds moeten we, net zoals in Vlaanderen, constateren dat ook in Nederland het gemiddelde vergunningstraject langer duurt dan voorheen. In 2022 staat de langverwachte nieuwe omgevingswet op de agenda.

CADZAND

## Duinhof Noord

Compagnie Het Zoute is samen met aannemersbedrijf Van der Poel eigenaar van een 3 tal panden en 2 recent aangekochte stukken op het plein van de Boulevard de Wielingen aan de noordkant van Cadzand-Bad. Voor dit project van 46 appartementen en 1.600 m<sup>2</sup> handelsruimte is er een goedgekeurd bestemmingsplan verkregen in de loop van 2021. Helaas werd ook tegen deze vergunning een beroep ingesteld bij de raad van state door een buur. Dit weerhield Compagnie Het Zoute er niet van om eind 2021 alvast de omgevingsvergunning aanvraag in te dienen.





CADZAND

## Schuttershof

*Mariastraat*

Op dit terrein van 4ha46 in Cadzand-Dorp is in 2021 de verkavelingsvergunning bekomen voor de 8 villa-loten op het verkavelbaar perceel van circa 1,5 ha. De commercialisatie ervan is eind 2021 gestart en er is op vandaag 1 lot verkocht. Het overige gedeelte van dit terrein dient als grondreserve voor een mogelijke ontwikkeling op middellange termijn.



CADZAND

## Cesant

Cesant is gelegen halverwege de Boulevard de Wielingen op zo'n 150m van het strand. Hier beoogt de Compagnie een gebouw van 14 appartementen met licht overgoten ruimtes, terrassen en een rieten dak, een stijlvolle verschijning op de 2de lijns boulevard in volle ontwikkeling. Het is de intentie om nog in 2022 de omgevingsvergunning te bekomen.

CADZAND

## Ringdijk Noord

*Evenemententerrein*

Het evenemententerrein is gelegen aan één van de hoofdtoegangen tot Cadzand-Bad en betreft een samenwerkingsproject met aannemingsbedrijf Van der Poel. Er zijn reeds plannen voor een herbestemming van dit terrein naar een mix van verblijfsrecreatie, retail en sportinfrastructuur maar er lopen nog gesprekken met de gemeente Sluis omtrent de concrete invulling ervan.



CADZAND

## Catsant

Naast Boulevard de Wielingen 24 heeft de Compagnie een bijkomend perceel gekocht zodat er op beide locaties een groter gebouw bestaande uit circa 20 appartementen opgericht kan worden. De bouwstijl is gelijkaardig aan Cesant en past perfect in de rustgevende groene omgeving. Ook voor dit project zou de bouw aanvraag in 2022 bekomen worden.





CADZAND

## Strandvillage

Op deze locatie beoogt de Compagnie een gezamenlijke ontwikkeling met de eigenaars van de buurpercelen van een gemengd project bestaande uit penthouses, appartementen en apart-hotelkamers.

CADZAND

## Cadzand-Dorp

In 2019 heeft Compagnie Het Zoute een aantal landbouwgronden aangekocht gelegen aan de rand van Cadzand-Bad. Deze gronden worden vandaag verpacht maar zouden op middellange termijn al dan niet gedeeltelijk herbestemd kunnen worden. Er zijn diverse pistes, zoals een 9 holes volwaardige golfbaan met urban villa's of een ontwikkeling als landgoed.



CADZAND

## Duinhof Holidays

Compagnie Het Zoute bezit 37,5% van het kapitaal van dit verhuurkantoor van vakantiewoningen en appartementen in Cadzand-Bad. Dit is een belangrijke dienst voor onze klanten als onderdeel van hun huurverplichtingen. Deze onderneming is winstgevend maar draagt door haar omvang weinig bij tot ons resultaat.

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



GOEREE-OVERFLAKKEE

## Melissant

Dit terrein is gelegen vlakbij de golfclub van Goeree-Overflakkee in de provincie Zuid-Holland. De grond werd in juni 2021 aangekocht samen met aannemingsbedrijf Van der Poel, via een recht van opstal en met opschortende voorwaarde van het bekomen van een bouwvergunning. Op een totale oppervlakte van 10 ha kunnen hier een 100 tal vakantiewoningen gebouwd worden.



# Patrimonium

## DE FERMETTES

In 2021 zijn er grondige verfraaiingswerken uitgevoerd aan het interieur van de ferme te Zevenkote 25. Het patrimonium van de Compagnie telt 16 verhuurde woningen evenals 2 verpachte hoeses. De fermettes worden systematisch onderhouden en geheel of gedeeltelijk gerenoveerd wanneer toepasselijk. De potentiële waarde van dit patrimonium is stijgende, zowel in verhuur als verkoop, gezien de uitzonderlijke ligging van de verschillende eenheden.



## ANDERE GRONDEN

In 2021 werd een bouwperceel in de Boslaan verkocht met een vergunning voor de bouw van een villa van ongeveer 750 m<sup>2</sup>. De akte zal verlijden in 2022.

Compagnie Het Zoute onderzoekt de bebouwbaarheid van nog een aantal restgronden uit haar historisch erfgoed. Iedere opportuniteit zal onderzocht worden.



## LANDBOUWUITBATING + BOSGRONDEN

De landbouwactiviteiten zijn stabiel gebleven ten opzichte van het vorige boekjaar. Compagnie Het Zoute heeft een landbouwuitbating van ongeveer 50 ha in eigen beheer en circa 123 ha landbouwgronden zijn verpacht. Een aantal weilanden werden in 2021 verkocht aan de Vlaamse Gemeenschap.

## CADZAND

# De Branding

Deze stijlvolle residentie van 46 appartementen gelegen op de duinen naast het succesvolle complex Strandresidentie is zo goed als afgewerkt. De opleveringen worden verwacht te zijn afgerond in april 2022. De opleveringen die eerst voorzien waren voor eind 2021 moesten worden uitgesteld wegens een aantal administratieve verplichtingen die nog niet voldaan waren.



# Recreatieve activiteiten

## ROYAL ZOUTE GOLF CLUB

Na verschillende COVID-golven was het voor onze leden een waar genot om in juli hun golfactiviteiten te kunnen hervatten en weer ten volle gebruik te kunnen maken van onze faciliteiten. Dit liet ons toe bijna evenveel greenfee spelers te verwelkomen als in 2019.

De Raad van Bestuur van de RZGC NV heeft, bijgestaan door zijn directeur, snel de nodige beslissingen genomen om alle functies die wijlen onze voorzitter, graaf Léopold Lippens, heeft uitgeoefend, zeker te stellen. Nadat de heer Philippe Van de Vyvere het voorzitterschap had aanvaard, hebben kapitein Vincent Van Dessel, de heer Christian Raskin en de heer Antoine Geerinckx aanvaard om het uitvoerend comité samen te stellen, waarvoor wij hen hartelijk danken.

Elk van hen kreeg de leiding over een specifiek comité en zij werden ook benoemd in het ballotage comité. Dit comité, dat eveneens is samengesteld uit leden

met verschillende achtergronden, kreeg tot taak de kandidaturen van nieuwe leden te beoordelen volgens een democratisch en transparant proces. Ondanks het feit dat de vraag groter was dan het aanbod, heeft het comité volgens de nieuwe procedure ongeveer 80 nieuwe leden geselecteerd.

De directeur en onze greenkeepers hebben voortdurend gestreefd naar verbetering van de kwaliteit van het terrein en de omgeving, in overeenstemming met het begrote investeringsplan. Nieuwe tees werden (her)aangelegd, bunkers werden gerenoveerd en zones rond de tees en greens werden herwerkt.

Dit was ook het jaar waarin we het nieuwe buggy systeem invoerden. Op enkele uitzonderingen na zullen alleen deze 40 nieuwe buggy's toegang hebben tot het parcours in vooraf bepaalde zones, afhankelijk van de weersomstandigheden. Deze investering, waartoe werd



besloten met de goedkeuring van onze vorige voorzitter, zal zorgen voor een betere bescherming van de baan en zo de kwaliteit van het spel verhogen, dankzij een lager gewicht en een GPS geo-fencing systeem.

De duur en de intensiteit van de regenval in het voorjaar van 2021 heeft geleid tot een ongewone groei van de roughs, wat zowel bij onze leden als bij de bezoekers tot frustraties heeft geleid. Dankzij onze goede relatie met ANB (Agentschap Natuur & Bos), dat het milieubeheerplan van de golfbaan valideert, hebben wij toestemming gekregen om deze roughs vanaf 2022 vaker te maaien indien nodig.

Het hele jaar door hebben we gewerkt aan de renovatie van het Clubhuis. De benedenverdieping met het restaurant, de "state of the art" keukens en de ledenruimte zijn in november heropend, waardoor de heer Debever en zijn team u nog beter van dienst kunnen zijn. Mr. Hannon beschikt over een ruimere winkelruimte om alle mogelijke golfartikelen te etaleren.

Na tal van onaangename verrassingen en moeilijkheden te hebben overwonnen, zijn wij verheugd vanaf dit voorjaar 2022 de volledige heropening van het hotel aan te kondigen. Het hotel biedt 10 kamers van 4 sterren niveau evenals volledig uitgeruste kledkamers om u of onze

bezoekers toe te laten zich op te frissen. Om een oplossing te bieden voor de koelte op het terras in het tussenseizoen of in de winter, zal u elk jaar van oktober tot eind maart kunnen genieten van een ruime orangerie.

In 2022 zal de omgeving rond het clubhuis, de voormalige parkeerplaats A en de toegang tot de rotonde voor voetgangers, fietsers en golfwagentjes worden heraangelegd. Bijzondere aandacht zal ook worden besteed aan de kwaliteit van de bewegwijzering.

Wij zijn ervan overtuigd dat deze aanzienlijke investeringen in verhouding staan tot de kwaliteit van onze leden en onze bezoekers tevreden zullen stellen. Onze ambitie is dat we ons vervolgens kunnen focussen op het terrein, zodat het opnieuw in de beste Belgische en Europese rangschikkingen wordt opgenomen.

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



## MINI & APPROACH GOLF

Deze familievriendelijke minigolf gelegen hartje Zoute biedt een parcours van 18 gevarieerde holes en een uitdagende 12-holes "approachgolf". De huidige huurder heeft de uitbating reeds geruime tijd in handen.

Er wordt verder onderzoek gedaan naar de mogelijkheden van de bouw van een ondergrondse parking op het terrein van circa 12.000 m<sup>2</sup> ten oosten van de bestaande parking.



## ROYAL ZOUTE TENNIS CLUB

Zoals elk jaar hebben tijdens de zomer een aantal internationale tennistornooien plaatsgevonden zoals de Ladies Open. De zomer eindigde op een hoogtepunt met de organisatie van de World Padel Tour, een internationaal evenement dat de beste spelers ter wereld bijeenbrengt. Edition Ventures staat in voor de uitbating en het algemeen onderhoud van de terreinen van de Royal Zoute Tennis Club. De exploitatie van de 'Knokke out' wordt beheerd door de groep People first. Op deze site van circa 5 ha onderzoekt Compagnie Het Zoute de mogelijkheden voor de herontwikkeling van de tennis naar een gemengd hotel-sport-leisure project.

