

CODIC INTERNATIONAL S.A.

COMPTES SEMESTRIELS
31 OCTOBRE 2021



TABLE DES MATIÈRES

1. COMPTES CONSOLIDÉS

- ETAT CONSOLIDÉ RÉSUMÉ DU RÉSULTAT GLOBAL
- BILAN CONSOLIDÉ RÉSUMÉ
- TABLEAU CONSOLIDÉ RÉSUMÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE
- ETAT CONSOLIDÉ RÉSUMÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES
- NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

2. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

I. COMPTES CONSOLIDÉS

1. ÉTAT CONSOLIDÉ RÉSUMÉ DU RÉSULTAT GLOBAL
2. BILAN CONSOLIDÉ RÉSUMÉ
3. TABLEAU CONSOLIDÉ RÉSUMÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE
4. ÉTAT CONSOLIDÉ RÉSUMÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES
5. NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS



COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS – 31/10/2021

I. ÉTAT CONSOLIDÉ RÉSUMÉ DU RÉSULTAT GLOBAL

En milliers d'euros	Notes	31-10-2021	31-10-2020
Chiffre d'affaires		31.322	18.584
Coût des ventes		-28.567	-16.823
Marge brute	6	2.755	1.761
Autres produits		29	151
Autres produits		29	151
Gain / (Perte) liée à la vente de sociétés mises en équivalence		0	0
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence		471	506
Total des Sociétés mises en équivalence		471	506
Charges administratives et commerciales		-3.720	-3.578
Frais de personnel		-2.095	-1.954
Dotation aux amortissements (-)		-598	-632
Autres charges opérationnelles (-)		-1.027	-991
Résultat opérationnel -EBIT		-465	-1.160
Charges financières (-)		-2.760	-2.719
Charges financières projet (-) en exploitation		-1.029	-763
Produits financiers		407	6
Résultat avant impôt		-3.847	-4.636
Impôt sur le résultat		-513	-1.025
Résultat après impôt et résultat global		-4.360	-5.661
Participations ne donnant pas le contrôle		0	0
Résultat global part du groupe		-4.360	-5.661

2. BILAN CONSOLIDÉ RÉSUMÉ

	Notes	31-10-2021	30-04-2021
Actifs			
En milliers d'euros			
Actifs non courants		172.803	173.101
Immobilisations corporelles		1.119	1.119
Immobilisations incorporelles		69	66
Actifs comptabilisés au titre de droit d'utilisation		2.300	2.657
Immeubles de placement	13	159.074	159.074
Actifs d'impôts différés	7	10.240	10.184
Autres actifs financiers		0	0
Participations mises en équivalence		25.591	27.525
Actifs courants		262.431	245.569
Stocks	8	158.224	153.671
Créances commerciales		15.778	16.051
Instruments dérivés		610	0
Autres actifs courants		2.523	6.182
Actif de contrats en cours		4.601	7.804
Impôts à récupérer		1.921	1.551
Trésorerie et équivalents de trésorerie		78.774	60.310
Total de l'actif		460.826	446.195

Notes

31-10-2021

30-04-2021

Capitaux propres et passifs

En milliers d'euros

Total des capitaux propres		139.368	143.728
Capitaux propres - part du groupe		139.368	143.728
<i>Capital souscrit</i>		5.484	5.484
<i>Prime d'Emission</i>		4.164	4.164
<i>Résultats reportés</i>		129.716	134.076
<i>Ecart de conversion</i>		5	5
Participations ne donnant pas le contrôle		0	0
Passifs non courants		279.698	234.726
Emprunts	9	272.997	227.992
Dettes de contrats de location		1.978	1.978
Dettes employés long terme		0	358
Passifs d'impôts différés	7	4.723	4.398
Passifs courants		41.759	67.741
Emprunts	9	24.967	50.128
Dettes de contrats de location		322	679
Provisions courantes		0	0
Instruments dérivés		0	0
Passifs d'impôts courants		304	575
Dettes commerciales		12.192	11.993
Passif de contrats en cours		1.181	804
Autres dettes		2.793	3.562
Total du passif et des capitaux propres		460.826	446.195

3. TABLEAU CONSOLIDÉ RÉSUMÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

En milliers d'euros

31-10-2021

31-10-2020

	31-10-2021	31-10-2020
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		
Entrées de trésorerie sur projets	40.899	43.349
Sorties de trésorerie sur projets (coûts directs)	-32.337	-24.474
Intérêts versés	-3.843	-3.203
<i>dont relatifs à des projets</i>	-2.304	-1.092
Intérêts reçus	9	7
Impôts payés	-766	-1.030
Frais généraux	-2.521	-2.484
Paiements au personnel	-3.485	-3.700
Autres	741	-685
	-1.304	9.149
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	-254	-368
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	0	27
	-254	-341
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		
Transactions avec les participations ne donnant pas le contrôle	0	0
Augmentation / réduction de capital	0	0
Dividendes versés par la Société à ses actionnaires	0	-3.016
Acquisition et cession d'actions propres	0	-1.373
Emission d'emprunts	22.548	22.500
Remboursement d'emprunts	-2.527	-36.019
	20.021	-17.907
Variation de trésorerie		
Trésorerie d'ouverture	60.310	83.118
Trésorerie de clôture	78.774	72.927

4. ETAT CONSOLIDÉ RÉSUMÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

En milliers d'euros	Capital souscrit	Prime d'émission	Résultats reportés	Ecart de conversion	Total Capitaux propres du Groupe	Part. ne donnant pas le contrôle	Total Capitaux Propres
30-04-2021							
Solde d'ouverture au 01/05/2020	5.484	4.164	138.176	5	147.829	0	147.829
Résultat de l'exercice	0	0	288	0	288	0	289
Autres éléments du résultat global	0	0	0	0	0	0	0
Résultat global	0	0	288	0	288	0	289
Dividendes payés	0	0	-3.016	0	-3.016	0	-3.016
Augmentation de capital/rachat actions propres	0	0	0	0	0	0	0
Rachat et Destruction d'actions propres	0	0	-1.373	0	-1.373	0	-1.373
Adoption IFRS 16	0	0	0	0	0	0	0
Solde de clôture au 30/04/2021	5.484	4.164	134.076	5	143.729	0	143.729

31-10-2021

Solde d'ouverture au 01/05/2021	5.484	4.164	134.076	5	143.728	0	143.728
Résultat de l'exercice	0	0	-4.360	0	-4.360	0	-4.360
Autres éléments du résultat global	0	0	0	0	0	0	0
Résultat global	0	0	-4.360	0	-4.360	0	-4.360
Dividendes payés	0	0	0	0	0	0	0
Augmentation de capital	0	0	0	0	0	0	0
Rachat et Destruction d'actions propres	0	0	0	0	0	0	0
Adoption IFRS 16	0	0	0	0	0	0	0
Solde de clôture au 30/04/2021	5.484	4.164	129.715	5	139.368	0	139.368

5. NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

1. Informations générales
2. Application des Normes internationales d'information financière (IFRS) nouvelles et révisées
3. Principales méthodes comptables
4. Structure du Groupe
5. Information sectorielle
6. Marge
7. Situation fiscale
8. Stocks
9. Emprunts
10. Instruments dérivés
11. Catégories d'instruments financiers
12. Participations dans les sociétés mises en équivalence
13. Immeubles de placement
14. Événements subséquents
15. Droits et engagements hors bilan

Note 1 : Informations générales

Codic International (ci-après dénommée la « Société ») est une société anonyme de droit belge dont le siège social est établi Chaussée de La Hulpe 120 à 1000 Bruxelles. Les états financiers consolidés comprennent ceux de la Société et de ses filiales (ci-après dénommées le « Groupe ») ainsi que les participations dans les coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence.

