



COMPAGNIE HET ZOUTE



JAARVERSLAG
2019

JAARVERSLAG 2019

VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR

aan de algemene vergadering op 22 april 2020

BALANS EN RESULTATENREKENING

op 31 december 2019



LA RIVE, Knokke-Heist, België

INHOUD

01

KERNCIJFERS & WOORD VOORAF

- 07 Woord van de Voorzitter
- 08 Kerncijfers
- 09 Samenstelling van de Raad van Bestuur en van de diverse Comités

02

ACTIVITEITEN VAN DE GROEP

- 14 Vastgoedactiviteiten België
- 22 Vastgoedactiviteiten Frankrijk
- 28 Vastgoedactiviteiten Nederland
- 36 Patrimonium
- 37 De recreatieve activiteiten
- 39 Personeel

03

STRUCTUUR VAN DE GROEP

- 42 Governance
- 42 Strategie
- 43 Risicobeheer
- 43 Aandelen

04

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

- 46 Structuur van de groep
- 48 Commentaar bij bepaalde posten van de geconsolideerde jaarrekening
- 49 Diverse mededelingen
- 50 Geconsolideerde financiële informatie
- 53 Verslag van de Commissaris

05

STATUTAIRE JAARREKENING

- 58 Jaarverslag van de Raad van Bestuur
- 59 Commentaar bij bepaalde posten van de jaarrekening
- 60 Bestemming van het resultaat van het boekjaar
- 60 Mandaten van de Raad van Bestuur
- 61 Diverse mededelingen
- 62 Financiële informatie
- 66 Verslag van de Commissaris
- 69 Bijlagen bij de jaarrekening
- 69 Waarderingsregels



01

KERNCIJFERS & WOORD VOORAF

WOORD VAN DE VOORZITTER



Geachte mevrouw,
Geachte heer,
Geachte aandeelhouders,

Ik richt mij tot u op een moment dat het coronavirus grote delen van de wereld in zijn greep heeft en ook verre-gaande gevolgen heeft voor ons eigen land. De situatie is zorgwekkend en we moeten helaas vrezen dat de economische impact ernstiger zal zijn dan aanvankelijk gedacht. In afwachting daarvan breng ik u graag wat goed nieuws!

Onze verkopen gaan er in al onze traditionele markten op vooruit en leveren een duidelijk verbeterde geconsolideerde winst op.

Op de volgende pagina's verneemt u daar alle details over.

Wat de toekomstperspectieven voor 2020 betreft, verwachten we dat de oplevering van de appartementen van het project La Rive in Knokke en het project The Pavilion in Blankenberge ook voor mooie resultaten zal zorgen.

2020 is ook het jaar waarin het clubhouse van onze dochtervereniging Royal Zoute Golf Club NV grondig

wordt gerenoveerd. In afwachting daarvan hebben we het clubhouse, het restaurant en de shop ondergebracht in een paviljoen, waarvan de kwaliteit door de leden wordt geapprecieerd. We onderzoeken ook de mogelijkheid om het terrein te verbeteren, zodat we onze plaats in de Belgische en Europese top kunnen behouden.

Onze teams stellen alles in het werk om onze projectenportefeuille uit te breiden, met als vlaggenschipprojecten de Loofstraat in Kortrijk, de Tolpaert in Knokke, de Front de Mer in Hardelot en de Branding in Cadzand. De steeds complexere en moeilijkere administratieve situatie leidt echter tot een onvermijdelijke verlenging van de uitvoeringstermijnen. Waar het vroeger 5 tot 7 jaar duurde om tot de oplevering van een project te komen, is dat vandaag soms 10 tot 15 jaar. Daarom blijven we onze teams versterken. We zijn ook op zoek naar projecten die verder gevorderd zijn, maar met een vermoedelijk kleinere marge, om de pijplijn op middellange termijn te vullen. Ik houd u daarvan uiteraard op de hoogte via de website.

De Raad van Bestuur buigt zich dit jaar over het businessplan 2025 en de mogelijkheden om de liquiditeit van onze aandelen te verbeteren.

Ik kan dit traditionele woord van de voorzitter niet afronden zonder Thérèse Dhaenens-Weyn, die ons de afgelopen vijf jaar heeft bijgestaan, hartelijk te bedanken. Haar deskundige advies en niet-aflatende beschikbaarheid waren bijzonder waardevol voor ons allemaal, maar vooral voor ons pas vernieuwde management. Ze deinsde er nooit voor terug om naar Knokke of Hardelot te komen om problemen te helpen oplossen. We stellen u voor om in haar plaats Sophie Malarme-Lecloux te benoemen als onafhankelijk bestuurder.

Ik wil ook Alexandre Lippens bedanken die, ondanks het feit dat hij in Californië woont, altijd al het mogelijke heeft gedaan om aanwezig te zijn, op de hoogte te blijven en zijn mening en advies te geven. Zijn familiegroep stelt voor dat u een externe bestuurder verkiest, in de persoon van Patricia Laureys, om hen te vertegenwoordigen.

De beknopte curricula vitae van de twee kandidaat-bestuurders vindt u terug in het onderdeel 'mandaten' van dit verslag.

Ik hoop u bij een volgende ontmoeting weer snel de hand te kunnen schudden (!) en wens u veel plezier bij het lezen van ons jaarverslag.

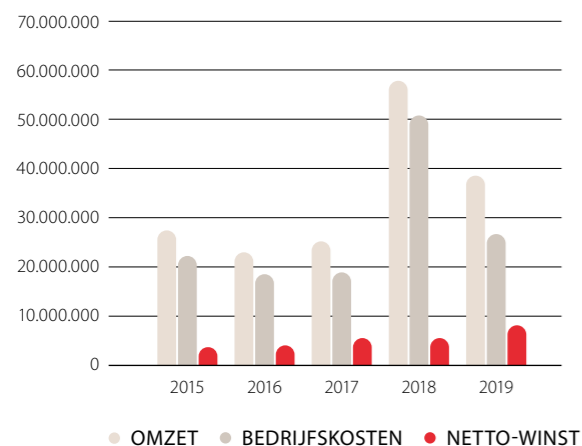
Bernard Jolly
Voorzitter van de Raad van Bestuur
(vertegenwoordiger van Chenclem Private Equity SA)

KERNCIJFERS

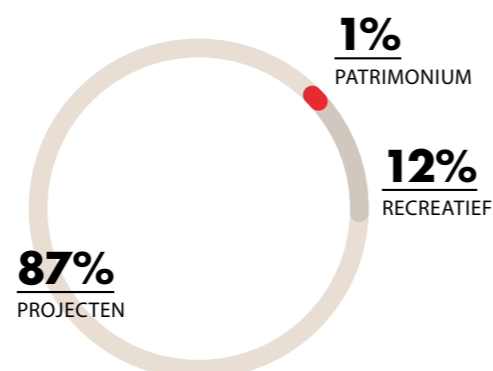
COMPAGNIE HET ZOUTE GECONSOLIDEERD

IN EUR	2015	2016	2017	2018	2019
Omzet	27.645.423	22.888.865	25.150.416	57.875.254	38.570.924
Bedrijfskosten	22.358.612	18.730.213	18.839.403	50.885.134	26.584.524
Bedrijfswinst	5.412.498	6.287.181	10.088.035	9.578.981	12.902.622
Bedrijfswinst / Omzet	19,72%	27,47%	40,11%	16,55%	33,45%
Belastingen	1.264.406	1.714.155	4.003.468	3.586.083	4.070.076
Winst na belastingen	3.843.435	4.109.751	5.619.752	5.547.672	8.413.556
Belastingen / Winst voor belastingen	24,74%	29,47%	41,68%	34,03%	32,60%
Eigen middelen	68.418.807	68.128.413	68.733.878	69.377.264	77.650.820
TOTAAL VAN DE BALANS	98.853.143	94.031.293	103.387.924	120.596.545	129.580.036
Solvabiliteit	69,21%	72,45%	66,48%	57,53%	59,92%

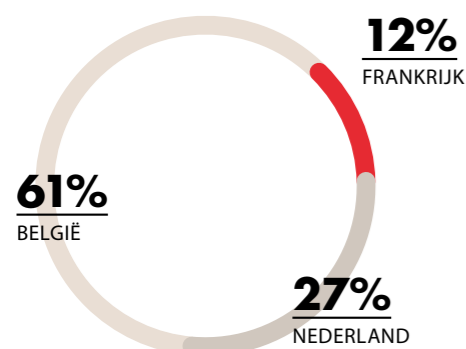
RESULTATEN OVER 5 JAAR



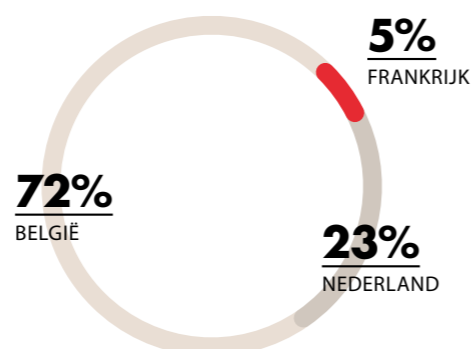
UITSPLITSING OMZET PER ACTIVITEIT 2019



GEOGRAFISCHE UITSPLITSING OMZET 2019



GEOGRAFISCHE UITSPLITSING VOORRADEN 2019



SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR EN VAN DE DIVERSE COMITÉS

