

CODIC INTERNATIONAL S.A.

COMPTES ANNUELS
30 AVRIL 2021



TABLE DES MATIÈRES

1. COMPTES CONSOLIDÉS

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

2. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

I. COMPTES CONSOLIDÉS

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



COMPTES CONSOLIDÉS ANNUELS - 30/04/2021 (MILLIERS D'EUROS)

1) ETAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL

En milliers d'euros	Notes	30-04-21	30-04-20
Chiffre d'affaires		53.283	51.837
Coût des ventes		-46.610	-45.616
Marge brute	7	6.673	6.221
Autres produits		407	376
Autres produits		407	376
Gain / (Perte) liée à la vente de sociétés mises en équivalence		0	12.673
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence		4.574	95
Total des Sociétés mises en équivalence		4.574	12.768
Charges administratives et commerciales		-6.744	-7.287
Frais de personnel	8	-3.985	-3.987
Dotation aux amortissements (-)		-1.260	-1.229
Autres charges opérationnelles (-)	9	-1.499	-2.072
Résultat opérationnel -EBIT		4.909	12.078
Charges financières (-)	10	-5.556	-5.519
Charges financières projet (-) en exploitation		-2.086	-2.543
Produits financiers	10	275	19
Résultat avant impôt		-2.457	4.034
Impôt sur le résultat	11	2.745	-921
Résultat après impôt et résultat global		288	3.113
Participations ne donnant pas le contrôle		0	0
Résultat global part du groupe		288	3.113

2) BILAN CONSOLIDÉ

	Notes	30-04-21	30-04-20
Actifs			
En milliers d'euros			
Actifs non courants		173.101	120.145
Immobilisations corporelles	12	1.119	1.191
immobilisations incorporelles		66	57
Actifs comptabilisés au titre de droit d'utilisation	9	2.657	2.714
Immeubles de placement	13	159.074	112.994
Actifs d'impôts différés	29	10.184	3.189
Autres actifs financiers	16	0	0
Participations mises en équivalence		27.525	84.057
Actifs courants		245.570	206.184
Stocks	14	153.671	88.684
Créances commerciales	15	16.051	10.861
Autres actifs courants	16	6.182	10.253
Actif de contrats en cours	24	7.804	12.781
Impôts à récupérer		1.551	487
Trésorerie et équivalents de trésorerie	17	60.310	83.118
Total de l'actif		446.195	410.386

Notes

30-04-21

30-04-20

Capitaux propres et passifs

En milliers d'euros

Total des capitaux propres		143.729	147.829
Capitaux propres - part du groupe		143.729	147.829
<i>Capital souscrit</i>	18	5.484	5.484
<i>Prime d'Emission</i>		4.164	4.164
<i>Résultats reportés</i>		134.076	138.177
<i>Ecart de conversion</i>		5	5
Participations ne donnant pas le contrôle		0	0
Passifs non courants		234.726	181.550
Emprunts	19	227.992	177.426
Dettes de contrats de location	9	1.978	2.022
Dettes employés long terme	31	358	1.059
Passifs d'impôts différés	29	4.398	1.043
Passifs courants		67.741	81.007
Emprunts	19	50.128	47.129
Dettes de contrats de location	9	679	692
Provisions courantes		0	0
Instruments dérivés	20	0	0
Passifs d'impôts courants		575	1.422
Dettes commerciales	21	11.993	16.907
Passif de contrats en cours	25	804	10.992
Autres dettes	22	3.562	3.865
Total du passif et des capitaux propres		446.195	410.386

3) TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

30/04/2021

30/04/2020

	30/04/2021	30/04/2020
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		
Entrées de trésorerie sur projets	80.085	35.476
Entrées sur projets en exploitation	5.378	5.107
Sorties de trésorerie sur projets (coûts directs)	-107.209	-42.774
Intérêts versés	-10.449	-9.377
<i>dont capitalisés sur projets</i>	-4.533	-3.991
Intérêts reçus	16	8
Impôts payés / récupérés	-2.840	-2.929
Frais généraux	-4.499	-4.851
Paiements au personnel	-8.048	-7.780
Autres	-1.346	-4.324
	-48.913	-31.444
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	-528	-407
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	27	42
Cession de sociétés mises en équivalence	0	22.909
	-501	22.543
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		
Transactions avec les participations ne donnant pas le contrôle	0	0
Augmentation / réduction de capital	0	0
Dividendes versés par la Société à ses actionnaires	-3.016	-9.022
Acquisition et cession d'actions propres	-1.373	-4.576
Emission d'emprunts	68.218	40.305
Remboursement d'emprunts	-37.224	-8.953
	26.606	17.754
VARIATION DE TRESORERIE		
Trésorerie d'ouverture	83.118	74.265
Trésorerie de clôture	60.310	83.118

4) ETAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

En milliers d'euros	Capital souscrit	Prime d'émission	Résultats reportés	Ecarts de conversion	Total Capitaux propres du Groupe	Part. ne donnant pas le contrôle	Total Capitaux Propres
30-04-20							
Solde d'ouverture au 01/05/2019	5.484	4.164	148.661	5	158.314	0	158.314
Résultat de l'exercice	0	0	3.113	0	3.113	0	3.113
Autres éléments du résultat global	0	0	0	0	0	0	0
Résultat global	0	0	3.113	0	3.113	0	3.113
Dividendes payés	0	0	-9.022	0	-9.022	0	-9.022
Augmentation de capital/rachat actions propres	0	0	0	0	0	0	0
Rachat et Destruction d'actions propres	0	0	-4.576	0	-4.576	0	-4.576
Adoption IFRS 16	0	0	0	0	0	0	0
Solde de clôture au 30/04/2020	5.484	4.164	138.176	5	147.829	0	147.829

30-04-21

Solde d'ouverture au 01/05/2020	5.484	4.164	138.176	5	147.829	0	147.829
Résultat de l'exercice	0	0	288	0	288	0	288
Autres éléments du résultat global	0	0	0	0	0	0	0
Résultat global	0	0	288	0	288	0	288
Dividendes payés	0	0	-3.016	0	-3.016	0	-3.016
Augmentation de capital	0	0	0	0	0	0	0
Rachat et Destruction d'actions propres	0	0	-1.373	0	-1.373	0	-1.373
Adoption IFRS 16	0	0	0	0	0	0	0
Solde de clôture au 30/04/2021	5.484	4.164	134.076	5	143.729	0	143.729

5) NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

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

Note 1 : Informations générales

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

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

Les états financiers consolidés au 30 avril 2021 ont été préparés conformément au référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) tel qu'adopté dans l'Union Européenne. Le Conseil d'Administration de la Société a arrêté les états financiers consolidés et autorisé leur publication en date du 7 juillet 2021.

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 :

- Amendements à IAS 1 et IAS 8 Modification de la définition du terme « significatif »
- Amendements à IFRS 3 Regroupements d'entreprises : Définition d'une entreprise
- Amendements à IFRS 9, IAS 39 et IFRS 7 Réforme des taux d'intérêt de référence - phase 1
- Amendements des références au Cadre conceptuel de l'information financière dans les normes IFRS

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

- 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 1 Présentation des états financiers et IFRS Practice Statement 2 : Note sur les méthodes comptables (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2023, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IAS 8 Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs : Définition d'estimations comptables (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2023, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IAS 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)
- Amendements à IFRS 4 Contrats d'assurance – report de la norme IFRS 9 (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2021)
- Amendements aux IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 et IFRS 16 Réforme des taux d'intérêt de référence – phase 2 (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2021)
- Amendement à IFRS 16 Contrats de location : Allègements de loyer liés à la COVID-19 (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er juin 2020)
- Améliorations annuelles 2018–2020 des IFRS (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2022, mais non encore adoptées au niveau européen)

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

Note 3 : Principales méthodes comptables

3.1. Base d'établissement

Les états financiers consolidés sont présentés en milliers d'euros et arrondis au millier le plus proche (sauf mention contraire). Ils sont préparés sur base du coût historique à l'exception des instruments financiers dérivés qui sont comptabilisés à la juste valeur conformément à la norme IAS 39 – *Instruments financiers : comptabilisation et évaluation*.