Note 2 : Application des Normes internationales d'information financière (IFRS) nouvelles et révisées

Les états financiers consolidés semestriels résumés au 31 octobre 2021 ont été préparés conformément à la norme IAS 34 – Information financière intermédiaire.

L'adoption des amendements suivants qui entrent en vigueur au cours de l'exercice 2021/2022 n'a pas d'impact significatif sur les états financiers :

- Amendements aux IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 et IFRS 16 Réforme des taux d'intérêt de référence – phase 2
- Amendement à IFRS 16 Contrats de location : Allègements de loyer liés à la COVID-19 2021 (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er juin 2020)
- Amendements à IFRS 4 Contrats d'assurance – Prolongation de l'exemption temporaire de l'application d'IFRS 9 jusqu'au 1er janvier 2023 (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2021)

Par ailleurs, le Groupe n'a pas anticipé l'application des normes, interprétations et amendements qui entreront en vigueur au cours d'exercices ultérieurs :

- Amendement à IFRS 16 Contrats de location : Allègements de loyer liés à la COVID-19 au-delà du 30 juin 2021 (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er avril 2021)
- Amendements à IAS 16 Immobilisations corporelles : produits antérieurs à l'utilisation prévue (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2022)
- Amendements à IAS 37 Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels : contrats déficitaires - Coût d'exécution du contrat (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2022)
- Amendements à IFRS 3 Regroupements d'entreprises : référence au cadre conceptuel (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2022)
- Améliorations annuelles 2018–2020 des IFRS (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2022)
- IFRS 17 Contrats d'assurance (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2023)
- Amendements à IAS 1 Présentation des états financiers : classification de passifs comme courants ou non-courants (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2023, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IAS 1 Présentation des états financiers et à l'énoncé de pratiques en IFRS 2 : Informations à fournir sur les méthodes comptables (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2023, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IAS 8 Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs : Définition d'estimations comptables (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2023, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IAS 12 Impôts sur le résultat: Impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultant d'une même transaction (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2023, mais non encore adoptés au niveau européen)

Le Groupe ne s'attend pas à ce que ces normes, interprétations et amendements aient un impact significatif sur les états financiers.

Note 3 : Principales méthodes comptables

Les états financiers consolidés semestriels sont présentés dans le respect des mêmes méthodes comptables que ceux clôturés au 30 avril 2021. Nous vous renvoyons aux notes de l'exercice 2020-2021 pour plus d'informations concernant les méthodes comptables.

Note 4 : Structure du groupe

Dénomination	Siège social	Fraction du capital détenu directement ou indirectement en %	Date de clôture
Filiales comprises dans la consolidation par intégration globale			
CODIC INTERNATIONAL	B-1000 Bruxelles	100	30-avr
BOREAS DEVELOPMENT	B-1000 Bruxelles	100	31-déc
CODIC Belgique	B-1000 Bruxelles	100	30-avr
CODIC FARE	F-75008 Paris	100	30-avr
CODIC France	F-75008 Paris	100	30-avr
CODIC HUNGARY	H-1051 Budapest	100	31-déc
CODIC Luxembourg	L-1420 Luxembourg	100	30-avr
CODIC PROMOCION Espagne	ES-28006 Madrid	100	31-déc
CODIC ROUMANIE	B-1000 Bruxelles	100	31-déc
EOS DEVELOPMENT	B-1000 Bruxelles	100	31-déc
GLOBAL INVEST 2016	L-1420 Luxembourg	100	30-avr
ESPACE PLOEISTI	RO-040322 Bucharest	100	31-déc
ESPACE SIGHISOARA	RO-040322 Bucharest	100	31-déc
FINANCIERE CODIC	B-1000 Bruxelles	100	30-avr
PRO DUE	H-1051 Budapest	100	31-déc
V48	H-1051 Budapest	100	31-déc
CODIC HONGRIE	B-1000 Bruxelles	100	31-déc
RESONANCE	L-1420 Luxembourg	100	31-déc
ROYAL HAMILIUS	L-1420 Luxembourg	100	31-déc
ROYAL HAMILIUS RESIDENCE 1	L-1420 Luxembourg	100	31-déc
ROYAL HAMILIUS RESIDENCE 2	L-1420 Luxembourg	100	31-déc
ROYAL HAMILIUS RESIDENCE 3	L-1420 Luxembourg	100	31-déc
M.INVEST1	L-1420 Luxembourg	100	31-déc
M.INVEST2	L-1420 Luxembourg	100	31-déc
AGORA INVESTMENT	L-1420 Luxembourg	100	31-déc
AGORA SAS	F-75008 Paris	100	30-avr
2 AV DE LA GARE	F-75008 Paris	100	30-avr
BEST INVEST I	L-1420 Luxembourg	100	30-avr
BEST INVEST II	L-1420 Luxembourg	100	30-avr
TOSCO	L-Luxembourg	100	31-déc
TOSNIOP SA	F-75005 Paris	100	31-déc
TOSNIOP SCI	F-75005 Paris	100	31-déc
B'est Loisirs	F-75005 Paris	100	30-avr
CARRE OR INVEST	L-1420 Luxembourg	100	30-avr
ESPACE CARRE OR	L-1420 Luxembourg	100	30-avr
PARC ST JULIEN	F-75005 Paris	100	30-avr
CODIC INVEST RE A	B-1000 Bruxelles	100	31-déc
CODIC INVEST RE B	B-1000 Bruxelles	100	31-déc
CODIC INVEST RE 1	L-1420 Luxembourg	100	31-déc
CODIC INVEST RE 2	L-1420 Luxembourg	100	31-déc
SQUARE NEWTON	F-75005 Paris	100	30-avr
Entreprises communes			
ASS MOMENTANEE CODIC -IMMOBEL	B-1000 Bruxelles	50	31-déc
Coentreprises comprises dans la consolidation par mise en équivalence			
T7 KFT	H-040322 Budapest	50	31-déc
TAKSONY9-ALPHA KFT	H-040322 Budapest	50	31-déc
DG 144 KFT	H-040322 Budapest	50	31-déc
DG 148 KFT	H-040322 Budapest	50	31-déc
15 AVENUE DU CENTRE	F-75005 Paris	50	31-déc
GATEWAY	B-1000 Bruxelles	50	31-déc
BAGNEUX BRIAND	F-75005 Paris	50	31-déc
BAGNEUX VICTOR HUGO	F-75005 Paris	50	31-déc
SOCARE	B-1000 Bruxelles	50	31-déc
SOCARE OFFICES	B-1000 Bruxelles	50	31-déc

Toutes les sociétés sont consolidées sur base de chiffres au 31 Octobre 2021.

31/10/2021

Aucune modification du périmètre de consolidation n'a été enregistrée au cours de ce semestre.

30/04/2021

Au cours de l'exercice se clôturant au 30 avril 2021, plusieurs sociétés ont été constituées : les sociétés Socaré et Socaré Offices ont été créées en partenariat pour réaliser un projet à Malines.