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

# Personeel

De afdeling vastgoedontwikkeling werd in 2021 uitgebreid met een hoofd ontwikkeling en een interieurarchitecte klantenservice. De marketingafdeling werd versterkt met een marketing medewerker en de boekhoudafdeling met een financial controller. Het projectontwikkelingsteam werd aangevuld met een senior ontwikkelaar. Ook in 2022 zal de Compagnie haar team verder versterken om haar groei structureel te bestendigen en haar ambities verder waar te maken. Compagnie het Zoute is er trots op te kunnen rekenen op een loyaal en bekwaam team en de Raad van Bestuur maakt van de gelegenheid gebruik om in dit verslag alle personeelsleden te bedanken voor hun waardevolle werk en dagelijkse inzet gedurende het hele jaar.



# 3. Structuur van de groep



# Structuur van de groep

## GOVERNANCE

De Advisory Board kwam in 2021 zes keer samen. De taak van de Advisory Board bestaat voornamelijk uit het interactief toezicht op de realisatie van het lopende businessplan en de implementatie van de strategie die door de Raad van Bestuur wordt vastgelegd. De agenda van de Advisory Board bevat onder meer een systematisch overzicht van de actuele prioriteiten, de follow up op operationeel en commercieel vlak van de geplande en in uitvoering zijnde projecten. De Advisory Board legt zich verder toe op de studie en voorbereiding van te nemen beslissingen inzake nieuwe projectmogelijkheden. Tevens is er een regelmatige opvolging van de liquiditeit- en resultaatprognoses. De Advisory Board heeft geen uitvoerende functie.

De Raad van Bestuur is in 2021 zeven keer bijeengekomen.

In 2021 heeft het Auditcomité twee keer vergaderd om met name de bevindingen van de Commissaris te bespreken en om de interne controleprocedures evenals diverse materies met betrekking tot de financiën te bestuderen. Ook de opvolging van de 'one-to-one' regel gebeurt door het Auditcomité. Het Auditcomité heeft regelmatig contact met de Commissaris en bestudeert met deze laatste de punten die tot zijn bevoegdheid behoren.

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

## STRATEGIE

Eind 2020 werd een ambitieus 5 jaren business plan gepresenteerd en goedgekeurd door de Raad van Bestuur. Om de onderneming te doen groeien dient er verder geïnvesteerd te worden in de aankoop van nieuwe projectgronden. Een investeringsplan met de juiste verhouding tussen lange -en korte doorlooptermijn, kleine en grote projecten en voldoende diversiteit in product (eerste of tweede verblijf) en geografische ligging (kust of binnenland).

Om de vooropgestelde groei te kunnen waarmaken dient de equipe verder uitgebreid en geprofessionaliseerd te worden zodoende de gedane grondinvesteringen ook voldoende snel te kunnen omzetten in een kwalitatief product. Deze investeringen in human capital zullen in een latere fase hun vruchten afleveren. Verder behelst het plan een volledige heropfrissing van het merk 'Compagnie Het Zoute'. Een sterk merk met een zeer hoge intrinsieke waarde door haar historische realisaties.

Eén jaar na goedkeuring van het plan is het zinvol even terug te kijken hoe ver we staan in het uitrollen ervan.

In 2021 werden een aantal nieuwe acquisities afgerond. Zo hebben we onze portefeuille in België versterkt door het nemen van een participatie in een groepswoningbouwproject in de gemeente Lievegem nabij Gent voor circa 116 wooneenheden, het ondertekenen van een aankoopoptie voor een groepswoningbouwproject in de gemeente Wilrijk nabij Antwerpen voor circa 25 wooneenheden en de aankoop van 1,5 ha grond gelegen aan de afrit van de ring RO te Wemmel nabij Brussel. Deze laatste locatie is zowel geschikt deels voor wonen en deels voor logistiek.

In Nederland konden we onze strategische portefeuille in Cadzand uitbreiden met 3 nieuwe gronden gelegen op de boulevard de Wielingen, samen goed voor een 34-tal exclusieve wooneenheden (Cesant/Catsant).

Verder hebben we in consortium met onze partner Van der Poel een terrein van circa 11 ha grond gelegen aan een bestaand golfterrein in de gemeente Melissant onder optie kunnen leggen, een terrein geschikt voor de ontwikkeling van circa 100 vakantiewoningen.

In Frankrijk tot slot merken we een stijgende interesse van de lokale en Franse bevolking in de Opaalkust, signaal om onze activiteiten daar versneld een boost te geven. Afgelopen jaar werd de vergunningsaanvraag ingediend voor een appartementsgebouw met 24 appartementen (Les Sternes II) en werden de plannen opgestart voor nog een 4 tal bijkomende projecten (Ruban Bleu II,III,IV, Miramar, Clos Dus Tennis) voor samen meer dan 110 units.

Uit bovenstaande opsomming blijkt alvast dat het plan wel degelijk geactiveerd is. Er worden nieuwe gronden aangekocht op verschillende plaatsen voor verschillende producten en voor verschillende doelgroepen, een gerichte diversificatie die de risico's dient te spreiden maar met harmonieuze levenskwaliteit als rode draad doorheen de projecten.

Om nog meer nieuwe acquisities te kunnen doen en om de grond versneld te ontwikkelen dienen we het team nog verder te versterken in 2022. In 2021 hebben we Carine, Florence, Ilse, Bert, Anthony en Olivier kunnen verwelkomen en in 2022 hopen we nog een 4-tal extra mensen te enthousiasmeren voor ons project. Het vinden van de juiste mensen is cruciaal in de vastgoedsector waar er momenteel een echte 'war on talent' heerst.

Tot slot zijn we begin 2021 van start gegaan met de rebranding van het merk Compagnie het Zoute, een marketingplan met 2 luiken: de merkpositionering en de digitale marketing.





We hebben een duidelijke positionering ontwikkeld die zich heeft vertaald in de allereerste baseline in onze geschiedenis: Harmony in Living – Since 1908. Deze baseline vat perfect samen wat we willen creëren en verkopen: een harmonieuze verwevenheid tussen wonen, natuur en ontspanning, die alle materiële luxe overstijgt. Deze positionering gebruiken we als vertrekpunt, als rode draad voor elk (project) verhaal dat we willen vertellen. Op deze wijze creëren we een eenduidig en nog sterker merk. Het gevolg is ook dat Compagnie Het Zoute veel sterker zal uitgespeeld worden als merk wanneer het over projecten gaat. De projectnaam wordt ondergeschikt aan Compagnie Het Zoute. Dit is een sterk punt van differentiatie op de project ontwikkelingsmarkt.

Deze positionering heeft zich ook vertaald in een nieuwe stijl die soberder maar klasse voller en harmonieuzer is en waarbij er op gerichte tijden, met oude beelden, zal worden gerefereerd naar ons rijke succesvolle verleden.

Het tweede terrein is het digitale. Hier kampten we met een belangrijke achterstand. De analyse, strategie en planning werden opgesteld en momenteel zijn we volop in uitvoering. In 2022 zal De Compagnie Het Zoute website compleet evolueren van een statische vitrine naar een gepersonaliseerde website. De website zal geoptimaliseerd zijn om een maximum aan leads te genereren wat voorheen niet het geval was.

Kortom, het plan wordt stap voor stap tot uitvoering gebracht met als doel om meer waarde te creëren voor al onze stakeholders.



La Balade des Avocettes, Harelbot

## RISICOBEBEER

De Raad van Bestuur denkt regelmatig na over de risico's waarmee de Compagnie geconfronteerd wordt of zou kunnen worden. Hiertoe is een permanente opvolging van de liquide middelen en van de solvabiliteit van de groep ingevoerd. Deze opvolging wordt tijdens elke vergadering van de Advisory Board en van de Raad van Bestuur geanalyseerd. De Raad van Bestuur oordeelt dat de risico's met betrekking tot de verschillende vastgoedprojecten in evenwicht zijn. Het is de bedoeling van de Raad van Bestuur om in de toekomst zoveel mogelijk gebruik te maken van projectfinancieringen. Verder heeft de Compagnie gezorgd voor externe financieringsmogelijkheden om het hoofd te kunnen bieden aan een mogelijk tijdelijk tekort aan liquide middelen en/of om in voorkomend geval nieuwe opportuniteiten te kunnen benutten. Intern wordt er over gewaakt dat gepaste controleprocedures aanwezig zijn, zodat de kansen op materiële fouten of misbruik tot een strikt minimum kunnen worden herleid.

## AANDELEN

Aandelen van de vennootschap bestaan alleen in nominatieve vorm.

Alle 30.000 aandelen zijn op naam van de rechtmatige eigenaars in het aandeelhoudersregister ingeschreven. Alle wijzigingen die in het aandeelhoudersregister dienen te worden aangebracht, dienen verplicht en zo snel mogelijk na de transactie gecommuniceerd te worden aan de Directeur Financiën en Administratie, mevrouw Catherine Corthals.

De aandelen van Compagnie Het Zoute zijn vrij verhandelbaar onder voorbehoud van naleving van het governance charter, beschikbaar op de website van Compagnie Het Zoute.

## DEALING CODE

Op 26 maart 2021 heeft Compagnie Het Zoute een Dealing Code aangenomen, waarvan u de volledige tekst kan terugvinden op de website van de onderneming. De onderneming zal er op toezien dat alle voorkennis zo snel mogelijk beschikbaar wordt gesteld, zal een compliance officer aanstellen en heeft besloten een gesloten periode in te stellen van 30 dagen vóór de bekendmaking van de jaarresultaten.



## DIVIDENDENPOLITIEK

In het kader van zijn strategische oefening van 2020 heeft de Raad van Bestuur besloten een dividendbeleid vast te leggen. Dit zal voortaan meer in overeenstemming zijn met de variabiliteit van de resultaten. De Raad zal dit beleid echter elk jaar evalueren in functie van de verkregen resultaten. In het algemeen zal de Raad aan de Algemene Vergadering voorstellen de eerste 2,3 miljoen van de nettowinst (na aftrek van de uitzonderlijke meerwaarden op patrimonium) uit te keren, alsmede 50% van deze winst die 7,1 miljoen overschrijdt.

