



# **COMPAGNIE HET ZOUTE**

Naamloze Vennootschap

---

**VERSLAG**

**VAN DE RAAD VAN BESTUUR**

**AAN DE**

**GEWONE ALGEMENE VERGADERING**

**VAN DE AANDEELHOUDERS**

**VAN 26 APRIL 2006**

**Balans en resultatenrekening  
per 31 december 2005**

**RAAD VAN BESTUUR**

Graaf Maurice Lippens	Voorzitter
Graaf de Kerchove de Denterghem	Bestuurder
Main Holding (vertegenwoordigd door dhr Luc Geuten)	Bestuurder
De heer Bernard Jolly	Bestuurder
Graaf Leopold Lippens	Bestuurder
Graaf Paul Lippens	Bestuurder
Graaf Guillaume d'Arschot Schoonhoven	Bestuurder
Baron Didier de Crombrughe de Looringhe	Bestuurder
Mevrouw Nadine Lebbe- Lippens	Bestuurder
Mejuffrouw Anne Osterrieth	Bestuurder
De heer Jean-Jacques t'Serstevens	Bestuurder
Arcade Consult (vertegenwoordigd door dhr André Sougné)	Bestuurder
Marc Van Heddeghem	Bestuurder

**DIRECTIECOMITE**

Graaf Maurice Lippens	Voorzitter
Graaf de Kerchove de Denterghem	Bestuurder
Main Holding (vertegenwoordigd door dhr Luc Geuten)	Bestuurder
De heer Bernard Jolly	Bestuurder
Graaf Leopold Lippens	Bestuurder
Graaf Paul Lippens	Bestuurder
Arcade Consult (vertegenwoordigd door dhr André Sougné)	Bestuurder
Marc Van Heddeghem	Bestuurder

**AUDITCOMITE**

De heer Bernard Jolly	Voorzitter
Baron Didier de Crombrughe de Looringhe	Bestuurder
Main Holding (vertegenwoordigd door dhr Luc Geuten)	Bestuurder
Arcade Consult (vertegenwoordigd door dhr André Sougné)	Bestuurder

**BENOEMINGS- EN REMUNERATIECOMITE**

Graaf Maurice Lippens	Voorzitter
Main Holding (vertegenwoordigd door dhr Luc Geuten)	Bestuurder
Marc Van Heddeghem	Bestuurder

**COMMISSARIS-REVISOR**

Deloitte, vertegenwoordigd door de heer Dirk De Keyser

Maatschappelijke zetel : Prins Filiplaan 53, 8300 Knokke-Heist.

RPR Brugge 0405.190.378

Telefoon                      Telefax

050/62.11.11                050/60.04.73

e-mail : cie@zoute.be

## ALGEMENE VERGADERING VAN 26 APRIL 2006

---

### VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR

---

Dames, Heren,

Wij hebben de eer, in toepassing van art. 95 en 96 van het Wetboek van Vennootschappen, u het bestuursverslag voor te leggen over de verrichtingen van het jaar 2005, en overeenkomstig de wet en onze statuten, de jaarrekening van onze vennootschap, afgesloten per 31 december 2005, aan uw goedkeuring voor te leggen.

#### **1. Vastgoedverrichtingen van de vennootschap**

##### **A. Projecten**

De omzet is in 2005 samengesteld uit verkopen in de projecten la Traversière, Kragenhove, Vent du Large, Molenwiek en in belangrijke mate het project Finis Terrae.

Het project La Traversière in de Boslaan dat uit twee villa's bestaat is volledig verkocht in 2005, terwijl het project Kragenhove (11 huizen, Kragendijk) grotendeels is verkocht.

De residentie Vent du Large in de Zwinlaan werd in de loop van de zomer opgeleverd. Twee appartementen dienen nog verkocht te worden. Deze werden, in afwachting van het vinden van een koper, niet volledig afgewerkt.

Het project Finis Terrae is volop in aanbouw. Per 31 december was ruim de helft van de grondaandelen verkocht.