En Belgique, le Groupe a constitué les sociétés Codic Invest RE A et Codic Invest RE B. En France, la société Square Newton a été créée.

Au Luxembourg, les sociétés Codic Invest RE 1 et Codic Invest RE 2 ont été constituées.

De même en France, la société B'est Loisirs a été créée pour reprendre une activité de loisirs sur le centre commercial de Best.

Le Groupe a cédé les actions qu'il détenait dans Royal Hamilius Commerces SA.

Note 5 : Information sectorielle

Le principal décideur opérationnel est le Comité de Direction supervisé par le Conseil d'Administration. La structure du Groupe est basée sur les pays dans lesquels les projets sont menés. Sur cette base, 6 secteurs opérationnels sont présentés dans le tableau ci-dessous. Les chiffres provenant des co-entreprises sont repris en valeurs proportionnelles (sur base d'intérêts détenus par Codic dans les co-entreprises).

31-10-21										
	<u>BE</u>	<u>FR</u>	<u>LU</u>	<u>ES</u>	<u>HO</u>	<u>RO</u>	<u>Corporate</u>	<u>Total</u>	<u>Elimination des montants proportionnels</u>	<u>Total rapporté</u>
Chiffre d'affaires	5.041	27.304	2.833	0	7.469	0	0	42.647	-11.325	31.322
Coûts des ventes	-4.112	-25.358	-2.568	0	-7.393	-97	0	-39.528	10.962	-28.567
Marge Brute	929	1.947	265	0	75	-97	0	3.119	-364	2.755
Autres produits	0	0	0	0	29	0	0	29	0	29
<u>Résultat sectoriel</u>	<u>929</u>	<u>1.947</u>	<u>265</u>	<u>0</u>	<u>104</u>	<u>-97</u>	<u>0</u>	<u>3.148</u>	<u>-364</u>	<u>2.784</u>
Charges administratives et commerciales							-3.725	-3.725	5	-3.720
Résultat financier							-3.276	-3.276	-106	-3.382
Impôts sur le résultat							-507	-507	-6	-513
Part dans le résultat des sociétés MEQ							0	0	471	471
<u>Résultat net</u>	<u>929</u>	<u>1.947</u>	<u>265</u>	<u>0</u>	<u>104</u>	<u>-97</u>	<u>-7.508</u>	<u>-4.360</u>	<u>-0</u>	<u>-4.360</u>
31-10-20										
	<u>BE</u>	<u>FR</u>	<u>LU</u>	<u>ES</u>	<u>HO</u>	<u>RO</u>	<u>Corporate</u>	<u>Total</u>	<u>Elimination des montants proportionnels</u>	<u>Total rapporté</u>
Chiffre d'affaires	0	16.571	7.666	0	0	0	0	24.237	-5.653	18.584
Coûts des ventes	-97	-14.209	-6.829	0	-124	-88	0	-21.346	4.523	-16.823
Marge Brute	-97	2.363	837	0	-124	-88	0	2.891	-1.129	1.761
Autres produits	0	0	117	0	34	0	0	151	0	151
<u>Résultat sectoriel</u>	<u>-97</u>	<u>2.363</u>	<u>954</u>	<u>0</u>	<u>-90</u>	<u>-88</u>	<u>0</u>	<u>3.042</u>	<u>-1.129</u>	<u>1.912</u>
Charges administratives et commerciales							-3.587	-3.587	10	-3.577
Résultat financier							-3.561	-3.561	85	-3.476
Impôts sur le résultat							-1.554	-1.554	529	-1.025
Part dans le résultat des sociétés MEQ							0	0	506	506
<u>Résultat net</u>	<u>-97</u>	<u>2.363</u>	<u>954</u>	<u>0</u>	<u>-90</u>	<u>-88</u>	<u>-8.702</u>	<u>-5.660</u>	<u>-0</u>	<u>-5.660</u>

31-10-21	<u>BE</u>	<u>FR</u>	<u>LU</u>	<u>ES</u>	<u>HO</u>	<u>RO</u>	<u>Corporate</u>	<u>Total</u>	<u>Elimination des montants proportionnels</u>	<u>Total rapporté</u>
	Stocks	77.142	4.340	1.854	23.117	49.205	35.799	0		
Immeubles de placement	0	159.074	0	0	0	0	0	159.074	0	159.074
Immobilisations corporelles	271	547	259	0	42	0	0	1.119	0	1.119
Participations mises en équivalence							0	0	25.591	25.591
Autres actifs(*)							134.986	134.986	-18.169	116.817
<u>Total actif</u>	<u>77.413</u>	<u>163.961</u>	<u>2.113</u>	<u>23.117</u>	<u>49.247</u>	<u>35.799</u>	<u>134.986</u>	<u>486.637</u>	<u>-25.811</u>	<u>460.826</u>

30-04-21	<u>BE</u>	<u>FR</u>	<u>LU</u>	<u>ES</u>	<u>HO</u>	<u>RO</u>	<u>Corporate</u>	<u>Total</u>	<u>Elimination des montants proportionnels</u>	<u>Total rapporté</u>
	Stocks	76.501	4.573	3.192	19.130	48.181	35.807	0		
Immeubles de placement	0	159.074	0	0	0	0	0	159.074	0	159.074
Immobilisations corporelles	232	599	241	0	47	0	0	1.119	0	1.119
Participations mises en équivalence							0	0	27.525	27.525
Autres actifs(*)							125.074	125.074	-20.268	104.806
<u>Total actif</u>	<u>76.734</u>	<u>164.246</u>	<u>3.433</u>	<u>19.130</u>	<u>48.228</u>	<u>35.807</u>	<u>125.074</u>	<u>472.652</u>	<u>-26.457</u>	<u>446.195</u>

(*) Inklus les impôts différés, les TVA à récupérer, la trésorerie et les créances commerciales et actifs de contrats en cours.

31-10-21	<u>BE</u>	<u>FR</u>	<u>LU</u>	<u>ES</u>	<u>HO</u>	<u>RO</u>	<u>Corporate</u>	<u>Total</u>	<u>Elimination des montants proportionnels</u>	<u>Total rapporté</u>
	Emprunts	48.022	109.019	0	18.094	14.966	0	134.201		
Autres passifs (*)							22.966	22.966	527	23.494
<u>Total passifs</u>	<u>48.022</u>	<u>109.019</u>	<u>0</u>	<u>18.094</u>	<u>14.966</u>	<u>0</u>	<u>157.167</u>	<u>347.269</u>	<u>-25.811</u>	<u>321.457</u>

30-04-21	<u>BE</u>	<u>FR</u>	<u>LU</u>	<u>ES</u>	<u>HO</u>	<u>RO</u>	<u>Corporate</u>	<u>Total</u>	<u>Elimination des montants proportionnels</u>	<u>Total rapporté</u>
	Emprunts	47.606	107.197	0	15.963	15.277	0	114.378		
Autres passifs (*)							28.503	28.503	-4.156	24.347
<u>Total passifs</u>	<u>47.606</u>	<u>107.197</u>	<u>0</u>	<u>15.963</u>	<u>15.277</u>	<u>0</u>	<u>142.881</u>	<u>328.923</u>	<u>-26.457</u>	<u>302.466</u>

(*) Inklus les dettes commerciales et les passifs de contrats en cours.