3.2. Méthodes de consolidation

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

3.2.1. Filiales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2.2. Coentreprises

Une coentreprise (« joint-venture ») est un accord contractuel en vertu duquel le Groupe et une ou plusieurs parties conviennent d'exercer une activité économique sous contrôle conjoint, ce qui implique que les décisions stratégiques financières et opérationnelles requièrent le consentement unanime des parties partageant le contrôle. Depuis le 1^{er} janvier 2014, les participations dans les entités contrôlées conjointement par le Groupe, qui étaient auparavant consolidées selon la méthode proportionnelle, sont incluses dans les états financiers consolidés selon la méthode de la mise en équivalence. D'après cette dernière, la contribution des joint-ventures est à présent visible sur une ligne spécifique du bilan et de l'état consolidé du résultat global. La transition à IFRS 11 n'a pas eu d'impact sur le résultat net et les capitaux propres.

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

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

3.2.3. Regroupement d'entreprises

Lorsque le Groupe obtient le contrôle d'une entreprise (« business »), cette transaction constitue un regroupement d'entreprises comptabilisé selon la méthode de l'acquisition. La contrepartie transférée à l'occasion d'un regroupement d'entreprises est évaluée à la juste valeur qui constitue la somme de la juste valeur à la date d'acquisition des actifs transférés par le Groupe, des passifs contractés par le Groupe à l'égard des détenteurs antérieurs de l'entreprise acquise et des capitaux propres émis par le Groupe en échange du contrôle de l'entreprise acquise. Les frais connexes à l'acquisition sont comptabilisés en résultat lorsqu'ils sont encourus, à l'exception des coûts directement associés à l'émission de dettes ou de titres de capitaux propres.

Le goodwill issu d'un regroupement d'entreprises représente l'excédent de la contrepartie transférée augmentée de la valeur des éventuelles participations ne donnant pas le contrôle par rapport à la juste valeur des actifs et passifs identifiables de l'entreprise acquise à la date de l'acquisition. Le goodwill est considéré comme un actif et ne fait pas l'objet d'amortissements mais bien d'un test de dépréciation annuel à la date de clôture (ou plus fréquemment en cas d'indication de perte de valeur). Les dépréciations portant sur le goodwill sont comptabilisées immédiatement en résultat et ne sont pas reprises ultérieurement.

3.3. Devises étrangères

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

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

3.4. Immobilisations incorporelles

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

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

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

3.5. Immobilisations corporelles

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

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

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

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

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

3.6. Pertes de valeur sur immobilisations incorporelles et corporelles

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

La valeur recouvrable est la valeur la plus élevée entre la juste valeur diminuée des coûts de la vente et la valeur d'utilité. Si la valeur recouvrable d'un actif (unité génératrice de trésorerie) est estimée être inférieure à sa valeur comptable, la valeur comptable de l'actif (unité génératrice de trésorerie) est réduite à sa valeur recouvrable. Une perte de valeur est immédiatement comptabilisée en résultat. Lorsqu'une perte de valeur est reprise ultérieurement, la valeur comptable de l'actif (unité génératrice de trésorerie) est augmentée pour atteindre l'estimation révisée de sa valeur recouvrable, sans toutefois être supérieure à la valeur comptable qui aurait été déterminée si aucune perte de valeur n'avait été comptabilisée pour cet actif (unité génératrice de trésorerie) au cours d'exercices antérieurs.

3.7. Contrats de location et immeubles de placement

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

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

- * percevoir la majorité des bénéfices économiques résultant de cet usage ;
- * déterminer la façon dont est utilisé l'actif ;

* désigner et définir les caractéristiques de l'actif.

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

A la date de prise d'effet du contrat, le Groupe enregistre « l'obligation de payer les loyers » au passif du bilan, et « le droit d'utiliser le bien » à l'actif sur la durée du contrat de location. Les biens loués par le Groupe sont principalement des bâtiments.

