

# CODIC INTERNATIONAL S.A.

COMPTES SEMESTRIELS  
31 OCTOBRE 2020



# TABLE DES MATIÈRES

## 1. COMPTES CONSOLIDÉS

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

## 2. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

# I. COMPTES CONSOLIDÉS

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



# COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS – 31/10/2020

## I. ETAT CONSOLIDÉ RÉSUMÉ DU RÉSULTAT GLOBAL

En milliers d'euros	Notes	31/10/2020	31/10/2019
Chiffre d'affaires		18.584	23.734
Coût des ventes		-16.823	-19.005
<b>Marge brute</b>	6	<b>1.761</b>	<b>4.729</b>
Autres produits		151	103
<b>Autres produits</b>		<b>151</b>	<b>103</b>
Gain / (Perte) liée à la vente de sociétés mises en équivalence		0	0
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence		506	92
<b>Total des Sociétés mises en équivalence</b>		<b>506</b>	<b>92</b>
<b>Charges administratives et commerciales</b>		<b>-3.578</b>	<b>-3.090</b>
Frais de personnel		-1.954	-1.453
Dotation aux amortissements (-)		-632	-250
Autres charges opérationnelles (-)		-991	-1.387
<b>Résultat opérationnel -EBIT</b>		<b>-1.160</b>	<b>1.834</b>
Charges financières (-)		-2.719	-2.807
Charges financières immeubles (-) de placement		-763	-742
Produits financiers		6	5
<b>Résultat avant impôt</b>		<b>-4.635</b>	<b>-1.711</b>
Impôt sur le résultat		-1.025	-419
<b>Résultat après impôt et résultat global</b>		<b>-5.660</b>	<b>-2.130</b>
Participations ne donnant pas le contrôle		0	0
<b>Résultat global part du groupe</b>		<b>-5.660</b>	<b>-2.130</b>

## 2. BILAN CONSOLIDÉ RÉSUMÉ

	Notes	31/10/2020	30/04/2020
<b>Actifs</b>			
En milliers d'euros			
<b>Actifs non courants</b>		<b>119.813</b>	<b>120.145</b>
Immobilisations corporelles		1.275	1.191
Immobilisations incorporelles		54	57
Actifs comptabilisés au titre de droit d'utilisation		2.408	2.714
Immeubles de placement	13	112.887	112.994
Actifs d'impôts différés	7	3.189	3.189
Autres actifs financiers		0	0
<b>Participations mises en équivalence</b>	12	<b>60.227</b>	<b>84.057</b>
<b>Actifs courants</b>		<b>190.013</b>	<b>206.184</b>
Stocks	8	87.645	88.684
Créances commerciales		11.818	10.861
Instruments dérivés		110	
Autres actifs courants		3.562	10.253
Actif de contrats en cours		13.340	12.781
Impôts à récupérer		610	487
Trésorerie et équivalents de trésorerie		72.927	83.118
<b>Total de l'actif</b>		<b>370.053</b>	<b>410.386</b>

## Capitaux propres et passifs

En milliers d'euros

<b>Total des capitaux propres</b>		<b>137.781</b>	<b>147.829</b>
<b>Capitaux propres - part du groupe</b>		<b>137.781</b>	<b>147.829</b>
Capital souscrit		5.484	5.484
Prime d'Emission		4.164	4.164
Résultats reportés		128.128	138.177
Ecart de conversion		5	5
<b>Passifs non courants</b>		<b>187.061</b>	<b>181.550</b>
Emprunts	9	183.829	177.426
Dettes de contrats de location		1.709	2.022
Dettes employés long terme		358	1.059
Passifs d'impôts différés		1.165	1.043
<b>Passifs courants</b>		<b>45.212</b>	<b>81.007</b>
Emprunts	9	27.342	47.129
Dettes de contrats de location		699	692
Passifs d'impôts courants	7	1.412	1.422
Dettes commerciales		12.243	16.907
Passif de contrats en cours		0	10.992
Autres dettes		3.516	3.865
<b>Total du passif et des capitaux propres</b>		<b>370.053</b>	<b>410.386</b>

### 3. TABLEAU CONSOLIDÉ RÉSUMÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

En milliers d'euros	31/10/2020	31/10/2019
<b>Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles</b>		
Entrées de trésorerie sur projets	43.349	6.400
Sorties de trésorerie sur projets (coûts directs)	-24.474	-26.279
Intérêts versés	-3.203	-3.233
<i>dont relatifs à des projets</i>	-1.092	-1.151
Intérêts reçus	7	2
Impôts payés	-1.030	-267
Frais généraux	-2.484	-2.287
Paiements au personnel	-3.700	-4.970
Autres	685	-4.088
	<b>9.149</b>	<b>-34.722</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>		
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	-368	-330
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	27	42
	<b>-341</b>	<b>-289</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>		
Transactions avec les participations ne don11 (nant pas le contrôle)	0	0
Augmentation / réduction de capital	0	0
Dividendes versés par la Société à ses actionnaires	-3.016	-9.022
Acquisition et cession d'actions propres	-1.373	0
Emission d'emprunts	22.500	15.600
Remboursement d'emprunts	-36.019	-845
	<b>-17.907</b>	<b>5.733</b>
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>-9.099</b>	<b>-29.278</b>
Trésorerie d'ouverture	83.118	74.265
Trésorerie de clôture	72.927	44.987