	RAAD VAN BESTUUR	AUDIT COMITÉ	BENOEMINGS- EN REMUNERATIE-COMITÉ	ADVISORY BOARD	ROYAL ZOUTE GOLF CLUB	EINDE MANDAAT
• Mijnheer Bernard Jolly Vertegenwoordigend Cheniclem Private Equity nv	V	G	V	G	B	28/4/2021
• Baron Didier de Crombrughe de Looringhe	B	V				27/4/2022
• Mijnheer Marcus Van Heddeghem Vertegenwoordigend MarcVH-Consult bv	B*		B*	V	B*	28/4/2021
• Graaf Alexandre Lippens	B					22/4/2020
• Mijnheer Pierre Lebbe	B			B	B	28/4/2021
• Mijnheer Alain Devos Vertegenwoordigend Alain Devos bv	B*		B*	B*	B*	22/4/2020
• Mevrouw Marie-Thérèse Dhaenens Weyn Vertegenwoordigend DW Consult bv	B*	B*	B*	B*		22/4/2020
• Mijnheer Didier t'Serstevens Vertegenwoordigend Hudico nv	B		B			22/4/2020
• Mevrouw Natasha Lippens	B		G			28/4/2021
• Mijnheer Paul-Evence Coppée	B	B				28/4/2021
• Mijnheer Baudouin Jolly Vertegenwoordigend Corpar nv	B	B				28/4/2021
• Mijnheer Philippe Van de Vyvere	B				B	28/4/2021
• Mijnheer Gino De Raedt	B		G			28/4/2021
• Mijnheer Philippe De Meestere Vertegenwoordigend DM Projects bv	G	G	G	AD	G	
• Mevrouw Catherine Corthals	G	G		DFA	G	
• Mijnheer Joris Vrielynck Vertegenwoordigend JVCon bv	G	G		PD		
• Graaf Maurice Lippens						EV

LEGENDE

- V Voorzitter
- PH Erevoorzitter
- B Bestuurder
- B* Onafhankelijk Bestuurder
- AD Algemeen Directeur
- DP Directeur Projectontwikkeling
- DFA Directeur Financiën en Administratie
- G Genodigde

COMMISSARIS

De heer Paul Eelen (Vertegenwoordigend Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BV, De Kleetlaan 2, 1831 Diegem). Het mandaat van de commissaris eindigt op 28/4/2021.

MAATSCHAPPELIJKE ZETEL

Prins Filiplaan 53
B-8300 Knokke-Heist
Tel. +32 50 62 11 11
Fax +32 50 60 04 73
cie@zoute.be

www.compagniezoute.eu
RPR Brugge 0405.190.378



CONNECT WITH COMPAGNIE HET ZOUTE ON SOCIAL MEDIA



02

ACTIVITEITEN VAN DE GROEP

VASTGOED- ACTIVITEITEN

BELGIË

KNOKKE-HEIST

La Rive (La Reserve II)

Elizabethlaan 160

Zevenkote

Zevenkote 6

Tolpaert (Keuvelwijk)

Kragendijk

Camille Lemonnierlaan

Camille Lemonnierlaan

BELGIË

BLANKENBERGE

Royal Gardens

Maurice Devriendtlaan 71-79

The Pavilion (Royal Gardens gebouw C)

Maurice Devriendtlaan 53

FRANKRIJK

HARDELOT

Lindbergh

Rue Des Anglais

Ruban Bleu

Avenue Winston Churchill

Front De Mer

Avenue Joseph Lesur

La Becque

Boulevard d'Argyll

Les Sternes

Allée Des Sternes

Oscar Wilde

Rue Des Anglais

NEDERLAND

CADZAND

De Branding

Boulevard De Wielingen 54

Duinhof Noord

Boulevard De Wielingen 4

Duinplein West

Boulevard De Wielingen 45

& Leeuwerikenlaan 1

Mariastraat

Mariastraat 35

Ringdijk Noord

Ringdijk Noord

Duinhof Holidays

Boulevard de Wielingen 7B

Cadzand-Dorp

Badhuisweg-Ringdijk Noord II

NEDERLAND

BELGIË

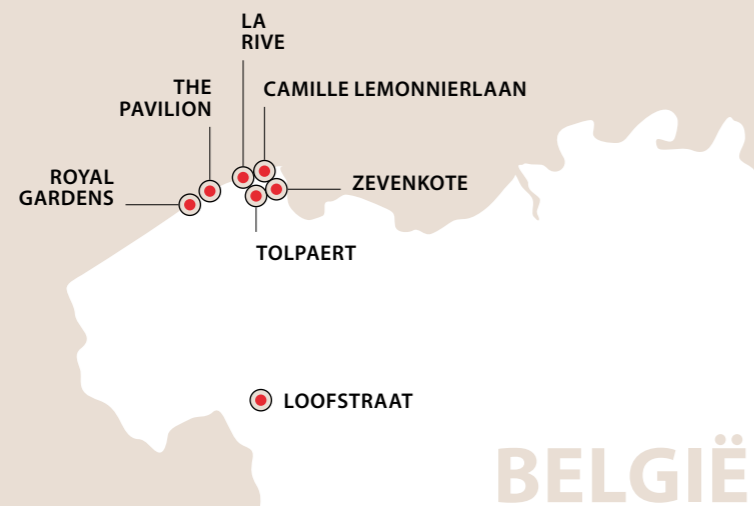
BELGIË

KORTRIJK

Loofstraat

Loofstraat 43

FRANKRIJK



DE MARKTSITUATIE

2019 was voor de Belgische vastgoedsector opnieuw een goed jaar. In vergelijking met 2018 steeg het aantal vastgoedtransacties in ons land met 8,9 procent ten opzichte van vorig jaar en is 2019, met dank aan de aanhoudend lage rente en de afschaffing van de woonbonus, het drukste jaar ooit.

De trend van de laatste jaren wordt standvastig verdergezet: luxueuze nieuwbouwappartementen zijn in trek terwijl verouderd vastgoed daalt in prijs en minder snel wordt verkocht. De projecten 'La Rive' te Knokke-Heist en 'The Pavilion' te Blankenberge bevestigen deze tendens.

Ook in 2020 zullen naar onze mening comfortabele en duurzame nieuwbouwprojecten met toparchitectuur in trek blijven.



KNOKKE-HEIST

LA RIVE

La Reserve II

Eind 2017 is gestart met de verkoop en de bouw van de laatste fase van het prestigieuze project La Réserve. Op vandaag is **meer dan 80% verkocht** waardoor er nog slechts **10 van de 88 appartementen te koop** zijn. De bouwwerken bevinden zich in fase van afwerking, de eerste opleveringen zijn voorzien **vanaf juni 2020**.

ARCHITECT

EL ARCHITECTS

MEER INFO

WWW.LARIVEKNOKKE.EU



interieurfoto Nathalie deboel

88
LUXE
APPARTEMENTEN

78
VERKOCHT





KNOKKE-HEIST

ZEVENKOTE

In een partnership waarin Compagnie Het Zoute een belang heeft van 50% werd deze voormalige school in 2017 gekocht op een openbare verkoop georganiseerd door de gemeente. Vervolgens werd de school gesloopt en verkaveld in **4 loten**. De compromis voor het laatste lot werd eind 2019 getekend.

ARCHITECT
LDB ARCHITECTEN



4

BOUWLOTEN
UITVERKOCHT



KNOKKE-HEIST

TOLPAERT

Keuvelwijk

Compagnie Het Zoute heeft afgelopen jaar, in samenwerking met 2 andere ontwikkelaars, uitvoerig verder de opmaak van een masterplan voor de geplande Keuvelwijk bestudeerd. Op deze Tolpaert site van circa **21 ha** zal een **mix van appartementen en grondgebonden woningen** komen waarvan het grootste deel past binnen het beleid van **betaalbaar wonen**. De gemeente is ondertussen bezig met de voorbereiding van de RUP procedure die waarschijnlijk in verschillende fasen zal worden uitgevoerd. Gezien de complexiteit en de grootte van dit dossier is de kans op lange juridische procedures in de toekomst reëel.