Clients représentant plus de 10% du CA

Compte tenu du nombre limité de transactions de vente, l'importance relative de chaque client dans le total du chiffre d'affaires de l'année est significative, mais aucun client n'est habituellement partie à des transactions dans plusieurs exercices.

	31-10-21	Segment
Client 1	51,8%	France
Client 4	18,8%	Hongrie
Client 2	9,7%	France
Client 6	9,5%	Belgique
Client 3	7,1%	Luxembourg
Client 5	3,1%	Belgique

	30-04-21	Segment
Client 1	38,6%	France
Client 2	28,1%	France
Client 3	21,3%	Luxembourg
Client 4	10,7%	Hongrie
Client 5	1,3%	Belgique

Note 6 : Marge brute

En application de la norme IFRS 15, le chiffre d'affaires doit être reconnu lorsque le client obtient le contrôle des biens ou des services vendus, pour un montant qui reflète ce que la société s'attend à recevoir pour ces biens ou services.

Les coûts des ventes représentent la valeur des stocks relative aux biens vendus ou les coûts opérationnels liés à l'exploitation des immeubles de placements.

La marge brute au 31/10/2021 s'établit à 2 755. Elle comprend essentiellement :

- * La marge réalisée sur l'avancement des constructions du projet de bureaux à Montigny
- * La marge réalisée sur les ventes des appartements du Royal Hamilius
- * Les résultats d'exploitation des projets B'est et Carré Or
- * La revente du terrain situé à Schilde.

La marge brute au 31/10/2020 s'établissait à 1 761. Elle comprenait essentiellement :

- * La marge réalisée sur l'avancement des constructions du projet de bureaux à Montigny
- * La marge (négative) liée aux ajustements relatifs à Royal Hamilius Commerces
- * La marge réalisée sur les ventes des appartements du Royal Hamilius
- * Les résultats d'exploitation du projet B'est.

L'activité du Groupe s'exerce également au travers de projets en coentreprises, dont la marge est dégagée soit dans la coentreprise elle-même, soit par la vente de celle-ci.

Le groupe facture également des frais de gestion de projets aux coentreprises, lesquels sont présentés en « autres produits ».

Au 31/10/21, la marge sur l'avancement des constructions du projet Network II a été réalisée.

La marge à l'avancement du projet résidentiel Green Court Residences (Hongrie) a aussi été comptabilisée au 31/10/21.

Au 31/10/20, la marge réalisée sur l'avancement des constructions du projet Network a été comptabilisée en coentreprise.

Par application de la norme IFRS 15, voici la présentation des revenus suivant les catégories et le moment de reconnaissance :

	31-10-21	31-10-20
Bureaux et Commerces	27.240	9.319
Terrain	3.792	0
Construction	20.611	9.962
Commercialisation	0	-1.599
Autres	2.837	956
Résidentiel	4.082	9.265
Unité résidentielle d'un projet-Loi Breyne ou équivalente	4.082	9.265
Unité résidentielle d'un projet-Autres	0	0
Total du chiffre d'affaires	31.322	18.584
Moment de reconnaissance du revenu (hors loyers)		
Moment précis	3 792	-1.599
A l'avancement	24 693	19.227

Note 7 : Situation fiscale

Les impôts différés actifs sont de 10 240 (Avril 2021 : 10 184).
Des impôts différés actifs ont été comptabilisés sur le Luxembourg et la France.
A l'inverse des impôts différés actifs ont été utilisés en Belgique.

Les impôts différés passifs ont augmenté et sont de 4 723 (Avril 2021 : 4 398).
Cette augmentation vient de la marge prise à l'avancement sur le projet Native.

Les impôts à payer statutaires ont diminué à 304 (Avril 2021 : 575). Ce montant comprend essentiellement des impôts à payer par les sociétés luxembourgeoises.

Note 8 : Stocks

Les stocks se composent d'immeubles et de terrains acquis en vue de leur développement et de leur revente.

	<u>31-10-21</u>	<u>30-04-21</u>
Stocks	158.224	153.671
dont frais financiers	12.670	11.373
et dépréciations	-2.532	-2.532

La répartition par zone géographique est la suivante :

	<u>31-10-21</u>	<u>30-04-21</u>
Belgique	73.808	73.322
France	4.340	4.573
Luxembourg	1.854	3.192
Hongrie	19.305	17.647
Roumanie	35.799	35.807
Espagne	23.117	19.130
	<hr/>	<hr/>
	158.224	153.671

La valeur comptable des stocks évolue comme suit :

Stocks au 1er mai	153.671	88.684
Achats de l'exercice	8.147	72.388
Cessions de l'exercice	-6.621	-13.392
Impact IFRS 15	0	0
Intérêts activés	1.297	1.991
Frais généraux activés	1.730	4.000
Transferts d'autres comptes	0	0
Réductions de valeurs actées	0	0
Réductions de valeurs reprises	0	0
Mouvements de la période	4.553	64.987
Stocks en fin de période	158.224	153.671

La valeur comptable des stocks se décompose comme suit :

Terrains (permis obtenus)	80.868
Terrains (permis non obtenus)	53.195
Constructions	24.160
	158.224

Les réductions de valeurs (actées et reprises) font partie des coûts des ventes dans l'état du résultat global.

Les stocks constituant une garantie pour les emprunts du Groupe s'élèvent à 86.110 (contre 81.782 au 30/04/21).

Note 9 : Emprunts

<i>En milliers d'euros</i>	31-10-21	30-04-21
Non-garantis - au coût amorti		
Emprunts contractés auprès :		
d'institutions financières (1)	39.155	39.155
emprunts obligataires (2)	109.296	89.473
	<u>148.451</u>	<u>128.628</u>
Garantis - au coût amorti		
Emprunts bancaires (3)	<u>149.513</u>	<u>149.491</u>
TOTAL	<u>297.964</u>	<u>278.119</u>
Courants	24.967	50.127
Non courants	<u>272.997</u>	<u>227.992</u>
TOTAL	<u>297.964</u>	<u>278.119</u>

Sommaire des accords d'emprunts

(1) Ce montant comprend l'encours utilisé de quatre lignes Corporate à taux variables octroyées par trois institutions bancaires. Le taux variable retenu correspond à l'Euribor 3 mois augmenté d'une marge contractuelle.

(2) Montant cumulé de quatre emprunts obligataires émis par CODIC International :

- 35.000 (taux de 4,25% - échéance 01/12/2022)
- 35.000 (taux de 4,625% - échéance 13/03/2024)
- 20.000 (taux de 5,00% - échéance 15/06/2025)
- 20.000 (taux de 4,50%-échéance 20/10/2026)

- (3) Emprunts à taux variables généralement garantis par une hypothèque et un mandat hypothécaire sur les terrains et constructions qui sont l'objet du financement.

Ces emprunts ont une durée moyenne de 3 ans, ce qui correspond généralement à une durée équivalente à la période de construction majorée de 18 mois pour les besoins de la commercialisation du projet financé.

Le taux variable retenu correspond à l'Euribor 3 mois augmenté d'une marge contractuelle.

Les lignes corporate et emprunts obligataires présentés aux points 1 et 2 sont assortis de covenants financiers calculés à la clôture annuelle. Au 30/04/2021, ils étaient tous respectés.