In 2006 zullen de laatste loten van de projecten 'Kragenhove' en 'Vent du Large' hopelijk kunnen verkocht worden. Voorts zullen de verkopen van het project 'Finis Terrae' in 2006 nog een aanzienlijke impact hebben op de omzet en op de resultaten.

Ook de verkopen in de verkaveling 'Molenwiek' (Kalfstraat) zullen nog bijdragen tot de omzet.

Het project 'La Réserve' zal pas ten vroegste in 2007 kunnen aangevat worden. De procedure voor de aanpassing van het stedenbouwkundige statuut van de gronden is volop bezig en zal vermoedelijk slechts na de zomer van 2006 zijn beslag kennen. We herinneren er aan dat de akkoorden met de huidige eigenaars gesloten zijn onder voorbehoud van het bekomen van de nodige vergunningen.

Verder werd in Knokke de villa 'La Bagatelle' (Zwinlaan) aangekocht met het oog op de bouw van een klein appartementsgebouw.

In 2006 wordt er eveneens een evolutie verwacht in het project 'Ponderosa', gelegen in de Kalfstraat.

## **B. Patrimonium**

De diverse verhuurde fermettes zijn het voorwerp van constante onderhoudswerken en verbeteringen.

In 2005 werd voornamelijk werk gemaakt van belangrijke onderhoudswerken in een fermette gelegen in de Paulusstraat. Deze zal kunnen verhuurd worden vanaf medio 2006.

Twee fermettes die een cijnstatuut hadden zijn in volle eigendom verworven. Deze zullen in de loop van de volgende jaren vernieuwd worden met het oog op verhuring. Een ervan is gelegen in de Paulusstraat, de andere bevindt zich in de Nieuwe Hazegradijk.

De landbouwactiviteiten werden in beperkte mate uitgebreid. In 2005 konden een aantal toeslagrechten worden aangekocht. Deze bieden een toekomstperspectief mbt de eigen landbouwexploitatie.

## **2. Recreatieve uitbatingen van de vennootschap**

### **A. De Golf**

In de loop van 2005 werd het nieuwe kassasysteem in gebruik genomen, alsmede een volledig vernieuwde telefooncentrale. Eveneens worden de kamers van het hotel stelselmatig volledig en grondig gerenoveerd.

Het beheersplan dat wordt voorbereid in toepassing van het BPA Golf is nog niet af. Er wordt verder aan gewerkt teneinde de Golf een stabiele toekomst te verzekeren.

### **B. De Tennis**

De uitbater van de Knokke-Out heeft op eigen initiatief belangrijke investeringen uitgevoerd in zijn zaak terwijl de uitbater van de Tennis investeringen voorziet in 2006, voornamelijk gericht naar jeugdwerking.

### **C. Het Zwin**

Zoals wellicht via de pers werd vernomen heeft de Compagnie in september 2005 een intentie-overeenkomst afgesloten met het Vlaams Gewest en met de Provincie West-Vlaanderen met het oog op de verkoop van het Zwin. De procedure loopt inmiddels en zal hopelijk kunnen afgewerkt worden tegen de zomer van 2006.

## **D. De Vlindertuin**

In 2005 heeft men opnieuw een stijging van het aantal bezoekers mogen noteren. De precare weersomstandigheden van de zomer van 2005 hebben daar ongetwijfeld toe bijgedragen.

## **3. Dochterondernemingen**

### **Hazegras NV**

De nv Hazegras heeft in de loop van 2005 geen activiteiten ontplooid. Dit filiaal boekte een verlies van 9.855 €

In de zaak Ste Anne la Palue wordt door onze advocaten gehoopt op een vonnis in de loop van 2006.

In 2006 heeft de nv Hazegras reeds een verkoop gerealiseerd. Het betreft een restgrond van de verkaveling Eglantier.

### **Compagnie Immobilière d'Hardelot SAS**

De activiteiten van dit filiaal onderscheiden zich vrij duidelijk van deze die de Compagnie het Zoute ontwikkelt. Inderdaad is CIH te beschouwen als een volwaardige bouwpromotor die zelf haar realisaties ontwerpt maar tevens uitvoert, weliswaar met plaatselijke aannemingsbedrijven.