KNOKKE-HEIST

CAMILLE LEMONNIERLAAN

In een partnership waarin de Compagnie een belang heeft van 50% werd in de 2de helft van 2019 een bouwgrond gekocht in de Camille Lemonnierlaan, rechtover de nummers 18 en 20. Dit perceel bevindt zich in het hart van het Zoute en op wandelafstand van het strand. De definitieve bouwvergunning voor de realisatie van een exclusieve meergezinsvilla met **4 prachtige appartementen** is dit jaar bekomen. De commercialisatie is voorzien vanaf het 2de kwartaal 2020.

ARCHITECT
EL ARCHITECTS

4
APPARTEMENTEN



BLANKENBERGE

ROYAL GARDENS

Gebouwen A en B

Het laatste appartement van deze residentie bestaande uit **2 gebouwen** met in totaal **93 appartementen** werd in 2019 verkocht.

ARCHITECT
ontwerp:
ARCHITECTUURBURO AR-CO
uitvoering:
DIRK STEYAERT



2 **93**
GEBOUWEN APPARTEMENTEN
UITVERKOCHT



BLANKENBERGE

THE PAVILION

Royal Gardens gebouw C

Dit gebouw wordt opgetrokken in dezelfde stijl als de naastgelegen residentie Royal Gardens. Er zijn op vandaag **29 van de 38 appartementen verkocht**. De bouwwerken verlopen vlot en het gebouw zal naar verwachting na de zomer van 2020 worden opgeleverd.

ARCHITECT
ARCHITECTUURBURO AR-CO

MEER INFO
WWW.THEPAVILION.BE



38

APPARTEMENTEN

29

VERKOCHT



KORTRIJK

LOOFSTRAAT

In de Loofstraat te Kortrijk wordt de **voormalige ziekenhuissite van AZ Groeninge** omgevormd tot een **gemengd residentieel project** in combinatie met een aantal **winkelruimtes en kantoren**. Verschillende gebouwen zullen zich uitstrekken rondom een geklasseerd **park**. Deze site met een terreinoppervlakte van circa **36.000m²** werd eind 2018 door Compagnie Het Zoute aangekocht en ondertussen heeft de Compagnie nog een aantal naastgelegen terreinen verworven, teneinde de rentabiliteit te verhogen. De Compagnie is in overleg met de stad Kortrijk voor de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan. De sloopwerken zullen dit jaar starten.



36.000 m²

TERREIN



DIVERSE PROJECTEN

In 2019 bestudeerde de afdeling projectontwikkeling van Compagnie Het Zoute talrijke projecten, zowel aan de kust als in het binnenland. De verwachting is dat een aantal van deze dossiers in de loop van 2020 gekocht kunnen worden.

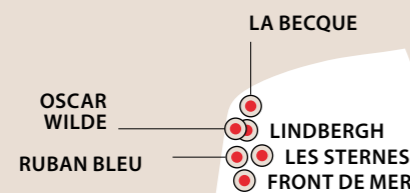
DE MARKTSITUATIE TE HARDELOT

Afgelopen jaar werden een 18-tal wooneenheden verkocht in de in verkoop zijnde projecten Ruban Bleu en Lindbergh. Het verkoopritme zit duidelijk in een stijgende lijn en er worden nu procentueel meer units aan Belgen dan aan Fransen verkocht. Opvallend is dat de Belgische kandidaat-kopers hoofdzakelijk uit het Franstalig landsdeel afkomstig zijn. Deze vaststelling is hoopgevend voor de toekomst, zeker in de kennis dat het totaal aantal projecten in Hadelot ook werd opgevoerd. Een meer op deze doelgroep gerichte marketing van de projecten in Hadelot lijkt daarom ook aangewezen.

De gemeente is de verdere ontwikkeling van de badplaats Hadelot nog steeds genegen en ze werkt dan ook positief mee bij het toekennen van vergunningen. Verder kan er vastgesteld worden dat de beroepsprocedures, mede door nieuwe wetgeving, alvast vlotter verlopen.

De hierboven vermelde vaststellingen maken samen met het gegeven dat er weinig andere concurrenten actief zijn dat onze positie in Hadelot best versneld wordt ontwikkeld.

WWW.HARDELOT.FR



FRANKRIJK



HARDELOT

LINDBERGH

Deze residentie werd gebouwd in de typische Anglo-Normandische stijl die de Compagnie ontwikkelt in Hadelot. Alle 23 appartementen zijn verkocht en opgeleverd. Van de 2 commerciële ruimtes is er nog 1 te koop.

ARCHITECT
ARCAS

23
APPARTEMENTEN
UITVERKOCHT

1
COMMERCIELE
RUIMTE TE KOOP



HARDELOT

RUBAN BLEU

Dit moderne project, met grote raampartijen en ruime terrassen, biedt prachtige uitzichten over de omringende natuur. Op korte tijd zijn hier dan ook 18 van de **20 appartementen** verkocht. De bouwwerken zijn inmiddels gestart en de oplevering is verwacht voor het voorjaar 2022.

ARCHITECT **ARCAS** MEER INFO WWW.RUBANBLEU.EU

20

APPARTEMENTEN

2

TE KOOP



HARDELOT

FRONT DE MER

Eind 2019 werd de bouwaanvraag ingediend voor dit grootschalig project gelegen aan de zeil- en surfclub en het strand van Hardelet. Het programma omvat **110 hedendaagse appartementen** verspreid over **4 gebouwen**. Alle appartementen zullen zee en/of duin-zicht bieden.

ARCHITECT **ARCAS**

4

GEBOUWEN

110

APPARTEMENTEN



HARDELOT

OSCAR WILDE

De vergunning werd bekomen voor de bouw van een derde gebouw in dezelfde stijl als de naastgelegen residenties Lindbergh en Shakespeare. De **28 appartementen** gaan nog in het voorjaar 2020 in verkoop.

ARCHITECT
ARCAS



28

APPARTEMENTEN



HARDELOT

LA BECQUE

10
LOTEN

In 2017 werd de vergunning bekomen voor de verkaveling van **10 loten voor villabouw** op een perceel aan de noordzijde van Harelod-Plage. De ontwikkeling werd sedertdien tegengehouden door diverse bezwaren van omwonenden. Deze bezwaren werden in januari 2020 verworpen door de Administratieve Rechtbank van Rijsel. Er werd echter een beroep ingediend tegen de afgeleverde kapvergunning.



HARDELOT

LES STERNES

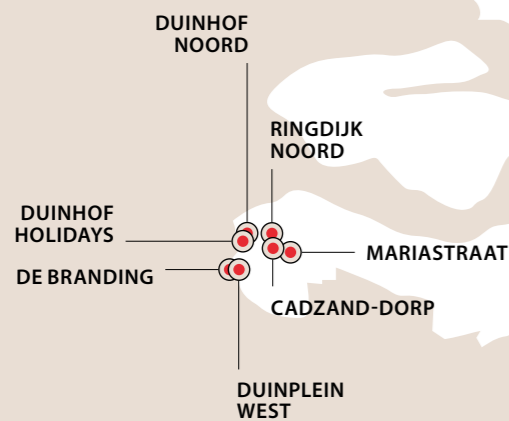
10
VAKANTIE-
WONINGEN

Ook in dit project werd door een aantal omwonenden en een natuurvereniging bezwaar ingediend tegen de in 2018 verleende bouwvergunning. Het betreft een ontwikkeling van **10 gekoppelde vakantiewoningen** in het centrum van Harelod, nabij het project Shakespeare. Uitspraak wordt verwacht in de komende maanden.

OVERIGE PROJECTEN

In afwachting van een aantal uitvoerbare vergunningen wordt er momenteel verder gekeken naar nieuwe ontwikkelingen binnen de grote grondpositie die Compagnie Het Zoute nog heeft in Harelod. De eerste schetsen worden gemaakt voor Ruban Bleu II en III en ook nog een 4de gebouw naast Oscar Wilde.

NEDERLAND



DE MARKTSITUATIE

Volgens een recent rapport van de Sectorfederatie Toerisme gaat de recreatieve sector in Nederland de komende jaren nog explosief groeien. Zeeland blijft nog steeds de provincie bij uitstek voor vakantiewoningen. De banken springen ook weer vlotter om met leningen voor investeringsvastgoed. Enkel positieve indicatoren aan de vraagzijde dus maar aan de aanbod zijde wordt het steeds moeilijker om vergunbare projecten te vinden. De overheden stellen zich moeilijker op tegen het aansnijden van greenfields en de stikstofproblematiek maakt dat heel wat sites gelegen in de buurt van natuurgebieden moeilijker ontwikkeld kunnen worden. De verkoopprijzen zitten duidelijk in de lift. Verder investeren in nieuwe recreatieve projecten in Zeeland lijkt op basis van de huidige parameters een must.