Ces covenants sont principalement des ratios de solvabilité, fonds propres minimum et dette nette/fonds propres.

Note 10 : Instruments dérivés

Le groupe utilise des instruments financiers dérivés (swaps de taux d'intérêt et achat d'option CAP) pour couvrir son exposition au risque de taux d'intérêt résultant de ses activités de financement.

Actifs/Passifs financiers comptabilisés à la juste valeur par le biais du compte de résultats

Dérivés détenus à des fins de transaction (qui ne sont pas désignés à des fins de comptabilité de couverture)

<i>En milliers d'euros</i>		31-10-21	30-04-21
Actif	CAP 10.600	23	6
	CAP 69.500	135	23
	CAP 59.500	418	176
	CAP 8.600	52	18
	CAP 17.850	151	0

CAP : option sur taux d'intérêt qui confère à l'acheteur du CAP le droit de payer un taux plafond pendant une période déterminée moyennant le paiement d'une prime.

Description des instruments dérivés				
CAP	Nominal	Prix d'exercice	Date de départ	Date d'échéance
	10.600	0,00%	05-08-19	05-11-22
	10.600	0,50%	07-11-22	05-11-23
	69.500	0,50%	31-12-19	31-12-23
	59.500	1,50%	31-12-23	20-11-26
	8.600	1,50%	18-05-20	08-12-25
	17.850	1,00%	15-06-21	15-06-26

Les instruments financiers qui sont évalués, après la comptabilisation initiale, à la juste valeur au bilan, peuvent être présentés selon 3 niveaux (1 à 3) correspondant chacun à un degré d'observabilité de la juste valeur :

* Les évaluations de la juste valeur de niveau 1 sont celles qui sont établies d'après des prix (non ajustés) cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques ;

* Les évaluations de la juste valeur de niveau 2 sont celles qui sont établies d'après des données autres que les prix cotés au niveau 1, qui sont observables pour l'actif ou le passif concerné, soit directement (à savoir des prix) ou indirectement (à savoir des données dérivées des prix);

* Les évaluations de la juste valeur de niveau 3 sont celles qui sont établies d'après des techniques d'évaluation qui comprennent des données relatives à l'actif ou au passif qui ne sont pas basées sur des données observables de marché (données non observables).

Les instruments financiers détenus à la juste valeur par CODIC (instruments financiers dérivés) sont tous de niveau 2.

Note 11 : Catégories d'instruments financiers

<i>En milliers d'euros</i>	30-10-21	30-04-21
Actifs financiers		
<i>Juste valeur par le biais du compte de résultats</i>		
<i>détenus à des fins de transaction</i>	779	223
<i>Prêts et créances</i>		
Créances commerciales	15.778	16.051
Garanties données	163	163
Autres actifs financiers	2.360	6.019
Trésorerie et équivalents de trésorerie	78.774	60.310
Passifs financiers		
<i>Juste valeur par le biais du compte de résultats</i>		
<i>détenus à des fins de transaction</i>	0	0
<i>Coût amorti</i>		
Dettes financières	297.964	278.119
Dettes commerciales	12.192	11.993
Dettes de contrats de location	322	679
Garanties reçues	919	864
Autres dettes	1.874	2.698

Gestion du risque financier

Le groupe CODIC mène une politique de financement rigoureuse afin de permettre le développement des différents projets immobiliers qu'il entreprend.

Les lignes de crédit, octroyées directement à Codic International ou à ses filiales, ont une durée portant sur toute la période de construction ainsi qu'une période complémentaire de 18 mois pour les besoins de la commercialisation.

Le groupe CODIC veille à étaler de manière équilibrée les échéances des différents crédits qu'il contracte auprès de ses partenaires financiers afin de limiter le risque de liquidité. Les maturités oscillent entre 2022 et 2026 compte tenu d'une durée de développement moyenne de 3 ans.

Pour mener à bien cette politique de financement, le groupe CODIC peut compter sur des relations stables et solides avec ses partenaires bancaires, belges et internationaux, bénéficiant d'une bonne notation financière.

En fonction de la taille du projet, le groupe contracte des crédits bancaires bilatéraux ou des crédits de type "Club deal" avec plusieurs partenaires bancaires.

Ces relations de longue durée ont permis au groupe de faire face à ses besoins de financement, d'en optimiser le coût et d'en proroger la durée en cas de retard dans le développement d'un projet.

Dans ce cadre, les actifs et/ou les actions des filiales de Codic International sont généralement donnés en gage au profit des prêteurs.

Le groupe CODIC veille également à diversifier ses sources de financement. C'est dans cette optique que quatre emprunts obligataires ont été émis en 2017, 2019, 2020 et 2021 pour une durée de 5 ans chacun.

Ces émissions à taux fixe ont confirmé la volonté du groupe de limiter son exposition au risque de fluctuation de taux. En effet, la plupart des crédits octroyés par les banques pour le financement de projets immobiliers prennent la forme de Straight Loans à taux variables. Le groupe étudie également de manière régulière l'opportunité de couvrir son exposition au risque de taux via la souscription d'instruments dérivés (CAP ou Swap).

La politique financière du groupe est de maintenir une structure bilantaire saine et ce notamment au travers d'un taux d'endettement financier raisonnable.

Ce taux d'endettement financier s'établissait au 31 octobre 2021 à 65 %.

Gestion du risque de taux

Voir le point "Instruments dérivés".

Le groupe CODIC contracte une grande partie de ses dettes financières à taux flottant afin de tirer profit de taux à court terme bas.

Pendant, ses charges financières étant exposées à l'augmentation des taux, le politique du groupe est de sécuriser une partie de l'endettement financier consolidé.

Dans le cadre de cette politique, CODIC utilise des instruments dérivés, notamment des Interest Rate Swap et des options CAP.

Le groupe n'utilise des instruments financiers dérivés qu'à des fins de couverture économique.

Une variation de taux d'intérêt de 50 points de base à la hausse ou à la baisse aura un impact de +/- 943 sur les charges d'intérêts de la dette. Cette estimation est réalisée sur base de l'encours des lignes de crédit à taux variables à la date de clôture auquel est appliqué un taux correspondant à l'Euribor 3 mois de la clôture majoré de la marge de crédit applicable à chaque emprunt.

Gestion du risque de change

L'exposition du groupe au risque de change est limitée étant donné que les transactions dans les pays concernés sont réalisées sur base de prix référencés en Euros.

Seules les transactions relatives au marché résidentiel sont effectuées dans la devise locale. Mais l'exposition du groupe CODIC à cette classe d'actif reste limitée.

Au 31 octobre 2021, le groupe achève la réalisation d'un projet résidentiel au centre de Budapest dont la livraison a lieu au premier semestre 2021.

Le risque de change se limite donc aux coûts de développement de ce projet ainsi qu'au montant des frais administratifs locaux qui ne sont pas directement liés aux projets.

Le taux de change appliqué est le taux à la date de clôture considérée.