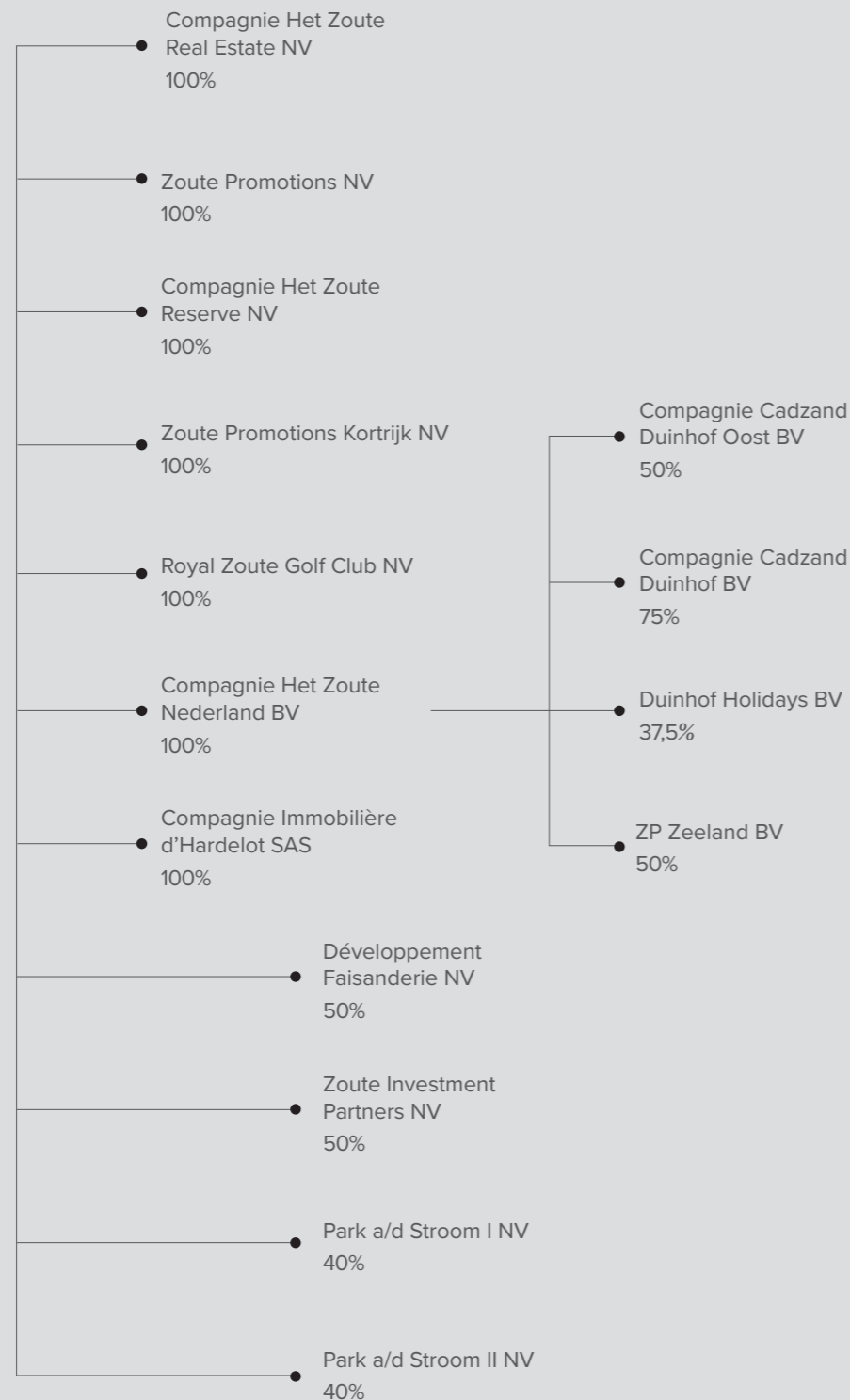
## VALORISATIE

PwC Enterprise Advisory BV werd door de Advisory Board aangesteld om een nieuwe waardering van het aandeel uit te voeren. De samenvatting van deze waardering van 6 december 2021 is beschikbaar op de website. De waarde van de aandelen is geschat tussen EUR 5.140 en EUR 5.682 per aandeel.



## 4. Geconsolideerde jaarrekening

# Structuur van de groep



## COMPAGNIE HET ZOUTE NV

BE 0405.190.378

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

## COMPAGNIE HET ZOUTE REAL ESTATE NV

BE 0436.355.983

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

## COMPAGNIE IMMOBILIÈRE D'HARDELLOT SAS

SIRET nr. 43379130800029:

Filiaal voor 100% actief in de badplaats Hardelet, langs de Opaalkust.

## ZOUTE PROMOTIONS NV

BE 0826.458.806

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

## DEVELOPPEMENT FAISANDERIE NV

BE 0843.318.889

Filiaal voor 50%, ontwikkelde het project 'Orée Gardens' te Brussel.

## COMPAGNIE HET ZOUTE RESERVE NV

BE 0446.241.174

Filiaal voor 100%, actief in het project 'La Rive' te Knokke-Heist.

## ZOUTE INVESTMENT PARTNERS NV

BE 0740.791.572

Filiaal voor 50%, actief in het project 'Zwinduinen' te Knokke-Heist.

## ZOUTE PROMOTIONS KORTRIJK NV

BE 0739.859.877

Filiaal voor 100%, actief in het project 'Loof' te Kortrijk.

## PARK AAN DE STROOM I NV

BE 0759.396.271

Filiaal voor 40%, actief in het project 'Park aan de Stroom' te Hemiksem.

## ROYAL ZOUTE GOLF CLUB NV

BE 0694.681.237

Filiaal voor 100%, actief in de recreatieve activiteiten van de groep met als doel het exploiteren en beheren van de sportaccommodaties van de Royal Zoute Golf Club.

## PARK AAN DE STROOM II NV

BE 0759.398.845

Filiaal voor 40%, actief in het project 'Park aan de Stroom' te Hemiksem.

## COMPAGNIE HET ZOUTE NEDERLAND BV

(KvK Zuid-West Nederland 20160492

Filiaal voor 100%. Centraliseert de activiteiten in Nederland.

## COMPAGNIE CADZAND DUINHOF OOST BV

KvK Brabant 17271304

Filiaal voor 50% van Compagnie Het Zoute Nederland BV, ontwikkelt het project 'Schuttershof' (Mariastraat) te Cadzand.

## DUINHOF HOLIDAYS BV

KvK Zuid-West Nederland 55467911

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

## COMPAGNIE CADZAND DUINHOF BV

KvK Brabant 17254278

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

## ZP ZEELAND BV

KvK Zuid-West Nederland 20160492

Filiaal voor 50% van Compagnie Het Zoute Nederland BV, ontwikkelt het project 'Ringdijk Noord' (Evenemententerrein) te Cadzand en 'Melissant' te Goeree-Overvlakke in Zuid-Holland.

# Commentaar bij bepaalde posten van de geconsolideerde jaarrekening

Het balanstotaal van de geconsolideerde jaarrekening is met 23,5 miljoen EUR gedaald.

## ACTIEF

De vaste activa kennen een stijging met 5,1 miljoen EUR. De stijging is te verklaren door de stijging van de activa in aanbouw (verbouwing clubhouse golf+clubcars). De voorraad onroerende goederen bestemd voor verkoop, in totaal 67,4 miljoen EUR, is met 6,1 miljoen EUR gedaald ten opzichte van 31 december 2020. De voorraden zijn samengesteld uit diverse projecten gelegen zowel in België, Nederland als Frankrijk. Ze vertegenwoordigen ongeveer 51 % van de actiefbestanddelen van de groep. De vorderingen op korte termijn dalen ten opzichte van vorig boekjaar met 1,8 miljoen EUR door de gedeeltelijke terugbetaling van het destijds betaalde voorschot voor de gronden in Hardelot. De liquide middelen op 31/12/2021 bedragen 39,6 miljoen euro (-20,6 miljoen EUR).

## PASSIEF

Het eigen vermogen van de groep (94,2 miljoen EUR) neemt met 6,9 miljoen EUR toe ten opzichte van eind 2020. De schulden van de groep kennen een afname van 30,4 miljoen EUR tot 35,9 miljoen EUR. De korte termijn schulden nemen in totaal af met 30,4 miljoen EUR. De financiële schulden dalen met 15,0 miljoen EUR door de terugbetaling van de straightloans. De handelsschulden dalen met 7,8 miljoen EUR ingevolge de terugname van de voorziening voor nog te ontvangen facturen voor de projecten La Rive & Pavilion. De ontvangen voorschotten van klanten op projecten in aanbouw dalen met 8,6 miljoen EUR tot in totaal 22,9 miljoen EUR (cfr. infra aangaande completed contract methode).

## RESULTATENREKENING

De geconsolideerde omzet daalde in boekjaar 2021 tot 49,4 miljoen EUR (- 18,3 miljoen EUR in vergelijking met 2020), ingevolge het minder aantal verkochte gronden en het minder aantal opgeleverde wooneenheden. We verwijzen naar de waarderingsregels van de groep, waarin wordt verduidelijkt dat de "completed contract"-methode wordt gehanteerd voor projecten waar de groep optreedt als bouwpromotor. Dit betekent dat de winsten (en dus ook omzet) op de verkochte constructies boekhoudkundig worden geregistreerd op het moment van oplevering van de gebouwen. De omzet is naast de recreatieve en patrimoniale activiteiten samengesteld uit verkopen geactiveerd in onder meer de projecten La Rive (3 appartementen, 18 in 2020), De Branding (2 appartementen, 16 appartementen in 2020), Zwinduinen (2 appartementen, 2 appartementen in 2020) en Ruban Bleu (1 appartement, 19 appartementen in 2020), Zevenkote (laatste lot).

De niet-recurrente opbrengsten (0,7 miljoen EUR) ontstonden uit de verkoop van verschillende loten grond gelegen te Knokke-Heist. Het totaal van de bedrijfskosten (34,6 miljoen EUR) daalt met 14,6 miljoen EUR in vergelijking met vorig jaar. Deze daling is voornamelijk te wijten aan de daling, met 12,5 miljoen EUR, van de kosten verkochte goederen ingevolge het minder aantal verkochte gronden en het minder aantal opgeleverde wooneenheden in 2021. Daarnaast is er een daling in de rubriek 'diensten en diversen' (-0,7 miljoen EUR), een daling in de rubriek 'waardevermindering op voorraden' (-1,4 miljoen EUR). De overige rubrieken ('personeelskosten', 'afschrijvingen', 'andere bedrijfskosten' & 'niet-recurrente bedrijfskosten') blijven op hetzelfde niveau als voorgaand boekjaar. De 'waardevermindering op voorraden' betreft de verdere afboeking (à rato van de gerealiseerde verkopen) van de destijds geactiveerde goodwill op een project. Het bedrijfsresultaat is gedaald tot 16,0 miljoen EUR ten opzichte van 20,7 miljoen EUR in het boekjaar ervoor. De financiële lasten (0,4 miljoen EUR) blijven op hetzelfde niveau en betreffen naast (negatieve) intresten, kosten van kredietlijnen en kosten door het afsluiten van bankgaranties (wet Breyne).

De groepswinst voor belastingen bedraagt 15,6 miljoen EUR (20,3 miljoen in 2020). De belastingdruk (28 % op resultaat voor belastingen) loopt op tot 4,4 miljoen EUR (5,1 miljoen EUR in 2020). De netto-winst van de groep bedraagt 11,2 miljoen EUR ten opzichte van 15,3 miljoen EUR vorig boekjaar.



## DIVERSE MEDEDELINGEN

Buiten de normale bedrijfsrisico's gekend in de sector (vb. milieurisico, vergunningsrisico, bouwkostrisico, commercieel risico...) zijn er geen specifieke risico's en onzekerheden waarmee de groep wordt geconfronteerd. De vennootschap heeft in 2021 geen financiële nadelen ondervonden ingevolge de COVID-19 crisis en verwacht er ook geen in 2022.