CADZAND

DE BRANDING

Dit project van **46 uniek gelegen luxueuze appartementen** met rechtstreeks zicht op de zee, de duinen en de jachthaven bevindt zich naast het Strandhotel. Op heden is reeds **80% verkocht** en blijven er nog slechts 10 appartementen te koop. In het voorjaar van 2019 is de eerste steen gelegd van dit stijlvolle gebouw en de werken verlopen volgens schema. De eerste opleveringen zijn voorzien na de zomer van 2021.

ARCHITECT
ARCAS

MEER INFO
WWW.DEBRANDINGCADZAND.EU



46

APPARTEMENTEN

10

TE KOOP



CADZAND

DUINHOF NOORD

In het opzicht van een globale benadering van Duinhof Noord en omwille van het verkrijgen van een synergie heeft Compagnie Het Zoute in 2019, samen met aannemingsbedrijf Van der Poel, 2 bijkomende stukken grond gekocht rondom het project. Binnenkort hopen we de aanvraag te kunnen indienen voor **46 appartementen en 1.600 m² handelsruimte**, een programma dat een grondige make-over zou aanbrengen aan dit plein gelegen ten noorden van de badplaats.

ARCHITECT
ARCAS

46

APPARTEMENTEN

1.600 m²

HANDELSRUIMTE



CADZAND

DUINPLEIN WEST

Ten zuiden van het centrale plein van Cadzand bezit Compagnie Het Zoute 2 terreinen naast de openbare parkeerplaats en de minigolf. Momenteel wordt een grotere ontwikkeling in partnership bestudeerd met de eigenaars van de 4 naburige percelen voor een groot-schalig **apart-hotel project**.



CADZAND

MARIASTRAAT

Samen met een partner is Compagnie Het Zoute voor 50% eigenaar van een terrein van 4ha46, gelegen op de hoek van de Ringdijk Noord en met een ontsluiting aan de Mariastraat in het centrum van Cadzand-Dorp. Een gedeelte van het perceel heeft een woonbestemming voor permanente bewoning. Op deze verkavelbare oppervlakte, van circa 1,5ha, is een herbestemmingsaanvraag voor de aanleg van **8 villa-loten** lopende.

8

LOTEN



CADZAND

RINGDIJK NOORD

Er zijn verregaande gesprekken aan de gang met de gemeente omtrent de herbestemming van dit terrein, gelegen aan de rand van Cadzand-Bad. Het evenemententerrein biedt niet alleen een ideale oplossing om de mobiliteitsknoop te ontwarren maar op deze locatie wordt ook gedacht aan de mogelijke ontwikkeling van **indoor recreatie-, retail-, horeca- en wellnessruimtes**. Het betreft een samenwerkingsproject met aannemingsbedrijf Van der Poel, elk voor 50%.



CADZAND

DUINHOF HOLIDAYS

Deze vennootschap waarin Compagnie Het Zoute 37,5% van het kapitaal bezit, staat in voor de **verhuur van woningen en appartementen** in de omgeving van Cadzand. Diverse eigenaars verhuren hun woning of appartement omdat zij hierdoor kunnen genieten van een bijzondere Nederlandse fiscale gunstmaatregel, die toelaat de BTW op een aangekocht goed te recupereren indien men dit goed gedurende minstens 6 maanden per jaar verhuurt.

MEER INFO
WWW.DUINHOFHOLIDAYS.NL





CADZAND

CADZAND-DORP

Compagnie Het Zoute heeft in 2019 een aantal landbouwgronden aangekocht, strategisch gelegen tussen Cadzand-Dorp en Cadzand-Bad. Er behoren 3 bouwrechten bij deze gronden die momenteel verder verpacht worden. Het betreft een oppervlakte van circa **22,5 ha** met mogelijk een gedeeltelijke **herbestemming** op middellange tot lange termijn.

OVERIGE PROJECTEN

Compagnie Het Zoute Nederland is in verregaande bespreking voor de aankoop van 2 percelen gelegen op de boulevard de Wielingen te Cadzand-Bad. Op deze 2 percelen zouden circa 25 appartementen gerealiseerd kunnen worden.

Verder bestudeert de Compagnie ook een nieuw project aan het Grevelingenmeer in Zeeland. Hier zouden circa 100 units kunnen gerealiseerd worden aan een bestaand golfterrein.



Cadzand, Nederland



FERMETTE, Rijkswachtlaan, Knokke, België

16
WONINGEN

2
HOEVES

PATRIMONIUM

DE FERMETTES

Eind 2019 werd een compromis voor de verkoop van één ferme getekend. Dit kadert in de strategie van de vennootschap om bij een beperkt huurrendement en een uitzonderlijke verkoopopportunity een deel van het bestaande patrimonium geleidelijk te verkopen.

Het huidige patrimonium bestaat nog uit 16 woningen en 2 hoeves. Deze zijn allen verhuurd of verpacht.

LANDBOUWUITBATING + BOSGRONDEN

De landbouwactiviteiten zijn ten opzichte van het vorige boekjaar stabiel gebleven. Compagnie Het Zoute heeft een landbouwuitbating van ongeveer 60 ha in eigen beheer. De overige circa 136 ha landbouwgronden worden verpacht aan diverse landbouwers. Enkele landbouw- en bosgronden werden in 2019 verkocht aan omliggende eigenaars.

DE RECREATIEVE ACTIVITEITEN

ROYAL ZOUTE GOLF CLUB

Ondanks 3 hittegolven in het jaar 2019 kon de RZGC, dankzij de investeringen van de afgelopen jaren, de fairways en greens van uitbranding vrijwaren.

Hierdoor kon de kwaliteit van de baan weer een beetje opgeschoefd worden, en kon de Compagnie rekenen op 15% meer omzet op het gebied van greenfees.

Het Britse blad "Golf World" heeft de Royal Zoute Golf Club als Belgische nummer 1 geplaatst. De RZGC staat, ondanks de grote concurrentie van tal van nieuwe banen, nog steeds op de 31ste plaats in Continentaal Europa.

De gestarte werken van 2018 aan het starterslokaal, de leslokalen voor de Pro's en de diverse werken op het terrein gedurende de winter 2018-2019 werden succesvol afgerond en worden door alle leden ten zeerste geapprecieerd.

De Raad van Bestuur van de RZGC NV keurde tevens het ambitieus masterplan goed voor de verbouwing van het Clubhuis. Om deze werken te verwezenlijken in een strak tijdschema werd geopteerd om een tijdelijke paviljoen in te richten op de voormalige parking A van de Club. Dit paviljoen werd operationeel einde november 2019 en zal dienstdoen tot en met november 2020. Op dat ogenblik zullen de werken op het gelijkvloers van het Clubhuis en de vernieuwing van de keuken een feit moeten zijn.

Sinds oktober 2019 werd ook gestart met de 2de en laatste fase van de vernieuwing van de daken. Het einde van alle werken is voorzien in april 2021.

MEER INFO
WWW.RZGC.BE



PERSONEEL



MINI & APPROACH GOLF

Deze goed onderhouden en succesvolle mini- en 12 holes approach golf is gelegen in hartje Zoute. De huidige huurder zal deze site de komende jaren verder uitbaten.

ROYAL ZOUTE TENNIS CLUB

Net als vorige jaren werden deze zomer een aantal ITF toernooien georganiseerd op de Royal Zoute Tennis Club, zoals het 10.000 dollar toernooi "Rising Stars" en het rolstoeltennistornooi, de "Knokke Zoute Junior Roller Open". Ook het klassieke nationaal toernooi "The Zoute Challenge", het recreatieve "Elle" Tornooi en "Zoute Family & Friends" stonden terug op het programma.

Edition Ventures staat in voor de uitbating van de terreinen van de Royal Zoute Tennis Club. Een aantal tennisterreinen werden in 2019 vernieuwd.

De exploitatie van de 'Knokke-Out' is in handen van People first.

Compagnie Het Zoute is bezig met de opmaak van een masterplan voor de toekomstige herontwikkeling van deze site.



Om de groei van de vastgoedactiviteiten, zowel in België als in het buitenland, verder te ondersteunen zal de Compagnie haar personeelsbestand verder uitbreiden.

De Raad van Bestuur is zich ervan bewust dat deze resultaten niet kunnen worden bereikt zonder de waardevolle bijdrage van alle medewerkers en het management. De Raad van Bestuur wenst dan ook iedereen van harte te danken.





03

STRUCTUUR VAN DE GROEP

STRUCTUUR VAN DE GROEP

GOVERNANCE

De Advisory Board kwam in 2019 acht 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 2019 vier keer bijeengekomen.