#### 4. ETAT CONSOLIDÉ RÉSUMÉ 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
30/04/2020							
<b>Solde d'ouverture au 01/05/2019</b>	<b>5.484</b>	<b>4.164</b>	<b>148.661</b>	<b>5</b>	<b>158.813</b>	<b>0</b>	<b>158.813</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>			<b>3.113</b>		<b>3.113</b>		<b>3.113</b>
<b>Autres éléments du résultat global</b>			<b>0</b>		<b>0</b>		<b>0</b>
Résultat global	0	0	3.113		3.113		3.113
Dividendes payés			-9.022		-9.022		-9.022
<b>Augmentation de capital</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0</b>		<b>0</b>
Rachat et Destruction d'actions propres			-4.576		-4.576		-4.576
Adoption IFRS 16	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0</b>		<b>0</b>
<b>Solde de clôture au 30/04/2020</b>	<b>5.484</b>	<b>4.164</b>	<b>138.177</b>	<b>5</b>	<b>147.829</b>	<b>0</b>	<b>147.829</b>

31/10/2020

<b>Solde d'ouverture au 01/05/2020</b>	<b>5.484</b>	<b>4.164</b>	<b>138.177</b>	<b>5</b>	<b>147.829</b>	<b>0</b>	<b>147.829</b>
Résultat de l'exercice			-5.660		-5.660		-5.660
Autres éléments du résultat global			0		0		0
<b>Résultat global</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-5.660</b>		<b>-5.660</b>		<b>-5.660</b>
Dividendes payés			-3.016		-3.016		-3.016
Augmentation de capital/rachat actions propres	0	0	-1.373		-1.373		-1.373
<b>Solde de clôture au 31/10/20</b>	<b>5.484</b>	<b>4.164</b>	<b>128.128</b>	<b>5</b>	<b>137.781</b>	<b>0</b>	<b>137.781</b>



## 5. NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

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

### **Note 1 : Informations générales**

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

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

Les états financiers consolidés semestriels résumés au 31 octobre 2020 ont été préparés conformément à la norme IAS 34 – Information financière intermédiaire.

L'adoption des amendements suivants qui entrent en vigueur au cours de l'exercice 2020/2021 n'a pas d'impact significatif sur les états financiers :

- IFRIC 23 Incertitude relative aux traitements des impôts sur le résultat
- Amendements à IAS 19 Modification, réduction ou liquidation d'un régime
- Amendements à IAS 28 Intérêts à long terme dans des entreprises associées et des coentreprises
- Amendements à IFRS 9 Caractéristiques de remboursement anticipé avec rémunération négative
- Améliorations annuelles des IFRS cycle 2015-2017
- Amendements à IFRS 9, IAS 39 et IFRS 7 Réforme des taux d'intérêt de référence
- Amendements à IAS 1 et IAS 8 Modification de la définition du terme « significatif » (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2020, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IFRS 3 Regroupements d'entreprises (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2020, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements des références au Cadre conceptuel de l'information financière dans les normes IFRS (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2020, mais non encore adoptés au niveau européen)
- IFRS 14 Comptes de report réglementaires (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2016, mais non encore adoptée au niveau européen)

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 IFRS 10 et IAS 28 Vente ou apport d'actifs entre un investisseur et une entreprise associée ou une coentreprise (date d'entrée en vigueur reportée à une date indéterminée, par conséquent l'adoption au niveau européen a également été reportée)
- IFRS 17 Contrats d'assurance (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2023, mais non encore adoptée au niveau européen)
- 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 16 Immobilisations corporelles : produits antérieurs à l'utilisation prévue (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2022, mais non encore adoptés au niveau européen)
- 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, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IFRS 3 Regroupements d'entreprises : référence au cadre conceptuel (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2022, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendement à IFRS 16 Contrats de location : Allègements au titre des loyers accordés en raison de la crise du COVID-19 (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er juin 2020, mais non encore adopté au niveau européen)
- Améliorations annuelles 2018–2020 des IFRS (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2022, mais non encore adoptés au niveau européen)

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

### **Note 3 : Principales méthodes comptables**

Les états financiers consolidés semestriels sont présentés dans le respect des mêmes méthodes comptables que ceux clôturés au 30 avril 2020. Nous vous renvoyons aux notes de l'exercice 2019-2020 pour plus d'informations concernant les méthodes comptables.

