

Codic International S.A.

Comptes consolidés
au 30 avril 2022

Table des matières

A. Comptes consolidés au 30/04/2022

1. Etat consolidé du résultat global
2. Bilan consolidé
3. Tableau consolidé des flux de trésorerie
4. Etat consolidé des variations des capitaux propres
5. Notes sur les états financiers consolidés

B. Rapport du Commissaire aux Comptes

1. Etat consolidé du résultat global

En milliers d'euros	Notes	30-04-22	30-04-21
Chiffre d'affaires		105.771	53.283
Coût des ventes		-78.110	-46.610
Marge brute	7	27.661	6.673
Autres produits		34	407
Autres produits		34	407
Gain / (Perte) liée à la vente de sociétés mises en équivalence		0	0
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence		1.469	4.574
Total des Sociétés mises en équivalence		1.469	4.574
Charges administratives et commerciales		-8.798	-6.744
Frais de personnel	8	-5.629	-3.985
Dotation aux amortissements (-)		-1.206	-1.260
Autres charges opérationnelles (-)	9	-1.963	-1.499
Résultat opérationnel -EBIT		20.366	4.909
Charges financières (-)	10	-5.960	-5.556
Charges financières projet (-) en exploitation		-2.257	-2.086
Produits financiers	10	2.278	275
Résultat avant impôt		14.428	-2.457
Impôt sur le résultat	11	-6.003	2.745
Résultat après impôt et résultat global		8.425	288
Participations ne donnant pas le contrôle		0	0
Résultat global part du groupe		8.425	288

2. Bilan consolidé

	Notes	30-04-22	30-04-21
Actifs			
En milliers d'euros			
<hr/>			
Actifs non courants		184.113	173.101
Immobilisations corporelles	12	904	1.119
Immobilisations incorporelles		60	66
Actifs comptabilisés au titre de droit d'utilisation	9	1.896	2.657
Immeubles de placement	13	171.796	159.074
Instruments dérivés	20	2.568	0
Actifs d'impôts différés	29	6.888	10.184
Autres actifs financiers	16	0	0
<hr/>			
Participations mises en équivalence		25.323	27.525
<hr/>			
Actifs courants		285.038	245.570
Stocks	14	156.209	153.671
Créances commerciales	15	29.610	16.051
Autres actifs courants	16	3.029	6.182
Actif de contrats en cours	24	0	7.804
Impôts à récupérer		1.355	1.551
Trésorerie et équivalents de trésorerie	17	94.834	60.310
<hr/>			
Total de l'actif		494.473	446.195

	Notes	30-04-22	30-04-21
Capitaux propres et passifs			
En milliers d'euros			
Total des capitaux propres		156.145	143.729
Capitaux propres - part du groupe		156.145	143.729
<i>Capital souscrit</i>	18	5.484	5.484
<i>Prime d'Emission</i>		4.164	4.164
<i>Résultats reportés</i>		146.492	134.076
<i>Ecart de conversion</i>		5	5
Participations ne donnant pas le contrôle		0	0
Passifs non courants		252.308	234.726
Emprunts	19	250.581	227.992
Dettes de contrats de location	9	1.253	1.978
Dettes employés long terme	31	474	358
Passifs d'impôts différés	29	0	4.398
Passifs courants		86.020	67.741
Emprunts	19	52.792	50.128
Dettes de contrats de location	9	643	679
Provisions courantes		0	0
Instruments dérivés	20	0	0
Passifs d'impôts courants		6.318	575
Dettes commerciales	21	20.066	11.993
Passif de contrats en cours	25	580	804
Autres dettes	22	5.620	3.562
Total du passif et des capitaux propres		494.473	446.195

3. Tableau consolidé des flux de Trésorerie

	30/04/2022	30/04/2021
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		
Entrées de trésorerie sur projets	123.047	80.085
Entrées sur projets en exploitation	10.120	5.378
Sorties de trésorerie sur projets (coûts directs)	-102.271	-107.209
Intérêts versés	-9.400	-10.449
<i>dont capitalisés sur projets</i>	-4.045	-4.533
Intérêts reçus	15	16
Impôts payés / récupérés	-1.344	-2.840
Frais généraux	-4.600	-4.499
Paiements au personnel	-7.759	-8.048
Autres	1.715	-1.346
	9.524	-48.913
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	-282	-528
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	0	27
Cession de sociétés mises en équivalence	0	0
	-282	-501
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	35.283	68.218
Remboursement d'emprunts	-10.001	-37.224
	25.282	26.606
VARIATION DE TRESORERIE	34.524	-22.808
Trésorerie d'ouverture	60.310	83.118
Trésorerie de clôture	94.834	60.310

4. Etat consolidé des variations des capitaux propres

En milliers d'euros	Capital souscrit	Prime d'émission	Résultats reportés	Ecarts de conversion	Total Capitaux propres du Groupe	Part. ne donnant pas le contrôle	Total Capitaux Propres
30-04-21							
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	288
Autres éléments du résultat global	0	0	0	0	0	0	0
Résultat global	0	0	288	0	288	0	288
Dividendes payés	0	0	-3.016	0	-3.016	0	-3.016
Augmentation de capital	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

30-04-22							
Solde d'ouverture au 01/05/2021	5.484	4.164	134.076	5	143.729	0	143.729
Retraitement loyers capitalisés*	0	0	3.991	0	3.991	0	3.991
Solde d'ouverture retraité	0	0	3.991	0	3.991	0	3.991
Résultat de l'exercice	0	0	8.425	0	8.425	0	8.425
Autres éléments du résultat global	0	0	0	0	0	0	0
Résultat global	0	0	8.425	0	8.425	0	8.425
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 30/04/2022	5.484	4.164	146.491	5	156.144	0	156.145

* Voir notes 2 et 3.8

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. Jugements comptables critiques et sources principales d'incertitude relatifs aux estimations
5. Structure du Groupe
6. Information sectorielle
7. Marge brute et désagrégation des revenus
8. Frais de personnel
9. Autres charges opérationnelles
10. Résultats financiers
11. Impôts sur le résultat
12. Immobilisations corporelles
13. Immeubles de placement
14. Stocks
15. Créances commerciales
16. Autres actifs courants
17. Trésorerie et équivalents de trésorerie
18. Capital
19. Emprunts
20. Instruments dérivés
21. Dettes commerciales
22. Autres dettes
23. Catégories d'instruments financiers
24. Actifs de contrats en cours
25. Passifs de contrats en cours
26. Relations avec les parties liées
27. Droits et engagements hors bilan
28. Passifs et actifs éventuels
29. Impôts différés
30. Coentreprises
31. Stock-options
32. Événements subséquents
33. Conflit Ukrainien

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)

Les états financiers consolidés au 30 avril 2022 ont été préparés conformément au référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) tel qu'adopté dans l'Union Européenne. Le Conseil d'Administration de la Société a arrêté les états financiers consolidés et autorisé leur publication en date du 5 juillet 2022.

Changement de méthode comptable

La Société a revu ses méthodes comptables relatives à la reconnaissance des loyers sur immeubles à développer. Les loyers sont reconnus en compte de résultats. Les immeubles acquis pour redéveloppement sont comptabilisés en stocks si celui-ci est prévu à brève échéance, et en immeubles de placement si le développement est prévu à plus long terme, tandis que l'immeuble génère des revenus de loyers. Le projet Cortenbergh a été transféré des stocks (8.482 KEUR, voir note 14 sur les stocks) vers les immeubles de placement (12.722 KEUR, voir note 13 sur les immeubles de placement) au vu de son horizon de développement réévalué. Les loyers perçus sur l'opération sur l'exercice et antérieurement ont été respectivement constatés dans le compte de résultats (1.341 KEUR) et retraités dans les fonds propres d'ouverture (3.991 KEUR).

Nouvelles normes et interprétations

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 (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 :

- 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

3.1. Base d'établissement

Les états financiers consolidés sont présentés en milliers d'euros et arrondis au millier le plus proche (sauf mention contraire). Ils sont préparés sur base du coût historique à l'exception des instruments financiers dérivés qui sont comptabilisés à la juste valeur conformément à la norme IFRS9 – *Instruments financiers*.

3.2. Méthodes de consolidation

Les présents états financiers consolidés comprennent ceux de la Société, ses filiales et les participations dans des coentreprises. Le périmètre de consolidation est présenté en note 5 relative à la structure du Groupe.

3.2.1. Filiales

Les présents états financiers consolidés comprennent les états financiers de la Société et les états financiers des entités (y compris les entités structurées) qu'elle contrôle et ses filiales. La Société a le contrôle lorsqu'elle :

- détient le pouvoir sur l'entité émettrice;
- est exposée, ou a le droit, à des rendements variables, en raison de ses liens avec l'entité émettrice;
- a la capacité d'exercer son pouvoir de manière à influencer sur le montant des rendements qu'elle obtient.

La Société doit réévaluer si elle contrôle l'entité émettrice lorsque les faits et circonstances indiquent qu'un ou plusieurs des trois éléments du contrôle énumérés ci-dessus ont changé.

Les états financiers des filiales sont consolidés selon la méthode d'intégration globale. Les états financiers des filiales sont intégrés dans les états consolidés à partir de la date d'exercice du contrôle jusqu'à la date où le contrôle cesse.

Les transactions, soldes, produits et charges intragroupes sont entièrement éliminés lors de la consolidation.

La quote-part des capitaux propres ne revenant pas au Groupe forme les participations ne donnant pas le contrôle. Ces participations sont présentées séparément au sein des capitaux propres consolidés.

Les participations ne donnant pas le contrôle sont évaluées initialement soit à la juste valeur, soit à la quote-part de la participation ne donnant pas le contrôle dans l'actif net identifiable comptabilisé de l'entité acquise. Le choix de la base d'évaluation s'effectue transaction par transaction. Après l'acquisition, la valeur comptable des participations ne donnant pas le contrôle est la valeur initiale de ces participations ajustée de leur quote-part dans les variations ultérieures des capitaux propres. Le résultat global est attribué aux participations ne donnant pas le contrôle même si cela se traduit par un solde déficitaire.

Les changements dans les participations du Groupe dans des filiales qui ne résultent pas en une perte de contrôle sont comptabilisés comme des transactions portant sur les capitaux propres. En conséquence, tout écart entre le montant de l'ajustement des participations ne donnant pas le contrôle et la juste valeur de la contrepartie versée ou reçue est comptabilisé directement dans les capitaux propres.