In 2019 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 vier keer bijeengekomen 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

Compagnie Het Zoute ambieert een verdere groei als projectontwikkelaar in hoogwaardig residentieel vastgoed en dit zowel in België, Zuid-Nederland als langs de Franse Opaalkust.

Teneinde de organische groei te versnellen wordt verder gewerkt aan de professionalisering en uitbreiding van het personeel en wordt beroep gedaan op externe financiering. Een diversificatie in andere sectoren (kantoren, retail, rusthuizen en studentenhuysvesting) kan worden overwogen, op voorwaarde dat dit zal gebeuren in samenwerking met gespecialiseerde partners.

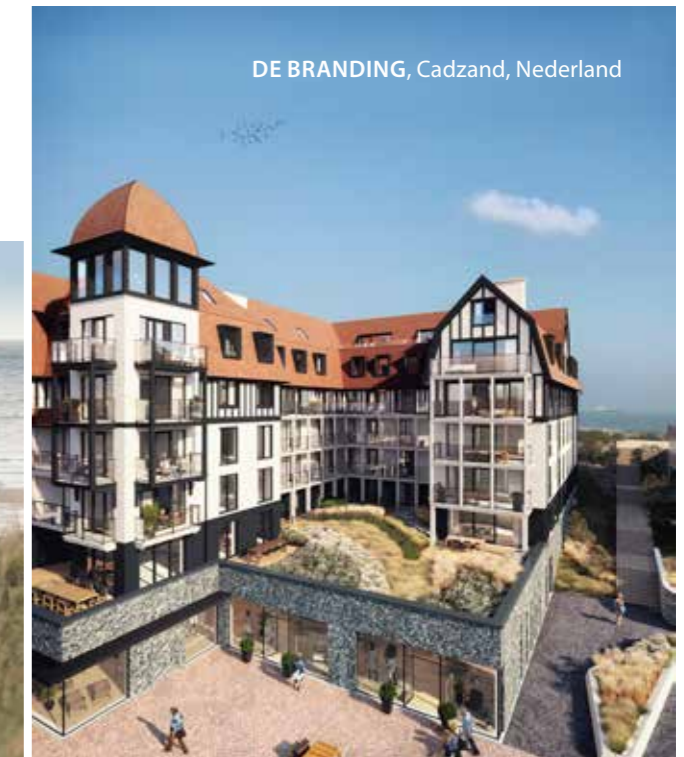
Het beheer en de exploitatie van de Royal Zoute Golf Club is de tweede corebusiness van de Compagnie. In 2018 werd de golfclub in een aparte businessunit geplaatst en in 2019 zijn we gestart met een ambitieus renovatieprogramma die de prestigieuze golfclub in de Belgische en de Europese top moet terugbrengen en het hoofd moet bieden aan de concurrentie.

Compagnie Het Zoute analyseert voor het ogenblik de herontwikkelingsmogelijkheden van de tennis en wenst op middellange termijn de site om te vormen tot een verblijfsrecreatie zone met sportieve en recreatieve mogelijkheden.

Tot slot zal de Compagnie haar patrimonium blijven beheren als een goede huisvader. Voor de fermettes en woningen wordt een eventuele verkoop beslist op basis van de marktopportunities en hun rentabiliteit. De bos- en landbouwgronden, indien mogelijk rechtstreeks beheerd, blijven een grondreserve uitmaken die zal benut worden ten voordele van de vastgoedprojecten.



Cadzand, Nederland



DE BRANDING, Cadzand, Nederland

RISICOBEEHER

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 Directie Financiën en Administratie ter attentie van mevrouw Catherine Corthals.

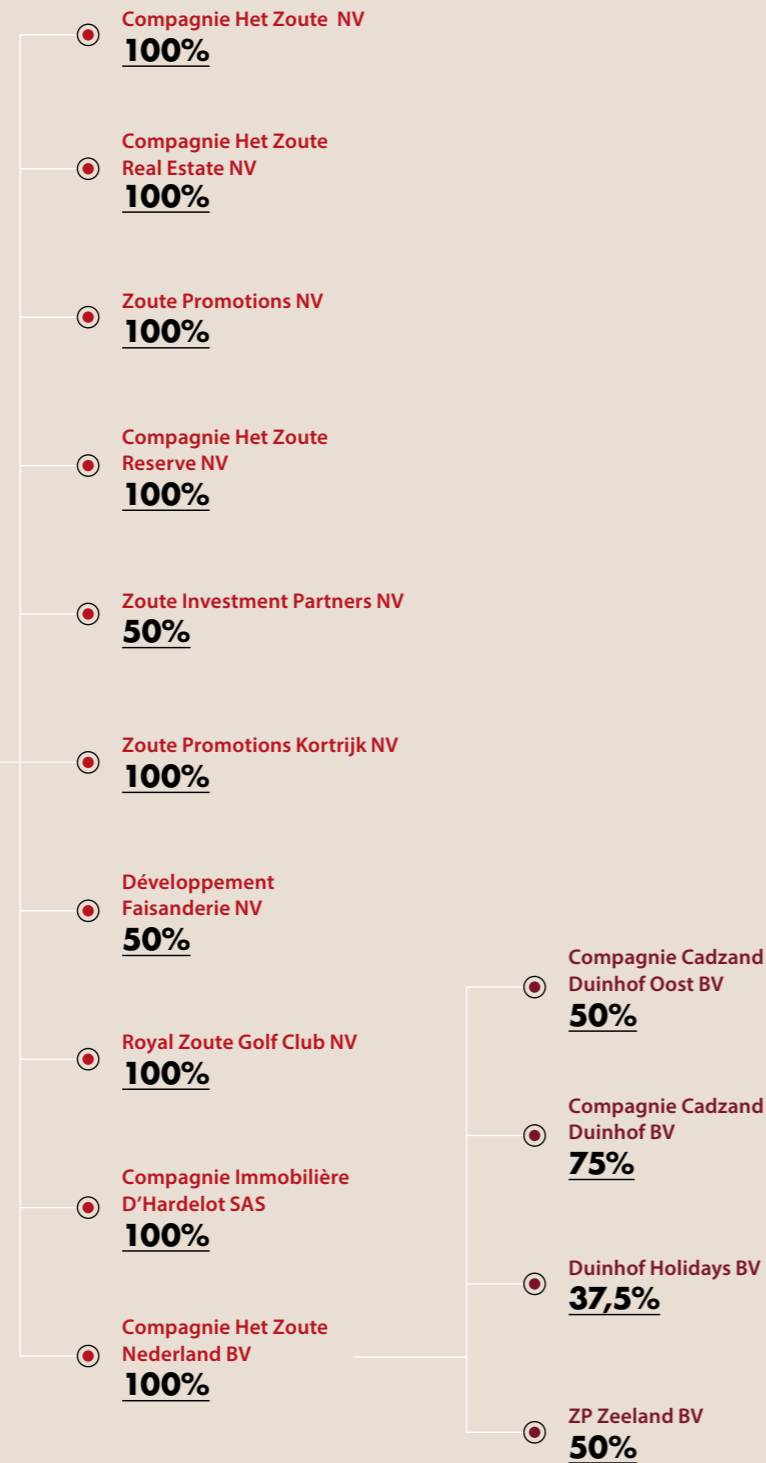
De aandelen van Compagnie Het Zoute zijn vrij verhandelbaar onder voorbehoud van naleving van het governance charter, beschikbaar op de website van Compagnie Het Zoute.



04

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

DE 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.
- **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.
- **Compagnie Het Zoute Reserve NV**
BE 0446.241.174
Filiaal voor 100%, actief in het project 'La Rive'.
- **Zoute Investment Partners NV**
BE 0740.791.572
Filiaal voor 50%, actief in het project 'Camille Lemonnierlaan'.
- **Zoute Promotions Kortrijk NV**
BE 0739.859.877
Filiaal voor 100%, actief in het project 'Loofstraat'.
- **Développement Faisanderie NV**
BE 0843.318.889
Filiaal voor 50%, actief in het project 'Orée Gardens'.
- **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 sportaccomodaties van de Royal Zoute Golf Club.
- **Compagnie Immobilière d'Hardelot SAS**
SIRET nr. 43379130800029
Filiaal voor 100% actief in de badplaats Hardelot, langs de 'Côte d'Opale'.
- **Compagnie Het Zoute Nederland BV**
KvK Zuid-West Nederland 20160492
Filiaal voor 100%. Centraliseert de activiteiten in Nederland.
- **Compagnie Cadzand Duinhof BV**
KvK Brabant 17254278
Filiaal voor 75% van Compagnie Het Zoute Nederland BV. Ontwikkelt het project 'Duinhof' te Cadzand.
- **Compagnie Cadzand Duinhof Oost BV**
KvK Brabant 17271304
Filiaal voor 50% van Compagnie Het Zoute Nederland BV. Ontwikkelt het project 'Duinhof Oost' 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.
- **ZP Zeeland BV**
KvK Zuid-West Nederland 20160492
Filiaal voor 50% van Compagnie Het Zoute Nederland BV, ontwikkelt het project 'De Groote Duynen' te Kamperland (Noord-Beveland).