**Note 4 : Structure du groupe**

Dénomination	Siège social	Fraction du capital détenu directement ou indirectement en %	Date de clôture
<b>Filiales comprises dans la consolidation par intégration globale</b>			
CODIC INTERNATIONAL	B-1000 Bruxelles	100	30-Apr
BOREAS DEVELOPMENT	B-1000 Bruxelles	100	31-Dec
CODIC Belgique	B-1000 Bruxelles	100	30-Apr
CODIC FARE	F-75008 Paris	100	30-Apr
CODIC France	F-75008 Paris	100	30-Apr
CODIC HUNGARY	H-1051 Budapest	100	31-Dec
CODIC Luxembourg	L-1420 Luxembourg	100	30-Apr
CODIC PROMOTION Espagne	ES-28006 Madrid	100	31-Dec
CODIC ROUMANIE	B-1000 Bruxelles	100	31-Dec
EOS DEVELOPMENT	B-1000 Bruxelles	100	31-Dec
GLOBAL INVEST 2016	L-1420 Luxembourg	100	30-Apr
ESPACE PLOEISTI	RO-040322 Bucharest	100	31-Dec
ESPACE SIGHISOARA	RO-040322 Bucharest	100	31-Dec
FINANCIERE CODIC	B-1000 Bruxelles	100	30-Apr
PRO DUE	H-1051 Budapest	100	31-Dec
V48	H-1051 Budapest	100	31-Dec
CODIC HONGRIE	B-1000 Bruxelles	100	31-Dec
RESONANCE	L-1420 Luxembourg	100	31-Dec
ROYAL HAMILIUS	L-1420 Luxembourg	100	31-Dec
ROYAL HAMILIUS RESIDENCE 1	L-1420 Luxembourg	100	31-Dec
ROYAL HAMILIUS RESIDENCE 2	L-1420 Luxembourg	100	31-Dec
ROYAL HAMILIUS RESIDENCE 3	L-1420 Luxembourg	100	31-Dec
M.INVEST1	L-1420 Luxembourg	100	31-Dec
M.INVEST2	L-1420 Luxembourg	100	31-Dec
AGORA INVESTMENT	L-1420 Luxembourg	100	31-Dec
AGORA SAS	F-75008 Paris	100	30-Apr
2 AV DE LA GARE	F-75008 Paris	100	30-Apr
BEST INVEST I	F-75008 Paris	100	30-Apr
BEST INVEST II	L-1420 Luxembourg	100	30-Apr
TOSCO	L-Luxembourg	100	31-Dec
TOSNIOP SA	F-75005 Paris	100	31-Dec
TOSNIOP SCI	F-75005 Paris	100	31-Dec
B'EST LOISIRS	F-75005 Paris	100	30-Apr
<b>Entreprises communes</b>			
ASS MOMENTANEE CODIC -IMMOBEL	B-1000 Bruxelles	50	31-Dec
<b>Coentreprises comprises dans la consolidation par mise en équivalence</b>			
T7 KFT	H-040322 Budapest	50	31-Dec
TAKSONY9-ALPHA KFT	H-040322 Budapest	50	31-Dec
DG 144 KFT	H-040322 Budapest	50	31-Dec
DG 148 KFT	H-040322 Budapest	50	31-Dec
15 AVENUE DU CENTRE	F-75005 Paris	50	31-Dec
GATEWAY	B-1000 Bruxelles	50	31-Dec
BAGNEUX BRIAND	F-75008 Paris	50	31-Dec
BAGNEUX VICTOR HUGO	F-75008 Paris	50	31-Dec
CARRE OR INVEST	L-1420 Luxembourg	80	30-Apr
ESPACE CARRE OR	L-1420 Luxembourg	80	30-Apr
PARC ST JULIEN	F-75008 Paris	80	31-Dec
SOCARE	B-1000 Bruxelles	50	31-Dec
SOCARE OFFICES	B-1000 Bruxelles	50	31-Dec

Toutes les sociétés sont consolidées sur base de chiffres au 31 Octobre 2020.

31/10/2020

Au cours de ce semestre, les sociétés Socaré et Socaré Offices ont été créées en partenariat pour réaliser un projet à Malines. De même 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.

30/04/2020

Au cours de cet exercice nous avons cédé les actions des sociétés Luxembourgeoises L2A, L2B et Royal Hamilius Bureaux. La société hongroise MAXIMA III a été également liquidée.

**Note 5 : Information sectorielle**

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

<b>31-10-20</b>	<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	0	16.571	7.666	0	0	0	0	<b>24.237</b>	-5.653	<b>18.584</b>
Coûts des ventes	-97	-14.209	-6.829	0	-124	-88	0	<b>-21.346</b>	4.523	<b>-16.823</b>
<b>Marge Brute</b>	<b>-97</b>	<b>2.363</b>	<b>837</b>	<b>0</b>	<b>-124</b>	<b>-88</b>	<b>0</b>	<b>2.891</b>	<b>-1.129</b>	<b>1.761</b>
Autres produits	0	0	117	0	34	0	0	151	0	151
<b>Résultat sectoriel</b>	<b>-97</b>	<b>2.363</b>	<b>954</b>	<b>0</b>	<b>-90</b>	<b>-88</b>	<b>0</b>	<b>3.042</b>	<b>-1.129</b>	<b>1.912</b>
Charges administratives et commerciales							-3.587	<b>-3.587</b>	10	<b>-3.577</b>
Résultat financier							-3.561	<b>-3.561</b>	85	<b>-3.476</b>
Impôts sur le résultat							-1.554	<b>-1.554</b>	529	<b>-1.025</b>
Part dans le résultat des sociétés MEQ							0	<b>0</b>	506	<b>506</b>
<b>Résultat net</b>	<b>-97</b>	<b>2.363</b>	<b>954</b>	<b>0</b>	<b>-90</b>	<b>-88</b>	<b>-8.702</b>	<b>-5.660</b>	<b>-0</b>	<b>-5.660</b>
<b>31-10-19</b>										
	<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	0	15.178	21.636	0	0	0	0	<b>36.813</b>	-13.079	<b>23.734</b>
Coûts des ventes	-141	-13.822	-17.227	-41	-252	-69	0	<b>-31.552</b>	12.547	<b>-19.005</b>
<b>Marge Brute</b>	<b>-141</b>	<b>1.356</b>	<b>4.408</b>	<b>-41</b>	<b>-252</b>	<b>-69</b>	<b>0</b>	<b>5.262</b>	<b>-532</b>	<b>4.730</b>
Autres produits	0	0	232	0	-24	0	0	208	-105	103
<b>Résultat sectoriel</b>	<b>-141</b>	<b>1.356</b>	<b>4.641</b>	<b>-41</b>	<b>-276</b>	<b>-69</b>	<b>0</b>	<b>5.470</b>	<b>-637</b>	<b>4.833</b>
Charges administratives et commerciales							-3.103	<b>-3.103</b>	13	<b>-3.090</b>
Résultat financier							-3.686	<b>-3.686</b>	142	<b>-3.544</b>
Impôts sur le résultat							-811	<b>-811</b>	390	<b>-421</b>
Part dans le résultat des sociétés MEQ							0	<b>0</b>	92	<b>92</b>
<b>Résultat net</b>	<b>-141</b>	<b>1.356</b>	<b>4.641</b>	<b>-41</b>	<b>-276</b>	<b>-69</b>	<b>-7.600</b>	<b>-2.130</b>	<b>0</b>	<b>-2.130</b>