Het jaar 2005 werd gekenmerkt door de afsluiting van een protocol met het gemeentebestuur. Deze overeenkomst anticipeert het toekomstige PLU (plan local d'urbanisme) en was vanwege de gemeente een voorwaarde om bouwvergunningen te kunnen aanvragen in de 'zone sud'.

Inmiddels werden trouwens bouwvergunningen aangevraagd voor 5 gebouwen in deze zone.

Ook werden gronden aangekocht dienstig voor twee verkavelingen. Het gaat om de verkaveling 'Les Aubépines' die bestaat uit 13 loten van 1.500 m<sup>2</sup> of meer en die gelegen is langs de 'Golf des Dunes'. Ook de verkaveling 'Clos de Wentworth' werd aangekocht. Het gaat in dat geval om 5 loten villagrond langs de 'Golf des Pins'.

De omzet van het boekjaar 2005 is samengesteld uit de resterende geleverde huizen van het project 'Les Pins' (Golf des Pins) en ongeveer de helft van de appartementen in de residentie 'Winston Churchill', gelegen in de avenue François Ier.

In 2006 zullen de resterende appartementen van de residentie 'Winston Churchill' worden opgeleverd.

Er blijft één appartement dat nog niet verkocht is en tijdelijk dienst doet als kantoor.

De bouw van de residentie 'Shakespeare' (rue des anglais - 40 appartementen - 3 winkels) zou in de lente worden aangevat, terwijl eveneens de twee hierboven vermelde verkavelingen zullen worden uitgerust en in de verkoop gezet. Er wordt tevens gehoopt na de zomer te

kunnen beginnen met een eerste residentie in de 'zone sud'. Dit laatste is echter afhankelijk van het bekomen van de nodige bouwvergunningen.

In dat verband dient er echter op gewezen te worden dat er meer en meer tekens op wijzen dat de densiteit die in het PLU kan bekomen worden een stuk minder zou kunnen bedragen dan eerder voorzien. De Directie onderzoekt de diverse oplossingen om de resultaten in dat verband te optimaliseren.

Op dit ogenblik worden er daarover met diverse instanties onderhandelingen gevoerd. Het is nu nog niet mogelijk de impact ervan in te schatten aangezien er diverse oplossingen mogelijk zijn en tegen mekaar afgewogen worden.

De cash-positie van de onderneming heeft toegelaten een groot gedeelte van de lening te kunnen terugbetalen. Op vandaag is er slechts 1 miljoen euro meer terug te betalen.

Dit filiaal boekte over het boekjaar 2005 een winst na belastingen van 409.240 € waarvan de helft de Compagnie het Zoute toekomt.

Sinds zijn oprichting heeft dit filiaal in totaal resultaten geboekt zoals deze voorgesteld zijn in volgende tabel (cijfers herleid naar aandeel Compagnie het Zoute):

Rendement ingezette middelen CIH			
	Inbreng	Winst na beln	%
2001	2.500.000	-54.418	-2,18
2002	2.500.000	234.326	9,37
2003	2.500.000	514.463	20,58
2004	2.500.000	208.999	8,36
2005	2.500.000	204.620	8,18
Gemiddeld	2.500.000	221.598	8,86

#### **4. Commentaar bij bepaalde posten van de jaarrekening**

##### **Materiële activa**

Deze activa bevatten de gronden, gebouwen en het materieel die vooral dienstig zijn voor de werking van de recreatieve afdelingen en het vastgoedpatrimonium van de onderneming. Alle activa zijn volle eigendom van de onderneming die niet aan leasing doet.

##### **Financiële vast activa**

De financiële vaste activa worden geboekt en gewaardeerd tegen hun inbrengwaarde, voor zover deze niet lager zou liggen. Ze zijn voornamelijk samengesteld uit de participatie in CIH.

##### **Voorraden**

Deze post bevat de voorraden aan artikelen voor de shops van Zwin en Vlindertuin alsmede de voorraad aan verkoopbare gronden en appartementen in het kader van de projecten van de firma.