Lorsque le Groupe perd le contrôle d'une filiale, le résultat net de la sortie est calculé comme l'écart entre i) le total de la juste valeur de la contrepartie reçue et de la juste valeur de toute participation conservée et ii) la valeur comptable des actifs (y compris le goodwill) et des passifs de la filiale ainsi que de toute participation ne donnant pas le contrôle. La juste valeur de toute participation conservée dans une ancienne filiale constitue la valeur comptable initiale de cette participation dans le cadre de sa comptabilisation ultérieure comme actif financier (IAS 39), entreprise associée (IAS 28) ou coentreprise (IAS 31).

3.2.2. Coentreprises

Une coentreprise (« joint venture ») est un accord contractuel en vertu duquel le Groupe et une ou plusieurs parties conviennent d'exercer une activité économique sous contrôle conjoint, ce qui implique que les décisions stratégiques financières et opérationnelles requièrent le consentement unanime des parties partageant le contrôle. Depuis le 1^{er} janvier 2014, les participations dans les entités contrôlées conjointement par le Groupe, qui étaient auparavant consolidées selon la méthode proportionnelle, sont incluses dans les états financiers consolidés selon la méthode de la mise en équivalence. D'après cette dernière, la contribution des joint-ventures est à présent visible sur une ligne spécifique du bilan et de l'état consolidé du résultat global.

Une entreprise commune est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'entreprise ont des droits sur les actifs et des obligations au titre des passifs, relatifs à celle-ci. Le contrôle conjoint s'entend du partage contractuellement convenu du contrôle exercé sur une entreprise, qui n'existe que dans le cas où les décisions concernant les activités pertinentes requièrent le consentement unanime des parties partageant le contrôle.

Lorsqu'une entité du Groupe entreprend ses activités dans le cadre d'une entreprise commune, le Groupe, à titre de coparticipant, doit comptabiliser les actifs et passifs relativement à ses intérêts dans l'entreprise commune.

3.2.3. Regroupement d'entreprises

Lorsque le Groupe obtient le contrôle d'une entreprise (« business »), cette transaction constitue un regroupement d'entreprises comptabilisé selon la méthode de l'acquisition. La contrepartie transférée à l'occasion d'un regroupement d'entreprises est évaluée à la juste valeur qui constitue la somme de la juste valeur à la date d'acquisition des actifs transférés par le Groupe, des passifs contractés par le Groupe à l'égard des détenteurs antérieurs de l'entreprise acquise et des capitaux propres émis par le Groupe en échange du contrôle de l'entreprise acquise. Les frais connexes à l'acquisition sont comptabilisés en résultat lorsqu'ils sont encourus, à l'exception des coûts directement associés à l'émission de dettes ou de titres de capitaux propres. Le goodwill issu d'un regroupement d'entreprises représente l'excédent de la contrepartie transférée augmentée de la valeur des éventuelles participations ne donnant pas le contrôle par rapport à la juste valeur des actifs et passifs identifiables de l'entreprise acquise à la date de l'acquisition. Le goodwill est considéré comme un actif et ne fait pas l'objet d'amortissements mais bien d'un test de dépréciation annuel à la date de clôture (ou plus fréquemment en cas d'indication de perte de valeur). Les dépréciations portant sur le goodwill sont comptabilisées immédiatement en résultat et ne sont pas reprises ultérieurement.

3.3. Devises étrangères

Les états financiers de chacune des entités du Groupe sont préparés dans la monnaie de l'environnement économique principal dans lequel l'entité exerce ses activités (monnaie fonctionnelle). Aux fins de la présentation des états financiers consolidés, les comptes des entités du Groupe dont la monnaie fonctionnelle est différente de l'euro (EUR) sont convertis dans cette devise, qui constitue la monnaie fonctionnelle de la Société et la monnaie de présentation de ses états financiers consolidés.

Ainsi, les actifs et passifs de ces activités à l'étranger sont convertis au taux de clôture alors que les produits et charges sont convertis au taux moyen de l'exercice pour leur intégration dans les états financiers consolidés du Groupe. Toute différence de change résultant de cette conversion est présentée dans les autres éléments du résultat global au sein des capitaux propres et transféré en résultat au moment de la cession de l'activité à l'étranger. Dans le cadre de la préparation des états financiers de chaque entité du Groupe, les transactions libellées dans une monnaie autre que la monnaie fonctionnelle de l'entité (monnaie étrangère) sont comptabilisées en appliquant le cours du change à la date de transaction. À chaque date de clôture, les éléments monétaires libellés en monnaie étrangère sont convertis en utilisant le taux de clôture. Les éléments non monétaires comptabilisés à la juste valeur et libellés en monnaie étrangère sont convertis en utilisant les cours de change en vigueur à la date à laquelle cette juste valeur a été déterminée. Les éléments non monétaires qui sont évalués au coût historique et libellés en monnaie étrangère ne sont pas reconvertis.

3.4. Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont évaluées initialement au coût. Elles sont comptabilisées à l'actif du bilan s'il est probable que des avantages économiques futurs attribuables à cet élément seront dégagés par le Groupe et si son coût peut être évalué de façon fiable. Après leur comptabilisation initiale, les immobilisations incorporelles sont évaluées au coût diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur.

Les immobilisations incorporelles ont toute une durée d'utilité finie. Par conséquent, elles sont amorties et ce, selon la méthode linéaire sur base de la meilleure estimation de leur durée d'utilité. L'amortissement est comptabilisé en compte de résultat sous la rubrique « Dotations aux amortissements (-) ». La durée et le mode d'amortissement sont réexaminés à chaque date de clôture.

Les immobilisations incorporelles du Groupe comprennent principalement des licences ainsi que le développement du site Internet (durée d'utilité de 4 ans).

3.5. Immobilisations corporelles

Une immobilisation corporelle est comptabilisée s'il est probable que des avantages économiques futurs associés à cet élément seront dégagés par le Groupe et si son coût peut être évalué de façon fiable. Elles sont évaluées initialement au coût qui, outre le prix d'achat, comprend tous les coûts directement nécessaires pour mettre l'actif en état de remplir la fonction à laquelle il est destiné. Les immobilisations corporelles sont ultérieurement évaluées au coût diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur. Les amortissements sont calculés linéairement sur la durée d'utilité estimée des actifs à partir de la date à laquelle l'actif est prêt à être utilisé, en tenant compte le cas échéant de la valeur résiduelle des actifs concernés.

L'amortissement est comptabilisé en compte de résultat sous la rubrique « Dotations aux amortissements (-) » sur base des taux suivants :

Installations (aménagements) :	11.11%
Mobilier et matériel de bureau :	20.00%
Matériel roulant :	20.00%
Equipement informatique :	25.00%

Le gain ou la perte résultant de la cession ou la désaffectation d'une immobilisation corporelle correspond à la différence entre le produit de la vente et la valeur comptable de l'immobilisation corporelle. Cette différence est comptabilisée en compte de résultat.

Les dépenses ultérieures sont comptabilisées en compte de résultat au moment où elles sont encourues, sauf lorsqu'une telle dépense engendre une augmentation des avantages économiques futurs attendus de l'utilisation de l'immobilisation corporelle par rapport à sa performance initiale.

3.6. Pertes de valeur sur immobilisations incorporelles et corporelles

À chaque date de clôture, le Groupe revoit les valeurs comptables de ses immobilisations corporelles et incorporelles afin de déterminer s'il existe une quelconque indication que ces actifs ont subi une perte de valeur. Si une telle indication existe, la valeur recouvrable de l'actif est estimée en vue de déterminer l'éventuelle perte de valeur si la valeur comptable de l'actif testé excède sa valeur recouvrable. S'il n'est pas possible d'estimer la valeur recouvrable de l'actif pris individuellement, le Groupe évalue la valeur recouvrable de l'unité génératrice de trésorerie à laquelle l'actif appartient. Si un mode d'affectation raisonnable et cohérent peut être déterminé, les actifs de support sont aussi affectés à des unités génératrices de trésorerie prises individuellement; sinon, ils sont affectés au plus petit groupe d'unités génératrices de trésorerie pour lequel un mode d'affectation raisonnable et cohérent peut être déterminé.

La valeur recouvrable est la valeur la plus élevée entre la juste valeur diminuée des coûts de la vente et la valeur d'utilité. Si la valeur recouvrable d'un actif (unité génératrice de trésorerie) est estimée être inférieure à sa valeur comptable, la valeur comptable de l'actif (unité génératrice de trésorerie) est réduite à sa valeur recouvrable. Une perte de valeur est immédiatement comptabilisée en résultat.

Lorsqu'une perte de valeur est reprise ultérieurement, la valeur comptable de l'actif (unité génératrice de trésorerie) est augmentée pour atteindre l'estimation révisée de sa valeur recouvrable, sans toutefois être supérieure à la valeur comptable qui aurait été déterminée si aucune perte de valeur n'avait été comptabilisée pour cet actif (unité génératrice de trésorerie) au cours d'exercices antérieurs.

3.7. Contrats de location et immeubles de placement

Le Groupe applique la norme IFRS 16 pour ses contrats de location.

La définition d'un contrat de location s'axe sur le droit d'usage. Un contrat de location représente tout contrat, ou partie de contrat, donnant le droit d'utiliser un actif identifié pour une période de temps donnée en échange d'un paiement périodique. Pour classer un contrat en contrat de location, le preneur doit :

- * percevoir la majorité des bénéfices économiques résultant de cet usage ;
- * déterminer la façon dont est utilisé l'actif ;
- * désigner et définir les caractéristiques de l'actif.

Afin d'augmenter la transparence et l'exhaustivité des états financiers, tout contrat tel que défini ci-dessus apparaît au bilan de l'entreprise, sauf exceptions pour les locations de courte durée (moins d'un an) ou portant sur des actifs non significatifs.

A la date de prise d'effet du contrat, le Groupe enregistre « l'obligation de payer les loyers » au passif du bilan, et « le droit d'utiliser le bien » à l'actif sur la durée du contrat de location. Les biens loués par le Groupe sont principalement des bâtiments. Les contrats de location de courte durée ou portant sur des actifs non significatifs (photocopieurs par ex.) sont comptabilisés en charges d'exploitation sur une base linéaire sur la durée du contrat.

Le passif locatif (« obligation de payer les loyers ») est évalué à la valeur actualisée des loyers restant à payer sur la durée du contrat de location.

L'actif (« le droit d'utiliser le bien ») est évalué au montant du passif locatif, ajusté s'il existe des incitants ou paiements préalables au contrat.