31-10-20	<u>BE</u>	<u>FR</u>	<u>LU</u>	<u>ES</u>	<u>HO</u>	<u>RO</u>	<u>Corporate</u>	<u>Total</u>	<u>Elimination des montants proportionnels</u>	<u>Total rapporté</u>
	Stocks	18.578	10.688	6.600	10.988	47.333	35.807	0	<b>129.994</b>	-42.349
<i>dont stocks faisant l'objet d'un contrat de vente</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Immeubles de placement	0	148.310	0	0	0	0	0	148.310	-35.423	<b>112.887</b>
Immobilisations corporelles	359	574	291	0	51	0	0	<b>1.275</b>	0	<b>1.275</b>
Participations mises en équivalence							0	<b>0</b>	60.227	<b>60.227</b>
Autres actifs(*)							146.265	<b>146.265</b>	-38.246	<b>108.019</b>
<b>Total actif</b>	<b><u>18.938</u></b>	<b><u>159.572</u></b>	<b><u>6.891</u></b>	<b><u>10.988</u></b>	<b><u>47.384</u></b>	<b><u>35.807</u></b>	<b><u>146.265</u></b>	<b><u>425.844</u></b>	<b><u>-55.791</u></b>	<b><u>370.053</u></b>

30-04-20	<u>BE</u>	<u>FR</u>	<u>LU</u>	<u>ES</u>	<u>HO</u>	<u>RO</u>	<u>Corporate</u>	<u>Total</u>	<u>Elimination des montants proportionnels</u>	<u>Total rapporté</u>
	Stocks	16.254	4.486	10.835	9.718	41.395	35.814	0	<b>118.502</b>	-29.818
<i>dont stocks faisant l'objet d'un contrat de vente</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Immeubles de placement	0	148.417	0	0	0	0	0	148.417	-35.423	<b>112.994</b>
Immobilisations corporelles	486	298	350	0	58	0	0	<b>1.191</b>	0	<b>1.191</b>
Participations mises en équivalence							0	<b>0</b>	84.057	<b>84.057</b>
Autres actifs(*)							240.863	<b>240.863</b>	-117.403	<b>123.460</b>
<b>Total actif</b>	<b><u>16.740</u></b>	<b><u>153.201</u></b>	<b><u>11.185</u></b>	<b><u>9.718</u></b>	<b><u>41.453</u></b>	<b><u>35.814</u></b>	<b><u>240.863</u></b>	<b><u>508.973</u></b>	<b><u>-98.587</u></b>	<b><u>410.386</u></b>

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

31-10-20	<u>BE</u>	<u>FR</u>	<u>LU</u>	<u>ES</u>	<u>HO</u>	<u>RO</u>	<u>Corporate</u>	<u>Total</u>	<u>Elimination des montants proportionnels</u>	<u>Total rapporté</u>
	Emprunts	10.600	103.369	0	7.500	16.797	0	114.258	<b>252.524</b>	-41.353
Autres passifs (*)							35.539	<b>35.539</b>	-14.438	<b>21.101</b>
<b>Total passifs</b>	<b><u>10.600</u></b>	<b><u>103.369</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>7.500</u></b>	<b><u>16.797</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>149.797</u></b>	<b><u>288.063</u></b>	<b><u>-55.791</u></b>	<b><u>232.272</u></b>

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

30-04-20	<u>BE</u>	<u>FR</u>	<u>LU</u>	<u>ES</u>	<u>HO</u>	<u>RO</u>	<u>Corporate</u>	<u>Total</u>	<u>Elimination des montants proportionnels</u>	<u>Total rapporté</u>
	Emprunts	10.600	123.159	40.703	5.000	12.310	0	128.924	<b>320.695</b>	-96.139
Autres passifs (*)							40.449	<b>40.449</b>	-2.448	<b>38.001</b>
<b>Total passifs</b>	<b><u>10.600</u></b>	<b><u>123.159</u></b>	<b><u>40.703</u></b>	<b><u>5.000</u></b>	<b><u>12.310</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>169.373</u></b>	<b><u>361.144</u></b>	<b><u>-98.587</u></b>	<b><u>262.557</u></b>

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

#### Clients représentant plus de 10% du CA

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

	<b>31-10-20</b>	<b>Segment</b>
Client 1	34,0%	Luxembourg
Client 2	21,7%	France
Client 3	44,2%	France

	<b>31-10-19</b>	<b>Segment</b>
Client 1	63,8%	Luxembourg
Client 2	36,2%	France

#### Note 6 : Marge brute

En application de la norme IFRS 15 – Contrats de construction de biens immobiliers, les différentes composantes du contrat avec le client sont identifiées et traitées distinctement.

Dans ce cadre, les composantes suivantes sont communément identifiées: terrain, construction et services commerciaux. (Voir note 3 dans les méthodes comptables des états financiers annuels)

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

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

La marge brute au 31/10/2019 s'établit à 4 729. Elle comprend essentiellement:

- \* La marge réalisée sur l'avancement des constructions des projets Bureaux et Commerces du Royal Hamilius.
- \* La marge réalisée sur les ventes des appartements du Royal Hamilius.
- \* Les revenus d'exploitation du projet B'est.

L'activité du Groupe s'exerce également au travers de projets en coentreprises, dont la marge est dégagée soit dans la coentreprise elle-même, soit par la vente de celle-ci. Au 31/10/2020, la marge réalisée sur l'avancement des constructions du projet Network a été comptabilisée en coentreprise. Le groupe facture également des frais de gestion de projets aux coentreprises, lesquels sont présentés en « autres produits ».

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.