OSCAR WILDE, Harelolot, Frankrijk

COMMENTAAR BIJ BEPAALDE POSTEN VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

Het balanstotaal van de geconsolideerde jaarrekening is met 9,0 miljoen EUR toegenomen.

ACTIEF

De vaste activa kennen een daling met 0,7 miljoen EUR. De daling is te verklaren door de daling van de vordering vennootschapsbelasting ingevolge de interne verkoop van de grond van De Branding. De voorraad onroerende goederen bestemd voor verkoop, in totaal 79,3 miljoen EUR, is met 5,4 miljoen EUR toegenomen ten opzichte van 31 december 2018. De voorraden zijn samengesteld uit diverse projecten gelegen zowel in België, Nederland als Frankrijk. Ze vertegenwoordigen ongeveer 61 % van de actiefbestanddelen van de groep.

De vorderingen op korte termijn dalen ten opzichte van vorig boekjaar met 1,1 miljoen EUR door de terugbetaling van de Nederlandse btw (ingevolge de interne verkoop van de grond van De Branding). De liquide middelen op 31/12/2019 bedragen 33,6 miljoen euro (+5,2 miljoen EUR).

PASSIEF

Het eigen vermogen van de groep (77,7 miljoen EUR) neemt met 8,3 miljoen EUR toe ten opzichte van eind 2018. De schulden van de groep kennen een toename van 0,7 miljoen EUR tot 51,3 miljoen EUR. De schulden op lange termijn dalen met 0,4 miljoen EUR door de terugbetaling van het investeringskrediet van 2 miljoen EUR. De korte termijn schulden stijgen in totaal met 1,1 miljoen EUR. De ontvangen voorschotten van klanten op projecten in aanbouw nemen toe met 9,6 miljoen EUR tot in totaal 30,2 miljoen EUR (cfr. infra aangaande completed contract methode). De belastingschulden dalen met 2,3 miljoen EUR. De leveranciersschulden dalen met 1,1 miljoen EUR. De overige schulden (schulden op meer dan 1 jaar die binnen het jaar vervallen, de financiële schulden en de sociale schulden) vertonen kleinere schommelingen.

RESULTATENREKENING

De geconsolideerde omzet daalde in boekjaar 2019 tot 38,6 miljoen EUR (- 19,3 miljoen EUR in vergelijking met 2018). 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 geacteerd in onder meer de projecten La Rive (18 appartementen; 29 in 2018), Royal Gardens (2 appartementen; 1 in 2018), De Grootte Duynen (9 woningen; 33 in 2018), Lindbergh (1 appartement; 20 in 2018), The Pavilion (11 appartementen; 3 in 2018), Zevenkote (3 loten) en De Branding (3 handelsruimtes & 28 appartementen).

De niet-recurrente opbrengsten (0,6 miljoen EUR) ontstonden uit de verkoop van (landbouw)gronden gelegen te Knokke. In 2018 bedroegen de niet-recurrente opbrengsten 2,5 miljoen EUR, behaald uit het verkopen van één ferme en landbouwgronden.

Het totaal van de bedrijfskosten (26,6 miljoen EUR) daalt met 24,3 miljoen EUR in vergelijking met vorig jaar. Deze daling is grotendeels te wijten aan de oplevering van het project Strandresidentie in 2018, die niet meer verschijnt in 2019. Daarnaast is er een stijging in de rubriek 'diensten en diversen' (+ 0,5 miljoen EUR) en een daling in de rubriek 'waardevermindering op voorraden' (- 0,5 miljoen EUR). De overige rubrieken ('personeelskosten', 'afschrijvingen' en 'andere bedrijfskosten') blijven op hetzelfde niveau als voorgaand boekjaar.

De stijging in de rubriek 'diensten en diverse goederen' betreft de commissielonen op verkopen (+0,3 miljoen EUR) en de consultancykosten ingevolge extra persoon (+0,2 miljoen EUR). De 'waardevermindering op voorraden' betreft de verdere afboeking (à rato van de gerealiseerde verkopen) van de destijds geactiveerde goodwill op het project 'La Rive'.

Het bedrijfsresultaat is gestegen tot 12,9 miljoen EUR ten opzichte van 9,6 miljoen EUR in het boekjaar ervoor.

De financiële lasten (0,5 miljoen EUR) blijven op hetzelfde niveau en betreffen naast intresten, kosten van kredietlijnen en kosten door het afsluiten van bankgaranties ten voordele van kopers.

De groepswinst voor belastingen bedraagt 12,4 miljoen EUR (9,1 miljoen in 2018). De belastingdruk (33 % op resultaat voor belastingen) loopt op tot 4,1 miljoen EUR (3,6 miljoen EUR in 2018). De netto-winst van de groep bedraagt 8,4 miljoen EUR ten opzichte van 5,5 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.

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 uitbraak van het COVID-19-virus begin 2020 en de effecten van de maatregelen die zijn genomen om het virus in bedwang te houden, zouden onze financiële prestaties van 2020 en de waardering van bepaalde activa en passiva kunnen beïnvloeden. Mogelijks zullen we in 2020 aanpassingen in onze rekeningen moeten opnemen. Op basis van de feiten die vandaag bekend zijn, hebben we momenteel geen kennis van de financiële gevolgen voor de jaarrekening 2019.

De Raad van Bestuur, 7 april 2020

GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE INFORMATIE

GECONSOLIDEERDE BALANS EN GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING GROEP COMPAGNIE HET ZOUTE

ACTIVA (IN EUR)	31/12/18	31/12/19
VASTE ACTIVA	11.403.299	10.700.762
Immateriële vaste activa	260.664	211.498
Positieve consolidatieverschillen	12.518	0
Materiële vaste activa	9.574.555	9.667.951
Terreinen en gebouwen	7.683.617	8.436.504
Installaties, machines en uitrusting	519.087	462.342
Meubilair en rollend materieel	584.748	425.756
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen	787.103	343.349
Financiële vaste activa	205.562	188.568
Vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast	157.812	140.818
Vorderingen en borgtochten in contanten	47.750	47.750
Vorderingen op meer dan 1 jaar	1.350.000	632.745
VLOTTENDE ACTIVA	109.193.246	118.879.275
Voorraden en bestellingen in uitvoering	73.909.949	79.280.359
Handelsgoederen	0	0
Onroerende goederen bestemd voor verkoop	73.909.949	79.280.359
Vorderingen op ten hoogste een jaar	6.968.912	5.882.057
Handelsvorderingen	711.724	1.890.355
Andere vorderingen	6.257.188	3.991.702
Liquide middelen	28.286.687	33.569.397
Overlopende rekeningen	27.699	147.461
TOTAAL ACTIVA	120.596.545	129.580.036

PASSIVA (IN EUR)	31/12/18	31/12/19
EIGEN VERMOGEN	69.377.264	77.650.820
Kapitaal	410.000	410.000
Geplaatst kapitaal	410.000	410.000
Geconsolideerde reserves	68.809.089	77.082.645
Negatieve consolidatieverschillen	158.175	158.175
BELANG VAN DERDEN	633.407	637.438
VOORZIENINGEN VOOR RISICO'S EN KOSTEN	0	0
Voorzieningen voor risico's en kosten	0	0
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen	0	0
Belastingen	0	0
SCHULDEN	50.585.874	51.291.778
Schulden op meer dan een jaar	1.278.758	879.497
Schulden op ten hoogste een jaar	49.285.709	50.381.163
Schulden op meer dan een jaar die binnen het jaar vervallen	395.115	399.261
Financiële schulden	15.017.815	15.000.000
Handelsschulden	3.313.006	2.194.084
Ontvangen vooruitbetalingen	20.654.081	30.227.747
Belastingen	4.476.006	2.169.874
Bezoldigingen en sociale lasten	176.060	202.126
Diverse schulden	5.253.625	188.072
Overlopende rekeningen	21.408	31.117
TOTAAL PASSIVA	120.596.545	129.580.036