Lorsque le Groupe est temporairement bailleur d'immeubles développés destinés à être vendus, les actifs sont comptabilisés conformément à IAS 40 – Immeubles de placement, et les loyers perçus sont imputés en produits. A l'exception du projet Cortenberg, les immeubles acquis en vue d'être développés sont comptabilisés dans les stocks car destinés à être démolis dans un délai relativement court.

3.8. Stocks

Les projets en cours de développement du Groupe sont comptabilisés en stocks.

Les stocks sont évalués au montant le plus faible entre le coût et la valeur nette de réalisation. Le coût comprend l'ensemble des frais liés à la réalisation du projet à savoir :

- Le terrain et frais accessoires;
- Les frais de conception;
- Les coûts de construction et les honoraires des conseils;
- Les coûts d'emprunt liés au financement (voir point 3.10.);
- Les autres coûts directs et indirects encourus pour amener les stocks dans l'état où ils se trouvent.

Une réduction de valeur est comptabilisée en charges lorsque la valeur nette de réalisation estimée à la date de clôture est inférieure à la valeur comptable.

Dans le cas où un immeuble acquis par le Groupe en vue de le redévelopper est (en tout ou partie) loué, cet immeuble est comptabilisé en stock dans la mesure où la destruction ou redéveloppement est prévu à court terme ; dans le cas contraire, il est comptabilisé en immeubles de placement (voir 3.7 ci-dessus). Les loyers temporairement perçus sont reconnus en compte de résultats.

Cependant, un immeuble redéveloppé et loué mais non encore vendu est requalifié en immeubles de placement (IAS 40) (voir 3.7 ci-dessus), et les loyers perçus sont comptabilisés en produits.

3.9. Provisions

Une provision est comptabilisée lorsque les trois conditions suivantes sont rencontrées :

- Le Groupe a une obligation actuelle (juridique ou implicite) à la date de clôture ;
- Il est probable que le règlement de cette obligation résultera en une sortie de ressources ; et
- Le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable.

Les provisions sont évaluées sur base de la meilleure estimation de la dépense nécessaire pour éteindre l'obligation. Le cas échéant, les montants font l'objet d'une actualisation afin de tenir compte de l'écoulement du temps.

Les provisions constituées par le Groupe portent essentiellement sur ses obligations résiduelles dans le cadre de projets vendus, notamment quant aux garanties locatives accordées à l'acheteur. Ces dernières portent sur des durées limitées (maximum 24 mois) et sur une partie des surfaces vendues (au maximum la partie non louée). Ce type de provision est utilisé ou repris en compte de résultat à la date la plus avancée entre (i) le moment où le bien immobilier est loué et (ii) le moment où le Groupe paie le montant de la garantie locative à l'acquéreur.

Pour ce qui concerne les risques pour lesquels un décaissement effectif est jugé non probable, ces passifs éventuels font l'objet d'une information dans les notes (voir note 28).

3.10. Coûts d'emprunt

Les coûts d'emprunt constituent les intérêts et autres coûts encourus en relation avec les emprunts. Les coûts d'emprunt attribuables à l'acquisition, la construction ou la production d'un actif qualifié sont incorporés dans le coût de cet actif.

Un actif qualifié est un actif exigeant une longue période de préparation avant de pouvoir être utilisé ou vendu.

Les immeubles destinés à la vente comptabilisés en stock répondent à ce critère puisque les études, la construction et la commercialisation peuvent prendre plusieurs années.

La capitalisation des coûts d'emprunt est suspendue pendant les périodes longues au cours desquelles le cours normal du développement du projet est interrompu.

Les coûts d'emprunt qui ne sont pas attribuables à des actifs qualifiés sont comptabilisés en compte de résultat.

3.11. Instruments financiers

Les actifs et passifs financiers sont comptabilisés dans le bilan lorsque le Groupe devient partie aux dispositions contractuelles de l'instrument.

Créances commerciales et autres créances

Les créances sont évaluées à leur coût amorti. Lorsqu'il existe une indication objective que la valeur comptable d'une créance excède les flux de trésorerie attendus, une réduction de valeur est comptabilisée en charges pour la différence.

Dettes commerciales et autres dettes

Les dettes sont évaluées au coût amorti, ce qui correspond à leur valeur nominale dans la grande majorité des cas.

Emprunts bancaires

Les avances et les emprunts bancaires sont évalués initialement à leur juste valeur diminuée des frais directs de transaction et sont portés ultérieurement au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Le taux d'intérêt effectif est le taux qui actualise exactement les décaissements de trésorerie futurs sur la durée de vie prévue du passif financier ou, si cela est approprié, sur une période plus courte.

Instruments dérivés

Le Groupe utilise uniquement des instruments dérivés pour couvrir le risque de fluctuation des taux d'intérêt sur ses emprunts à taux variable. Toutefois, le Groupe n'applique pas la comptabilité de couverture compte tenu des conditions strictes à respecter selon le référentiel IFRS.

Les instruments dérivés sont comptabilisés dans le bilan à leur juste valeur. Les variations de la juste valeur des instruments financiers dérivés sont comptabilisées directement en résultat.

3.12. Chiffre d'affaires

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 types de contrats de vente rencontrés par le Groupe sont les suivants :

1) Ventes de bureaux

Conformément à IFRS 15, le Groupe évalue, au cas par cas, si au sein d'un contrat, la vente du terrain, les constructions et la commercialisation représentent des obligations de prestations distinctes, et si pour chaque obligation, le revenu fait l'objet d'un transfert de contrôle progressif ou non.

2) Ventes de commerces

La méthode de reconnaissance du revenu est identique à celle des ventes de bureaux.

3) Ventes de projets résidentiels

Dans le cas particulier des ventes d'unités résidentielles en Belgique qui sont soumises à la loi Breyne, les risques et avantages liés à la propriété sont transférés à l'acheteur au fur et à mesure de la construction, étant donné que le transfert de propriété s'effectue « au fur et à mesure de la mise en œuvre des matériaux et de leur incorporation au sol ou à l'immeuble en construction ». Un mécanisme similaire est d'application au Luxembourg.

En conséquence, le chiffre d'affaires relatif aux constructions d'unités résidentielles en Belgique et au Luxembourg est reconnu à l'avancement de la construction pour autant que les unités résidentielles aient été vendues (acte notarié).

A noter que l'analyse du cadre réglementaire en Hongrie a conclu à l'obligation de reconnaître le revenu à l'accomplissement de l'obligation de prestation, soit à la livraison lors de la signature de l'acte final.

4) Revenus des immeubles de placement

Le Groupe conclut des contrats de location en qualité de bailleur pour ses immeubles de placement. Il s'agit soit d'immeubles acquis en vue de leur développement futur et qui sont loués jusqu'au début du développement, soit d'immeubles en cours de commercialisation, dont la vente n'est pas encore intervenue. Ces contrats sont classés comme des contrats de location simple.

Les revenus de location des contrats de location simple sont comptabilisés selon la méthode linéaire sur la durée du contrat de location concerné.

Le chiffre d'affaires comporte également les éventuels compléments de prix perçus en contrepartie des services commerciaux fournis par le Groupe, lesquels consistent en la conclusion de contrats de location des surfaces des immeubles vendus.

La constatation des produits associés coïncide avec la conclusion des contrats de location donnant droit aux compléments de prix. Ces derniers sont déterminés contractuellement sur base des surfaces louées, de la durée du contrat et du montant des loyers.

Quant aux immeubles non vendus, la recherche de locataires ne faisant pas l'objet d'un accord de vente au moment où les prestations sont réalisées, ce service n'est pas spécifiquement refacturé à l'acheteur lors de la conclusion d'un accord de vente. Par contre, il influence fortement la fixation du prix car celui-ci dépend notamment du niveau d'occupation de l'immeuble vendu.

A noter que tous les flux relatifs à des projets (et donc aux filiales qui les développent) sont considérés comme des flux opérationnels.

3.13. Impôts sur le résultat

Les impôts sur le résultat comprennent les impôts courants et les impôts différés. Ils sont comptabilisés en résultat sauf s'ils se rapportent à des éléments comptabilisés directement en capitaux propres, auquel cas ils sont également enregistrés en capitaux propres.

L'impôt courant est le montant des impôts à payer sur base du bénéfice imposable de l'exercice, ainsi que les rectifications éventuelles portant sur des exercices antérieurs. Il est calculé sur base des taux d'imposition locaux en application à la date de clôture.

Les impôts différés incluent les montants d'impôts payables au cours d'exercices futurs au titre de différences temporelles imposables, d'une part, et les montants d'impôts recouvrables au cours d'exercices futurs au titre de différences temporelles déductibles, de pertes fiscales récupérables non utilisées et du report de crédits d'impôt non utilisé, d'autre part. Les différences temporelles constituent les différences entre la valeur nette comptable des actifs et passifs dans les états financiers et leur base fiscale correspondante.

Les passifs d'impôts différés sont reconnus sur toutes les différences temporelles imposables, tandis que les actifs d'impôts différés sont reconnus dans la mesure où il est probable que celles-ci pourront être imputées à l'avenir sur un bénéfice imposable.

À chaque date de clôture, le Groupe ré-estime le montant des actifs d'impôts différés en fonction des résultats imposables attendus des entités concernées.

3.14. Avantages du personnel

Les avantages à court terme sont comptabilisés dans la période au cours de laquelle ils sont encourus.

Les avantages postérieurs à l'emploi comprennent les pensions et autres avantages liés à la retraite, ainsi que l'assurance-vie et les soins médicaux postérieurs à l'emploi. Ces avantages sont uniquement repris dans le cadre de plans à cotisations définies. Ces dernières sont prises en charge au compte de résultat au moment où elles sont dues.

La société offre également à certains cadres un régime de stock-options sur base d'un régime est « cash settled ». La juste valeur de chaque option est estimée sur base de l'augmentation de valeur annuelle (résultat après impôt et affecté aux fonds propres) sur laquelle une décote est appliquée. La juste valeur est comptabilisée en autres dettes avec réévaluation annuelle passant dans le compte de résultat.