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

	<b>31/10/2020</b>	<b>31/10/2019</b>
<b>Bureaux et Commerces</b>	<b>9.319</b>	<b>20.132</b>
Terrain	0	0
Construction	9.962	15.937
Commercialisation	-1.599	1.958
Autres	956	2.238
<b>Résidentiel</b>	<b>9.265</b>	<b>3.602</b>
Unité résidentielle d'un projet-Loi Breyne ou équivalente	9.265	3.602
Unité résidentielle d'un projet-Autres		
<b>Total du chiffre d'affaires</b>	<b>18.584</b>	<b>23.734</b>
<b>Moment de reconnaissance du revenu (hors loyers)</b>		
Moment précis	-1.599	4.196
A l'avancement	19.227	15.937

### Note 7 : Situation fiscale

Les impôts différés actifs n'ont pas varié (Octobre 2020: 3 189, Avril 2020: 3 189).

Les impôts différés passifs n'ont pratiquement pas varié (Octobre 2020: 1 1165, Avril 2020: 1 043).

Les impôts à payer statutaires sont quasiment identiques (Octobre 2020: 1 412, Avril 2020: 1 422). Ce montant comprend essentiellement des impôts à payer par les sociétés luxembourgeoises (prise de marge sur la vente des appartements Royal-Hamilius).

### Note 8 : Stocks

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

	<u>31-10-20</u>	<u>30-04-20</u>
Stocks	87.645	88.684
dont frais financiers	9.792	9.381
et dépréciations	-2.532	-2.532

La répartition par zone géographique est la suivante :

	<u>31-10-20</u>	<u>30-04-20</u>
Belgique	16.287	16.254
France	1.494	1.318
Luxembourg	6.600	10.835
Hongrie	16.469	14.746
Roumanie	35.807	35.814
Espagne	<u>10.988</u>	<u>9.718</u>
	87.645	88.684

La valeur comptable des stocks évolue comme suit :

<b>Stocks au 1er mai</b>	<b>88.684</b>	<b>83.014</b>
Achats de l'exercice	3.343	17.418
Cessions de l'exercice	-6.621	-17.533
Impact IFRS 15	0	0
Intérêts activés	410	2.237
Frais généraux activés	1.830	3.548
Transferts d'autres comptes	0	0
Réductions de valeurs actées	0	0
Réductions de valeurs reprises	0	0
<b>Mouvements de la période</b>	<b>-1.038</b>	<b>5.670</b>
<b>Stocks en fin de période</b>	<b>87.645</b>	<b>88.684</b>

La valeur comptable des stocks se décompose comme suit:

Terrains (permis obtenus)	25.049
Terrains (permis non obtenus)	48.500
Constructions	14.095
	<b>87.645</b>

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 25.454 (contre 28.943 au 30/04/20).

#### **Note 9 : Emprunts**

<i>En milliers d'euros</i>	<b>31-10-20</b>	<b>30-04-20</b>
<b>Non-garantis - au coût amorti</b>		
Emprunts contractés auprès:		
d'institutions financières (1)	32.405	34.705
emprunts obligataires (2)	89.354	99.219
	<u>121.759</u>	<u>133.924</u>
<b>Garantis - au coût amorti</b>		
Emprunts bancaires (3)	89.412	90.631
<b>TOTAL</b>	<b><u>211.171</u></b>	<b><u>224.555</u></b>
<b>Courants</b>	27.342	47.129
<b>Non courants</b>	183.829	177.426
<b>TOTAL</b>	<b><u>211.171</u></b>	<b><u>224.555</u></b>

#### **Sommaire des accords d'emprunts**

- Ce montant comprend l'encours utilisé de trois 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.
- Montant cumulé de trois 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)
- 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 30/04/2020, ils étaient tous respectés. Ces covenants sont principalement des ratios de solvabilité, fonds propres minimum et dette nette/fonds propres.

#### **Note 10 : Instruments dérivés**

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

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

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

<i>En milliers d'euros</i>		<b>31-10-20</b>	<b>30-04-20</b>
Actif	CAP 10.600	4	11
	CAP 69.500	18	35
	CAP 59.500	79	105
	CAP 8.600	9	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.

<b>Description des instruments dérivés</b>				
<b>CAP</b>	<b>Nominal</b>	<b>Prix d'exercice</b>	<b>Date de départ</b>	<b>Date d'échéance</b>
	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

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

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

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

#### **Note 11 : Catégories d'instruments financiers**

<i>En milliers d'euros</i>	<b>31-10-20</b>	<b>30-04-20</b>
<b>Actifs financiers</b>		
<i>Juste valeur par le biais du compte de résultats</i>		
<i>détenus à des fins de transaction</i>	110	151
<i>Prêts et créances</i>		
Créances commerciales	11.818	10.861
Garanties données	241	89
Autres actifs financiers	3.321	9.771
Trésorerie et équivalents de trésorerie	72.927	83.118
<b>Passifs financiers</b>		
<i>Juste valeur par le biais du compte de résultats</i>		
<i>détenus à des fins de transaction</i>	0	0
<i>Coût amorti</i>		
Dettes financières	211.171	224.555
Dettes commerciales	12.243	16.907
Dettes de contrats de location	699	692
Garanties reçues	755	804
Autres dettes	2.761	3.061

#### **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 2019 et 2026 compte tenu d'une durée de développement moyenne de 3 ans.

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

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

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

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

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

Ces émissions 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. Ce risque peut également être couvert par la mise en place d'instruments de couverture de taux (CAP ou Swap).

La politique financière du groupe est de maintenir un taux d'endettement financier proche de 50%.

Ce taux d'endettement financier s'établissait au 31 octobre 2020 à 57 %.

### **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 +/- 609 sur les charges d'intérêts de la dette. Cette estimation est réalisée sur base de l'encours des lignes de crédit à taux variables à la date de clôture auquel est appliqué un taux correspondant à l'Euribor 3 mois de la clôture majoré de la marge de crédit applicable à chaque emprunt.