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

RESULTATENREKENING (IN EUR)	31/12/18	31/12/19
Bedrijfsopbrengsten	60.464.115	39.487.146
Omzet	57.875.254	38.570.924
Geproduceerde vaste activa	25.225	14.178
Andere bedrijfsopbrengsten	71.029	308.840
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	2.492.607	593.204
Bedrijfskosten	50.885.135	26.584.524
Aankoop van grondstoffen, hulpstoffen en handelsgoederen	51.066.686	24.077.899
Wijzigingen in de voorraden	-9.934.416	-7.282.715
Diensten en diverse goederen	3.570.783	4.120.746
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	2.301.759	2.025.345
Afschrijvingen en waardeverminderingen op (im)materiële vaste activa	928.313	961.613
Waardeverminderingen op handelsvorderingen en voorraden	2.823.796	2.374.597
Voorzieningen voor risico's en kosten	0	0
Andere bedrijfskosten	122.259	147.106
Niet-recurrente bedrijfskosten	5.954	159.933
Bedrijfswinst	9.578.981	12.902.622
Financiële opbrengsten	4.467	108
Opbrengsten van de financiële vaste activa	1.190	0
Opbrengsten van de vlottende activa	3.277	108
Andere financiële opbrengsten	0	0
Financiële kosten	501.363	473.073
Winst van het boekjaar voor belasting	9.082.084	12.429.658
Belastingen op het resultaat	3.586.083	4.070.076
Belastingen	3.591.650	4.100.460
Regularisatie van belastingen	5.567	30.384
Aandeel in het resultaat van de vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast	51.624	58.006
Geconsolideerde winst van het boekjaar	5.547.625	8.417.588
Aandeel van derden	-47	4.031
Aandeel van de groep	5.547.672	8.413.556

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Compagnie Het Zoute NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2019

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 2019, de geconsolideerde resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op 31 december 2019 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 25 april 2018, 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 28 april 2021. We hebben de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening van de Groep uitgevoerd gedurende 5 opeenvolgende boekjaren.

VERSLAG OVER DE CONTROLE VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de Geconsolideerde Jaarrekening van Compagnie Het Zoute NV, die de geconsolideerde balans op 31 december 2019 omvat, alsook de geconsolideerde resultatenrekening over het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een geconsolideerd balanstotaal van € 129.580.036 en waarvan de geconsolideerde resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 8.413.556.

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 2019, alsook van de geconsolideerde resultaten voor 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 ("ISAs"). 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 aange-stelden 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 ISAs 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.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISAs, 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 gehateerde 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 bij de in België van toepassing zijnde ISAs, 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 (voorheen artikel 119 van het Wetboek van vennootschappen), 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. Verder drukken wij geen enkele mate van zekerheid uit over het jaarverslag.

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.

Andere vermeldingen

- Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Gent, 8 april 2020

EY Bedrijfsrevisoren BV
Commissaris
Vertegenwoordigd door

Paul Eelen *

Vennoot

(*) Handelend in naam van een bv.



05

STATUTAIRE JAARREKENING

JAARVERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR

Hieronder vindt u het verslag van de Raad van Bestuur en de jaarrekening op 31 december 2019.

KERNCIJFERS COMPAGNIE HET ZOUTE NV

IN EUR	2015*	2016**	2017	2018	2019
Omzet	5.318.334	6.715.190	6.780.678	1.414.714	3.145.728
Bedrijfskosten	4.625.544	5.028.329	5.705.938	3.982.474	4.960.769
Bedrijfswinst	803.257	3.441.466	4.826.221	-22.021	-925.162
Bedrijfswinst / Omzet	15,10%	51,25%	71,18%	-1,56%	-29,41%
Belastingen	938	1.050.000	1.515.198	0	44.930
Te bestemmen winst	995.258	2.325.299	4.156.181	-109.786	3.893.757
Belastingen / Winst voor belastingen	0,09%	31,11%	26,71%	0,00%	1,14%
Eigen middelen	52.535.517	50.310.671	49.602.566	44.588.494	48.342.251
TOTAAL VAN DE BALANS	65.777.269	64.017.814	69.912.483	90.315.350	96.145.470
Solvabiliteit	79,87%	78,59%	71,26%	49,37%	50,28%
Nettodividend per aandeel	107*	106**	110	110	0

(*) Stijging van de roerende voorheffing op dividenden van 25% naar 27%.
(**) Stijging van de roerende voorheffing op dividenden van 27% naar 30%.

COMMENTAAR BIJ BEPAALDE POSTEN VAN DE JAARREKENING

Op afsluitdatum 2019 stijgt het balanstotaal van de onderneming tot 96.145.470 EUR ten opzichte van 90.315.350 EUR een jaar eerder.

ACTIEF

De immateriële en materiële vaste activa dalen met 0,4 miljoen EUR, ingevolge de afschrijvingen. De 'financiële vaste activa' stijgen met 0,15 miljoen EUR ingevolge de participatie in de nieuwe vennootschappen Zoute Promotions Kortrijk NV (100% participatie) en Zoute Investment Partners (50% participatie). De vlottende activa stijgen met 6,0 miljoen EUR. De voorraden stijgen met 8,5 miljoen EUR, voornamelijk door de gemaakte kosten voor het in aanbouw zijnde gebouw van 'La Rive'. De voorraden op ten hoogste één jaar stijgen met 1,2 miljoen EUR, ingevolge een stijging in de handelsvorderingen. De liquide middelen dalen met 3,7 miljoen EUR tot 4,7 miljoen EUR.

PASSIEF

Het eigen vermogen van Compagnie Het Zoute NV stijgt met 3,8 miljoen EUR (tot 48,3 miljoen EUR), rekening houdende met de geplande resultaatbestemming. Er zijn geen schulden op lange termijn. De schulden op korte termijn kennen een toename met 2,1 miljoen EUR. De ontvangen vooruitbetalingen van het project 'La Rive' stijgen met 9,7 miljoen EUR. De intragroepsvorderingen dalen met 1,4 miljoen EUR.

RESULTATENREKENING

De omzet van het boekjaar is gestegen met 1,7 miljoen EUR in vergelijking met voorgaand boekjaar, voor het grootste deel ingevolge de verkoop van gronden Pavilion. De gerealiseerde niet-recurrente opbrengsten (0,6 miljoen EUR) spruiten in hoofdzaak voort uit de verkoop van (landbouw)gronden (voorgaand boekjaar 2,5 miljoen EUR door verkoop van 1 ferme en landbouwgronden).



De bedrijfskosten zijn vergeleken met vorig boekjaar met 1,0 miljoen EUR gestegen, ingevolge de uitboeking van de verkochte gronden Pavilion. Het bedrijfsverlies bedraagt 925.162 EUR tegenover het bedrijfsverlies van 22.021 EUR in 2018.

De financiële opbrengsten bevatten het dividend t.b.v. 5 miljoen EUR, ontvangen van Compagnie Het Zoute Reserve NV. De financiële kosten bevatten intresten en kosten gerelateerd aan het gebruik van kredietlijnen bij financiële instellingen, maar ook kosten voor voltooiingswaarborgen afgesloten ten voordelen van kopers in onze projecten.

De winst van het boekjaar bedraagt 3.893.757 EUR (2018: verlies van 109.786 EUR).

BESTEMMING VAN HET RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR

De te bestemmen winst van het boekjaar is vastgesteld op 3.893.757 EUR. Rekening houdend met een overgedragen winstsaldo van 22.685.009 EUR, bedraagt het te bestemmen resultaat 26.578.766 EUR.

De aandacht van de aandeelhouders wordt in het bijzonder gevestigd op het feit dat de Raad van Bestuur voorstelt om dit jaar geen dividend uit te keren gezien de totaal ongekende situatie waarin de economische activiteit zich bevindt als gevolg van de gezondheidscrisis veroorzaakt door de coronaviruspandemie. Net als bij veel andere bedrijven is dit voorstel gebaseerd op de onzekerheid over zowel de duur van de epidemie als de wijze waarop en het tempo waarin de economische activiteit weer normaal

zal worden. Dit voorstel staat volledig los van de toestand van het bedrijf, waarvan de financiële gezondheid en de resultaten van het afgelopen jaar uitstekend zijn. De Raad van Bestuur zal de situatie op de voet volgen en haar vooruitzichten voor het lopende jaar dienovereenkomstig aanpassen.

Dividend	0 EUR
Toewijzing aan de Raad van Bestuur	140.000 EUR
Over te dragen winstsaldo	26.438.766 EUR

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen houdt de gepresenteerde balans rekening met de voorgestelde verdeling.

MANDATEN VAN DE RAAD VAN BESTUUR

Het mandaat van mevrouw Thérèse Dhaenens Weyn (vertegenwoordigend DW Consult bv), van Graaf Alexandre Lippens, en van de heren Alain Devos (vertegenwoordigend Alain Devos bv) en Didier t'Serstevens (vertegenwoordigend Hudico nv) loopt ten einde.