Note 4 : Jugements comptables critiques et sources principales d'incertitude relatifs aux estimations

Dans le cadre de la préparation des états financiers consolidés, le Groupe doit nécessairement réaliser certaines estimations et faire preuve de jugement dans l'application des méthodes comptables. Les estimations et hypothèses utilisées sont déterminées sur base des meilleures informations disponibles au moment de la clôture des états financiers. Cependant, ces estimations comportent inévitablement un certain degré d'incertitude de sorte que des écarts potentiellement significatifs peuvent être constatés par rapport aux réalisations. Les estimations, hypothèses et jugements significatifs dans la préparation des états financiers consolidés sont commentées ci-dessous :

- Conformément à IFRS 15, le Groupe évalue désormais, au cas par cas, si au sein d'un contrat, la vente du terrain, les constructions et la commercialisation représentent des obligations de prestations distinctes, et si pour chaque obligation, le revenu fait l'objet d'un transfert de contrôle progressif ou non.
- Dans certains cas, l'appréciation du niveau d'influence de la Société sur d'autres entités (contrôle vs. contrôle conjoint) peut faire appel au jugement en fonction des droits des partenaires sur les décisions stratégiques financières et opérationnelles de l'entité (voir note 5).
- Concernant les provisions, plusieurs estimations doivent être réalisées, en particulier quant au niveau de probabilité d'une sortie de ressources et quant à la dépense nécessaire à l'extinction de l'obligation actuelle (juridique ou implicite) à la date de clôture.
- Les actifs d'impôts différés sont comptabilisés uniquement dans la mesure où il est probable que ceux-ci pourront être imputés à l'avenir sur un bénéfice imposable. L'estimation de celui-ci se base sur des projections réalisées par entité fiscale (voir note 29).
- La valorisation du stock se fait au montant le plus faible entre le coût réel et la valeur nette de réalisation. Elle implique le choix et la détermination de certaines hypothèses nécessitant de recourir au jugement et à certaines estimations afin de déterminer les coûts et les revenus attendus.

Note 5 : Structure du Groupe

Dénomination	Siège social	Fraction du capital détenue 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 HAMILUS RESIDENCE 1	L-1420 Luxembourg	100	31-déc
ROYAL HAMILUS RESIDENCE 2	L-1420 Luxembourg	100	31-déc
ROYAL HAMILUS 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
CODIC Z'EST 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

Dénomination	Siège social	Fraction du capital détenue directement ou indirectement en %	Date de clôture
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 30 avril.

30/04/2022

Aucune modification du périmètre n'a été constatée au cours de cet exercice.
A noter que la dénomination de Tosniop SA a été modifiée en Codic Zest SA.

30/04/2021

Au 30/04/2021, 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 6 : 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).

30-04-22	<i>BE</i>	<i>FR</i>	<i>LU</i>	<i>ES</i>	<i>HO</i>	<i>RO</i>	<i>Corporate</i>	<i>Total</i>	<i>Elimination des montants proportionnels</i>	<i>Total rapporté</i>
Chiffre d'affaires	22.752	51.119	3.799	37.100	9.220	0	0	123.990	-18.219	105.771
Coûts des ventes	-17.817	-42.747	-3.073	-22.557	-8.263	-194	0	-94.652	16.542	-78.110
Marge Brute	4.935	8.372	726	14.543	956	-194	0	29.338	-1.677	27.661
Autres produits	134	0	-174	0	75	0	0	34	0	34
Résultat sectoriel	5.069	8.372	552	14.543	1.031	-194	0	29.373	-1.677	27.695
Charges administratives et commerciales							-8.819	-8.819	21	-8.798
Résultat financier							-5.751	-5.751	-188	-5.939
Impôts sur le résultat							-6.378	-6.378	375	-6.003
Part dans le résultat des sociétés MEQ							0	0	1.469	1.469
Résultat net	5.069	8.372	552	14.543	1.031	-194	-20.948	8.425	0	8.425
30-04-21	<i>BE</i>	<i>FR</i>	<i>LU</i>	<i>ES</i>	<i>HO</i>	<i>RO</i>	<i>Corporate</i>	<i>Total</i>	<i>Elimination des montants proportionnels</i>	<i>Total rapporté</i>
Chiffre d'affaires	993	57.689	16.877	0	8.462	0	0	84.022	-30.739	53.283
Coûts des ventes	-829	-48.557	-13.158	238	-8.441	-204	0	-70.952	24.342	-46.610
Marge Brute	164	9.132	3.719	238	22	-204	0	13.070	-6.397	6.673
Autres produits	-60	0	430	0	36	0	0	407	0	407
Résultat sectoriel	104	9.132	4.149	238	58	-204	0	13.477	-6.397	7.079
Charges administratives et commerciales							-6.753	-6.753	9	-6.744
Résultat financier							-7.232	-7.232	-134	-7.366
Impôts sur le résultat							796	796	1.949	2.745
Part dans le résultat des sociétés MEQ							0	0	4.574	4.574
Résultat net	104	9.132	4.149	238	58	-204	-13.189	288	-0	288

30-04-22	<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	64.522	6.312	23.237	8.711	54.956	35.799	0	193.537	-37.328	156.209
Immeubles de placement	12.722	159.074	0	0	0	0	0	171.796	0	171.796
Immobilisations corporelles	192	462	212	0	38	0	0	904	0	904
Participations mises en équivalence							0	0	25.323	25.323
Autres actifs(*)							163.361	163.361	-23.120	140.241
<u>Total actif</u>	<u>77.436</u>	<u>165.849</u>	<u>23.449</u>	<u>8.711</u>	<u>54.994</u>	<u>35.799</u>	<u>163.361</u>	<u>529.598</u>	<u>-35.125</u>	<u>494.473</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	187.384	-33.714	153.671
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>

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

30-04-22	<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	43.600	112.073	12.845	14.250	17.394	0	134.350	334.513	-31.140	303.373
Autres passifs (*)							38.940	38.940	-3.985	34.955
<u>Total passifs</u>	<u>43.600</u>	<u>112.073</u>	<u>12.845</u>	<u>14.250</u>	<u>17.394</u>	<u>0</u>	<u>173.291</u>	<u>373.453</u>	<u>-35.125</u>	<u>338.328</u>

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

30-04-21	<i>BE</i>	<i>FR</i>	<i>LU</i>	<i>ES</i>	<i>HO</i>	<i>RO</i>	<i>Corporate</i>	<i>Total</i>	<i>Elimination des montants proportionnels</i>	<i>Total rapporté</i>
Emprunts	47.606	107.197	0	15.963	15.277	0	114.378	300.420	-22.301	278.119
Autres passifs (*)							28.503	28.503	-4.156	24.347
Total passifs	47.606	107.197	0	15.963	15.277	0	142.881	328.923	-26.457	302.466

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

Clients représentant plus de 10% du chiffre d'affaires

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.

	30-04-22	Segment
Client 1	32,0%	Espagne
Client 2	30,8%	France
Client 3	8,2%	Belgique
Client 4	7,8%	France
Client 5	7,8%	Hongrie
Client 6	6,6%	Belgique
Client 7	3,7%	Belgique
Client 8	3,2%	Luxembourg

	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 7 : 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 30/04/22 s'établit à 27 661. Elle comprend essentiellement:

- * La marge réalisée à la livraison du bâtiment StepUp en Espagne.
- * La marge réalisée sur l'avancement et la livraison des constructions du projet de bureaux à Montigny
- * La marge réalisée sur les ventes des appartements du Royal Hamilius et de Jade.
- * Les résultats d'exploitation des projets B'est et Carré d'Or
- * Les loyers perçus dans notre projet Cortenbergh sont, depuis cet exercice, repris en chiffre d'affaire
- * Les produits des reventes des terrains de Schilde et Villa Lobar.

La marge brute au 30/04/21 s'établit à 6.673. Elle comprend essentiellement:

- * La marge réalisée sur l'avancement des constructions du projet de bureaux à Montigny.
- * La marge liée aux ajustements relatifs au Royal Hamilius Commerces, Bureaux et Parking.
- * La marge réalisée sur les ventes des appartements du Royal Hamilius.
- * Les résultats d'exploitation des projets B'est et Carré d'Or.

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 30/04/2022, la marge sur l'avancement des constructions du projet Network II a également été réalisée.

La marge à l'avancement du projet résidentiel Green Court Residences (Hongrie) a aussi été comptabilisée au 30/04/2022.

Au 30/04/2021, la vente du projet Network II a été réalisée en coentreprise et la marge sur l'avancement des constructions du projet Network I a également été réalisée.

La marge à l'avancement du projet résidentiel Green Court Residences (Hongrie) a aussi été comptabilisée au 30/04/2021.

Le compte de résultat est présenté par fonction : d'une part le coût des ventes de projets, ce qui constitue l'activité du groupe, et d'autre part les fonctions de support, administratives et commerciales.

Les frais encourus sont répartis, soit sur les projets, soit sur les fonctions de support.

Ces frais sont présentés par nature dans les notes suivantes.

Désagrégation des revenus (en milliers €)

	30-04-22	30-04-21
Bureaux et Commerces	94.401	37.778
Terrain	13.809	0
Construction	72.826	31.568
Commercialisation	0	1.372
Autres	7.766	4.837
Résidentiel	11.371	15.505
Unité résidentielle d'un projet-Loi Breyne ou équivalente	11.371	15.505
Unité résidentielle d'un projet-Autres	0	0
Total du chiffre d'affaires	105.771	53.283
Moment de reconnaissance du revenu (hors loyers)		
Moment précis	50.909	1.372
A l'avancement	47.096	47.073

A noter que les montants repris dans le poste « Autres » correspondent à des loyers. Les marges encore à constater sur le projet Jade vendu avant son achèvement seront prises en résultat sur l'exercice 22/23.

Note 8 : Frais de personnel

Les frais de personnel sont enregistrés soit directement dans les stocks, lorsqu'ils sont relatifs à un projet, soit en compte de résultats, lorsqu'ils sont relatifs à du personnel administratif et commercial.

	30-04-22	30-04-21
Frais de personnel administratif et commercial	5.629	3.985
Frais de personnel sur projet	3.272	3.080
Total frais de personnel de l'exercice	8.901	7.065
	30-04-22	30-04-21
Avantages à court terme	8.232	6.811
Avantages postérieurs à l'emploi	361	411
Stock option	308	-156
Total frais de personnel	8.901	7.065
Emploi en équivalents temps plein		
Nombre de travailleurs à la fin de l'exercice	40	40

L'ensemble des employés du Groupe bénéficie d'une assurance groupe du type "defined contribution". A ce titre, aucune provision ne doit être comptabilisée dans les comptes.

A noter cependant que, en Belgique, selon la Loi sur les Pensions Complémentaires, l'employeur doit garantir un rendement minimum sur les plans de pension. Pour les contributions de l'employeur, ce rendement minimum s'élève à 3,25%. Or depuis le 01/01/2013 notre assureur belge ne garantit, pour les nouveaux versements, qu'un taux de 2,25%. A ce jour aucune provision n'a été comptabilisée pour ce différentiel garanti. En effet, aucun sous-financement important n'est à noter.