De Raad van Bestuur, 18 maart 2022



Royal Zoute Golf Club, Knokke

# Geconsolideerde financiële informatie

## GECONSOLIDEERDE BALANS EN GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING GROEP COMPAGNIE HET ZOUTE

ACTIVA	31/12/2020	31/12/2021
<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>11.447.588</b>	<b>16.520.246</b>
Immateriële vaste activa	169.297	108.162
Materiële vaste activa	10.889.077	16.143.575
Terreinen en gebouwen	8.191.170	7.732.754
Installaties, machines en uitrusting	412.289	401.847
Meubilair en rollend materieel	361.412	411.012
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen	1.924.207	7.597.963
Financiële vaste activa	290.393	264.729
Vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast	242.243	263.079
Vorderingen en borgtochten in contanten	48.150	1.650
Vorderingen op meer dan 1 jaar	98.820	3.780
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>142.841.295</b>	<b>114.293.857</b>
Voorraden en bestellingen in uitvoering	73.494.860	67.350.433
Onroerende goederen bestemd voor verkoop	73.494.860	67.350.433
Vorderingen op ten hoogste een jaar	9.109.022	7.336.648
Handelsvorderingen	1.564.636	2.068.718
Andere vorderingen	7.544.386	5.267.930
Liquide middelen	60.210.059	39.606.082
Overlopende rekeningen	27.355	694
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>154.288.883</b>	<b>130.814.103</b>

PASSIVA	31/12/2020	31/12/2021
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>87.283.803</b>	<b>94.224.348</b>
Kapitaal	410.000	410.000
Geplaatst kapitaal	410.000	410.000
Geconsolideerde reserves	86.715.628	93.656.173
Consolidatieverschillen	158.175	158.175
<b>BELANG VAN DERDEN</b>	<b>657.298</b>	<b>652.139</b>
<b>SCHULDEN</b>	<b>66.347.782</b>	<b>35.937.616</b>
Schulden op meer dan een jaar	2.227.444	2.295.862
Schulden op ten hoogste een jaar	64.092.010	33.635.754
Schulden op meer dan een jaar die binnen het jaar vervallen	403.451	677.684
Financiële schulden	15.000.000	0
Handelsschulden	11.809.035	4.042.462
Ontvangen vooruitbetalingen	31.424.381	22.865.111
Belastingen	1.339.448	955.332
Bezoldigingen en sociale lasten	210.010	193.654
Diverse schulden	3.905.684	4.901.511
Overlopende rekeningen	28.328	6.000
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>154.288.883</b>	<b>130.814.103</b>

# Verslag van de commissaris

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Compagnie Het Zoute NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2021

RESULTATENREKENING	31/12/2020	31/12/2021
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>	<b>70.033.331</b>	<b>50.682.715</b>
Omzet	67.643.563	49.383.494
Geproduceerde vaste activa	20.137	159.012
Andere bedrijfsopbrengsten	359.351	423.793
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	2.010.280	716.417
<b>Bedrijfskosten</b>	<b>49.241.387</b>	<b>34.644.855</b>
Aankoop van grondstoffen, hulpstoffen en handelsgoederen	35.353.699	21.381.030
Wijzigingen in de voorraden	4.193.488	5.677.039
Diensten en diverse goederen	4.809.591	4.087.860
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	2.040.336	2.050.501
Afschrijvingen en waardeverminderingen op (im)materiële vaste activa	878.692	875.090
Waardeverminderingen op handelsvorderingen en voorraden	1.864.855	458.576
Andere bedrijfskosten	95.626	114.758
Niet-recurrente bedrijfskosten	5.100	0
<b>Bedrijfswinst</b>	<b>20.791.944</b>	<b>16.037.860</b>
<b>Financiële opbrengsten</b>	<b>7.133</b>	<b>242</b>
Opbrengsten van de financiële vaste activa	0	5
Opbrengsten van de vlottende activa	7.133	237
<b>Financiële kosten</b>	<b>512.628</b>	<b>416.475</b>
<b>Winst van het boekjaar voor belasting</b>	<b>20.286.450</b>	<b>15.621.628</b>
<b>Belastingen op het resultaat</b>	<b>5.075.276</b>	<b>4.407.176</b>
Belastingen	5.075.276	4.407.221
Regularisatie van belastingen	0	45
<b>Aandeel in het resultaat van de vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast</b>	<b>127.225</b>	<b>20.836</b>
<b>Geconsolideerde winst van het boekjaar</b>	<b>15.338.399</b>	<b>11.235.288</b>
Aandeel van derden	19.860	-5.158
Aandeel van de groep	15.318.540	11.240.446

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris van Compagnie Het Zoute NV (de “Vennootschap”) en van de dochterondernemingen (samen de “Groep”). Dit verslag omvat ons oordeel over de geconsolideerde balans op 31 december 2021, de geconsolideerde resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op 31 december 2021 en over de toelichting (alle stukken gezamenlijk de “Geconsolideerde Jaarrekening”) en omvat tevens ons verslag betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Deze verslagen zijn één en ondeelbaar. Wij werden als commissaris benoemd door de algemene vergadering op 28 april 2021, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die zal beraadslagen over de Geconsolideerde Jaarrekening afgesloten op 31 december 2023. We hebben de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening van de Groep uitgevoerd gedurende 7 opeenvolgende boekjaren.

## VERSLAG OVER DE CONTROLE VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

### ORDEEL ZONDER VOORBEHOUD

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de Geconsolideerde Jaarrekening van Compagnie Het Zoute NV, die de geconsolideerde balans op 31 december 2021 omvat, alsook de geconsolideerde resultatenrekening over het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een geconsolideerd balanstotaal van € 130.814 en waarvan de geconsolideerde resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 11.215.

Naar ons oordeel geeft de Geconsolideerde Jaarrekening een getrouw beeld van het geconsolideerde eigen vermogen en van de geconsolideerde financiële positie van de Groep op 31 december 2021, alsook van de geconsolideerde resultaten voor het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundige referentiestelsel.

### BASIS VOOR ONS OORDEEL ZONDER VOORBEHOUD

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

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

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de angestelden van de Vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen. Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

### VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN HET BESTUURSORGAAN VOOR HET OPSTELLEN VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundige referentiestelsel en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor een systeem van interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

In het kader van de opstelling van de Geconsolideerde Jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de Vennootschap om haar continuïteit te handhaven, het toelichten,

indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de Vennootschap te vereffenen of om de bedrijfsactiviteiten stop te zetten of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

#### ONZE VERANTWOORDELIJKHEDEN VOOR DE CONTROLE OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

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

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader dat van toepassing is op de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening in België na. De wettelijke controle biedt geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de Vennootschap en van de Groep, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de Vennootschap en van de Groep ter hand heeft genomen of zal nemen. Onze verantwoordelijkheden inzake de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling staan hieronder beschreven.

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

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de Geconsolideerde Jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van

het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van het systeem van interne beheersing;

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

Wij communiceren met het auditcomité binnen het bestuursorgaan, onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante

controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die we identificeren gedurende onze controle.

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

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

##### VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN HET BESTUURSORGAAN

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening.

##### VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN DE COMMISSARIS

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

##### ASPECTEN BETREFFENDE HET JAARVERSLAG OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

Naar ons oordeel, na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening, stemt dit jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening overeen met de Geconsolideerde Jaarrekening voor hetzelfde boekjaar, enerzijds, en is dit jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening opgesteld overeenkomstig artikel 3:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, anderzijds.

In de context van onze controle van de Geconsolideerde Jaarrekening, zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins

misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden.

##### VERMELDINGEN BETREFFENDE DE ONAFHANKELIJKHEID

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

Er werden geen bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en waarvoor honoraria verschuldigd zijn, verricht.

Gent, 21 maart 2022

EY Bedrijfsrevisoren BV  
Commissaris  
Vertegenwoordigd door

Paul Eelen \*  
*Partner*

\* Handelend in naam van een BV

# 5. Statutaire jaarrekening





# Jaarverslag van de raad van bestuur

Hieronder vindt u het verslag van de Raad van Bestuur en de jaarrekening op 31 december 2021.

## KERNCIJFERS COMPAGNIE HET ZOUTE NV

IN EURO	2017	2018	2019	2020	2021
Omzet	6.780.678	1.414.714	3.145.728	34.057.128	33.279.831
Bedrijfskosten	5.705.938	3.982.474	4.960.769	30.430.748	22.014.451
Bedrijfswinst	4.826.221	-22.021	-925.162	5.870.381	12.114.577
Bedrijfswinst / Omzet	71,18%	-1,56%	-29,41%	17,24%	36,40%
Belastingen	1.515.198	0	44.930	2.127.375	2.976.834
Te bestemmen winst	4.156.181	-109.786	3.893.757	21.049.340	8.998.216
Belastingen / Winst voor belastingen	26,71%	0,00%	1,14%	9,18%	24,86%
Eigen middelen	49.602.566	44.588.494	48.342.251	63.706.032	68.404.348
<b>TOTAAL VAN DE BALANS</b>	<b>69.912.483</b>	<b>90.315.350</b>	<b>96.145.470</b>	<b>112.221.675</b>	<b>75.382.667</b>
Solvabiliteit	71,26%	49,37%	50,28%	56,77%	90,74%
Nettodividend per aandeel	110	110	0	127,76	95,43

# Commentaar bij bepaalde posten van de jaarrekening

Op afsluitdatum 2021 daalt het balanstotaal van de onderneming tot 75.382.667 EUR ten opzichte van 112.221.675 EUR een jaar eerder.

## ACTIEF

De immateriële en materiële vaste activa stijgen met 0,3 miljoen EUR, ingevolge de renovaties van de fermettes. De 'financiële vaste activa' bedragen 36,6 miljoen EUR, zoals in 2020.

De vlottende activa dalen met 37,1 miljoen EUR. De voorraden dalen met 18,0 miljoen EUR, voornamelijk door de verdere oplevering van de constructies in het project La Rive. De vorderingen op ten hoogste één jaar dalen met 3,5 miljoen EUR, ingevolge een terugbetaling van de R/C door sommige dochterondernemingen. De liquide middelen dalen met 15,5 miljoen EUR tot 12,0 miljoen EUR, ingevolge de terugbetaling van de straightloans.

## PASSIEF

Het eigen vermogen van Compagnie Het Zoute NV neemt toe met 4,7 miljoen EUR (tot 68,4 miljoen EUR), rekening houdende met de geplande resultaatbestemming. Er zijn geen schulden op lange termijn. De schulden op korte termijn dalen met 41,5 miljoen EUR. De financiële schulden dalen met 15,0 miljoen EUR door de terugbetaling van de straightloans. De handelsschulden dalen met 6,2 miljoen EUR ingevolge de terugname van de voorziening voor nog te ontvangen facturen voor het project La Rive. De ontvangen vooruitbetalingen van het project La Rive dalen verder met 19,5 miljoen EUR. De intragroepsschulden dalen met 1,6 miljoen EUR.

## RESULTATENREKENING

De omzet van het boekjaar is gedaald met 0,8 miljoen EUR in vergelijking met voorgaand boekjaar. De niet-recurrente opbrengsten (0,7 miljoen EUR) ontstonden uit de verkoop van verschillende loten grond gelegen te Knokke-Heist (voorgaand boekjaar 2,0 miljoen EUR, door verkoop van een fermette gelegen te Knokke-Heist). De bedrijfskosten zijn vergeleken met vorig boekjaar met 8,4 miljoen EUR gedaald, dit vertegenwoordigt een daling met 3,8 miljoen EUR in kost verkochte goederen. In 2020 werd een waardevermindering op de participatie in Compagnie Het Zoute Reserve NV van 4,5 miljoen EUR geboekt.