##### **Geldbeleggingen**

Alle geldbeleggingen worden defensief geplaatst, zonder enig risico.

##### **Toelichting en kenmerkende cijfers 2005**

De omzet uit de projecten 'Vent du Large' en voornamelijk 'Finis Terrae' hebben een belangrijke positieve impact gehad op de liquiditeitspositie van de onderneming.

Aan de passiefzijde stelt men een belangrijke verhoging van het eigen vermogen vast. Dit is het resultaat van de overgedragen winst van 2005.

De beleggingen aan liquide middelen worden steeds op een defensieve manier benaderd. De Raad van Bestuur is van oordeel dat geen risico's toegelaten zijn in deze materies. Evenwel werd in 2005 voor de eerste keer gebruik gemaakt van de mogelijkheden van de tax shelter voor de bevordering van de Belgische filmindustrie.

De wetgeving mbt de tax-shelter laat toe om te investeren in Belgische audiovisuele werken waarbij de investering afgetrokken wordt van de belastbare basis. Deze brengt een belastingsbesparing met zich mee, waardoor ze, mede met de nodige garanties, een veilige en interessante belegging betekent.

## **5. Toekomstperspectieven**

### **a. Toekomstprojecten**

Alhoewel de gronden in het Zoute uitgeput raken heeft de Compagnie het Zoute zich tot doel gesteld haar activiteiten verder te ontplooien en aanwezig te zijn in het Zoute.

Aangezien echter grote projecten in het Zoute en langs onze Kust steeds moeilijker te realiseren lijken en mede dankzij de ervaringen opgedaan met het project Hardelot wordt op een intensieve manier verder gezocht naar projecten, voornamelijk in Frankrijk, zowel langs de kusten als in het binnenland.

Het is echter nog te vroeg om nu reeds resultaten mee te delen van deze evoluties.

### **b. Administratie**

Ten gevolge van de nieuwe buitenlandse activiteiten werd een versterking van de administratieve diensten beslist. Deze zal in de loop van 2006 worden doorgevoerd.

## 6. Resultaat van het boekjaar

De beschikbare winst van het maatschappelijk boekjaar is vastgesteld op €24.461.818,41.

Rekening houdend met een overgedragen winstsaldo van €5.339.093,88 belooft het te verwerken resultaat €29.800.912,29.

Wij stellen U voor het te verdelen als volgt :	€
- Bruto-dividend	4.000.000
- Toewijzing aan de Raad van Bestuur	140.000
- Over te dragen winstsaldo	25.660.912

Overeenkomstig de wettelijke beschikkingen houdt de voorgelegde balans rekening met deze voorgestelde verdeling. Indien deze verdeling uw goedkeuring wegdraagt, zal het netto-dividend, na aftrek van de roerende voorheffing, €100 netto per aandeel bedragen, tegen 42 € vorig jaar.

Het zal betaalbaar zijn vanaf 27 april 2006 tegen afgifte van coupon nr. 18 op de zetel van de vennootschap alsmede aan de loketten van Fortis Bank.

De aanzienlijke stijging van het dividend is te danken aan de resultaten van het boekjaar 2005, waarvan het uitzonderlijk gedeelte als niet recurrent moet beschouwd worden.

Inderdaad is de winst van dit boekjaar in belangrijke mate beïnvloed door de verkopen in het project Finis Terrae. Het zal duidelijk zijn dat eenmaal dat project uitverkocht is de resultaten op een niveau zullen terugvallen dat vergelijkbaar is met vorige boekjaren. Het met betrekking tot 2005 uitbetaalde dividend kan dus niet aanzien worden als een garantie voor toekomstige dividenduitbetalingen van een zelfde niveau.