Note 9 : Autres charges opérationnelles

Les autres charges opérationnelles se décomposent comme suit :

	30-04-22 <i>En milliers d'euros</i>	30-04-21 <i>En milliers d'euros</i>
Frais de déplacement (avions, trains, hôtels, taxis, restaurants, frais de voiture)	505	482
Autres frais de personnel (frais de cantine, séminaires et formations, cotisations et documentations)	254	98
Charges bureaux (incluant taxes et consommations diverses)	268	453
Autres frais de bureau (assurances, frais de poste, fournitures, entretiens et réparations)	285	316
Informatique et téléphonie	369	432
Honoraires (audit, bureaux comptables, fiscalité, payroll, avocats)	732	716
Communication et publicité	232	107
Autres	237	-184
Capitalisation projets	-918	-920
TOTAL	1.963	1.499

Contrats de location

Les contrats de location ont trait aux surfaces de bureau prises en location pour l'exercice des activités du Groupe.

Suite à l'entrée en vigueur de IFRS 16, tout contrat de location doit apparaître au bilan de l'entreprise, sauf exceptions pour les locations de courte durée (moins d'un an) ou portant sur des actifs non significatifs.

A la date de prise d'effet du contrat, le preneur enregistre « l'obligation de payer les loyers » au passif du bilan, et « le droit d'utiliser le bien » à l'actif sur la durée du contrat de location.

Le passif locatif (« obligation de payer les loyers ») est évalué à la valeur actualisée des loyers restant à payer sur la durée du contrat de location.

	30-04-22 <i>En milliers d'euros</i>	30-04-21 <i>En milliers d'euros</i>
Amortissement des loyers comptabilisés sur la période	710	688
Revenus des sous-locations	0	0
Montant total des paiements minimaux à effectuer:		
- à 1 an ou moins	643	679
- à plus de 1 an mais moins de 5 ans (montants actualisés)	1.253	1.978
- à plus de 5 ans	0	0

Le Groupe n'a pas l'intention de changer sa stratégie en termes de location.

Note 10 : Résultat financier

	30-04-22	30-04-21
Charges d'intérêt	-5.960	-5.556
Charges d'intérêts projets en exploitation	-2.257	-2.086
Variations de juste valeur d'instruments dérivés	0	0
Autres charges financières	0	0
Charges financières	-8.216	-7.642
Produits d'intérêt	44	53
Variations de juste valeur d'instruments dérivés	2.234	222
Autres produits financiers	0	0
Produits financiers	2.278	276
Total	-5.938	-7.366

Au 30/04/2022 la charge d'intérêt s'élève à 5 938 contre 7 366 au 30/04/2021.

Ces chiffres excluent les intérêts capitalisés. Les projets B'est et Carré Or étant en exploitation l'ensemble des frais de financement de ces projets ont été pris en charges pour un montant de 2 257.

A noter que les produits et charges d'intérêts relatifs aux comptes courants avec les sociétés mises en équivalence ont été éliminés contre le résultat des sociétés mises en équivalence dans la présentation de cet exercice.

La diminution importante du montant des charges financières totales provient exclusivement des produits constatés sur les instruments dérivés.

Note 11 : Impôts sur le résultat

	30-04-22	30-04-21
I. Ventilation des impôts		
Impôts courants		
Impôts sur le résultat de l'exercice	-7.105	-998
Impôts régularisation des exercices antérieurs	0	137
Total des impôts courants	-7.105	-861
Impôts différés	1.102	3.606
Total impôts courants et différés	-6.003	2.745
II. Rapprochement entre le taux d'impôt théorique et le taux d'impôt effectif.		
Taux de l'impôt	25,00%	29,58%
Résultat avant impôt	14.428	-2.457
Moins la part du résultat des sociétés mises en équivalence	-1.469	-4.574
Résultat avant impôts hors sociétés mises en équivalence	12.959	-7.032
Impôts sur base du taux théorique (25%)	3.240	-2.080
Ajustements d'impôt		
sur pertes fiscales et différences temporelles déductibles pour lesquelles aucun actif d'impôt différé n'est reconnu	2.442	4.493
sur utilisation de pertes fiscales antérieures pour lesquelles aucun actif d'impôt différé n'avait été reconnu	-968	-1.841
reprise de DTA non justifiés par des produits futurs	-410	0
différence de taux d'impôt	212	2.227
régularisation d'impôt sur exercices antérieurs	-56	20
reconnaissance d'impôts différés actifs non reconnus dans les exercices antérieurs	-3	-2.470
crédits d'impôts (intérêts notionnels) attribuables aux dépenses non admises	1.384	-34
sur éléments non taxables	162	-2.920
autres	0	-140
Impôts sur base du taux de l'impôt effectif pour l'exercice	6.003	-2.745
Résultat avant impôts hors sociétés mises en équivalence	12.959	-7.032
Taux d'impôt effectif	46,3%	39,0%

Note 12 : Immobilisations corporelles

Valeurs comptables	30-04-22 <i>En milliers d'euros</i>	30-04-21 <i>En milliers d'euros</i>
Installations, machines et outillage	322	485
Mobilier et matériel roulant	300	358
Matériel de bureau et informatique	282	277
TOTAL	904	1.119

Mouvements des immobilisations corporelles	Installations, machines et outillage <i>En milliers d'euros</i>	Mobilier et matériel roulant <i>En milliers d'euros</i>	Matériel de bureau et informatique <i>En milliers d'euros</i>	Total <i>En milliers d'euros</i>
<i>Coût</i>				
<i>Solde au 1er mai 2020</i>	1.822	1.152	2.557	5.531
Acquisitions	318	108	56	482
Cessions & Désaffectations	0	-35	0	-35
Incidence des écarts de change	0	0	0	0
Transferts vers d'autres rubriques	0	0	0	0
<i>Solde au 30 avril 2021</i>	2.140	1.225	2.613	5.978
Acquisitions	0	108	153	261
Cessions & Désaffectations	0	-145	0	-145
Incidence des écarts de change	0	0	0	0
Transferts vers d'autres rubriques	0	0	0	0
<i>Solde au 30 avril 2022</i>	2.140	1.188	2.766	6.094
<i>Amortissements et pertes de valeur cumulés</i>	<i>En milliers d'euros</i>	<i>En milliers d'euros</i>	<i>En milliers d'euros</i>	<i>En milliers d'euros</i>
<i>Solde au 1er mai 2020</i>	-1.504	-675	-2.159	-4.338
Amortissements actés	-151	-207	-177	-536
Cessions & Désaffectations	0	15	0	15
Incidence des écarts de change	0	0	0	0
Transferts vers d'autres rubriques	0	0	0	0
<i>Solde au 30 avril 2021</i>	-1.655	-867	-2.336	-4.858
Amortissements actés	-162	-157	-148	-467
Cessions & Désaffectations	0	136	0	136
Incidence des écarts de change	0	0	0	0
Transferts vers d'autres rubriques	0	0	0	0
<i>Solde au 30 avril 2022</i>	-1.818	-888	-2.484	-5.190

Au 30/04/2022, les acquisitions et cessions vont principalement suite au renouvellement du parc informatique et automobile belge.

Au 30/04/2021, les investissements font principalement suite à l'acquisition de la société B'est Loisirs.

Des investissements informatiques ont également été réalisés au niveau groupe.

Au 30/04/2022, aucune garantie n'a été donnée sur des immobilisations corporelles, et aucun engagement n'a été signé en vue d'acquérir des immobilisations corporelles.

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.

Valeurs comptables	30-04-22 <i>En milliers d'euros</i>	30-04-21 <i>En milliers d'euros</i>
COUTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE PRECEDENT	160.145	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
Transfert du poste stocks	12.722	0
COUTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE	172.867	160.145
AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE PRECEDENT	1.071	0
Dépréciations	0	1.071
AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE	1.071	1.071
VALEUR NETTE COMPTABLE	171.796	159.074

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

Au 30/04/2021, le centre commercial Carré d'Or fait son entrée dans le périmètre (100% Codic), et une réduction de valeur de 1.071 a été actée.

Au 30/04/2022, l'immeuble Cortenbergh a été reclassé des stocks vers cette rubrique, l'horizon de développement du projet ayant été revu.

Les immeubles de placement constituent une garantie pour les emprunts du Groupe à hauteur de 106.289.

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.

Best

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 : Stocks

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

	<u>30-04-22</u>	<u>30-04-21</u>
Stocks	156.209	153.671
dont frais financiers	12.312	11.373
et dépréciations	-2.532	-2.532

La répartition par zone géographique est la suivante :

	<u>30-04-22</u>	<u>30-04-21</u>
Belgique	60.689	73.322
France	6.312	4.573
Luxembourg	23.237	3.192
Hongrie	21.461	17.647
Roumanie	35.799	35.807
Espagne	8.711	19.130
	<u>156.209</u>	<u>153.671</u>

La valeur comptable des stocks évolue comme suit :

Stocks au 1er mai	153.671	88.684
Achats de l'exercice	49.376	72.388
Cessions de l'exercice	-43.484	-13.392
Transfert vers Immeubles de placement	-8.482	0
Intérêts activés	939	1.991
Frais généraux activés	4.190	4.000
Transferts d'autres comptes	0	0
Réductions de valeurs actées	0	0
Réductions de valeurs reprises	0	0
Mouvements de la période	2.539	64.987
Stocks en fin de période	156.209	153.671

La valeur comptable des stocks se décompose comme suit:

Terrains (permis obtenus)	74.168
Terrains (permis non obtenus)	55.507
Constructions	26.534
	156.209

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 97.941 (contre 81.782 au 30/04/21).

Note 15 : Créances commerciales

Les rubriques du bilan présentées ci-dessous sont valorisées au coût amorti, leur juste valeur n'est pas significativement différente.

	30-04-22 <i>En milliers d'euros</i>	30-04-21 <i>En milliers d'euros</i>
Créances commerciales	29.610	16.051
TOTAL	29.610	16.051

Le montant de 29.610 se compose notamment des montants à recevoir des locataires sur le projet de B'est et Carré d'Or, des soldes de prix de vente du projet Royal-Hamilus, ainsi que des factures à établir à des sociétés mises en équivalence.

Le risque de crédit lié aux créances commerciales est relativement limité, d'une part du fait de la nature des clients qui sont en majorité des investisseurs connus, et d'autre part du fait que le Groupe a recours aux garanties bancaires à première demande pour couvrir les montants en créances (voir la note 23 traitant de la gestion du risque financier ainsi que la note 27 portant sur les droits et engagements hors bilan).