### **Gestion du risque de change**

L'exposition du groupe au risque de change est limitée étant donné que les transactions dans les pays concernés sont réalisées sur base de prix référencés en Euros. Seules les transactions relatives au marché résidentiel sont effectuées dans la devise locale. Mais l'exposition du groupe CODIC à cette classe d'actif reste limitée. Au 31 octobre 2020, le groupe achève la réalisation d'un projet résidentiel au centre de Budapest dont la livraison est en cours.

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

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

### **Gestion du risque de crédit**

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

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

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

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

## Gestion du risque de liquidité

### Tableau des risques de liquidité et de taux d'intérêt

Le tableau ci-dessous présente les montants de décaissement non actualisés des emprunts.

Le taux d'intérêt retenu pour le calcul de la charge d'intérêt à moins d'un an est l'Euribor 3 mois à la date de clôture concernée.

Pour les années ultérieures, la charge d'intérêt a été calculée sur base de la courbe des taux forward de l'Euribor 3 mois.

<b>31-10-20</b>	<b>Taux</b>	<b>Moins de 1 an</b>	<b>De 1 an à 2 ans</b>	<b>De 2 à 3 ans</b>	<b>De 3 à 5 ans</b>	<b>Plus de 5 ans</b>
<b>En milliers d'euros</b>						
Emprunts contractés auprès:						
Institutions financières	E3M	29.974	5.134	12.466	21.977	60.531
Emprunt obligataire 17-22	4,25%	1.488	1.488	36.488		
Emprunt obligataire 19-24	4,625%	1.619	1.619	1.619	36.619	
Emprunt obligataire 20-25	5,000%	1.000	1.000	1.000	22.000	
Dettes de contrats de location		699	709	719	374	0
		<u>34.780</u>	<u>9.950</u>	<u>52.292</u>	<u>80.970</u>	<u>60.531</u>

<b>30-04-20</b>	<b>Taux</b>	<b>Moins de 1 an</b>	<b>De 1 an à 2 ans</b>	<b>De 2 à 3 ans</b>	<b>De 3 à 5 ans</b>	<b>Plus de 5 ans</b>
<b>En milliers d'euros</b>						
Emprunts contractés auprès:						
Institutions financières	E3M	19.535	19.901	10.044	10.680	63.781
Emprunt obligataire 15-20	5,50%	31.650				
Emprunt obligataire 17-22	4,25%	1.488	1.488	36.488		
Emprunt obligataire 19-24	4,625%	1.619	1.619	1.619	36.619	
Dettes de contrats de location		692	682	672	554	114
		<u>54.984</u>	<u>23.690</u>	<u>48.823</u>	<u>47.853</u>	<u>63.895</u>

### Facilités de financement

<b>En milliers d'euros</b>	<b>31-10-20</b>	<b>30-04-20</b>
Facilités de découvert bancaire non garanties		
Montant prélevé	32.405	34.705
Montant non prélevé	<u>95</u>	<u>295</u>
	<u>32.500</u>	<u>35.000</u>
Facilités de découvert bancaire garanties		
Montant prélevé	89.413	90.631
Montant non prélevé	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>89.413</u>	<u>90.631</u>

### Juste valeur des instruments financiers comptabilisés au coût amorti

	Valeur Comptable	Juste Valeur	Valeur Comptable	Juste Valeur	Hiérarchie de juste valeur
	31-10-20		30-04-20		
	En milliers d'euros		En milliers d'euros		
<b>Actifs financiers</b>					
<i>Prêts et créances</i>					
créances commerciales	11.818	11.818	10.861	10.861	Niveau 2
Autres actifs financiers					
Courant	3.562	3.562	9.860	9.860	Niveau 2
Non courant	0	0	0	0	Niveau 2
<b>Passifs financiers</b>					
<i>Passif financier détenu au coût amorti</i>					
Autres dettes	3.516	3.516	3.865	3.865	Niveau 2
Dettes commerciales	12.243	12.243	16.907	16.907	Niveau 2
Dettes financières					
d'institutions financières	32.405	32.405	34.705	34.705	Niveau 2
emprunts obligataires	89.354	91.482	99.219	102.485	Niveau 2
emprunts bancaires	89.412	89.412	90.631	90.631	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, y compris les dettes de location, la juste valeur est déterminée par actualisation des flux futurs en fonction d'un taux de marché à la date de clôture;
- Pour les dérivés, la juste valeur est déterminée par actualisation des flux futurs estimés sur base de courbes de taux d'intérêt.

### Gestion des risques liés au capital

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

Au 31/10/2020, le montant des fonds propres s'élève à 137.781 et le total bilantaire à 370.053.

## Note 12 : Participations dans les sociétés mises en équivalence

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

### Sociétés mises en équivalence au 31/10/2020

	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%
Parc St Julien SARL	Promotion immobilière	France	80%
Carré Or Invest sa	Promotion immobilière	Luxembourg	80%
Espace Carré Or SA	Promotion immobilière	Luxembourg	80%
Bagneux Briand SAS	Promotion immobilière	France	50%
Bagneux Victor Hugo SAS	Promotion immobilière	France	50%
Socaré SA	Promotion immobilière	Belgique	50%
Socaré Offices SA	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 31/10/20

En milliers d'euros	Stock	Disponible	Créances	Dettes	Dettes	Dettes	Dettes	Marge	Résultat	Impôt
				fin.LT	fin. CT	Comm.	Fiscales	brute	Financier	sur le rés.
Carré Or Invest SA	105	7	0	0	0	0	0	0	0	-2
Espace Carré Or SA	7.174	0	0	0	0	0	0	0	0	-2
Parc Saint Julien Sarl	35.833	233	1.731	0	22.378	90	0	495	-288	0
T7 kft	13.754	4.042	12	0	9.933	0	0	0	-11	0
Taksony9-Alpha kft	13.085	7.111	1	0	9.199	2	20	0	-4	0
DG144 kft	13.616	492	62	7.862	0	880	0	0	-30	0
DG 148 KFT	13.653	98	54	6.600	0	1.033	0	0	-7	0
15 Avenue du Centre SCI	0	0	315	0	0	1.121	0	0	0	0
Gateway SA	0	647	0	0	0	2	0	0	0	0
Bagneux briand SAS	0	60.068	6.897	0	0	0	10.915	1.468	-5	-8.914
Bagneux Victor Hugo SAS	15.455	107	87	13.308	0	144	0	0	-7	0
Socaré SA	568	0	0	0	0	3	0	0	0	0
Socaré Offices SA	2.687	0	11	0	0	63	0	0	0	0

\* Au cours du 1<sup>er</sup> semestre, le Groupe a réalisé, au travers d'une co-entreprise, la marge à l'avancement des constructions du projet Network 1 (immeuble de bureaux à Bagneux). La marge réalisée est incluse dans « la Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence ».

#### Sociétés mises en équivalence 30/04/2020

En milliers d'euros	Stock	Disponible	Créances	Dettes		Dettes Comm.	Dettes Fiscales	Marge brute	Résultat Financier	Impôt sur le rés.
				fin.LT	fin. CT					
Carré Or Invest SA	105	10	0	0	0	5	2	0	0	-5
Espace Carré Or SA	7.174	3	0	0	0	3	2	0	0	-5
Parc Saint Julien Sarl	35.833	80	1.852	22.205	0	344	159	-2.083	-555	0
T7 kft	13.060	3.733	6	0	10.260	568	0	-88	-24	0
Taksony9-Alpha kft	13.243	6.791	0	0	9.583	6	0	-75	-24	0
DG144 kft	9.545	302	925	2.947	0	4	1	0	-51	0
DG 148 KFT	10.011	55	111	1.830	0	4	0	0	-49	0
15 Avenue du Centre SCI	0	1.060	315	0	0	1.121	0	-109	0	0
Gateway SA	0	648	0	0	0	-1	0	0	0	0
Royal Hamilius-Commerces SA	132.776	7.711	2.467	0	83.066	5.944	0	25	0	0
Bagneux briand SAS	0	326	97.802	50.727	0	8.832	10.620	4.224	-7	-989
Bagneux Victor Hugo SAS	3.845	112	262	0	0	26	0	0	-26	13

Conformément aux règles d'évaluation, une analyse de sensibilité de la valorisation des projets en cours a été réalisée, y compris s'agissant de ceux développés dans les co-entreprises. Le test n'a pas justifié de perte de valeur sur le projet Carré d'Or. Le tableau ci-dessous présente cette analyse, basée sur des variations de +/- 10% des prévisions de loyer et de yield.

Variation du loyer-cible	-10%	-5%	0%	5%	10%
Différence avec valorisation de base (en K€)	-4.405	-2.202	0	2.202	4.405

Variation du yield-cible	-10%	-5%	0%	5%	10%
Différence avec valorisation de base (en K€)	4.894	2.318	0	-2.097	-4.004

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

#### Sociétés mises en équivalence 31/10/2020

	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
Projet Carré OR	-93.644	80%	99.755	24.839
T7 kft	-1.189	50%	3.597	3.002
Taksony9-alpha kft	-1.159	50%	3.461	2.882
DG 144 kft	-1.434	50%	6.854	6.137
DG 148 kft	-1.457	50%	6.897	6.168
15 Avenue du Centre SCI	2.754	50%	-1.250	127
Gateway SA	645	50%	0	322
Bagneux Briand SAS	27.427	50%	325	14.039
Bagneux Victor Hugo SAS	-87	50%	1.154	1.111
Socaré SA	565	50%	0	282
Socaré Offices SA	2.635	50%	0	1.317
			<b><u>Total</u></b>	<b><u>60.227</u></b>

### Sociétés mises en équivalence 30/04/2020

	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
Projet Carré OR	-92.692	80%	98.758	24.604
T7 kft	-1.156	50%	3.576	2.998
Taksony9-alpha kft	-1.124	50%	3.442	2.880
DG 144 kft	-1.221	50%	6.759	6.149
DG 148 kft	-1.236	50%	6.801	6.183
15 Avenue du Centre SCI	2.754	50%	-1.250	127
Gateway SA	647	50%	0	323
Royal Hamilius-Commerces SA	50.468	49%	0	24.730
Bagneux Briand SAS	27.310	50%	323	13.978
Bagneux Victor Hugo SAS	-73	50%	2.123	2.086
			<b><u>Total</u></b>	<b><u>84.057</u></b>

### Note 13 : Immeubles de placement

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

Valeurs comptables	31-10-20	30-04-20
	En milliers d'euros	En milliers d'euros
<b>COUTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE PRECEDENT</b>	<b>112.994</b>	<b>112.528</b>
Transfert de la valeur comptable nette des immeubles de placement au terme de l'exercice précédent	0	0
Entrée dans le périmètre	0	466
Sortie du périmètre	-107	0
<b>COUTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE</b>	<b>112.887</b>	<b>112.994</b>
<b>AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE PRECEDENT</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Amortissements	0	0
<b>AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>VALEUR NETTE COMPTABLE</b>	<b>112.887</b>	<b>112.994</b>

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

A ce stade, aucun amortissement n'est considéré.

Les immeubles de placement constituent une garantie pour les emprunts du Groupe à hauteur de 78.813.

### Analyse de sensibilité sur la valeur

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

Le test n'a pas justifié de perte de valeur sur le projet Best.

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.

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

**Note 14 : Evénements subséquents**

Il n'y a aucun élément subséquent à mentionner.

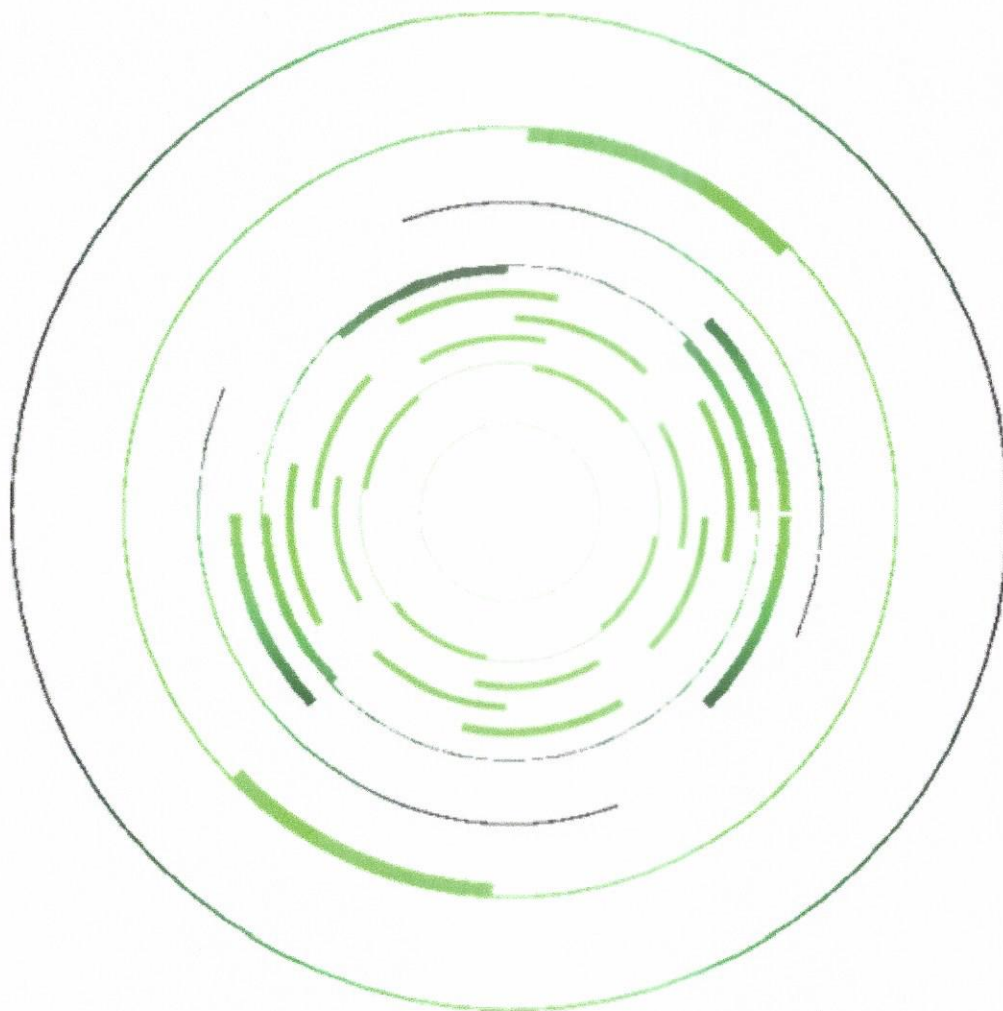
**Note 15 : Droits et engagements hors bilan**

Depuis le 30/04/2020, Codic International a souscrit des engagements hors bilan pour un montant de 14.150.000 EUR en support d'une filiale de droit français, et ce, dans le cadre d'un financement bancaire destiné à financer partiellement les coûts des travaux d'un immeuble de bureaux situé en région parisienne.



## 2. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES





## **Codic International SA**

Rapport d'examen limité sur l'information financière intermédiaire consolidée  
pour le semestre clôturé le 31 octobre 2020

## Rapport d'examen limité sur l'information financière intermédiaire consolidée de Codic International SA pour le semestre clôturé le 31 octobre 2020

Dans le cadre de notre mandat de commissaire, nous vous faisons rapport sur l'information financière intermédiaire consolidée. Cette information financière intermédiaire consolidée comprend le bilan consolidé résumé clôturé le 31 octobre 2020, l'état consolidé résumé du résultat global, l'état consolidé résumé des variations des capitaux propres et le tableau consolidé résumé des flux de trésorerie pour le semestre clôturé à cette date, ainsi que les notes explicatives 1 à 15.

### Rapport sur l'information financière intermédiaire consolidée

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

Le total de l'actif mentionné dans la situation financière consolidée résumée s'élève à 370 053 (000) EUR et la perte consolidée (part du groupe) de la période s'élève à 5 660 (000) EUR.

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

### Etendue de l'examen limité

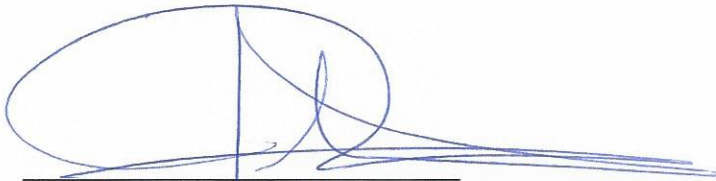
Nous avons effectué notre examen limité selon la norme internationale ISRE 2410 « Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité ». Un examen limité d'informations financières intermédiaires consiste en des demandes d'informations, principalement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

**Conclusion**

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

Zaventem, le 23 décembre 2020

**Le commissaire**

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized oval shape followed by a vertical line and a horizontal line extending to the right.

**DELOITTE Réviseurs d'Entreprises**

SCRL

Représentée par Didier Boon