De bedrijfswinst bedraagt 12.114.577 EUR tegenover een bedrijfswinst van 5.870.381 EUR in 2020. De financiële opbrengsten bevatten de interesten op R/C met de dochtervennootschappen. De financiële kosten bevatten (negatieve) interesten en kosten gerelateerd aan het gebruik van kredietlijnen bij financiële instellingen, maar ook kosten voor voltooiingswaarborgen afgesloten ten voordele van kopers in onze projecten. De winst van het boekjaar bedraagt 8.998.216 EUR (2020: winst van 21.049.340 EUR).

# Bestemming van het resultaat van het boekjaar

De te bestemmen winst van het boekjaar is vastgesteld op 8.998.216 EUR. Rekening houdend met een overgedragen winstsaldo van 41.802.547 EUR, bedraagt het te bestemmen resultaat 50.800.763 EUR.

We stellen u voor deze winst als volgt te verdelen:

Bruto-dividend	4.089.900 EUR
Toewijzing aan de Raad van Bestuur	210.000 EUR
Over te dragen winstsaldo	46.500.863 EUR

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen houdt de gepresenteerde balans rekening met de voorgestelde verdeling. Als deze verdeling door de Algemene Vergadering goedgekeurd wordt, zal het netto dividend (na aftrek van de roerende voorheffing) 95,43 EUR per aandeel bedragen. Het dividend zal vanaf 28 april 2022 betaalbaar zijn via overschrijving.

# Mandaten van de raad van bestuur

Het mandaat van Baron Didier de Crombrugghe de Loringhe loopt ten einde. De Raad van Bestuur stelt voor Baron Didier de Crombrugghe de Loringhe te herbenoemen voor een periode van 3 jaar (tot de Algemene Vergadering van 2025).

Naar aanleiding van het ontslag van Brix & Co BV (vertegenwoordigd door mevrouw Patricia Laureys) per 20/12/2021 heeft de Raad van Bestuur beslist de BV PATENCO (vertegenwoordigd door mevrouw Patricia Laureys) als bestuurder te coöpteren tot aan de gewone Algemene Vergadering. Aan de Algemene Vergadering van 27 april 2022 zal worden voorgesteld om Brix & Co BV te ontslaan en PATENCO BV te benoemen (tot de jaarvergadering van 2023).



# Diverse Medelingen

Buiten de normale bedrijfsrisico's gekend in de sector (vb. milieurisico, vergunningsrisico, bouwkostrisico, commercieel risico,..) zijn er geen specifieke risico's en onzekerheden waarmee de groep wordt geconfronteerd. De vennootschap heeft in 2021 geen financiële nadelen ondervonden ingevolge de COVID-19 crisis en verwacht er ook geen in 2022. Gezien de aard van de vennootschap, wordt er niet aan onderzoek of ontwikkeling gedaan. De vennootschap heeft geen eigen aandelen gekocht en heeft geen bijkantoren. De vennootschap heeft geen financiële instrumenten gebruikt die een impact zouden kunnen hebben op de opwaardering van haar activa, passiva, financiële positie of van het resultaat. De vennootschap valt niet onder de toepassing van artikel 3:6 §1,6° van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.

De Raad van Bestuur, 18 maart 2022

# Financiële informatie

## COMPAGNIE HET ZOUTE NV

ACTIVA	31/12/2020	31/12/2021
<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>40.719.869</b>	<b>40.965.062</b>
Immateriële vaste activa	148.396	94.910
Materiële vaste activa	3.945.790	4.279.868
Terreinen en gebouwen	3.909.813	3.720.928
Installaties, machines en uitrusting	8.252	19.519
Meubilair en rollend materieel	23.465	102.521
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen	4.260	436.901
Financiële vaste activa	36.625.683	36.590.283
Deelnemingen in verbonden ondernemingen	36.590.283	36.590.283
Vorderingen en borgtochten in contanten	35.400	0
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>71.501.806</b>	<b>34.417.605</b>
Voorraden en bestellingen in uitvoering	18.135.761	86.106
Onroerende goederen bestemd voor verkoop	18.135.761	86.106
Vorderingen op ten hoogste één jaar	25.852.835	22.315.778
Handelsvorderingen	1.221.276	1.756.123
Andere vorderingen	24.631.560	20.559.655
Liquide middelen	27.512.993	12.015.722
Overlopende rekeningen	216	0
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>112.221.675</b>	<b>75.382.667</b>

PASSIVA	31/12/2020	31/12/2021
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>63.706.032</b>	<b>68.404.348</b>
Kapitaal	410.000	410.000
Geplaatst kapitaal	410.000	410.000
Reserves	21.493.485	21.493.485
Wettelijke reserve	41.000	41.000
Andere onbeschikbare reserves	18.016	18.016
Belastingvrije reserves	11.140.368	11.140.368
Beschikbare reserves	10.294.101	10.294.101
Overgedragen winst	41.802.547	46.500.863
<b>SCHULDEN</b>	<b>48.515.643</b>	<b>6.978.320</b>
Schulden op meer dan een jaar	0	0
Schulden op ten hoogste een jaar	48.491.990	6.972.320
Schulden op meer dan een jaar die binnen het jaar vervallen	0	0
Financiële schulden	15.000.000	0
Handelsschulden	8.579.646	2.396.254
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	19.501.576	0
Belastingen	375.021	162.762
Bezoldigingen en sociale lasten	80.111	91.240
Andere schulden	4.955.636	4.322.065
Overlopende rekeningen	23.654	6.000
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>112.221.675</b>	<b>75.382.667</b>

COMPAGNIE HET ZOUTE NV

RESULTATENREKENING	31/12/2020	31/12/2021
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>	<b>36.301.129</b>	<b>34.129.028</b>
Omzet	34.057.128	33.279.831
Geproduceerde vaste activa	20.137	77.074
Andere bedrijfsopbrengsten	213.585	55.707
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	2.010.280	716.417
<b>Bedrijfskosten</b>	<b>30.430.748</b>	<b>22.014.451</b>
Aankoop van grondstoffen, hulpstoffen en handelsgoederen	17.305.069	437.029
Wijzigingen in de voorraden	4.934.791	18.049.656
Diensten en diverse goederen	2.527.321	2.306.137
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	797.097	874.329
Afschrijvingen en waardeverminderingen op (im)materiële vaste activa	294.091	287.579
Andere bedrijfskosten	50.472	59.721
Niet-recurrente bedrijfskosten	4.521.908	0
<b>Bedrijfswinst</b>	<b>5.870.381</b>	<b>12.114.577</b>
<b>Financiële opbrengsten</b>	<b>17.771.709</b>	<b>175.670</b>
Opbrengsten van de financiële vaste activa	17.500.000	0
Opbrengsten van de vlottende activa	271.709	175.670
<b>Financiële kosten</b>	<b>465.375</b>	<b>315.197</b>
<b>Winst van het boekjaar voor belasting</b>	<b>23.176.715</b>	<b>11.975.050</b>
<b>Belastingen op het resultaat</b>	<b>2.127.375</b>	<b>2.976.834</b>
Belastingen	2.127.375	2.976.834
Regularisatie van belastingen	0	0
<b>Winst van het boekjaar</b>	<b>21.049.340</b>	<b>8.998.216</b>
Overboeking naar / Onttrekking aan belastingvrije reserves		
<b>Te bestemmen winst van het boekjaar</b>	<b>21.049.340</b>	<b>8.998.216</b>

RESULTATENVERWERKING	31/12/2020	31/12/2021
<b>Te bestemmen winst</b>	<b>47.488.106</b>	<b>50.800.763</b>
Te bestemmen winst van het boekjaar	21.049.340	8.998.216
Overgedragen winst van het vorig boekjaar	26.438.766	41.802.547
<b>Toevoeging aan de reserves</b>		
Aan de overige reserves		
<b>Over te dragen resultaat</b>	<b>41.802.547</b>	<b>46.500.863</b>
Over te dragen winst	41.802.547	46.500.863
<b>Uit te keren winst</b>	<b>5.685.559</b>	<b>4.299.900</b>
Vergoeding van het kapitaal	5.475.559	4.089.900
Tantièmes	210.000	210.000

# Verlag van de commissaris

Verlag van de commissaris aan de algemene vergadering van Compagnie Het Zoute NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2021

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris van Compagnie Het Zoute NV (de "Vennootschap"). Dit verslag omvat ons oordeel over de balans op 31 december 2021, over de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op 31 december 2021 en over de toelichting (alle stukken gezamenlijk de "Jaarrekening") en omvat tevens ons verslag betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Deze verslagen zijn één en ondeelbaar.

Wij werden als commissaris benoemd door de algemene vergadering op 28 april 2021, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die zal beraadslagen over de Jaarrekening afgesloten op 31 december 2023. We hebben de wettelijke controle van de Jaarrekening van de Vennootschap uitgevoerd gedurende 7 opeenvolgende boekjaren.

## VERSLAG OVER DE CONTROLE VAN DE JAARREKENING

### ORDEEL ZONDER VOORBEHOUD

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de Jaarrekening van Compagnie Het Zoute NV, die de balans op 31 december 2021 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van € 75.382.667 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 8.998.216.

Naar ons oordeel geeft de Jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van de Vennootschap per 31 december 2021, alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

### BASIS VOOR ONS OORDEEL ZONDER VOORBEHOUD

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

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

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de Vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen. Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

### VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN HET BESTUURSORGAAN VOOR HET OPSTELLEN VAN DE JAARREKENING

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de Jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor een systeem van interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de Jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

In het kader van de opstelling van de Jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de Vennootschap om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van

aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de Vennootschap te vereffenen of om de bedrijfsactiviteiten stop te zetten of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

### ONZE VERANTWOORDELIJKHEDEN VOOR DE CONTROLE OVER DE JAARREKENING

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

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader dat van toepassing is op de controle van de Jaarrekening in België na. De wettelijke controle biedt geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de Vennootschap, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de Vennootschap ter hand heeft genomen of zal nemen. Onze verantwoordelijkheden inzake de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling staan hieronder beschreven.

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

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de Jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van

samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van het systeem van interne beheersing;

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

Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de continuïteit van de Vennootschap niet langer gehandhaafd kan worden;

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

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

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

### VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN HET BESTUURSORGAAN

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

### VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN DE COMMISSARIS

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

### ASPECTEN BETREFFENDE HET JAARVERSLAG OVER DE JAARREKENING

Naar ons oordeel, na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de Jaarrekening, stemt dit jaarverslag over de Jaarrekening overeen met de Jaarrekening voor hetzelfde boekjaar, enerzijds, en is dit jaarverslag over de Jaarrekening opgesteld overeenkomstig artikels 3:5 en 3:6 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, anderzijds.