En ce qui concerne les créances relatives aux clients des projets en exploitation (B'est et Carré d'Or), les montants échus qui restent impayés sont susceptibles de faire l'objet de réductions de valeur lorsqu'ils s'avèrent irrécouvrables.

Au 30/04/2022, une réduction de valeur de 772 a été prise sur les créances clients de B'est. Cependant, un montant de 1.006 a été repris.

Pour ce qui est de Carré d'Or, la réduction de valeur enregistrée cette année s'élève à 299, mais une reprise de 476 a également été effectuée.

Note 16 : Autres actifs courants

Les rubriques du bilan présentées ci-dessous sont valorisées au coût amorti, leur juste valeur n'est pas significativement différente.

	30-04-22 <i>En milliers d'euros</i>	30-04-21 <i>En milliers d'euros</i>
Autres actifs courants	3.029	6.182
dont: Avances à des coentreprises	74	74
TVA à récupérer et autres taxes	1.104	4.790
Dépôts et cautionnements versés	88	163
Autres	1.763	1.155

Note 17 : Trésorerie et équivalents de trésorerie

	30-04-22 <i>En milliers d'euros</i>	30-04-21 <i>En milliers d'euros</i>
Soldes bancaires	94.834	60.310
TOTAL	94.834	60.310

Ce poste comprend les espèces, les dépôts à vue et les placements à très court terme (très liquides, soumis à un risque négligeable de changement de valeur).

Note 18 : Capital

Au 30/04/2022, la structure de l'actionariat se présente comme suit :

	Nombre d'actions	Participation (%)	Catégorie
EUROPE INVEST SA EMABE INVEST SPRL	27.840	89,11%	A
Total	31.242	100,00%	

	Actions ordinaires
Mouvement dans le nombre d'actions	
Nombre d'actions, solde d'ouverture	31.242
Nombre d'actions émises après la clôture de l'exercice au 30/04/2021 et bénéficiant de dividendes au 30/04/2021	0
Nombre d'actions propres acquises et détruites (cat. A)	0
Nombre d'actions, solde de clôture	31.242
- actions émises, entièrement libérées	31.242
Nombre d'actions émises après la clôture de l'exercice et bénéficiant de dividendes	0
Nombre total d'actions émises bénéficiant des dividendes au 30/04/2022	31.242

Note 19 : Emprunts

<i>En milliers d'euros</i>	30-04-22	30-04-21
Non-garantis - au coût amorti		
Emprunts contractés auprès:		
d'institutions financières (1)	39.155	39.155
emprunts obligataires (2)	109.445	89.473
	<u>148.600</u>	<u>128.628</u>
Garantis - au coût amorti		
Emprunts bancaires (3)	154.773	149.491
TOTAL	<u>303.373</u>	<u>278.119</u>
Courants	52.792	50.127
Non courants	250.581	227.992
TOTAL	<u>303.373</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 30/04/2022, ils étaient tous respectés.

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

<u>Ligne</u>	<u>Covenant</u>	<u>30-04-22</u>
Corporate ING	FP Consolidés > 95 mios	156
	Solvabilité > 25%	31,6%
	Gearing < 1,75	1,34
Corporate Befius	FP Consolidés > 95 mios	156
	Solvabilité > 25%	31,6%
	Gearing < 1,75	1,34
Obligation 2017/2022	FP Consolidés > 95 mios	156
	Solvabilité > 30%	31,6%
	Gearing < 1,75	1,34
Obligation 2019/2024	FP Consolidés > 95 mios	156
	Solvabilité (hors Cash) > 30%	39,1%
	Gearing < 1,75	1,34
Obligation 2020/2025	FP Consolidés > 95 mios	156
	Solvabilité (hors Cash) > 30%	39,1%
	Gearing < 1,75	1,34
Obligation 2021/2026	FP Consolidés > 95 mios	156
	Solvabilité (hors Cash) > 30%	39,1%
	Gearing < 1,75	1,34

	30-04-22	30-04-21
DETTES FINANCIERES AU 1ER MAI	280.776	227.269
Dettes résultant de l'application d'IFRS 16	-761	-57
Dettes contractées	35.283	68.218
Dettes remboursées	-10.001	-37.224
Transfert depuis les mises en équivalence	0	22.329
Prime émission emprunt obligataire	-300	
Amortissements des frais d'émission d'emprunts obligataires	272	241
VARIATION DE L'EXERCICE	24.493	53.507
DETTES FINANCIERES AU 30 AVRIL	305.269	280.776

Note 20 : 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>		30-04-22	30-04-21
Actif	CAP 10.600	81	6
	CAP 69.500	561	23
	CAP 59.500	1.300	176
	CAP 8.600	0	18
	CAP 17.850	523	0
	CAP 5.512	103	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	Taux de réf	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
	5.512	1,50%		07-04-22	07-04-26

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 21 : Dettes commerciales

Les rubriques du bilan présentées ci-dessous sont valorisées au coût amorti, leur juste valeur n'est pas significativement différente.

	30-04-22 <i>En milliers d'euros</i>	30-04-21 <i>En milliers d'euros</i>
Dettes commerciales	20.066	11.993
TOTAL	20.066	11.993

Le montant des dettes d'exploitation reprend les fournisseurs et retenues de garantie ouverts sur les projets et, le cas échéant, les provisions constituées lors des ventes (factures à recevoir, garanties locatives, fittings, ...).

Note 22 : Autres dettes

Les rubriques du bilan présentées ci-dessous sont valorisées au coût amorti, leur juste valeur n'est pas significativement différente.

	30-04-22 <i>En milliers d'euros</i>	30-04-21 <i>En milliers d'euros</i>
Autres dettes	5.620	3.562
dont: TVA à payer et autres taxes	0	0
Dettes salariales et sociales	1.773	1.821
Dividendes à payer	0	0
Dépôts et cautionnements reçus	962	864
Avances partenaires	0	0
Autres	2.886	877

Les dettes salariales et sociales reprennent les rémunérations fixes et variables à payer et le pécule de vacances.

Note 23 : Catégories d'instruments financiers

En milliers d'euros	30-04-22	30-04-21
Actifs financiers		
<i>Juste valeur par le biais du compte de résultats</i>		
détenus à des fins de transaction	2.568	223
<i>Prêts et créances</i>		
Créances commerciales	29.610	16.051
Garanties données	88	163
Autres actifs financiers	2.941	6.019
Trésorerie et équivalents de trésorerie	94.834	60.310
Passifs financiers		
<i>Juste valeur par le biais du compte de résultats</i>		
détenus à des fins de transaction	0	0
<i>Coût amorti</i>		
Dettes financières	303.373	278.119
Dettes commerciales	20.066	11.993
Dettes de contrats de location	1.896	2.657
Garanties reçues	962	864
Autres dettes	4.659	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 données 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 30 avril 2022 à 61 %.

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.

Cependant, 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 +/- 970 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 30 avril 2022, le groupe poursuit la réalisation d'un projet mixte résidentiel de 15 appartements et 3.600m² de bureaux à Budapest dont la livraison est attendue au printemps 2023.

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 6.

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.

30-04-22	Taux	Moins de 1 an	De 1 à 2 ans	De 2 à 3 ans	De 3 à 5 ans	Plus de 5 ans
<i>En milliers d'euros</i>						
Emprunts contractés auprès:						
Institutions financières	E3M	22.207	61.582	22.279	101.310	
Emprunt obligataire 17-22	4,25%	36.488				
Emprunt obligataire 19-24	4,625%	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		643	640	522	91	0
		62.857	100.741	24.701	144.201	0

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	4,625%	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	30-04-22	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	154.773	149.491
Montant non prélevé	34.817	30.057
	189.590	179.549

Juste valeur des instruments financiers comptabilisés au coût amorti

	Valeur Comptable	Juste Valeur	Valeur Comptable	Juste Valeur	Hierarchie de juste valeur
	30-04-22		30-04-21		
	<i>En milliers d'euros</i>		<i>En milliers d'euros</i>		
Actifs financiers					
<i>Prêts et créances</i>					
créances commerciales	29.610	29.610	16.051	16.051	Niveau 2
<i>Autres actifs financiers</i>					
Courant	3.029	3.029	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	5.621	5.621	3.562	3.562	Niveau 2
Dettes commerciales	20.066	20.066	11.993	11.993	Niveau 2
<i>Dettes financières</i>					
d'institutions financières	39.155	39.155	39.155	39.155	Niveau 2
emprunts obligataires	109.445	108.222	89.473	91.308	Niveau 2
emprunts bancaires	154.773	154.773	149.491	149.491	Niveau 2

La juste valeur des actifs et passifs financiers (à l'exception de ceux décrits plus haut) 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 30/04/2022, le montant des fonds propres s'élève à 156.145 et le total bilantaire à 494.473.

Note 24 : Actifs de contrats en cours

Issus de l'application de la norme IFRS 15, les actifs de contrats en cours se répartissent sur les secteurs suivants:

	30-04-22 <i>En milliers d'euros</i>	30-04-21 <i>En milliers d'euros</i>
Bureaux	0	6.051
Résidentiel	0	1.753
TOTAL	0	7.804

Les actifs de contrats en cours sont les montants auxquels le groupe a droit en échange de biens ou services qu'il a déjà fournis à un client alors que le paiement n'est pas encore exigible.

Au 30/04/2021, le montant concerne l'immeuble Native, et les appartements de Royal-Hamilius Résidences 1 et 2 (Aldringen et Royal-Hamilius).

Le risque de crédit lié aux actifs de contrats est relativement limité, d'une part du fait de la nature des clients qui sont en majorité des investisseurs connus, et d'autre part du fait que le Groupe a recours aux garanties bancaires à première demande pour couvrir les montants en créances (voir la note 23 traitant de la gestion du risque financier ainsi que la note 27 portant sur les droits et engagements hors bilan).

Note 25 : Passifs de contrats en cours

Issus de l'application de la norme IFRS 15, les passifs de contrats en cours se répartissent sur les secteurs suivants:

	30-04-22 <i>En milliers d'euros</i>	30-04-21 <i>En milliers d'euros</i>
Commerces	0	0
Résidentiel	580	804
TOTAL	580	804

Les passifs de contrats en cours sont les montants perçus par le groupe pour des biens ou services qu'il n'a pas encore fournis au client.