Gestion du risque de crédit

Le risque de crédit correspond au risque qu'une contrepartie ne respecte pas ses obligations contractuelles et que ce manquement entraîne une perte financière pour le groupe. Le groupe a adopté une politique qui consiste à ne faire affaire qu'avec des contreparties jouissant d'une bonne cotation et à obtenir des garanties suffisantes, si besoin est, afin d'atténuer les risques de perte financière découlant d'éventuels manquements. Le groupe ne conclut des opérations qu'avec des entités dont la cote est de bonne qualité et ce sur base d'informations provenant d'agences de notation indépendantes lorsqu'elles sont disponibles. Si cette information n'est pas disponible, le groupe a recours à d'autres renseignements financiers publics et à ses propres dossiers en matière de transaction pour coter ses principaux clients. L'exposition du groupe et les cotes de crédit de ses contreparties sont constamment surveillées.

Les créances sont réparties entre un grand nombre de clients. Dans le cas spécifique d'une vente en état futur d'achèvement, et compte tenu de l'importance du montant de la créance qui peut en découler, le groupe conditionne systématiquement la vente à la réception d'une garantie de paiement de prix appelable à première demande émise par une institution bancaire jouissant d'une bonne notation.

Le risque de crédit lié à la qualité des contreparties bancaires du groupe est limité puisque ces contreparties sont des banques auxquelles des agences de notation internationales ont attribué des cotes de crédit élevées.

Les clients représentant plus de 10% du chiffre d'affaire sont repris dans la note 5.

Gestion du risque de liquidité

Tableau des risques de liquidité et de taux d'intérêt

Le tableau ci-dessous présente les montants de décaissement non actualisés des emprunts. Le taux d'intérêt retenu pour le calcul de la charge d'intérêt à moins d'un an est l'Euribor 3 mois à la date de clôture concernée. Pour les années ultérieures, la charge d'intérêt a été calculée sur base de la courbe des taux forward de l'Euribor 3 mois.

31-10-21	Taux	Moins de 1 an	De 1 an à 2 ans	De 2 à 3 ans	De 3 à 5 ans	Plus de 5 ans
En milliers d'euros						
Emprunts contractés auprès :						
Institutions financières	E3M	29.357	14.679	67.193	33.684	59.658
Emprunt obligataire 17-22	4,25%	1.488	36.488			
Emprunt obligataire 19-24	4,63%	1.619	1.619	36.619		
Emprunt obligataire 20-25	5,00%	1.000	1.000	1.000	21.000	
Emprunt obligataire 21-26	4,50%	900	900	900	21.800	
Dettes de contrats de location		686	696	706	360	
		35.050	55.382	106.418	76.844	59.658

30-04-21	Taux	Moins de 1 an	De 1 an à 2 ans	De 2 à 3 ans	De 3 à 5 ans	Plus de 5 ans
En milliers d'euros						
Emprunts contractés auprès:						
Institutions financières	E3M	53.767	43.194	49.833	61.789	61.863
Emprunt obligataire 17-22	4,25%	1.488	36.488			
Emprunt obligataire 19-24	4,63%	1.619	1.619	36.619		
Emprunt obligataire 20-25	5,00%	1.000	1.000	1.000	22.000	
Dettes de contrats de location		679	669	659	542	108
		58.553	82.970	88.111	84.331	61.971

Facilités de financement

En milliers d'euros	31-10-21	30-04-21
Facilités de découvert bancaire non garanties		
Montant prélevé	39.155	39.155
Montant non prélevé	95	95
	39.250	39.250
Facilités de découvert bancaire garanties		
Montant prélevé	149.513	149.491
Montant non prélevé	26.838	30.057
	176.351	179.549

Juste valeur des instruments financiers comptabilisés au coût amorti

	Valeur Comptable	Juste Valeur	Valeur Comptable	Juste Valeur	Hiérarchie de juste valeur
	31-10-21		30-04-21		
	<i>En milliers d'euros</i>		<i>En milliers d'euros</i>		
Actifs financiers					
<i>Prêts et créances</i>					
créances commerciales	15.778	15.778	16.051	16.051	Niveau 2
Autres actifs financiers					
Courant	2.523	2.523	6.182	6.182	Niveau 2
Non courant	0	0	0	0	Niveau 2
Passifs financiers					
<i>Passif financier détenu au coût amorti</i>					
Autres dettes	2.793	2.793	3.562	3.562	Niveau 2
Dettes commerciales	12.192	12.192	11.993	11.993	Niveau 2
Dettes financières					
d'institutions financières	39.155	39.155	39.155	39.155	Niveau 2
emprunts obligataires	109.296	115.810	89.473	91.308	Niveau 2
emprunts bancaires	149.513	149.513	149.491	149.491	Niveau 2

La juste valeur des emprunts obligataires est déterminée conformément aux modèles d'évaluation généralement acceptés qui sont basés sur des flux de trésorerie actualisés.

La juste valeur des instruments financiers peut être hiérarchisée selon 3 niveaux (1 à 3) correspondant chacun à un degré d'observabilité de la juste valeur :

- Les évaluations de la juste valeur de niveau 1 sont celles qui sont établies d'après des prix (non ajustés) cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques ;
- Les évaluations de la juste valeur de niveau 2 sont celles qui sont établies d'après des données autres que les prix cotés au niveau 1, qui sont observables pour l'actif ou le passif concerné, soit directement (à savoir des prix) ou indirectement (à savoir des données dérivées des prix);
- Les évaluations de la juste valeur de niveau 3 sont celles qui sont établies d'après des techniques d'évaluation qui comprennent des données relatives à l'actif ou au passif qui ne sont pas basées sur des données observables de marché (données non observables).

La juste valeur des instruments financiers a été déterminée selon les méthodes suivantes :

- Pour les instruments financiers à court terme, tels que les créances et dettes commerciales, la juste valeur est considérée comme n'étant pas significativement différente de la valeur comptable en fonction du coût amorti ;
- Pour les emprunts à taux variable, la juste valeur est considérée comme n'étant pas significativement différente de la valeur comptable en fonction du coût amorti ;
- Pour les emprunts à taux fixe, la juste valeur est déterminée par actualisation des flux futurs en fonction d'un taux de marché à la date de clôture ;
- Pour les dérivés, la juste valeur est déterminée par actualisation des flux futurs estimés sur base de courbes de taux d'intérêt.

Gestion des risques liés au capital

Le groupe CODIC veille à optimiser le rapport entre ses capitaux propres et ses dettes à long terme afin de maximiser la valeur pour l'actionnaire tout en veillant également à conserver un profil de risque équilibré au travers d'une structure bilantaire saine.

Au 31/10/2021, le montant des fonds propres s'élève à 139.368 et le total bilantaire à 460.826.

Note 12 : Participations dans les sociétés mises en équivalence

Le tableau suivant présente des précisions sur les sociétés mises en équivalence significatives du Groupe à la fin de la période de présentation de l'information financière. L'ensemble de ces sociétés ont comme activité principale soit la promotion immobilière soit la société holding.

Sociétés mises en équivalence au 31/10/2021

	Activité	Pays	Pourcentage de détention par le Groupe
T7 kft	Promotion immobilière	Hongrie	50%
Taksony9-Alpha kft	Promotion immobilière	Hongrie	50%
DG144 kft	Promotion immobilière	Hongrie	50%
DG 148 KFT	Promotion immobilière	Hongrie	50%
15 Avenue du Centre SCI	Promotion immobilière	France	50%
Gateway SA	Promotion immobilière	Belgique	50%
Bagneux Briand SAS	Promotion immobilière	France	50%
Bagneux Victor Hugo SAS	Promotion immobilière	France	50%
Socaré BV	Promotion immobilière	Belgique	50%
Socaré Offices BV	Promotion immobilière	Belgique	50%

Les sociétés susmentionnées sont comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence dans les états financiers.