Het mandaat van mevrouw Thérèse Dhaenens Weyn (vertegenwoordigend DW Consult bv) is niet hernieuwbaar en de Raad van Bestuur stelt u voor om mevrouw Sophie Malarme-Lecloux (vertegenwoordigend FreeBe bv) in haar plaats als onafhankelijk bestuurder te benoemen voor een termijn van 3 jaar (tot de Algemene Vergadering van 2023).

Mevrouw Malarme-Lecloux is afgestudeerd aan de Solvay Business School en heeft onder meer gewerkt voor IBM, ING en Sofina. Zij heeft ruime ervaring als onafhankelijk bestuurder en zit of heeft gezeten in het bestuur van bedrijven zoals Befimmo, Deceuninck en Orpéa.

Graaf Alexandre Lippens, woonachtig in Californië, wenst zijn mandaat niet te verlengen en stelt voor zijn groep in de toekomst te laten vertegenwoordigen door een externe bestuurder in de persoon van mevrouw Patricia Laureys (vertegenwoordigend Brix & Co bv).

Mevrouw Laureys is electro-mechanicus van opleiding en heeft een MBA van de Universiteit van Lille. Ze heeft een belangrijk logistiek adviesbureau opgericht, Brix Advice, en zit of heeft gezeten in de besturen en commissies van Markant, Double you logistics en Montea. Wij stellen u voor mevrouw Patricia Laureys te benoemen als bestuurder voor een termijn van 3 jaar (tot de Algemene Vergadering van 2023).

De mandaten van de heren Alain Devos (vertegenwoordigend Alain Devos bv) en Didier t'Serstevens (vertegenwoordigend Hudico nv) zijn hernieuwbaar. De Raad van Bestuur stelt voor hen te herbenoemen voor een termijn van 3 jaar (tot de Algemene Vergadering van 2023).

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.

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 uitbraak van het COVID-19-virus begin 2020 en de effecten van de maatregelen die zijn genomen om het virus in bedwang te houden, zouden onze financiële prestaties van 2020 en de waardering van bepaalde activa en passiva kunnen beïnvloeden. Mogelijks zullen we in 2020 aanpassingen in onze rekeningen moeten opnemen. Op basis van de feiten die vandaag bekend zijn, hebben we momenteel geen kennis van de financiële gevolgen voor de jaarrekening 2019.

De Raad van Bestuur, 7 april 2020



Knokke, België

FINANCIËLE INFORMATIE

COMPAGNIE HET ZOUTE NV

ACTIVA (IN EUR)	31/12/18	31/12/19
VASTE ACTIVA	45.672.138	45.486.567
Immateriële vaste activa	260.259	204.626
Materiële vaste activa	4.463.488	4.183.550
Terreinen en gebouwen	4.368.201	4.122.612
Installaties, machines en uitrusting	14.000	13.002
Meubilair en rollend materieel	81.287	47.936
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen	0	0
Financiële vaste activa	40.948.391	41.098.391
Deelnemingen in verbonden ondernemingen	40.912.991	41.062.991
Aandelen	0	0
Vorderingen en borgtochten in contanten	35.400	35.400
VLOTTENDE ACTIVA	44.643.212	50.658.902
Voorraden en bestellingen in uitvoering	14.590.232	23.070.552
Handelsgoederen	0	0
Onroerende goederen bestemd voor verkoop	14.590.232	23.070.552
Vorderingen op ten hoogste een jaar	21.669.415	22.876.160
Handelsvorderingen	313.794	1.829.923
Andere vorderingen	21.355.621	21.046.237
Liquide middelen	8.378.932	4.705.123
Overlopende rekeningen	4.633	7.066
TOTAAL ACTIVA	90.315.350	96.145.470

PASSIVA (IN EUR)	31/12/18	31/12/19
EIGEN VERMOGEN	44.588.494	48.342.251
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	22.685.009	26.438.766
VOORZIENINGEN VOOR RISICO'S EN KOSTEN	0	0
Voorzieningen voor risico's en kosten	0	0
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen	0	0
SCHULDEN	45.726.856	47.803.219
Schulden op meer dan een jaar	0	0
Schulden op ten hoogste een jaar	45.705.448	47.772.577
Schulden op meer dan een jaar die binnen het jaar vervallen	1.673.873	0
Financiële schulden	15.000.000	15.000.000
Handelsschulden	303.511	857.905
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	17.199.919	26.863.058
Belastingen	215.000	388.243
Bezoldigingen en sociale lasten	75.290	77.848
Andere schulden	11.237.855	4.585.523
Overlopende rekeningen	21.408	30.642
TOTAAL PASSIVA	90.315.350	96.145.470

COMPAGNIE HET ZOUTE NV

RESULTATENREKENING (IN EUR)	31/12/18	31/12/19
Bedrijfsopbrengsten	3.960.453	4.035.607
Omzet	1.414.714	3.145.728
Geproduceerde vaste activa	25.225	14.178
Andere bedrijfsopbrengsten	31.513	282.498
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	2.489.001	593.204
Bedrijfskosten	3.982.474	4.960.769
Aankoop van grondstoffen, hulpstoffen en handelsgoederen	6.076.716	10.015.195
Wijzigingen in de voorraden	-5.613.873	-8.480.321
Diensten en diverse goederen	2.149.740	2.191.281
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	922.913	807.554
Afschrijvingen en waardeverminderingen op (im)materiële vaste activa	356.603	341.513
Waardeverminderingen op handelsvorderingen en voorraden	0	0
Voorzieningen voor risico's en kosten	0	0
Andere bedrijfskosten	89.037	80.132
Niet-recurrente bedrijfskosten	1.338	5.415
Bedrijfswinst	-22.021	-925.162
Financiële opbrengsten	374.469	5.361.277
Opbrengsten van de financiële vaste activa	268.887	5.000.000
Opbrengsten van de vlottende activa	105.582	361.277
Andere financiële opbrengsten	0	0
Financiële kosten	462.234	497.428
Winst van het boekjaar voor belasting	-109.786	3.938.686
Belastingen op het resultaat	0	44.930
Belastingen	0	44.930
Regularisatie van belastingen	0	0
Winst van het boekjaar	-109.786	3.893.757
Overboeking naar / Onttrekking aan belastingvrije reserves		
Te bestemmen winst van het boekjaar	-109.786	3.893.757

RESULTAATVERWERKING (IN EUR)	31/12/18	31/12/19
Te bestemmen winst	27.589.295	26.578.766
Te bestemmen winst van het boekjaar	-109.786	3.893.757
Overgedragen winst van het vorig boekjaar	27.699.081	22.685.009
Toevoeging aan de reserves	0	0
Aan de overige reserves	0	0
Over te dragen resultaat	22.685.009	26.438.766
Over te dragen winst	22.685.009	26.438.766
Uit te keren winst	4.904.286	140.000
Vergoeding van het kapitaal	4.714.286	0
Tantièmes	190.000	140.000

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Compagnie Het Zoute NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2019.

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 2019, over de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op 31 december 2019 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 25 april 2018, 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 28 april 2021. We hebben de wettelijke controle van de Jaarrekening van de Vennootschap uitgevoerd gedurende 5 opeenvolgende boekjaren.

VERSLAG OVER DE CONTROLE VAN DE JAARREKENING

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de Geconsolideerde Jaarrekening van Compagnie Het Zoute NV, die de geconsolideerde balans op 31 december 2019 omvat, alsook de geconsolideerde resultatenrekening over het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een geconsolideerd balanstotaal van € 129.580.036 en waarvan de geconsolideerde resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 8.413.556.

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 2019, alsook van de geconsolideerde resultaten voor 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 ("ISAs"). 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 aangeestelden 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 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 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 ISAs 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.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISAs, 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 vennootschappen of, vanaf 1 januari 2020, 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 bij de in België van toepassing zijnde ISAs, 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 vennootschappen of, vanaf 1 januari 2020, 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 (voorheen artikels 95 en 96 van het Wetboek van vennootschappen), 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. Verder drukken wij geen enkele mate van zekerheid uit over het jaarverslag.

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 vennootschappen of, vanaf 1 januari 2020, het Wetboek van vennootschappen en verenigingen zijn gedaan of genomen en die in ons verslag zouden moeten vermeld worden.
- huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Gent, 8 april 2020

EY Bedrijfsrevisoren BV
Commissaris
Vertegenwoordigd door

Paul Eelen *

Vennoot

(*) Handelend in naam van een bv.

BIJLAGEN 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 gedeponeerd 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, 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.



Knokke, België

Compagnie Het Zoute

Maatschappelijke zetel

Prins Filiplaan 53

B-8300 Knokke-Heist

Tel. +32 50 62 11 11

Fax +32 50 60 04 73

cie@zoute.be

Layout: www.astrix.be

Dit rapport is online beschikbaar in
het Nederlands & Frans.

www.compagniezoute.be