Au 30/04/2021 et au 30/04/2022, les montants sont attribuables aux appartements de Royal-Hamilius Résidences 3 (Monterey) et Jade.

Note 26 : Relations avec les parties liées
Relations entre la société mère et ses filiales et coentreprises

Les filiales et coentreprises sont listées dans la note 5 relative à la structure du Groupe.

Les soldes et transactions correspondants ont été éliminés intégralement pour les filiales consolidées. Par conséquent, ces transactions ne sont pas présentées dans cette note.

Relations avec les coentreprises

Les transactions avec les coentreprises consistent principalement en des avances en compte courant portant intérêt dont les soldes ouverts à la clôture s'élèvent à :

	30-04-22 <i>En milliers d'euros</i>	30-04-21 <i>En milliers d'euros</i>
Avances à des coentreprises	74	74
dont: intérêts	0	0
Avances partenaires	0	0
dont: intérêts	0	0

Aucune perte de valeur n'a été constatée sur ces avances. Les co-entreprises sont, le cas échéant, financées en partie par des comptes courants. Ceux-ci, considérés comme du quasi-capital, sont intégrés dans la valeur de mise en équivalence (voir note 30).

En outre, des prestations MOD (Maîtrise d'Ouvrage Délégée) ont été facturées entre sociétés du Groupe au cours de l'exercice clôturé au 30/04/2022:

	30-04-22 <i>En milliers d'euros</i>	30-04-21 <i>En milliers d'euros</i>
RH (Codic LU)	-174	430
Maxima III (Codic ITL)	75	36
Malines (Codic BE)	134	-60
TOTAL	34	407

Enfin, certaines sociétés du Groupe se portent caution de la bonne exécution d'obligations qui peuvent incomber à d'autres sociétés du Groupe en vertu de conventions.

Un récapitulatif est présenté ci-dessous :

<u>Société</u>	<u>En support de</u>	<u>Bénéficiaire</u>	<u>30-04-22</u>	<u>30-04-21</u>	<u>Détail</u>
			<u>Milliers €</u>	<u>Milliers €</u>	
Codic International	Taksony9-Alpha	2 OTP Bank (GCR 1)	0	600	Engagement de cost overruns
	DG144/DG148	2 Sberbank (GCO)	3.287	3.287	Engagement de cost overruns
	RH non résidentiel	2 Pool bancaire	0	8.000	Garantie de paiement
	RH non résidentiel	2 Pool bancaire	0	4.685	Garantie de paiement
	RH résidentiel	1 Pool bancaire	non fixé	non fixé	Garantie de paiement et garantie d'achèvement
	Best Invest I	1 CACIB (Best)	1.000	1.000	Engagement de cost overruns
	Bagneux Briand	2 BNPP (Network)	0	5.000	Engagement de cost overruns
	Codic Belgique	1 BNPPF (Etex)	0	4.000	Corporate garantie
	Codic Promotion Espagne	1 Sabadell (StepUp)	0	non fixé	Garantie d'achèvement
	Parc-Saint-Julien	1 SOCFIM	5.000	0	Caution solidaire
	4-6 Square Newton	1 CACIB	1.150	0	Caution solidaire
	2 Av. De la Gare	1 CACIB	2.623	0	Caution solidaire
	Codic Luxembourg	1 BGL BNPP	12.845	0	Garantie de paiement à première demande
	Codic International	1 Belfius Banque BNPPF	non fixé	0	Engagement de cost overruns
	Codic Inter et Codic BE	1 Invest RE A (Chancellerie) BNPPF	non fixé	non fixé	Engagement de cost overruns et cash deficiency
	Codic Inter et Codic BE	1 Invest RE A (Chancellerie)	54.010	54.010	Garantie de paiement à première demande
	RHR1, RHR2, RHR3	1 RHR1, RHR2, RHR3 Pool bancaire	non fixé	0	Garantie de paiement et de bonne exécution Garantie de paiement et garantie de bonne fin du crédit
Royal Hamilius SA	1 RH résidentiel Pool bancaire	non fixé	0	Garantie de bonne fin et de bonne exécution	
Royal Hamilius SA	1 RH résidentiel Pool bancaire	non fixé	0	Garantie de bonne exécution au terme de l'emphytéose	
Royal Hamilius SA	1 RH résidentiel Luxembourg (Ville)	non fixé	0		
TOTAL			79.915	80.582	

1 Société consolidée selon la méthode globale

2 Société mise en équivalence

Relations avec les actionnaires

Les actionnaires sont détaillés à la note 18 (capital et structure de l'actionnariat du Groupe). Il n'y a pas eu durant l'exercice de transactions autres que le paiement de dividendes.

Relations avec les principaux dirigeants

Les membres du Conseil d'Administration et du Comité de Direction constituent les principaux dirigeants du Groupe. La rémunération des principaux dirigeants est arrêtée par le Comité de Nomination et de Rémunération sur base d'une évaluation de la collaboration qui se tient chaque année, et peut être ventilée comme suit :

	<u>30-04-22</u>	<u>30-04-21</u>
	<u>En milliers d'euros</u>	<u>En milliers d'euros</u>
Avantages à court terme *	2.726	3.686
Avantages à long terme	81	82
Avantages postérieurs à l'emploi	231	280
Options sur actions	472	0
TOTAL	3.510	4.047

* Hors charges sociales, le cas échéant

Durant l'exercice, il n'a été consenti aux Administrateurs et membres du Comité de Direction ni crédit, ni avance.

Note 27 : Droits et engagements hors bilan

	30-04-22	30-04-21
Garanties constituées par des tiers au profit du Groupe CODIC	85.820	332.673
Garanties constituées par le Groupe CODIC au profit de tiers:		
* Garanties bancaires:		
* Garanties "marchand de biens" (acquisitions avec droits d'enregistrement au taux réduit)	880	880
* Garanties de "bonne fin d'exécution" (données dans le cadre de la réalisation de travaux)	885	885
* Garanties "autres" (bonne fin de paiement, garantie locative, etc.)	12.892	3.745
* Cautions solidaires en support de filiales du Groupe CODIC	79.915	67.897
TOTAL:	94.572	73.407
Garanties réelles constituées par le Groupe CODIC au profit de tiers:		
* Hypothèques	145.637	161.635
* Mandats hypothécaires	74.180	158.944
* Mise en gage de titres	111.240	177.565
TOTAL:	331.057	498.144

Codic International a émis des lettres de soutien en support de certaines de ses filiales (notamment Codic Belgique, Codic Roumanie, Codic Hongrie et Codic France) afin de permettre à ces dernières de faire face, le cas échéant, à ses engagements éventuels.

Note 28 : Passifs et actifs éventuels

Actifs éventuels :

Certains contrats de vente prévoient des éventuels earn-outs perçus en contrepartie des services commerciaux fournis par le Groupe, lesquels consistent en la conclusion de contrats de location des surfaces des immeubles vendus. A ce jour, il est impossible de les chiffrer de manière précise.

Passifs éventuels :

Le Groupe a des passifs éventuels liés à des procédures judiciaires découlant du cours habituel de ses activités. Au 30/04/22, il n'y a ni litige, ni procédure significative en cours à l'encontre du Groupe pour lesquels des provisions n'auraient pas été constituées ou qui exigeraient des informations complémentaires.

Note 29 : Impôts différés

	30-04-22	30-04-21
Impôts différés actifs	6.888	10.184
Impôts différés passifs	0	4.398
Impôt différé net	6.888	5.786

	Balance d'ouverture 30-04-21		Balance de clôture 30-04-22
En milliers d'euros		Reconnu en résultat	Actifs d'impôts différés nets
Frais activés sur projets	-987	0	-987
Différentiel reconnaissance de marge (FAE et FAR)	-3.721	4.381	660
Pertes fiscales reportées	11.109	-3.279	7.830
Changement taux ISOC	0	0	0
Différences de change	-590	0	-590
Autres	-26	0	-26
Total des impôts différés	5.786	1.102	6.888

Conformément à IAS 12, le Groupe a comptabilisé des actifs d'impôts différés provenant de pertes fiscales reportées de certaines des filiales du Groupe.

Sur l'exercice au 30/04/2022, un montant de 3 279 d'impôts différés actifs sur pertes fiscales reportées a été extourné.

Actifs d'impôts différés non comptabilisés :

En milliers d'euros	30-04-22	30-04-21
Total des impôts différés non comptabilisés	17.205	23.940

Les impôts différés relatifs aux pertes fiscales reportées et aux crédits d'impôts de Codic International ont été reconnus à hauteur des profits taxables futurs estimés. Les actifs d'impôts différés non reconnus s'élèvent à 17 205 millions d'euros. Les actifs d'impôt différé relatifs aux pertes fiscales des filiales, en Belgique ou à l'étranger, ne sont reconnus que pour autant qu'il y ait une évidence suffisante qu'une base imposable se dégagera dans un avenir prévisible permettant de les utiliser. Les pertes fiscales pour lesquelles aucun actif d'impôt différé n'est reconnu s'élèvent à 68 821 (30/04/2021: 80 528) et n'ont pas de date d'expiration.

Des actifs d'impôts différés nets s'élevant à 6 888 (2021 : 5 786) concernent principalement des entités fiscales ayant encouru une perte durant les exercices antérieurs comme sur l'exercice 2021.

La reconnaissance d'actifs d'impôts différés est justifiée par la profitabilité des projets détenus par ces entités.

Note 30 : Coentreprises

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 l'activité holding.

Sociétés mises en équivalence 30/04/2022

	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.

Aucun dividende n'a été reçu par le Groupe des différentes coentreprises au cours de l'exercice.