La société Bagneux Briand SA a versé un dividende de 8 786 à ses actionnaires.

Il n'y a pas de restrictions importantes qui limitent la capacité des coentreprises de transférer des fonds au Groupe sous forme de dividendes en trésorerie ou encore de rembourser des prêts ou avances consentis par le Groupe.

Le tableau ci-dessous présente un sommaire de l'information financière à l'égard des sociétés mises en équivalence significatives du Groupe. Ce sommaire représente les montants indiqués dans les états financiers conformément aux IFRS.

Sociétés mises en équivalence 31/10/2021

En milliers d'euros	Stock	Disponible	Créances	Dettes	Dettes	Dettes	Dettes	Marge brute	Résultat	Impôt sur le rés.
				fin.LT	fin. CT	Comm.	Fiscales		Financier	
T7 kft	2.280	419	1	0	0	723	0	576	-10	0
Taksony9-Alpha kft	45	195	0	0	0	110	6	270	-7	0
DG144 kft	27.288	1.313	16	13.971	1.287	81	53	-32	-39	0
DG 148 KFT	24.204	1.258	18	13.379	1.295	657	0	-35	-32	0
15 Avenue du Centre SCI	0	55	1.308	0	0	1.119	0	-83	0	0
Gateway SA	0	644	0	0	0	1	0	0	0	0
Bagneux Briand SAS	0	6.447	707	0	0	282	0	-146	-5	13
Bagneux Victor Hugo SAS	0	1.089	114.617	22.745	0	70.288	0	142	-13	0
Socaré BV	581	1	0	0	0	4	0	0	0	0
Socaré Offices BV	4.435	73	9	0	0	1.164	0	0	-5	0

Sociétés mises en équivalence 30/04/2021

En milliers d'euros	Stock	Disponible	Créances	Dettes	Dettes	Dettes	Dettes	Marge brute	Résultat	Impôt sur le rés.
				fin.LT	fin. CT	Comm.	Fiscales		Financier	
T7 kft	10.563	2.555	19	0	3.613	6.087	0	342	-26	0
Taksony9-Alpha kft	5.031	393	286	0	0	4.303	16	613	-37	-17
DG144 kft	18.854	3.378	1.736	6.573	211	2.891	0	0	-61	0
DG 148 KFT	19.529	464	2.205	6.475	212	892	0	0	-58	0
15 Avenue du Centre SCI	0	0	1.375	0	0	1.119	0	0	0	0
Gateway SA	0	644	0	0	0	1	0	0	0	0
Bagneux briand SAS	0	13.629	3.080	0	0	4.964	9.090	2.322	-21	-1.150
Bagneux Victor Hugo SAS	0	4.079	68.015	0	14.047	43.611	2.709	12.241	-14	-2.734
Socaré BV	575	1	0	0	0	8	0	0	0	0
Socaré Offices BV	4.329	114	157	0	0	1.244	0	0	-2	0

Rapprochement entre les informations financières résumées ci-dessus et la valeur comptable des intérêts dans les sociétés mises en équivalence comptabilisées dans les états financiers consolidés :

Sociétés mises en équivalence 31/10/2021

	Actif net de la société	% de la participation du groupe dans la société	Ecriture de consolidation (y compris goodwill et financement c/c)	Valeur comptable des intérêts du Groupe dans la société
T7 kft	-325	50%	85	-77
Taksony9-alpha kft	-450	50%	30	-195
DG 144 kft	-1.896	50%	8.505	7.557
DG 148 kft	-1.928	50%	8.558	7.594
15 Avenue du Centre SCI	2.672	50%	-1.250	86
Gateway SA	638	50%	0	319
Bagneux Briand SAS	10.597	50%	-2.889	2.409
Bagneux Victor Hugo SAS	9.526	50%	1.168	5.931
Socaré BV	562	50%	8	289
Socaré Offices BV	2.519	50%	418	1.678
			<u>Total</u>	<u>25.591</u>

Sociétés mises en équivalence 30/04/2021

	Actif net de la société	% de la participation du groupe dans la société	Ecriture de consolidation (y compris goodwill et financement c/c)	Valeur comptable des intérêts du Groupe dans la société
T7 kft	-879	50%	3.039	2.599
Taksony9-alpha kft	-599	50%	1.250	950
DG 144 kft	-1.660	50%	7.389	6.560
DG 148 kft	-1.689	50%	7.435	6.590
15 Avenue du Centre SCI	2.755	50%	-1.250	128
Gateway SA	642	50%	0	321
Bagneux Briand SAS	28.456	50%	-11.675	2.553
Bagneux Victor Hugo SAS	9.405	50%	1.161	5.863
Socaré BV	563	50%	3	284
Socaré Offices BV	2.530	50%	411	1.676
			<u>Total</u>	<u>27.525</u>

Note 13 : Immeubles de placement

Lorsque le Groupe est temporairement bailleur d'immeubles développés destinés à être vendus, les actifs sont comptabilisés au coût amorti conformément à IAS 40 – Immeubles de placement, les loyers perçus sont imputés en produits et les coûts d'exploitation en coûts des ventes. La juste valeur ne peut être déterminée à ce jour, l'actif étant dans une période de croissance commerciale et n'ayant donc pas encore atteint son niveau optimal d'exploitation.

Valeurs comptables	31-10-21	30-04-21
	<i>En milliers d'euros</i>	<i>En milliers d'euros</i>
COUTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE PRECEDENT	159.074	112.994
Transfert de la valeur comptable nette des immeubles de placement au terme de l'exercice précédent	0	0
Entrée dans le périmètre	0	47.151
COUTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE	159.074	160.145
AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE PRECEDENT	0	0
Amortissements	0	1.071
AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE	0	1.071
VALEUR NETTE COMPTABLE	159.074	159.074

Depuis le 30/04/2019, le centre commercial Best est comptabilisé en tant qu'immeuble de placement.

Au 30/04/2021, le centre commercial Carré d'Or a fait son entrée dans le périmètre de consolidation globale (100% Codic). Une dépréciation de 1.071 a été actée durant cet exercice.

Les immeubles de placement constituent une garantie pour les emprunts du Groupe à hauteur de 97.421.

Analyse de sensibilité sur la valeur

Conformément aux règles d'évaluation, une analyse de sensibilité de la valorisation des projets en cours a été réalisée.

Le tableau ci-dessous présente l'analyse de la marge budgétaire en tenant compte d'une variation de +/- 10% des prévisions de loyer et de yield.

B'est

Variation du loyer-cible	-10%	-5%	0%	5%	10%
Différence avec valorisation de base (en K€)	-11.289	-5.644	0	5.644	11.289

Variation du yield-cible	-10%	-5%	0%	5%	10%
Différence avec valorisation de base (en K€)	12.543	5.941	0	-5.376	-10.262

Carré d'Or

Variation du loyer-cible	-10%	-5%	0%	5%	10%
Différence avec valorisation de base (en K€)	-4.619	-2.310	0	2.310	4.619

Variation du yield-cible	-10%	-5%	0%	5%	10%
Différence avec valorisation de base (en K€)	5.133	2.431	0	-2.200	-4.199

Note 14 : Evénements subséquents

Un financement de 14 millions d'€ a été mis en place pour le développement du projet HomeWork à Budapest.
Les CP (Conditions Precedents) ont été levées en décembre 2021, date à laquelle le crédit peut faire l'objet d'un premier tirage.