Evolutie resultaten over de laatste boekjaren

In de tabel hieronder vindt u de evolutie van de resultaten over de ganse groep in de laatste jaren :

	Zoute	Hazegras	Hardelot (50%)	Correcties (1)	Totaal groep	Divid/aandeel
2000	821.878	672.722			1.494.600	36,19
2001	1.532.774	995.191	-54.418		2.473.547	36,25
2002	4.837.309	226.314	234.326	-799.998	4.497.951	38,00
2003	1.260.554	33.238	514.463	-203.551	1.604.704	40,00
2004	1.225.522	43.180	208.999	-160.000	1.317.701	42,00
2005	24.461.818	-9.855	204.620		24.656.583	100,00

(1) Het betreft hier intergroepscorrecties via uitkering van dividenden

## **7. Governance**

### **Auditcomité**

Het auditcomité is reeds drie keer samengekomen en heeft in zijn eerste werkingsjaar voornamelijk aandacht gehad voor de bestaande procedures binnen de vennootschap, en dit aan de hand van informatie en toelichtingen die door de Directie werden verstrekt en ingevolge ontmoetingen met de commissaris.

Het auditcomité heeft zich tot doel gesteld aanbevelingen te doen inzake procedures en de algemene organisatie van de administratieve diensten, met het oog op een zo efficiënt mogelijke interne controle.

### **Comité voor Benoemingen en Remuneraties**

Het Comité voor Benoemingen en Remuneraties is eenmaal samengekomen en heeft de huidige vergoedingenstructuur van de Raad van Bestuur, van het Directiecomité en van de Directie onder de loupe genomen.

In een volgende fase zal dit Comité zich beraden over de toekomstplanning van de materies die onder zijn bevoegdheid vallen en adviezen verlenen aan de Raad van Bestuur.

## **8. Mandaten - Raad van Bestuur**

Het mandaat als bestuurder van mevrouw Nadine Lebbe-Lippens, graaf Guillaume d'Arschot Schoonhoven, mevrouw Anne Osterrieth en de heer Bernard Jolly vervalt na de algemene vergadering van dit jaar. De Raad van Bestuur stelt voor deze bestuurders te herbenoemen voor een periode van drie jaar, om te eindigen na de algemene vergadering van 2009.

De heer Luc de Hemptinne heeft zijn ontslag aangeboden om gezondheidsredenen. De Raad van Bestuur wenst hem te danken voor zijn jarenlange inzet.

Het mandaat als commissaris van Deloitte vervalt na de algemene vergadering van 2006.

De Raad van Bestuur stelt voor het mandaat te verlengen voor een periode van drie jaar, waarbij Deloitte zou vertegenwoordigd worden door de heer Mario Dekeyser.

## **9. Diverse mededelingen**

Na balansdatum hebben zich geen gebeurtenissen voorgedaan die een ernstige invloed zouden kunnen hebben op de resultaten van de vennootschap.

Evenwel stelt men vast dat de dreiging van vogelgriep als gevolg heeft dat de bezoekers aan het Zwin in belangrijke mate afhaken zodat kan gevreesd worden dat de resultaten in 2006 daardoor enigszins zouden kunnen beïnvloed worden. De verkoop echter van het Zwin aan de Provincie West-Vlaanderen zal in de loop van 2006 zijn beslag kennen zodat de invloed toch als beperkt mag ingeschat worden.

In toepassing van art 134§4 van het Wetboek van Vennootschappen deelt de Raad van Bestuur mee dat, afgezien van de vergoeding van de commissaris, een bedrag aan erelonen groot 23.756 € werd betaald aan de firma Deloitte over het afgesloten boekjaar.

Gezien de aard van de vennootschap wordt niet aan onderzoek en ontwikkeling gedaan.

De vennootschap heeft geen eigen aandelen aangekocht.

De vennootschap heeft geen gebruik gemaakt van financiële instrumenten die van betekenis zijn voor de beoordeling van haar activa, passiva, financiële positie en resultaat.

De Raad van Bestuur is van oordeel dat er geen onderwerpen dienen te worden megedeeld die vallen onder de toepassing van art 96,6 van het Wetboek van Vennootschappen.

## **10. Personeel**

De Raad van Bestuur houdt eraan de Directie, de Kaderleden en het Personeel van de Compagnie te danken voor hun inzet voor de firma.

De Raad van Bestuur