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

### VERMELDINGEN BETREFFENDE DE SOCIALE BALANS

De sociale balans, neer te leggen overeenkomstig artikel 3:12, § 1, 8° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, bevat, zowel qua vorm als qua inhoud, de door de wet vereiste inlichtingen, en bevat geen van

materieel belang zijnde inconsistenties op basis van de informatie waarover wij beschikken in ons controledossier.

### VERMELDINGEN BETREFFENDE DE ONAFHANKELIJKHEID

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

Er werden geen bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de Jaarrekening bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en waarvoor honoraria verschuldigd zijn, verricht.

### ANDERE VERMELDINGEN

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

Gent, 21 maart 2022

EY Bedrijfsrevisoren BV  
Commissaris  
Vertegenwoordigd door

Paul Eelen \*  
*Partner*

\* Handelend in naam van een BV

# Bijlage bij de jaarrekening

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

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

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

# Waarderingsregels

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

## **COMPAGNIE HET ZOUTE**

Maatschappelijke zetel  
Prins Filiplaan 53  
B-8300 Knokke-Heist  
Tel. +32 50 62 11 11  
[cie@zoute.be](mailto:cie@zoute.be)

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

Dit rapport is online beschikbaar  
in het Nederlands & Frans.  
[www.compagniezoute.be](http://www.compagniezoute.be)



# COMPAGNIE HET ZOUTE

HARMONY IN LIVING - SINCE 1908

---

**COMPAGNIE HET ZOUTE SA/NV**

***DEALING CODE***

---

*Vertrouwelijk*  
*Ontwerp van 20 januari 2021*



## 1. INLEIDING

- 1.1 De effecten van Compagnie het Zoute NV (de “Vennootschap” of “ChZ”) zijn het voorwerp van openbare veilingen op de Expert Market van Euronext Brussels, een multilaterale handelsfaciliteit (“MTF”), en dit zonder toelating of aanvraag door de Vennootschap. **De effecten van de Vennootschap zijn, bijgevolg, onderworpen aan bepaalde regels van de Verordening (EU) Nr. 596/2014 betreffende marktmisbruik en haar Europese en Belgische uitvoeringsbepalingen (de “MAR Regelgeving”).**

**Het is voor ChZ niet mogelijk om de toepassing van de MAR Regelgeving te vermijden, bijvoorbeeld, door de terugtrekking af te dwingen van de ChZ effecten uit de Expert Market van Euronext Brussels of door aandeelhouders te verbieden hun effecten op dit platform te koop aan te bieden.**

- 1.2 **Als vennootschap waarvan de effecten verhandeld worden op een MTF zonder haar aanvraag, is ChZ slechts aan bepaalde regels van de MAR Regelgeving onderworpen.** Het verbod op handel met voorwetenschap, op wederrechtelijke mededeling van voorwetenschap en op marktmanipulatie zijn van toepassing, maar dat is niet het geval voor de preventieve regels van MAR zoals de verplichting tot onmiddellijke openbaarmaking van voorwetenschap, de verplichting om lijsten van personen met voorwetenschap op te stellen of de verplichting voor de leidinggevendenden van ChZ om “gesloten periodes” te respecteren waarin zij geen effecten van de Vennootschap mogen verwerven of vervreemden.

**De gedeeltelijke toepassing van de MAR Regelgeving creëert een verhoogd risico op marktmisbruik.** Zo heeft het gebrek aan openbaarmaking van voorwetenschap die betrekking heeft op ChZ tot gevolg dat deze informatie haar “bevoorrecht” karakter niet verliest, waardoor personen die er kennis van hebben, gedoemd zijn om “personen met voorwetenschap” te blijven, met het verhoogd risico op handel met voorwetenschap dat hieruit voortvloeit.

- 1.3 In deze omstandigheden **heeft de Raad van Bestuur van de Vennootschap, tijdens zijn vergadering van 26/03/2021, besloten om de toepassing van bepaalde preventieve regels van de MAR Regelgeving uit te breiden tot ChZ en om deze *dealing code* (de “Code”) aan te nemen**, die zowel de regels van het MAR Regelgeving omvat waaraan ChZ verplicht is onderworpen, als de regels waaraan ze besloten heeft zich vrijwillig te onderwerpen voor bovenvermelde preventieve doeleinden.

Deze Code bepaalt het beleid van de Vennootschap met betrekking tot de MAR Regelgeving. Naast het doel om de consistentie van de MAR Regelgeving te verzekeren zoals deze van toepassing is op ChZ, heeft deze tot doel haar bestemmingen bewust te maken van de MAR Regelgeving en hen te herinneren aan hun verplichtingen in dit verband, onder andere om misbruik van voorwetenschap te voorkomen, om de vertrouwelijkheid van voorwetenschap te waarborgen en om marktmanipulatie te voorkomen.

- 1.4 **De Code vormt geen juridisch advies en ontslaat alle betrokken personen niet van de verplichting om het geheel van wettelijke en regelgevende bepalingen inzake marktmisbruik te respecteren en, in voorkomend geval, het advies in te winnen dat ze nodig of nuttig achten.**

**De niet-naleving van de MAR Regelgeving is onderworpen aan ernstige strafrechtelijke, civielrechtelijke, administratieve en disciplinaire sancties.**

- 1.5 De Raad van Bestuur van de Vennootschap heeft de “*Compliance Officer*” aangesteld met de opdracht de toepassing van de regels opgenomen in deze Code op te volgen en te waken over de naleving ervan. Rekening houdende met de technische aard van de materie, is het overigens belangrijk om een *Compliance Officer* aan te stellen die over de nodige competenties beschikt om de toepassing van de regels opgenomen in deze Code op te volgen en te waken over de naleving ervan.
- 1.6 Personen die deze Code ontvangen worden uitgenodigd om deze ondertekend terug te sturen naar de Vennootschap, voor kennisname en akkoord, ter attentie van de *Compliance Officer*, binnen de tien werkdagen na ontvangst.

## 2. SAMENVATTING

2.1 De volgende regels zijn van toepassing krachtens de MAR\_Regelgeving (ChZ kan de toepassing ervan niet vermijden):

- Een persoon die beschikt over voorwetenschap (namelijk niet openbaar gemaakte informatie die concreet is en die betrekking heeft op de Vennootschap of op effecten van de Vennootschap en die, indien zij openbaar zou worden gemaakt, een significante invloed zou kunnen hebben op de koers van de effecten van de Vennootschap), mag effecten van de Vennootschap niet verwerven of vervreemden, noch de verwerving of de vervreemding ervan aanbevelen.
- Het is voor een persoon die beschikt over voorwetenschap verboden om deze mee te delen aan een derde. Dit verbod geldt ook voor de uitwisseling van informatie tussen een bestuurder van de Vennootschap en de aandeelhouders die hij (in voorkomend geval) vertegenwoordigt feite.
- Het is verboden om de markt te manipuleren of te trachten de markt te manipuleren.

2.2 Daarenboven, legt de Code een aantal aanvullende regels op, waaraan ChZ besloten heeft zich vrijwillig te onderwerpen, waaronder de volgende:

- De Vennootschap maakt alle voorwetenschap zo snel mogelijk openbaar, onverminderd de mogelijkheid om de openbaarmaking van voorwetenschap uit te stellen.
- Indien een leidinggevende van de Vennootschap (met name een bestuurder van de Vennootschap) of een personeelslid kennis heeft van informatie waarvan hij of zij denkt dat het voorwetenschap is, moet hij of zij de *Compliance Officer* hiervan zo snel mogelijk op de hoogte brengen. In voorkomend geval stelt de *Compliance Officer* een “Lijst van personen met voorwetenschap” en de personen die op deze lijst voorkomen mogen effecten van de Vennootschap niet verwerven of vervreemden, noch de verwerving of de vervreemding ervan aanbevelen.
- Er zijn “gesloten periodes” gedurende welke de leidinggevenden van de Vennootschap (met name de bestuurders) de effecten van de Vennootschap niet mogen verwerven of vervreemden, noch de verwerving of de vervreemding ervan mogen aanbevelen, zelfs al beschikken ze niet over voorwetenschap.
- De leidinggevenden, evenals personen die nauw verbonden zijn met leidinggevenden (met name hun naaste familieleden), moeten de transacties die ze verrichten met betrekking tot de effecten van de Vennootschap melden aan de *Compliance Officer*.

2.3 De niet-naleving van de MAR Regelgeving is onderworpen aan ernstige strafrechtelijke, civielrechtelijke, administratieve sancties, met inbegrip van gevangenisstraffen en strafrechtelijke boetes.

2.4 Voorafgaande vormt slechts een samenvatting. De regels zelf bevatten nuances, voorwaarden en uitzonderingen die op uw specifieke geval van toepassing zouden kunnen zijn. Deze Code moet zorgvuldig gelezen worden. Indien een persoon twijfels heeft over de toepassing of de interpretatie van deze Code, dan wordt hij of zij verzocht contact op te nemen met de *Compliance Officer*.

### 3. DEFINITIES

#### ***Toelichting***

De woorden beginnend met een hoofdletter in het vervolg van de Code hebben de hieronder gedefinieerde betekenis.

#### 3.1 “ChZ Effecten” betekent:

- (a) de aandelen van de Vennootschap;
- (b) elk financieel instrument dat gekoppeld is aan de aandelen van de Vennootschap, met inbegrip van alle aandelenopties, alle inschrijvingsrechten en alle converteerbare obligaties; en
- (c) elk ander financieel instrument dat door de Vennootschap wordt uitgegeven of dat gekoppeld is aan een dergelijk financieel instrument, dat wordt verhandeld, toegelaten of aangevraagd voor toelating tot de handel op een gereguleerde markt of MTF.

#### 3.2 “Externe Dienstverleners” betekent adviseurs, consultants, en andere externe dienstverleners.

#### 3.3 “Leidinggevende” betekent elk persoon binnen de Vennootschap die:

- (a) lid is van, of regelmatig aanwezig is op,<sup>1</sup> de Raad van Bestuur; of
- (b) een leidinggevende functie heeft en die, ook al is hij geen lid van, noch regelmatig aanwezig is op de Raad van Bestuur, toch regelmatig toegang heeft tot Voorwetenschap en tevens de bevoegdheid bezit managementbeslissingen te nemen die gevolgen hebben voor de toekomstige ontwikkelingen en bedrijfsvooruitzichten van de Vennootschap<sup>2</sup>.

#### 3.4 “Gesloten Periode” betekent de periode van 30 kalenderdagen die voorafgaan aan de datum van de publicatie van de jaarresultaten.

#### 3.5 “Nauw Verbonden Personen” betekent:

- (a) de echtgeno(o)t(e) of de wettelijk samenwonende partner van een Leidinggevende;
- (b) de kinderen ten laste van een Leidinggevende;
- (c) elk ander familielid van een Leidinggevende dat op de datum van de transactie in kwestie tot hetzelfde huishouden als de Leidinggevende behoort; en
- (d) een rechtspersoon, trust of personenvennootschap waarvan de leidinggevende verantwoordelijkheden uitgeoefend worden door een Leidinggevende of door een persoon zoals bedoeld onder (a), (b) of (c) hierboven, die rechtstreeks of onrechtstreeks onder het zeggenschap staat van die persoon, die is opgericht ten gunste van die

---

<sup>1</sup> Dit omvat met name de Erevoorzitter.

<sup>2</sup> Dit omvat met name de Algemeen Directeur, de Directeur Projectontwikkeling en de Directeur Financiën en Administratie.

persoon, of waarvan de economische belangen in wezen gelijkwaardig zijn aan die van die persoon.

- 3.6 “Personeelslid” betekent werknemers, zelfstandigen, tijdelijke werknemers en stagiairs die een contractuele relatie hebben met de Vennootschap, andere dan Leidinggevenden en Externe Dienstverleners.
- 3.7 “Persoon met Voorwetenschap” betekent iedere persoon die over Voorwetenschap beschikt. Indien de betrokken persoon een rechtspersoon is, strekt het begrip zich uit tot alle natuurlijke personen die voor rekening van de betrokken rechtspersoon aan de besluitvorming deelnemen.
- 3.8 “Transactie” betekent elke transactie, in de ruime zin, met betrekking tot de ChZ Effecten, met inbegrip van:
- (a) een verwerving, vervreemding, inschrijving of omwisseling;
  - (b) de aanvaarding of uitoefening van een aandelenoptie of inschrijvingsrecht en de vervreemding van aandelen als gevolg van de uitoefening van een aandelenoptie of inschrijvingsrecht;
  - (c) de inschrijving op een kapitaalverhoging of op de uitgifte van converteerbare obligaties; en
  - (d) de verwerving, vervreemding of uitoefening van rechten, met inbegrip van call- en putopties en inschrijvingsrechten.
- 3.9 “Voorwetenschap” betekent alle niet openbaar gemaakte informatie die concreet is en die rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking heeft op de Vennootschap of op de ChZ Effecten en die, indien zij openbaar zou worden gemaakt, een significante invloed zou kunnen hebben op de koers van de ChZ Effecten.

Informatie wordt geacht “concreet” te zijn indien zij betrekking heeft op een situatie die bestaat of waarvan redelijkerwijs mag worden aangenomen dat zij zal ontstaan, dan wel op een gebeurtenis die heeft plaatsgevonden of waarvan redelijkerwijs mag worden aangenomen dat zij zal plaatsvinden, en indien de informatie specifiek genoeg is om er een conclusie uit te trekken omtrent de mogelijke invloed van bovenbedoelde situatie of gebeurtenis op de koers van de ChZ Effecten. De waarschijnlijkheid dat de situaties of de gebeurtenissen in kwestie ontstaan of plaatsvinden, bestaat vanaf dat het reëel is te veronderstellen dat zij zullen ontstaan of plaatsvinden (zonder dat dit noodzakelijk een hoge of significante waarschijnlijkheid is). Wat betreft de mogelijkheid om een invloed op de koers van de ChZ Effecten af te leiden, is het niet noodzakelijk om de richting (opwaarts of neerwaarts) waarin de koers zou worden beïnvloed af te kunnen leiden.

Informatie wordt beschouwd als informatie die “waarschijnlijk een significante invloed zou hebben op de koers van de ChZ Effecten” wanneer een redelijk handelende belegger er waarschijnlijk gebruik van zou maken om er zijn beleggingsbeslissingen ten dele op te baseren. Met andere woorden, informatie die geen of een verwaarloosbare invloed zou hebben op de koers van de ChZ Effecten valt niet onder de notie Voorwetenschap. Er is in dit verband geen nauwkeurig kwantitatief criterium in termen van bedrag of percentage.

Om te bepalen of informatie al dan niet kwalificeert als Voorwetenschap, is een specifieke beoordeling nodig waarbij rekening wordt gehouden met alle omstandigheden van het geval. Bij wijze van voorbeeld, zonder dat deze lijst exhaustief is, kan onderstaande informatie, afhankelijk van de omstandigheden, Voorwetenschap vormen:

- (a) aanwijzingen over resultaten die aanzienlijk zouden verschillen van de legitieme marktverwachtingen, rekening houdende met de geschiedenis van de vennootschap en haar economische parameters;
- (b) fusies, overnames of de verkoop van activa of van dochtervennootschappen van de Vennootschap, evenals de projecten van de Vennootschap, van een zeker belang (rekening houdende onder andere met de omvang van de transactie en met het al dan niet gebruikelijke karakter ervan gezien onder meer de activiteitensector van de Vennootschap), of ze nu voorgesteld, in uitvoering of verwezenlijkt zijn;<sup>3</sup>
- (c) belangrijke wijzigingen in het management, of van de strategie, van de Vennootschap;
- (d) aanzienlijke financieringsproblemen, waaronder potentiële wanbetalingen in het kader van kredietovereenkomsten of het bestaan van aanzienlijke liquiditeitstekorten;
- (e) belangrijke hangende of dreigende geschillen, arbitrageprocedures of staatsonderzoeken met betrekking tot de Vennootschap, en alle betekenisvolle ontwikkelingen die hiermee in verband staan;
- (f) wijzigingen in het dividendbeleid van de Vennootschap, de splitsing of de samenvoeging of de uitgifte of de inkoop van aandelen van de Vennootschap.

***Toelichting***

De vaststelling of informatie al dan niet Voorwetenschap vormt, wordt gedaan door de *Compliance Officer*, rekening houdende met alle omstandigheden van het geval. In het geval dat een Leidinggevende of een Personeelslid op de hoogte is van informatie waarvan hij of zij denkt dat deze Voorwetenschap vormt, moet hij of zij de *Compliance Officer* hiervan in kennis stellen (zie nr. 7.1 *infra*).

**4. VERBODSBEPALINGEN**

***Toelichting***

De verbodsbepalingen hieronder uiteengezet zijn krachtens de MAR Regelgeving verplicht van toepassing op verrichtingen met betrekking tot ChZ Effecten. De niet-naleving van deze verbodsbepalingen is onderworpen aan ernstige strafrechtelijke, civielrechtelijke, administratieve en disciplinaire sancties (zie nr. 5 *infra*).

**4.1 *Verbod op handel met Voorwetenschap.*** Het is verboden voor elke Persoon met Voorwetenschap:

---

<sup>3</sup> In de context van een proces dat in meerdere fasen verloopt, kunnen de tussenstappen van dit proces (en niet enkel het resultaat ervan) op zich al Voorwetenschap vormen, op voorwaarde dat het reëel is te veronderstellen dat zij zullen ontstaan of plaatsvinden.

- (a) om rechtstreeks of onrechtstreeks ChZ Effecten te verwerven of te vervreemden, voor eigen rekening of voor rekening van een derde;
- (b) om een beursorder op een ChZ Effect dat geplaatst werd voordat de Persoon met Voorwetenschap over de Voorwetenschap beschikte, te annuleren of te wijzigen;
- (c) om aan een derde aan te bevelen, op basis van Voorwetenschap, om ChZ Effecten te verwerven of te vervreemden of om die derde ertoe aan te zetten om over te gaan tot een dergelijke verwerving of vervreemding; en
- (d) om aan een derde aan te bevelen, op basis van Voorwetenschap, om een order met betrekking tot een ChZ Effect te annuleren of te wijzigen of om een derde aan te zetten om over te gaan tot een dergelijke annulering of wijziging.

Het verbod bedoeld in bovenstaand punt (a) is niet van toepassing in het geval van een Transactie verricht te goeder trouw door een Persoon met Voorwetenschap die gehouden is om een verplichting uit te voeren om ChZ Effecten te verwerven of te vervreemden die opeisbaar is geworden krachtens een order dat geplaatst is of een overeenkomst die gesloten is voordat de betreffende persoon beschikte over de Voorwetenschap.

- 4.2 **Verbod op mededeling van Voorwetenschap.** Het is verboden voor elke Persoon met Voorwetenschap om Voorwetenschap bekend te maken aan een derde, behalve op voorwaarde dat (i) die bekendmaking wordt uitgevoerd in de normale uitoefening van het werk, het beroep of de functies van de Persoon met Voorwetenschap, (ii) de derde ontvanger van de Voorwetenschap onderworpen is aan een wettelijke, reglementaire, statutaire of contractuele geheimhoudingsplicht en (iii) die bekendmaking beperkt is tot het strikt noodzakelijke (“*need to know*”). Deze voorwaarden zijn cumulatief.

Het verbod op wederrechtelijke mededeling van Voorwetenschap is eveneens van toepassing op de uitwisseling van informatie tussen een bestuurder van de Vennootschap en de aandeelhouders die hij (in voorkomend geval) vertegenwoordigt in feite. Zo is het, voorafgaand aan elke openbaarmaking van Voorwetenschap aan aandeelhouders die hij vertegenwoordigt in feite, de verantwoordelijkheid van de betreffende bestuurder (i) om te beoordelen of de hierboven beschreven voorwaarden al dan niet vervuld zijn en (ii) om te verzekeren (a) dat de openbaargemaakte informatie zich beperkt tot de informatie die de aandeelhouder nodig heeft om een oordeel te vormen over de genomen beslissingen en over de standpunten in te nemen door de bestuurder tijdens de toekomstige vergaderingen van de Raad van Bestuur en (b) dat voldoende voorzorgmaatregelen worden genomen door de aandeelhouder om het vertrouwelijke karakter van de desbetreffende informatie te waarborgen. Daarenboven, moet de bestuurder de aandeelhouder waarschuwen over het feit dat de desbetreffende informatie kwalificeert als Voorwetenschap, over de wettelijke verplichtingen die hieruit voortvloeien krachtens de MAR Reglementering en over de sancties die van toepassing zijn in geval van handel met Voorwetenschap of van wederrechtelijke mededeling van Voorwetenschap.

De verenigbaarheid van een uitwisseling van informatie tussen een bestuurder en een aandeelhouder met de discretieplicht van bestuurders enerzijds, en de MAR Regelgeving anderzijds, valt uitsluitend onder de verantwoordelijkheid van de betrokken bestuurder (en niet onder de verantwoordelijkheid van de Vennootschap).

- 4.3 **Verbod op marktmanipulatie.** Het is voor eenieder verboden om de markt te manipuleren of te trachten de markt te manipuleren, met inbegrip van:

- (a) het aangaan van een Transactie, het plaatsen van een handelsorder of elke andere gedraging die (i) daadwerkelijk of waarschijnlijk onjuiste of misleidende signalen afgeeft met betrekking tot het aanbod van, de vraag naar of de koers van de ChZ Effecten of (ii) de koers van een of meer van de ChZ Effecten daadwerkelijk of waarschijnlijk op een abnormaal of kunstmatig niveau brengt;
- (b) het aangaan van een Transactie, het plaatsen van een handelsorder of iedere andere activiteit of gedraging met gevolgen of waarschijnlijke gevolgen voor de koers van de ChZ Effecten, waarbij gebruik wordt gemaakt van een kunstgreep of enigerlei andere vorm van bedrog of misleiding; en
- (c) de verspreiding van informatie, via de media, met inbegrip van internet, of via andere kanalen, waardoor daadwerkelijk of waarschijnlijk onjuiste of misleidende signalen worden afgegeven met betrekking tot het aanbod van, de vraag naar of de koers van de ChZ Effecten of waardoor de koers van de ChZ Effecten daadwerkelijk of waarschijnlijk op een abnormaal of kunstmatig niveau wordt gebracht, met inbegrip van de verspreiding van geruchten wanneer de persoon die de informatie verspreidde, wist of had moeten weten dat de informatie onjuist of misleidend was.