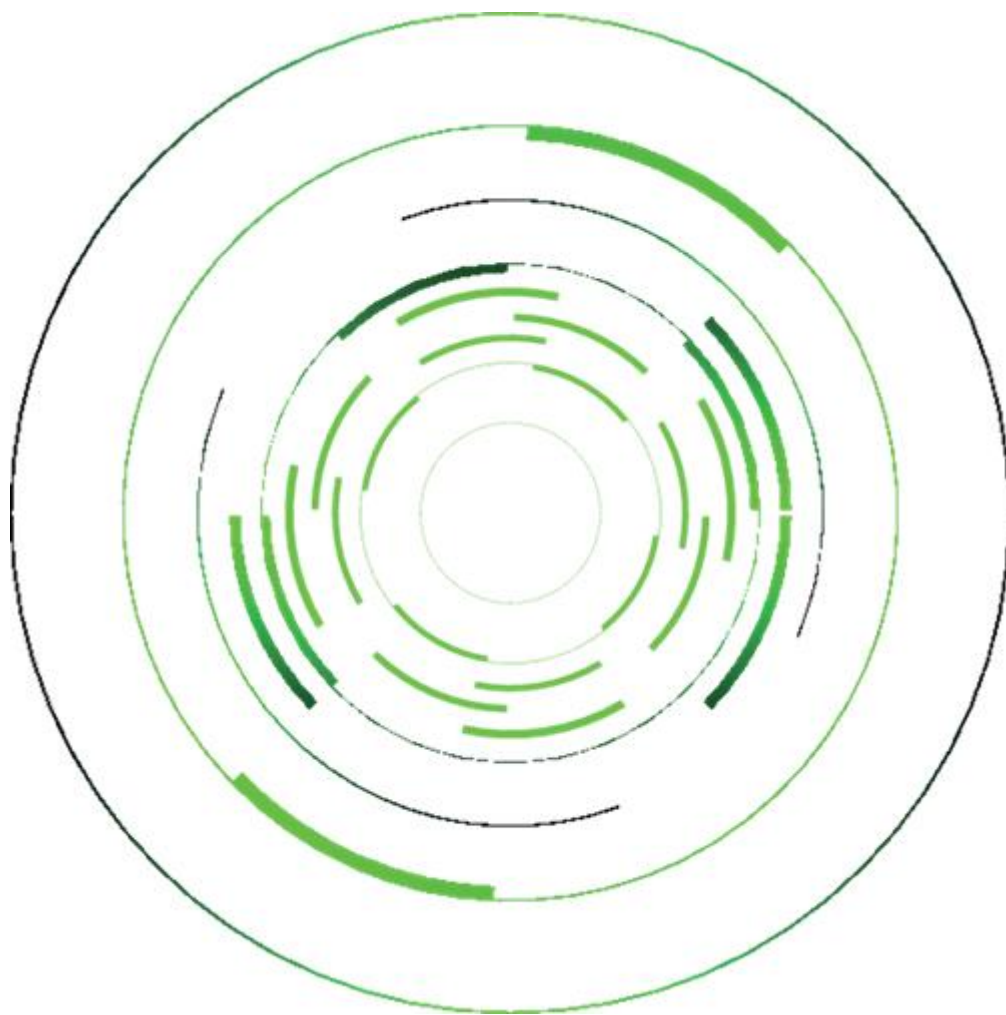
Le 15 novembre 2021, sous des conditions suspensives, un contrat d'acquisition a été signé avec Leasinvest portant sur 100% des actions de la société luxembourgeoise GK5 Sàrl, propriétaire du site « Titanium » situé à l'ouest du quartier de la Cloche d'Or à Luxembourg.

Note 15 : Droits et engagements hors bilan

Depuis le 30/04/2021, Codic International a souscrit un engagement hors bilan pour un montant de 5.000.000 EUR en support d'une filiale de droit français, et ce, dans le cadre d'un refinancement partiel d'une dette bancaire préexistante.

2. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES





Codic International SA

Rapport d'examen limité sur l'information financière intermédiaire consolidée pour le semestre clôturé le 31 octobre 2021

Rapport d'examen limité sur l'information financière intermédiaire consolidée de Codic International SA pour le semestre clôturé le 31 octobre 2021

Dans le cadre de notre mandat de commissaire, nous vous faisons rapport sur l'information financière intermédiaire consolidée. Cette information financière intermédiaire consolidée comprend le bilan consolidé résumé clôturé le 31 octobre 2021, l'état consolidé résumé du résultat global, l'état consolidé résumé des variations des capitaux propres et le tableau consolidé résumé des flux de trésorerie pour le semestre clôturé à cette date, ainsi que les notes explicatives 1 à 15.

Rapport sur l'information financière intermédiaire consolidée

Nous avons effectué l'examen limité de l'information financière intermédiaire consolidée de Codic International SA (« la société ») et de sa filiale (conjointement « le groupe »), préparée conformément à la norme internationale IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée dans l'Union Européenne.

Le total de l'actif mentionné dans la situation financière consolidée résumé s'élève à 460 826 (000) EUR et la perte consolidée (part du groupe) de la période s'élève à 4 360 (000) EUR.

L'organe d'administration est responsable de l'établissement et de la présentation sincère de cette information financière intermédiaire consolidée conformément à la norme internationale IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée dans l'Union Européenne. Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur cette information financière intermédiaire consolidée sur la base de notre examen limité.

Etendue de l'examen limité

Nous avons effectué notre examen limité selon la norme internationale ISRE 2410 « Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité ». Un examen limité d'informations financières intermédiaires consiste en des demandes d'informations, principalement auprès des personnes responsables des questions financières et comptables, et dans la mise en œuvre de procédures analytiques et d'autres procédures d'examen limité. L'étendue d'un examen limité est très inférieure à celle d'un audit effectué selon les normes internationales d'audit (International Standards on Auditing) et en conséquence, ne nous permet pas d'obtenir l'assurance que nous avons relevé tous les faits significatifs qu'un audit permettrait d'identifier. En conséquence, nous n'exprimons pas d'opinion d'audit sur l'information financière intermédiaire consolidée.

Deloitte.

Conclusion

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que l'information financière intermédiaire consolidée de Codic International SA n'est pas établie, à tous les égards importants, conformément à la norme internationale IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée dans l'Union Européenne.

Signé à Zaventem.

Le commissaire

Digitally signed by
Corine Magnin Signed By: Corine Magnin (Signature)
Signing Time: 10-Feb-2022 | 11:37 CET



DocuSign

C: BE
Issuer: Citizen CA

D90828BD6B0D4A328626526E740E2870

Deloitte Réviseurs d'Entreprises SRL

Représentée par Corine Magnin

Deloitte.

Deloitte Bedrijfsrevisoren/Réviseurs d'Entreprises BV/SRL
Registered Office: Gateway building, Luchthaven Brussel Nationaal 1 J, B-1930 Zaventem
VAT BE 0429.053.863 - RPR Brussel/RPM Bruxelles - IBAN BE86 5523 2431 0050 - BIC GKCCBEBB

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited