

Codic International S.A.

Comptes consolidés
au 31 octobre 2023

Table des matières

1. Comptes consolidés

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

2. Rapport du commissaire aux comptes

1. Comptes consolidés

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

Comptes consolidés

1. Etat consolidé résumé du résultat global

En milliers d'euros	Notes	31-10-23	31-10-22
Chiffre d'affaires		9.898	6.515
Coût des ventes		-6.791	-3.955
Marge brute	6	3.107	2.560
Autres produits		366	-99
Autres produits		366	-99
Gain / (Perte) liée à la vente de sociétés mises en équivalence		0	0
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence		1.356	999
Total des Sociétés mises en équivalence		1.356	999
Charges administratives et commerciales		-4.870	-4.721
Frais de personnel		-3.384	-2.732
Dotation aux amortissements (-)		-581	-569
Autres charges opérationnelles (-)		-906	-1.420
Résultat opérationnel -EBIT		-42	-1.262
Charges financières (-)		-5.029	-3.336
Charges financières projet (-) en exploitation		-1.630	-1.074
Produits financiers		156	3.086
Résultat avant impôt		-6.545	-2.586
Impôt sur le résultat		-313	-83
Résultat après impôt et résultat global		-6.858	-2.669
Participations ne donnant pas le contrôle		0	0
Résultat global part du groupe		-6.858	-2.669

2. Bilan consolidé résumé

	Notes	31-10-23	30-04-23
Actifs			
En milliers d'euros			
Actifs non courants		187.637	187.042
Immobilisations corporelles		1.220	1.063
immobilisations incorporelles		35	41
Actifs comptabilisés au titre de droit d'utilisation		1.910	948
Immeubles de placement	13	172.553	172.449
Instruments dérivés	10	4.220	5.114
Actifs d'impôts différés	7	7.699	7.427
Autres actifs financiers		0	0
Participations mises en équivalence	12	17.467	25.408
Actifs courants		329.249	353.965
Stocks	8	285.967	260.806
Créances commerciales		18.983	17.284
Autres actifs courants		4.489	11.437
Actif de contrats en cours		44	0
Impôts à récupérer		177	95
Trésorerie et équivalents de trésorerie		19.588	64.344
Total de l'actif		534.354	566.415

Capitaux propres et passifs

En milliers d'euros

Total des capitaux propres		151.298	162.718
Capitaux propres - part du groupe		151.298	162.718
<i>Capital souscrit</i>		5.484	5.484
<i>Titres subordonnés à durée indéterminée</i>		0	3.000
<i>Prime d'Emission</i>		4.164	4.164
<i>Résultats reportés</i>		141.646	150.066
<i>Ecart de conversion</i>		5	5
Participations ne donnant pas le contrôle		0	0
Passifs non courants		247.308	205.027
Emprunts	9	246.070	202.202
Dettes de contrats de location		1.238	420
Dettes employés long terme		0	731
Passifs d'impôts différés	7	0	1.674
Passifs courants		135.747	198.670
Emprunts	9	106.235	127.458
Dettes de contrats de location		672	528
Provisions courantes		0	0
Instruments dérivés		0	0
Passifs d'impôts courants		968	6.472
Dettes commerciales		20.658	29.027
Passif de contrats en cours		169	5.143
Autres dettes		7.045	30.043
Total du passif et des capitaux propres		534.354	566.415

3. Tableau consolidé résumé des flux de Trésorerie

En milliers d'euros	31-10-23	31-10-22
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		
Entrées de trésorerie sur projets	14.495	10.685
Sorties de trésorerie sur projets (coûts directs)	-50.051	-81.497
Intérêts versés	-9.043	-4.386
<i>dont relatifs à des projets</i>	-5.037	-2.303
Intérêts reçus	0	6
Impôts payés / récupérés	-3.543	-3.213
Frais généraux	-2.477	-2.931
Paievements au personnel	-4.531	-4.038
Autres	-7.271	-4.623
	-62.419	-89.998
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	-380	-210
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	49	24
	-331	-186
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		
Transactions avec les participations ne donnant pas le contrôle	0	0
Augmentation / réduction de capital	-3.000	0
Dividendes versés par la Société à ses actionnaires	-1.562	-4.061
Acquisition et cession d'actions propres	0	0
Emission d'emprunts	24.438	46.396
Remboursement d'emprunts	-1.881	-24.229
	17.995	18.105
Variation de trésorerie		
Trésorerie d'ouverture	64.344	94.834
Trésorerie de clôture	19.588	22.755

4. Etat consolidé résumé des variations des capitaux propres

En milliers d'euros	Capital souscrit	Prime d'émission	Résultats reportés	Ecart de conversion	Total Capitaux propres du Groupe	Part. ne donnant pas le contrôle	Total Capitaux Propres
30-04-23							
Solde d'ouverture au 01/05/2022	5.484	4.164	146.492	5	156.145	0	156.145
Résultat de l'exercice	0	0	7.635	0	7.635	0	7.635
Autres éléments du résultat global	0	0	0	0	0	0	0
Résultat global	0	0	7.635	0	7.635	0	7.635
Dividendes payés	0	0	-4.061	0	-4.061	0	-4.061
Titres subordonnés à durée indéterminée	0	0	3.000		3.000		3.000
Augmentation de capital	0	0	0	0	0	0	0
Rachat et Destruction d'actions propres	0	0	0	0	0	0	0
Solde de clôture au 30/04/2023	5.484	4.164	153.066	5	162.718	0	162.718
31-10-23							
Solde d'ouverture au 01/05/2023	5.484	4.164	153.066	5	162.718	0	162.718
Résultat de l'exercice	0	0	-6.858	0	-6.858	0	-6.858
Autres éléments du résultat global	0	0	0	0	0	0	0
Résultat global	0	0	-6.858	0	-6.858	0	-6.858
Dividendes payés	0	0	-1.562	0	-1.562	0	-1.562
Titres subordonnés à durée indéterminée	0	0	-3.000	0	-3.000	0	-3.000
Rachat et Destruction d'actions propres	0	0	0	0	0	0	0
Solde de clôture au 31/10/23	5.484	4.164	141.646	5	151.298	0	151.298

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. Evénements 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 2023 ont été préparés conformément à la norme IAS 34 – Information financière intermédiaire. Le Conseil d'Administration de la Société a arrêté les états financiers consolidés et autorisé leur publication en date du 14 décembre 2023.

L'adoption des amendements suivants qui entrent en vigueur au cours de l'exercice 2023/2024 n'a pas d'impact significatif sur les états financiers :

- IFRS 17 Contrats d'assurance
- Amendements à IFRS 17 Contrats d'assurance : Application initiale de IFRS 17 et IFRS 9 – Informations comparatives
- Amendements à IAS 1 Présentation des états financiers et IFRS Practice Statement 2 : Informations à fournir sur les méthodes comptables
- Amendements à IAS 8 Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs : Définition des estimations comptables
- Amendements à IAS 12 Impôts sur le résultat : Impôts différés relatifs aux actifs et passifs provenant d'une même transaction
- Amendements à IAS 12 Impôts sur le résultat : Réforme fiscale internationale – Introduction des règles du modèle du deuxième pilier « Pillar II » (applicables immédiatement - les informations à fournir sont requises pour les périodes annuelles commençant le, ou après le 1er janvier 2023).

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 1 Présentation des états financiers : classification de dettes parmi les éléments courants ou non-courants et classifications des dettes non-courantes assorties de covenants (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2024, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IFRS 16 Contrats de location : Dettes de location dans un contrat de cession-bail (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2024)
- Amendements à IAS 7 Tableau des flux de trésorerie et IFRS 7 Instruments financiers : Informations à fournir : Accords de financement des fournisseurs (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2024, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IAS 21 Effets des variations des cours des monnaies étrangères : Manque d'échangeabilité (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2025, 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 2023. Nous vous renvoyons aux notes de l'exercice 2022-2023 pour plus d'informations concernant les méthodes comptables.

Note 4 : Structure du groupe

Dénomination	Siège social	Fraction du capital détenu directement ou indirectement en %	Date de clôture
Filiales comprises dans la consolidation par intégration globale			
CODIC INTERNATIONAL	B-1000 Bruxelles	100	30-avr
BOREAS DEVELOPMENT	B-1000 Bruxelles	100	31-déc
CODIC Belgique	B-1000 Bruxelles	100	30-avr
CODIC FARE	F-75008 Paris	100	30-avr
CODIC France	F-75008 Paris	100	30-avr
CODIC HUNGARY	H-1051 Budapest	100	31-déc
CODIC Luxembourg	L-1420 Luxembourg	100	30-avr
CODIC PROMOCION Espagne	ES-28006 Madrid	100	31-déc
CODIC ROUMANIE	B-1000 Bruxelles	100	31-déc
EOS DEVELOPMENT	B-1000 Bruxelles	100	31-déc
GLOBAL INVEST 2016	L-1420 Luxembourg	100	30-avr
ESPACE PLOEISTI	RO-040322 Bucharest	100	31-déc
ESPACE SIGHISOARA	RO-040322 Bucharest	100	31-déc
FINANCIERE CODIC	B-1000 Bruxelles	100	30-avr
PRO DUE	H-1051 Budapest	100	31-déc
V48	H-1051 Budapest	100	31-déc
CODIC HONGRIE	B-1000 Bruxelles	100	31-déc
RESONANCE	L-1420 Luxembourg	100	31-déc
ROYAL HAMILIUS	L-1420 Luxembourg	100	31-déc
ROYAL HAMILIUS RESIDENCE 1	L-1420 Luxembourg	100	31-déc
ROYAL HAMILIUS RESIDENCE 2	L-1420 Luxembourg	100	31-déc
ROYAL HAMILIUS RESIDENCE 3	L-1420 Luxembourg	100	31-déc
M.INVEST1	L-1420 Luxembourg	100	31-déc
M.INVEST2	L-1420 Luxembourg	100	31-déc
AGORA INVESTMENT	L-1420 Luxembourg	100	31-déc
AGORA SAS	F-75008 Paris	100	30-avr
2 AV DE LA GARE	F-75008 Paris	100	30-avr
BEST INVEST I	L-1420 Luxembourg	100	30-avr
BEST INVEST II	L-1420 Luxembourg	100	30-avr
TOSCO	L-Luxembourg	100	31-déc
CODIC ZEST 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
BALATON	H-040322 Budapest	100	31-déc

Dénomination	Siège social	Fraction du capital détenu 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
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
VERONA DEVELOPMENT	L-1420 Luxembourg	20	31-déc
VERONA DEVELOPMENT 1	L-1420 Luxembourg	20	31-déc
VERONA DEVELOPMENT 2	L-1420 Luxembourg	20	31-déc
VERONA DEVELOPMENT 3	L-1420 Luxembourg	20	31-déc
VERONA DEVELOPMENT 4	L-1420 Luxembourg	20	31-déc
VERONA DEVELOPMENT 5	L-1420 Luxembourg	20	31-déc
VERONA DEVELOPMENT 6	L-1420 Luxembourg	20	31-déc
VERONA DEVELOPMENT 7	L-1420 Luxembourg	20	31-déc
VERONA DEVELOPMENT 8	L-1420 Luxembourg	20	31-déc
VERONA DEVELOPMENT 9	L-1420 Luxembourg	20	31-déc

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

31-10-2023

Au cours de ce semestre, la société Let'Z Red a été scindée en 9 sociétés nouvellement constituées (Verona Development 1 à 9). La société Let'Z Red a cessé d'exister.

30-04-2023

Au cours de l'exercice clôturé au 30/04/2023 deux sociétés ont été créées dans le cadre du développement d'un nouveau projet au Luxembourg : les sociétés Verona Development et Let'Z Red.

La société Let'Z Red a acquis la société GK5, société détenant le foncier de ce nouveau projet.

La société Let'Z Red a ensuite fusionné en absorbant la société GK5. Une nouvelle société hongroise, Codic Balaton Home, a également été constituée.

Note 5 : Information sectorielle

Le principal décideur opérationnel est le Comité de Direction supervisé par le Conseil d'Administration. La structure du Groupe est basée sur les pays dans lesquels les projets sont menés. Sur cette base, 6 secteurs opérationnels sont présentés dans le tableau ci-dessous.

Les chiffres provenant des co-entreprises sont repris en valeurs proportionnelles (sur base d'intérêts détenus par Codic dans les co-entreprises).

31-10-23										
	<u>BE</u>	<u>FR</u>	<u>LU</u>	<u>ES</u>	<u>HO</u>	<u>RO</u>	<u>Corporate</u>	<u>Total</u>	<u>Elimination des montants proportionnels</u>	<u>Total rapporté</u>
Chiffre d'affaires	801	3.586	152	3.781	2.838	0	0	11.158	-1.260	9.898
Coûts des ventes	-64	-1.577	-24	-	-1.516	-109	0	-6.791	0	-6.791
Marge Brute	737	2.009	127	280	1.322	-109	0	4.366	-1.260	3.106
Autres produits	0	0	366	0	0	0	0	366	0	366
<u>Résultat sectoriel</u>	<u>737</u>	<u>2.009</u>	<u>493</u>	<u>280</u>	<u>1.322</u>	<u>-109</u>	<u>0</u>	<u>4.732</u>	<u>-1.260</u>	<u>3.472</u>
Charges administratives et commerciales							-4.758	-4.758	-112	-4.870
Résultat financier							-6.555	-6.555	53	-6.502
Impôts sur le résultat							-273	-273	-40	-313
Part dans le résultat des sociétés MEQ							0	0	1.356	1.356
<u>Résultat net</u>	<u>737</u>	<u>2.009</u>	<u>493</u>	<u>280</u>	<u>1.322</u>	<u>-109</u>	<u>-11.586</u>	<u>-6.858</u>	<u>0</u>	<u>-6.858</u>
31-10-22										
	<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>
Chiffre d'affaires	1.326	12.550	1.637	0	576	0	0	16.090	-9.575	6.515
Coûts des ventes	-513	-10.006	-1.569	0	-508	-97	0	-12.693	8.738	-3.955
Marge Brute	813	2.543	69	0	68	-97	0	3.397	-837	2.559
Autres produits	74	0	-173	0	0	0	0	-99	0	-99
<u>Résultat sectoriel</u>	<u>887</u>	<u>2.543</u>	<u>-104</u>	<u>0</u>	<u>68</u>	<u>-97</u>	<u>0</u>	<u>3.297</u>	<u>-837</u>	<u>2.461</u>
Charges administratives et commerciales							-4.727	-4.727	6	-4.721
Résultat financier							-1.163	-1.163	-161	-1.324
Impôts sur le résultat							-76	-76	-7	-83
Part dans le résultat des sociétés MEQ							0	0	999	999
<u>Résultat net</u>	<u>887</u>	<u>2.543</u>	<u>-104</u>	<u>0</u>	<u>68</u>	<u>-97</u>	<u>-5.966</u>	<u>-2.669</u>	<u>0</u>	<u>-2.669</u>

31-10-23									<i><u>Elimination des montants proportionnels</u></i>	<i><u>Total rapporté</u></i>
	<i><u>BE</u></i>	<i><u>FR</u></i>	<i><u>LU</u></i>	<i><u>ES</u></i>	<i><u>HO</u></i>	<i><u>RO</u></i>	<i><u>Corporate</u></i>	<i><u>Total</u></i>		
Stocks	111.826	15.080	108.636	10.903	36.645	35.799	0	318.889	-32.922	285.967
Immeubles de placement	13.458	159.095	0	0	0	0	0	172.553	0	172.553
Immobilisations corporelles	396	483	271	40	32	0	0	1.221	-1	1.220
Participations mises en équivalence							0	0	17.467	17.467
Autres actifs(*)							62.199	62.199	-5.052	57.147
<i><u>Total actif</u></i>	<i><u>125.680</u></i>	<i><u>174.658</u></i>	<i><u>108.907</u></i>	<i><u>10.943</u></i>	<i><u>36.677</u></i>	<i><u>35.799</u></i>	<i><u>62.199</u></i>	<i><u>554.862</u></i>	<i><u>-20.508</u></i>	<i><u>534.354</u></i>

30-04-23									<i><u>Elimination des montants proportionnels</u></i>	<i><u>Total rapporté</u></i>
	<i><u>BE</u></i>	<i><u>FR</u></i>	<i><u>LU</u></i>	<i><u>ES</u></i>	<i><u>HO</u></i>	<i><u>RO</u></i>	<i><u>Corporate</u></i>	<i><u>Total</u></i>		
Stocks	94.135	10.706	103.247	10.642	34.287	35.799	0	288.816	-28.010	260.806
Immeubles de placement	13.354	159.095	0	0	0	0	0	172.449	0	172.449
Immobilisations corporelles	167	493	325	43	35	0	0	1.063	0	1.063
Participations mises en équivalence							0	0	25.408	25.408
Autres actifs(*)							112.582	112.582	-5.893	106.689
<i><u>Total actif</u></i>	<i><u>107.656</u></i>	<i><u>170.294</u></i>	<i><u>103.572</u></i>	<i><u>10.685</u></i>	<i><u>34.322</u></i>	<i><u>35.799</u></i>	<i><u>112.582</u></i>	<i><u>574.910</u></i>	<i><u>-8.495</u></i>	<i><u>566.415</u></i>

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

31-10-23									<i><u>Elimination des montants proportionnels</u></i>	<i><u>Total rapporté</u></i>
	<i><u>BE</u></i>	<i><u>FR</u></i>	<i><u>LU</u></i>	<i><u>ES</u></i>	<i><u>HO</u></i>	<i><u>RO</u></i>	<i><u>Corporate</u></i>	<i><u>Total</u></i>		
Emprunts	71.220	90.518	63.867	0	9.201	0	130.681	365.486	-13.181	352.305
Autres passifs (*)							38.078	38.078	-7.327	30.751
<i><u>Total passifs</u></i>	<i><u>71.220</u></i>	<i><u>90.518</u></i>	<i><u>63.867</u></i>	<i><u>0</u></i>	<i><u>9.201</u></i>	<i><u>0</u></i>	<i><u>168.759</u></i>	<i><u>403.564</u></i>	<i><u>-20.508</u></i>	<i><u>383.056</u></i>

30-04-23									<i><u>Elimination des montants proportionnels</u></i>	<i><u>Total rapporté</u></i>
	<i><u>BE</u></i>	<i><u>FR</u></i>	<i><u>LU</u></i>	<i><u>ES</u></i>	<i><u>HO</u></i>	<i><u>RO</u></i>	<i><u>Corporate</u></i>	<i><u>Total</u></i>		
Emprunts	53.388	92.394	63.616	0	8.595	0	124.598	342.591	-12.931	329.660
Autres passifs (*)							69.601	69.601	4.436	74.037
<i><u>Total passifs</u></i>	<i><u>53.388</u></i>	<i><u>92.394</u></i>	<i><u>63.616</u></i>	<i><u>0</u></i>	<i><u>8.595</u></i>	<i><u>0</u></i>	<i><u>194.199</u></i>	<i><u>412.192</u></i>	<i><u>-8.495</u></i>	<i><u>403.697</u></i>

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

Clients représentant plus de 10% du CA

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

	31-10-23	Segment
Client 1	55,6%	Espagne
Client 2	23,2%	Hongrie
Client 3	18,5%	Hongrie
Client 4	2,2%	Luxembourg
Client 5	0,5%	Belgique

	30-04-23	Segment
Client 1	48,6%	Hongrie
Client 2	30,3%	Espagne
Client 3	16,1%	France
Client 4	2,3%	Belgique
Client 5	2,0%	Luxembourg
Client 6	0,7%	Hongrie

Note 6 : Marge brute

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

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

La marge brute au 31/10/23 s'établit à 3 107. Elle comprend essentiellement :

- * La marge réalisée à la vente en état futur d'achèvement du bâtiment Binar en Espagne.
- * Les résultats d'exploitation des projets B'est, Carré Or et Best Loisirs.
- * Les loyers perçus dans notre projet Cortenbergh.
- * La marge réalisée sur les ventes des appartements du projet HomeWork.
- * La marge réalisée sur les ventes des appartements de Jade.

La marge brute au 31/10/2022 s'établit à 2.560. Elle comprend essentiellement :

- * La marge réalisée sur les ventes des appartements du Royal Hamilius.
- * Les résultats d'exploitation des projets B'est, Carré Or et Cortenbergh.
- * La marge réalisée sur les ventes d'appartements du projet Jade.

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

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

Au 31/10/23, une marge complémentaire sur la vente et la livraison des bâtiments de bureaux du projet Green Court en Hongrie a été réalisée.

Au 31/10/22, le solde de la marge sur l'avancement des constructions du projet Network II a été réalisée.

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

	31-10-23	31-10-22
Bureaux et Commerces	8.285	4.244
Terrain	0	0
Construction	3.781	0
Commercialisation	152	0
Loyers	4.352	4.244
Résidentiel	1.613	2.271
Unité résidentielle d'un projet-Loi Breyne ou équivalente	1.613	2.271
Unité résidentielle d'un projet-Autres	0	0
Total du chiffre d'affaires	9.898	6.515
Moment de reconnaissance du revenu (hors loyers)		
Moment précis	0	0
A l'avancement	5.394	2.271

Note 7 : Situation fiscale

Les impôts différés actifs sont de 7 699 (Avril 2023 : 7 427).

Les seuls mouvements du semestre sont des impôts différés actifs comptabilisés sur la Belgique (Chancelier).

Il n'y a aucun impôt différé passif.

Les impôts à payer statutaires ont fortement diminué (Octobre 23 : 968, Avril 2023 : 6 472).

En effet, l'impôt dû suite à la livraison du projet StepUp a été payé.

Note 8 : Stocks

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

	<u>31-10-23</u>	<u>30-04-23</u>
Stocks	285.967	260.806
dont frais financiers	13.068	9.688
et dépréciations	-2.532	-2.532

La répartition par zone géographique est la suivante :

	<u>31-10-23</u>	<u>30-04-23</u>
Belgique	104.987	89.540
France	15.080	10.706
Luxembourg	82.554	79.831
Hongrie	36.645	34.287
Roumanie	35.799	35.799
Espagne	10.903	10.642
	<u>285.967</u>	<u>260.806</u>

La valeur comptable des stocks évolue comme suit :

Stocks au 1er mai	260.806	156.209
Achats de l'exercice	24.715	115.331
Cessions de l'exercice	-5.070	-18.852
Transfert vers Immeubles de placement	0	0
Intérêts activés	3.380	4.136
Frais généraux activés	2.137	3.982
Transferts d'autres comptes	0	0
Réductions de valeurs actées	0	0
Réductions de valeurs reprises	0	0
Mouvements de la période	25.162	104.597
Stocks en fin de période	285.967	260.806

La valeur comptable des stocks se décompose comme suit:

	<u>31-10-23</u>	<u>30-04-23</u>
Terrains (permis obtenus)	175.110	159.162
Terrains (permis non obtenus)	38.439	47.023
Constructions en cours de développement	72.418	54.620
	285.967	260.806

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 198.214 (contre 167.567 au 30/04/23).

Note 9 : Emprunts

<i>En milliers d'euros</i>	31-10-23	30-04-23
Non-garantis - au coût amorti		
Emprunts contractés auprès:		
d'institutions financières (1)	52.900	49.905
emprunts obligataires (2)	74.781	74.693
Commercial Paper (3)	3.000	0
	<u>130.681</u>	<u>124.598</u>
Garantis - au coût amorti		
Emprunts bancaires (4)	<u>221.624</u>	<u>205.062</u>
TOTAL	<u>352.305</u>	<u>329.660</u>
Courants	106.235	127.458
Non courants	<u>246.070</u>	<u>202.202</u>
TOTAL	<u>352.305</u>	<u>329.660</u>

Sommaire des accords d'emprunts

- (1) Ce montant comprend l'encours utilisé de trois lignes Corporate à taux variables octroyées par deux institutions bancaires.
Le taux variable retenu correspond à l'Euribor 3 mois augmenté d'une marge contractuelle.
- (2) Montant cumulé de trois emprunts obligataires émis par CODIC International :
 - 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) Encours des billets de trésorerie d'une durée maximale de 1 an émis par CODIC International dans le cadre du programme de 10.000 mis en place en octobre 2023 avec le concours de Belfius Banque.
Ce programme de 10.000 est couvert par une ligne de back-up du même montant octroyé à CODIC International par Belfius Banque.
- (4) Emprunts à taux variables généralement garantis par une hypothèque et un mandat hypothécaire sur les terrains et constructions qui font 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 à respecter à la clôture annuelle.

Au 30/04/2023, 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 (achat d'option CAP) pour couvrir son exposition au risque de taux d'intérêt résultant de ses activités de financement.

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

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

<i>En milliers d'euros</i>		31-10-23	30-04-23
Actif	CAP 10.600	0	212
	CAP 69.500	519	1.327
	CAP 59.500	2.686	2.480
	CAP 17.850	1.015	1.095

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

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

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>	31-10-23	30-04-23
Actifs financiers		
<i>Juste valeur par le biais du compte de résultats</i>		
<i>détenus à des fins de transaction</i>	4.220	5.114
<i>Prêts et créances</i>		
Créances commerciales	18.983	17.284
Garanties données	167	93
Autres actifs financiers	4.322	11.344
Trésorerie et équivalents de trésorerie	19.588	64.344
Passifs financiers		
<i>Juste valeur par le biais du compte de résultats</i>		
<i>détenus à des fins de transaction</i>	0	0
<i>Coût amorti</i>		
Dettes financières	352.305	329.660
Dettes commerciales	20.658	29.027
Dettes de contrats de location	1.910	948
Garanties reçues	1.423	1.341
Autres dettes	5.622	28.701

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 2023 et 2028 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 2019, 2020 et 2021 pour une durée de 5 ans chacun.

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

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

Ce taux d'endettement financier s'établissait au 31 octobre 2023 à 66 %.

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 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 +/- 1 373 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.

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'affaires 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. La charge d'intérêt est composée de la marge contractuelle et du taux d'intérêt. Le taux d'intérêt retenu pour le calcul de la charge d'intérêt à moins d'un an est l'Euribor 3 mois à la date de clôture concernée. Pour les années ultérieures, la charge d'intérêt a été calculée sur base de la courbe des taux forward de l'Euribor 3 mois.

31-10-23	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
<i>En milliers d'euros</i>						
Emprunts contractés auprès:						
Institutions financières	E3M	82.043	133.662	28.805	56.910	
Emprunt obligataire 19-24	4,625%	36.619				
Emprunt obligataire 20-25	5,00%	1.000	21.000			
Emprunt obligataire 21-26	4,50%	900	900	20.900		
Dettes de contrats de location		672	649	507	82	
		<u>121.234</u>	<u>156.211</u>	<u>50.212</u>	<u>56.992</u>	<u>0</u>

30-04-23	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
<i>En milliers d'euros</i>						
Emprunts contractés auprès:						
Institutions financières	E3M	105.489	29.476	71.169	81.092	
Emprunt obligataire 19-24	4,625%	36.619				
Emprunt obligataire 20-25	5,00%	1.000	1.000	21.000		
Emprunt obligataire 21-26	4,50%	900	900	900	20.900	
Dettes de contrats de location		528	185	162	72	
		<u>144.536</u>	<u>31.561</u>	<u>93.231</u>	<u>102.064</u>	<u>0</u>

Facilités de financement
En milliers d'euros

	31-10-23	30-04-23
Facilités de découvert bancaire non garanties		
Montant prélevé	52.900	49.905
Montant non prélevé	<u>17.100</u>	<u>95</u>
	<u>70.000</u>	<u>50.000</u>
Facilités de découvert bancaire garanties		
Montant prélevé	221.623	205.062
Montant non prélevé	<u>47.874</u>	<u>23.612</u>
	<u>269.497</u>	<u>228.674</u>

Juste valeur des instruments financiers comptabilisés au coût amorti

	Valeur Comptable	Juste Valeur	Valeur Comptable	Juste Valeur	Hierarchie de juste valeur
	31-10-23		30-04-23		
	<i>En milliers d'euros</i>		<i>En milliers d'euros</i>		
Actifs financiers					
<i>Prêts et créances</i>					
créances commerciales	18.983	18.983	17.284	17.284	Niveau 2
Autres actifs financiers					
Courant	4.322	4.322	11.344	11.344	Niveau 2
Non courant	0	0	0	0	Niveau 2
Passifs financiers					
<i>Passif financier détenu au coût amorti</i>					
Autres dettes	5.622	5.622	28.701	28.701	Niveau 2
Dettes commerciales	20.658	20.658	29.027	29.027	Niveau 2
Dettes financières					
d'institutions financières	52.900	52.900	49.905	49.905	Niveau 2
emprunts obligataires	74.781	70.885	74.693	70.452	Niveau 2
commercial paper	3.000	3.000	0	0	Niveau 2
emprunts bancaires	221.624	221.624	205.062	205.062	Niveau 2

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

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

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

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

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

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 31/10/2023, le montant des fonds propres s'élève à 151.298 et le total bilantaire à 534.354.

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.

	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%
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%
Verona Development SAS	Promotion immobilière	Luxembourg	20%
Verona Development 1 SA	Promotion immobilière	Luxembourg	20%
Verona Development 2 SA	Promotion immobilière	Luxembourg	20%
Verona Development 3 SA	Promotion immobilière	Luxembourg	20%
Verona Development 4 SA	Promotion immobilière	Luxembourg	20%
Verona Development 5 SA	Promotion immobilière	Luxembourg	20%
Verona Development 6 SA	Promotion immobilière	Luxembourg	20%
Verona Development 7 SA	Promotion immobilière	Luxembourg	20%
Verona Development 8 SA	Promotion immobilière	Luxembourg	20%
Verona Development 9 SA	Promotion immobilière	Luxembourg	20%

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

Le groupe a perçu un dividende de 4.026 de la société hongroise DG144 Kft et de 2.960 de la société hongroise DG148 Kft.

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 et sont présentés à 100%.

Sociétés mises en équivalence 31/10/2023

En milliers d'euros	Stock	Disponible	Créances	Dettes	Dettes	Dettes	Dettes	Marge	Résultat	Impôt
				fin.LT	fin. CT	Comm.	Fiscales		brute	
T7 kft	0	36	41	0	0	123	0	0	2	0
Taksony9-Alpha kft	0	12	70	0	0	82	0	0	0	0
DG144 kft	0	572	666	0	0	155	0	0	142	-9
DG 148 KFT	0	1.141	381	0	0	427	0	0	133	3
15 Avenue du Centre SCI	0	42	0	0	0	0	0	0	0	0
Bagneux briand SAS	0	89	1.188	0	0	64	0	0	8	86
Bagneux Victor Hugo SAS	0	6.422	11.471	0	0	4.241	3.296	0	-19	0
Socaré BV	598	2	0	0	0	42	0	0	-1	0
Socaré Offices BV	9.475	621	460	0	0	9.073	0	0	-55	0
Verona Development SAS	1.812	363	4	0	0	398	0	0	-1	0
Verona Development 1 Sàrl	25.121	331	292	12.786	0	920	1.283	0	0	0
Verona Development 2 Sàrl	6.022	102	123	3.038	0	351	305	0	0	0
Verona Development 3 Sàrl	16.748	408	185	9.082	0	347	911	0	0	0
Verona Development 4 Sàrl	22.059	595	164	12.153	0	431	1.219	0	0	0
Verona Development 5 Sàrl	10.502	409	17	5.965	0	245	598	0	0	0
Verona Development 6 Sàrl	10.717	335	79	5.899	0	245	592	0	0	0
Verona Development 7 Sàrl	10.297	283	104	5.563	0	233	558	0	0	0
Verona Development 8 Sàrl	10.546	289	102	5.688	0	240	571	0	0	0
Verona Development 9 Sàrl	10.888	244	115	5.734	0	410	575	0	0	0

Sociétés mises en équivalence 30/04/2023

En milliers d'euros	Stock	Disponible	Créances	Dettes	Dettes	Dettes	Dettes	Marge	Résultat	Impôt
				fin.LT	fin. CT	Comm.	Fiscales		brute	
T7 kft	0	21	23	0	0	131	0	138	11	-39
Taksony9-Alpha kft	0	27	19	0	0	95	0	0	-6	-1
DG144 kft	0	1.917	2	0	0	752	755	9.522	-50	-709
DG 148 KFT	0	2.130	17	0	0	894	558	7.605	-59	-524
15 Avenue du Centre SCI	0	42	0	0	0	0	0	270	0	0
Bagneux briand SAS	0	234	197	0	0	105	86	350	0	-86
Bagneux Victor Hugo SAS	0	6.292	6.846	0	0	6.086	3.296	1.293	-13	-323
Socaré BV	595	2	0	0	0	3	0	0	-1	0
Socaré Offices BV	5.923	129	153	0	0	1.154	0	0	-43	29
Verona Development SAS	1.744	1.256	0	0	0	139	0	0	-1	0
Let'Z red sarl	76.270	2.096	1.027	64.657	0	1.837	0	0	-8	-8

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 31/10/2023

	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	-46	50%		-23
Taksony9-alpha kft	0	50%		0
DG 144 kft	1.083	50%		542
DG 148 kft	1.094	50%		547
15 Avenue du Centre SCI	42	50%		21
Bagneux Briand SAS	1.214	50%	-427	180
Bagneux Victor Hugo SAS	10.356	50%	-3.321	1.857
Socaré BV	558	50%	19	298
Socaré Offices BV	1.483	50%	2.722	3.463
Verona Development SAS	1.780	20%		356
Verona Development 1 Sàrtl	10.756	20%		2.151
Verona Development 2 Sàrtl	2.552	20%		510
Verona Development 3 Sàrtl	7.001	20%		1.400
Verona Development 4 Sàrtl	9.015	20%		1.803
Verona Development 5 Sàrtl	4.119	20%		824
Verona Development 6 Sàrtl	4.396	20%		879
Verona Development 7 Sàrtl	4.331	20%		866
Verona Development 8 Sàrtl	4.439	20%		888
Verona Development 9 Sàrtl	4.527	20%		905
			<u>Total</u>	<u>17.467</u>

Sociétés mises en équivalence 30/04/2023

	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	-201	50%		-100
Taksony9-alpha kft	-173	50%		-86
DG 144 kft	7.593	50%		3.797
DG 148 kft	5.516	50%		2.758
15 Avenue du Centre SCI	42	50%		21
Bagneux Briand SAS	1.114	50%	-419	138
Bagneux Victor Hugo SAS	10.379	50%	1.179	6.368
Socaré BV	559	50%	18	298
Socaré Offices BV	1.593	50%	1.317	2.114
Verona Development SAS	2.861	20%		572
let'Z red sarl	47.642	20%		9.528
			<u>Total</u>	<u>25.408</u>

Seule la société momentanée Codic Immobilier dont l'activité est la promotion immobilière est considérée comme une entreprise commune et consolidée par intégration proportionnelle dans les comptes consolidés au 31 octobre 2023.

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	31-10-23 <i>En milliers d'euros</i>	30-04-23 <i>En milliers d'euros</i>
COUTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE PRECEDENT	173.520	172.867
Transfert de la valeur comptable nette des immeubles de placement au terme de l'exercice précédent	0	0
Entrée dans le périmètre	104	654
Transfert du poste stocks	0	0
COUTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE	173.624	173.520
AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE PRECEDENT	1.071	1.071
Amortissements	0	0
AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE	1.071	1.071
VALEUR NETTE COMPTABLE	172.553	172.449

Les immeubles de placement constituent une garantie pour les emprunts du Groupe à hauteur de 100.845.

Analyse de sensibilité sur la valeur

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

Le tableau ci-dessous présente l'analyse de la marge budgétaire en tenant compte d'une variation de +/- 10% des prévisions de loyer et de yield. Le yield cible étant le taux qui permet de réaliser le projet à marge nulle.

B'est

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

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

Carré d'Or

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

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

Note 14 : Evénements subséquents

La ligne de crédit corporate ING a été augmentée de 5M€ (15M€ vs. 10M€) et l'échéance a été étendue au 31 octobre 2024. Les commercial papers ont également été augmentés, passant de 3M€ à 10M€.

Note 15 : Droits et engagements hors bilan

Codic International n'a pas souscrit de nouvel engagement hors bilan depuis le 30/04/2023.

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 2023

Rapport d'examen limité sur l'information financière intermédiaire consolidée de Codic International SA pour le semestre clôturé le 31 octobre 2023

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 2023, 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 534 354 (000) EUR et la perte consolidée (part du groupe) de la période s'élève à 6 858(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.

Signé à Zaventem.

Le commissaire

DocuSigned by:

Corine Magnin

D90828BD6B0D4A3...

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