## 5. SANCTIES

### *Toelichting*

Niet-naleving van de MAR Regelgeving is onderworpen aan ernstige strafrechtelijke, civielrechtelijke, administratieve en disciplinaire sancties, waaronder degene hieronder beschreven. Elke bestuurder en leidinggevende van ChZ heeft een individuele verantwoordelijkheid om de MAR Regelgeving na te leven. In voorkomend geval, is het zijn of haar verantwoordelijkheid om advies in te winnen dat hij of zij hiervoor noodzakelijk of nuttig acht.

- 5.1 ***Strafrechtelijke sancties.*** Een schending van de MAR Reglementering kan leiden tot strafrechtelijke sancties, met inbegrip van een gevangenisstraf en/of een strafrechtelijke boete. Bij wijze van voorbeeld, het handelen met voorwetenschap is strafbaar met een gevangenisstraf van drie maanden tot vier jaar en met een boete van EUR 300 tot EUR 10.000, waaraan een bedrag kan worden toegevoegd dat overeenstemt met maximaal het drievoud van het vermogensvoordeel dat op rechtstreekse of onrechtstreekse wijze uit de inbreuk werd verkregen.
- 5.2 ***Administratieve sancties.*** In geval van een schending van de MAR Regelgeving, beschikt de FSMA over de bevoegdheid om hoge administratieve boetes op te leggen, oplopende tot EUR 5.000.000 voor natuurlijke personen en EUR 15.000.000, of indien het bedrag dat door de toepassing van dit percentage wordt bekomen hoger is, 15% van de totale jaaromzet voor rechtspersonen.
- 5.3 ***Burgerrechtelijke sancties.*** Een schending van de Code en/of van de MAR Reglementering kan schade veroorzaken in hoofde van de Vennootschap, die zich tot de bevoegde hoven en rechtbanken kan wenden om de vergoeding ervan te eisen.
- 5.4 ***Disciplinaire sancties.*** De Vennootschap behoudt zich het recht voor om alle disciplinaire maatregelen te nemen ten aanzien van een Persoon met Voorwetenschap, een Leidinggevende of een Personeelslid die de Code en/of de MAR Reglementering zou schenden, met inbegrip



van, via het bevoegde orgaan, het ontslag om dringende redenen, of de herroeping van de mandaten van de desbetreffende Persoon met Voorwetenschap, Leidinggevende of desbetreffend Personeelslid.

## 6. OPENBAARMAKING VAN VOORWETENSCHAP

### *Toelichting*

De MAR Regelgeving vereist in beginsel niet dat ChZ zo snel mogelijk alle informatie die Voorwetenschap vormt, openbaar maakt. ChZ beslist niettemin om dit vrijwillig te doen, om er zo voor te zorgen dat dergelijke informatie haar “bevoorrecht” karakter verliest en dus het risico op marktmisbruik en handel met Voorwetenschap te beperken.

- 6.1 De Vennootschap zorgt ervoor dat alle Voorwetenschap zo snel mogelijk openbaar wordt gemaakt.
- 6.2 De Vennootschap kan de openbaarmaking van Voorwetenschap uitstellen, meer bepaald (maar niet uitsluitend) wanneer (i) onmiddellijke openbaarmaking waarschijnlijk schade zou toebrengen aan de rechtmatige belangen van de Vennootschap, (ii) het niet waarschijnlijk is dat het publiek door het uitstel van de openbaarmaking zou worden misleid en (iii) de Vennootschap in staat is om de vertrouwelijkheid van de betreffende informatie te waarborgen.
- 6.3 De beslissing om de openbaarmaking uit te stellen wordt genomen door de *Compliance Officer*. Wanneer de openbaarmaking van Voorwetenschap wordt uitgesteld, stelt de *Compliance Officer* een lijst van Personen met Voorwetenschap op en actualiseert deze overeenkomstig artikel 6.2.

## 7. LIJST VAN PERSONEN MET VOORWETENSCHAP EN VERBODSPERIODES

### *Toelichting*

De MAR Regelgeving vereist in beginsel niet dat ChZ lijsten van Personen met Voorwetenschap bijhoudt wanneer ze besluit om de openbaarmaking van Voorwetenschap uit te stellen. ChZ beslist niettemin om lijsten van Personen met Voorwetenschap bij te houden om de stroom van Voorwetenschap te controleren, om Personen met Voorwetenschap te identificeren, en om hen bewust te maken van hun verplichtingen op grond van de MAR Regelgeving.

- 7.1 Indien een Leidinggevende of Personeelslid beschikt over informatie waarvan hij of zij denkt dat het Voorwetenschap is, moet hij of zij de *Compliance Officer* hierover onverwijld informeren.
- 7.2 Indien de *Compliance Officer* van oordeel is dat de Vennootschap en/of bepaalde van haar Leidinggevendens, Personeelsleden en/of Externe Dienstverleners beschikken over informatie die Voorwetenschap vormt, en hij of zij besluit de openbaarmaking van dergelijke informatie uit te stellen overeenkomstig artikel 6.3, dan stelt de *Compliance Officer* onverwijld een lijst op van Leidinggevendens, Personeelsleden en Externe Dienstverleners,<sup>4</sup> die beschikken over Voorwetenschap en neemt hij of zij alle redelijke maatregelen om te verzekeren dat de personen

---

<sup>4</sup> Enkel de naam van de dienstverlenende onderneming moet worden vermeld, op voorwaarde dat de desbetreffende onderneming zelf een lijst van Personen met Voorwetenschap opstelt en bijhoudt binnen de eigen onderneming.

die op desbetreffende lijst van Personen met Voorwetenschap vermeld worden, schriftelijk erkennen dat ze op de hoogte zijn van de daaruit voortvloeiende wettelijke en reglementaire verplichtingen en van de toepasselijke sancties in geval van handel met Voorwetenschap of wederrechtelijke mededeling van Voorwetenschap.

- 7.3 De *Compliance Officer* informeert onverwijld elke persoon die wordt toegevoegd of geschrapt van deze lijst.
- 7.4 Elke persoon die op een lijst van Personen met Voorwetenschap vermeld wordt, is onderworpen aan de verbodsbepalingen van artikel 0 van deze Code en verkeert derhalve in een “verboden” periode, onverminderd de toepassing van de MAR Regelgeving.

## 8. GESLOTEN PERIODES

### ***Toelichting***

De MAR Regelgeving verbiedt in beginsel niet dat Leidinggevenden of Personeelsleden Transacties doen met betrekking tot ChZ Effecten tijdens Gesloten Periodes. Desalniettemin, rekening houdende met de grote waarschijnlijkheid dat de Leidinggevenden en de Personeelsleden beschikken over Voorwetenschap tijdens deze periodes, legt ChZ vrijwillig de naleving van Gesloten Periodes op aan haar personeel.

- 8.1 Elke Leidinggevende en elk Personeelslid, ongeacht of hij of zij al dan niet beschikt over Voorwetenschap, moet zich onthouden van het verrichten van Transacties in ChZ Effecten, voor zijn of haar eigen rekening of voor rekening van een derde, rechtstreeks of onrechtstreeks, tijdens dergelijke Gesloten Periode.
- 8.2 De *Compliance Officer* kan te allen tijde besluiten om voor een bepaalde periode een Gesloten Periode in te stellen. Hij of zij zal deze beslissing aan alle betrokkenen meedelen.
- 8.3 Leidinggevenden of Personeelsleden die niet beschikken over Voorwetenschap tijdens een Gesloten Periode kunnen vragen om een Transactie te verrichten in ChZ Effecten voor eigen rekening of voor rekening van een derde tijdens een Gesloten Periode:
- (a) op individuele basis vanwege het bestaan van uitzonderlijke omstandigheden, zoals ernstige financiële moeilijkheden, die een Transactie vereisen; of
  - (b) in het geval van Transacties die geen wijziging van de economische eigendom van de ChZ Effecten met zich meebrengen.
- 8.4 De vraag van de Leidinggevende of het Personeelslid om een dergelijke Transactie te verrichten moet aan de *Compliance Officer* worden gericht ten minste drie (3) werkdagen op voorhand en moet een verklaring bevatten dat de belanghebbende niet beschikt over Voorwetenschap.

## 9. MELDINGSPLICHTIGE TRANSACTIES

### *Toelichting*

De verplichting op grond van de MAR Regelgeving om Transacties met betrekking tot effecten te melden is in beginsel niet van toepassing op Leidinggevenden, op Nauw Verbonden Personen en op Personeelsleden. Deze verplichting laat ChZ niettemin toe om de naleving van het verbod op Transacties tijdens een Gesloten Periode en een verbodsperiode te waarborgen. In de praktijk betreft het geen significante bijkomende verplichting, aangezien de Transacties met betrekking tot de ChZ Effecten aan de Vennootschap moeten worden gemeld met het oog op de inschrijving in het aandelenregister.

De Leidinggevenden, hun Nauw Verbonden Personen en de Personeelsleden moeten elke Transactie in ChZ Effecten voor eigen rekening of voor rekening van een derde, zowel op rechtstreekse wijze als op onrechtstreekse wijze, aan de *Compliance Officer* melden binnen drie werkdagen volgend op hun totstandkoming.

## 10. LIJST VAN NAUW VERBONDEN PERSONEN

### *Toelichting*

De MAR Regelgeving vereist in beginsel niet dat Leidinggevenden van de Vennootschap een lijst opstellen van Nauw Verbonden Personen. Het bijhouden van dergelijke lijsten laat niettemin toe om na te gaan of de verplichting om Transacties uitgevoerd door Nauw Verbonden Personen te melden, wordt nageleefd, zoals de Vennootschap dat vereist van haar Leidinggevenden.

De Leidinggevenden moeten op regelmatige wijze een lijst opstellen van Personen met wie ze Nauw Verbonden zijn en deze lijst doorsturen naar de *Compliance Officer*, evenals eventuele updates van deze lijst. Leidinggevenden moeten ook de Nauw Verbonden Personen informeren over hun status als Nauw Verbonden Persoon evenals over de verplichtingen waaraan zij krachtens deze Code en de MAR Reglementering zijn onderworpen.

## 11. DIVERSE BEPALINGEN

11.1 De Vennootschap behoudt zich het recht voor om de Code te wijzigen, in welk geval de *Compliance Officer* hieromtrent onmiddellijk de Bestuurders zal informeren.

11.2 De Code geeft aanleiding tot de verwerking van persoonsgegevens waarvoor de Vennootschap verantwoordelijk is. Alle informatie met betrekking tot personen die op de lijsten van Personen met Voorwetenschap staan en die door deze personen in het kader van deze Code wordt verstrekt, zal worden verwerkt in overeenstemming met de wetgeving inzake de verwerking van persoonsgegevens.

In dit verband behoudt de Vennootschap zich het recht voor om persoonsgegevens door te geven aan externe adviseurs, bevoegde autoriteiten en controleorganen.

11.3 De lijsten van Personen met Voorwetenschap worden in beginsel bewaard door de Vennootschap voor een periode van maximaal vijf jaar.

\*\*\*

**Voor ontvangst (naam, datum en handtekening):**