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 30/04/2022

En milliers d'euros	Stock	Disponible	Créances	Dettes fin.LT	Dettes fin. CT	Dettes Comm.	Dettes Fiscales	Marge brute	Résultat Financier	Impôt sur le rés.
T7 kft	1.040	111	30	0	0	163	92	1.637	-12	-91
Taksony9-Alpha kft	0	82	12	0	0	141	46	959	-10	-58
DG144 kft	32.067	979	16	6.909	545	283	3	121	-78	0
DG 148 KFT	27.406	299	261	6.953	549	183	0	81	-68	0
15 Avenue du Centre SCI	0	55	1.308	0	0	1.119	0	0	0	0
Gateway SA	0	639	0	0	0	3	0	0	1	0
Bagneux briand SAS	0	86	245	0	0	588	311	-146	-3	-570
Bagneux Victor Hugo SAS	0	1.691	107.346	32.366	0	53.433	2.973	934	-16	-264
Socaré BV	589	10	0	0	0	3	0	0	0	0
Socaré Offices BV	5.085	3	131	0	0	1.666	0	0	0	0

Sociétés mises en équivalence 30/04/2021

En milliers d'euros	Stock	Disponible	Créances	Dettes fin.LT	Dettes fin. CT	Dettes Comm.	Dettes Fiscales	Marge brute	Résultat Financier	Impôt sur le rés.
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 30/04/2022

	Actif net de la société	% de la participation du groupe dans la société	Ecriture de consolidation (y compris goodwill et financement c/e)	Valeur comptable des intérêts du Groupe dans la société
T7 kft	507	50%	-248	6
Taksony9-alpha kft	176	50%	-210	-123
DG 144 kft	-1.990	50%	9.830	8.835
DG 148 kft	-2.044	50%	9.681	8.659
15 Avenue du Centre SCI	2.672	50%	-1.250	86
Gateway SA	636	50%	0	318
Bagneux Briand SAS	10.257	50%	-5.380	-251
Bagneux Victor Hugo SAS	9.438	50%	1.175	5.894
Socaré BV	561	50%	18	298
Socaré Offices BV	2.150	50%	524	1.599
			<u>Total</u>	<u>25.323</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 31 : Stock-options

Depuis l'année 2015 et ceci chaque année, la société offre aux membres du Comité de Direction et à certains cadres un régime de stock-options.

En effet, la société est consciente du fait que la contribution de ses collaborateurs concernés est essentielle pour son développement futur. A cette fin, la société souhaite leur donner l'opportunité de bénéficier de la création de valeur et met donc en place ce plan d'options sur actions.

Chaque option sur action est convertible en une action de catégorie C de la société au moment de l'exercice.

Aucun montant n'est payé ou n'est exigible par le bénéficiaire à l'obtention de l'option. Les options ne sont assorties d'aucun droit à des dividendes ni à aucun droit de vote.

La juste valeur de chaque option est estimée sur base de l'augmentation de valeur annuel (résultat après impôt et affecté aux fonds propres) sur laquelle une décote est appliquée. La juste valeur est réévaluée à chaque exercice.

Les options pourront, en tout ou partie, être exercées :

- i. Soit entre le 15 Septembre et le 15 Octobre de la 4ème année civile qui suit l'envoi del'offre
- ii. Soit lors d'un évènement de Liquidé, si la société en décide ainsi;
- iii. Dans les 30 jours suivant la survenance du " Good Leaver Event» (Retraite du bénéficiaire, Force majeure, décès ou situation exceptionnelle assimilée par le Conseil d'Administration).

En cas de "Bad Leaver Event" (toute autre situation que celles visées par le "Good Leaver Event") les options ne pourront pas être exercées.

Les transactions dont le paiement est fondé sur des actions sont réglées en trésorerie.

A défaut d'exercice, les droits de souscriptions s'éteindront de plein droit.

Les caractéristiques de chacun des plans sont les suivantes :

	<u>Periode</u> <u>d'exercice</u>	<u>Nbre</u> <u>option</u>	<u>Prix d'ex.</u> <u>action</u>	<u>Juste valeur</u> <u>action</u>	<u>Charge</u> <u>annuelle</u>	<u>charge</u> <u>annuelle</u>	<u>Charge</u> <u>annuelle</u>	<u>Charge</u> <u>Annuelle</u>	<u>Charge</u> <u>Annuelle</u>	<u>Total</u>
					<u>2017/2018</u>	<u>2018/2019</u>	<u>2019/2020</u>	<u>2020/2021</u>	<u>2021/2022</u>	
				<u>euros</u>	<u>euros</u>	<u>euros</u>	<u>euros</u>	<u>Euros</u>	<u>Euros</u>	
Emission	09/21-10/21	710	3.305	613	349.182	273.965	77.788	0		700.935
Emission	09/22-10/22	720	3.811	386	0	277.823	78.883	0		356.706
Emission	09/23-10/23	15	4.060	110			1.637	0		1.637
Emission	09/24-10/24	805	2.665	0					0	0
Total 30/04/2021										1.059.278
Emission	09/22-10/22	720	3.305	386					153.831	153.831
Emission	09/23-10/23	15	4.060	110					3.205	3.205
Emission	09/24-10/24	805	2.665	0					171.992	171.992
Emission	09/25-10/25	670	2.673	214					143.149	143.149
Exercice	09/21-10/21	710		613					-700.935	-700.935
Total 30/04/2022										830.520

La date de fin de période d'acquisition des droits correspond au premier jour de la période d'exercice de l'option.

Nombre d'options outstanding au 30/04/2021	2.250
Emission (plan période d'ex 0425)	670
Exercice (plan période d'ex 2021)	-710
Nombre d'options outstanding au 30/04/2022	2.210

Note 32 : Evénements subséquents

La ligne de crédit (7 500) relative au financement du terrain du projet StepUp a été remboursée.

Une promesse a été signée pour l'acquisition du foncier du projet Anneau Rouge.

L'acte de vente pour les derniers lots du Royal-Hamilus Résidentiel a également été signé.

Note 33 : Conflit Ukrainien

Le conflit ukrainien porte atteinte à l'économie mondiale. S'agissant du secteur de l'immobilier, ledit conflit accentue la pénurie des matières premières et la hausse des prix de construction et de l'énergie. En outre, un tel climat incertain est de nature à perturber les échanges commerciaux, à dégrader les conditions financières des offres de financement et à retarder la vente de certains de nos projets.

Ceci étant, ce climat adverse n'empêchera pas la société de poursuivre les objectifs opérationnels qu'elle s'est fixés. A cet effet, la société peut s'appuyer sur une trésorerie solide et sur la partie non utilisée de ses facilités de crédit pour assurer sa croissance dans les divers Etats européens où elle est implantée.



Codic International SA

Rapport du commissaire à l'assemblée générale pour l'exercice clos le
30 avril 2022 - Comptes consolidés

Rapport du commissaire à l'assemblée générale de Codic International SA pour l'exercice clos le 30 avril 2022 - Comptes consolidés

Dans le cadre du contrôle légal des comptes consolidés de Codic International SA (« la société ») et de ses filiales (conjointement « le groupe »), nous vous présentons notre rapport du commissaire. Celui-ci inclut notre rapport sur les comptes consolidés ainsi que les autres obligations légales et réglementaires. Le tout constitue un ensemble et est inséparable.

Nous avons été nommés en tant que commissaire par l'assemblée générale du 31 août 2020, conformément à la proposition de l'organe. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'assemblée générale délibérant sur les comptes annuels clôturés au 30 avril 2023. Etant donné l'absence d'archives électroniques antérieures à 1997, nous sommes dans l'impossibilité de déterminer avec précision la première année de mission. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes consolidés de Codic International durant au moins 20 exercices consécutifs.

Rapport sur les comptes consolidés

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes consolidés du groupe, comprenant le bilan consolidé au 30 avril 2022, ainsi que l'état consolidé du résultat global, l'état consolidé des variations des capitaux propres et un tableau consolidé des flux de trésorerie de l'exercice clos à cette date, ainsi que les annexes, contenant un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives, dont le total bilan s'élève à 494 473 (000) EUR et dont l'état consolidé du résultat global se solde par un bénéfice de l'exercice de 8 425 (000) EUR.

A notre avis, les comptes consolidés donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du groupe au 30 avril 2022, ainsi que de ses résultats consolidés et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Fondement de l'opinion sans réserve

Nous avons effectué notre audit selon les Normes internationales d'audit (ISA), telles qu'applicables en Belgique. Par ailleurs, nous avons appliqué les normes internationales d'audit approuvées par l'IAASB applicables à la présente clôture et non encore approuvées au niveau national. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport. Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui s'appliquent à l'audit des comptes consolidés en Belgique, en ce compris celles concernant l'indépendance.

Nous avons obtenu de l'organe d'administration et des préposés de la société, les explications et informations requises pour notre audit.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Responsabilités de l'organe d'administration relatives à l'établissement des comptes consolidés

L'organe d'administration est responsable de l'établissement des comptes consolidés donnant une image fidèle conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique, ainsi que du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à l'organe d'administration d'évaluer la capacité du groupe à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si l'organe d'administration a l'intention de mettre le groupe en liquidation ou de cesser ses activités ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes consolidés

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et d'émettre un rapport du commissaire contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes ISA permettra de toujours détecter toute anomalie significative existante. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci.

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des comptes consolidés en Belgique. L'étendue du contrôle légal des comptes ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future de la société ni quant à l'efficacité ou l'efficacités avec laquelle l'organe d'administration a mené ou mènera les affaires de la société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes ISA et tout au long de celui-ci, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définissons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et recueillons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- nous prenons connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du groupe ;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe d'administration, de même que des informations les concernant fournies par ce dernier ;
- nous concluons quant au caractère approprié de l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité du groupe à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Cependant, des situations ou événements futurs pourraient conduire le groupe à cesser son exploitation ;
- nous apprécions la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des comptes consolidés et évaluons si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle ;
- nous recueillons des éléments probants suffisants et appropriés concernant les informations financières des entités ou activités du groupe pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Nous sommes responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit au niveau du groupe. Nous assumons l'entière responsabilité de l'opinion d'audit.

Nous communiquons aux personnes constituant le gouvernement d'entreprise notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus, ainsi que les observations importantes découlant de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.

Autres obligations légales et réglementaires

Responsabilités de l'organe d'administration

L'organe d'administration est responsable de la préparation et du contenu du rapport de gestion sur les comptes consolidés.

Responsabilités du commissaire

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire aux normes internationales d'audit (ISA) telles qu'applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans ses aspects significatifs, le rapport de gestion sur les comptes consolidés, ainsi que de faire rapport sur cet élément.

Aspects relatifs au rapport de gestion sur les comptes consolidés

A l'issue des vérifications spécifiques sur le rapport de gestion sur les comptes consolidés, nous sommes d'avis que celui-ci concorde avec les comptes consolidés pour le même exercice et a été établi conformément à l'article 3:32 du Code des sociétés et des associations.

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

Mentions relatives à l'indépendance

- Notre cabinet de révision et notre réseau n'ont pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des comptes consolidés et notre cabinet de révision est resté indépendant vis-à-vis du groupe au cours de notre mandat.
- Les honoraires relatifs aux missions complémentaires compatibles avec le contrôle légal visées à l'article 3:65 du Code des sociétés et des associations ont correctement été ventilés et valorisés dans l'annexe aux comptes consolidés.

Signé à Zaventem.

Le commissaire



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