Les contrats de location de courte durée ou portant sur des actifs non significatifs (photocopieurs par ex.) sont comptabilisés en charges d'exploitation sur une base linéaire sur la durée du contrat.

Le passif locatif (« obligation de payer les loyers ») est évalué à la valeur actualisée des loyers restant à payer sur la durée du contrat de location. L'actif (« le droit d'utiliser le bien ») est évalué au montant du passif locatif, ajusté s'il existe des incitants ou paiements préalables au contrat.

Lorsque le Groupe est temporairement bailleur d'immeubles développés destinés à être vendus, les actifs sont comptabilisés conformément à IAS 40 – Immeubles de placement, et les loyers perçus sont imputés en produits. Les immeubles acquis en vue d'être développés sont actuellement comptabilisés dans les stocks car destinés à être démolis dans un délai relativement court. Les loyers perçus entretemps sont dans ce cas enregistrés en diminution des stocks (voir point 3.8. ci-après).

3.8. Stocks

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

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

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

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

Dans le cas où un immeuble acquis par le Groupe en vue de le redévelopper est (en tout ou partie) loué, les loyers temporairement perçus sont portés en déduction des stocks.

En effet, sachant que l'immeuble n'est pas destiné à être loué par le Groupe mais bien à être redéveloppé et vendu, il est classé en stock et n'est donc pas amorti. Constaté des produits de location sans charge correspondante semble inapproprié.

Bien que la question ne soit, à la connaissance du Groupe, pas explicitement traitée dans le référentiel IFRS, une analogie pourrait être développée avec le traitement selon la norme IAS 16 des revenus provenant d'une phase de test d'une immobilisation corporelle en cours de construction qui sont directement portés en déduction de l'actif concerné (IAS 16.17(e)).

Cependant, une fois l'immeuble redéveloppé mais non encore vendu, l'actif est requalifié en immeubles de placement (IAS 40), et les loyers perçus sont comptabilisés en produits.

3.9. Provisions

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

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

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

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

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

3.10. Coûts d'emprunt

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

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

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

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

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

3.11. Instruments financiers

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

Créances commerciales et autres créances

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

Dettes commerciales et autres dettes

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

Emprunts bancaires

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

Instruments dérivés

Le Groupe utilise uniquement des instruments dérivés pour couvrir le risque de fluctuation des taux d'intérêt sur ses emprunts à taux variable. Toutefois, le Groupe n'applique pas la comptabilité de couverture compte tenu des conditions strictes à respecter selon le référentiel IFRS. Les instruments dérivés sont comptabilisés dans le bilan à leur juste valeur. Les variations de la juste valeur des instruments financiers dérivés sont comptabilisées directement en résultat.

3.12. Chiffre d'affaires

Depuis le 1^{er} janvier 2018, la norme IFRS 15 remplace la norme IAS 18 relative à la comptabilisation des produits issus de la vente de biens et de services, et la norme IAS 11 relative à la comptabilisation de produits issus de contrats de construction.

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

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

1) *Ventes de bureaux*

Auparavant et en application de l'interprétation IFRIC 15 – *Contrats de construction de biens immobiliers*, les différentes composantes du contrat avec le client étaient identifiées et traitées distinctement. Dans ce cadre, les composantes suivantes étaient communément identifiées: terrain, construction et services commerciaux. Le Groupe considérait le transfert du contrôle et des risques et avantages significatifs inhérents à la propriété du terrain au moment de la passation de l'acte de vente. Compte tenu de son activité de développeur immobilier, la composante construction du contrat de vente ne constituait généralement pas un contrat de construction selon IAS 11 et le chiffre d'affaires associé était comptabilisé à l'achèvement du projet conformément à IAS 18.

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

2) *Ventes de commerces*

La méthode de reconnaissance du revenu était identique à celle des ventes de bureaux. La nouvelle norme IFRS 15 est également appliquée de la même manière.

3) *Ventes de projets résidentiels*

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

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

L'application d'IFRS 15 n'a donc ici aucune conséquence. La méthode reste identique.

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

4) *Revenus des immeubles de placement*

Le Groupe conclut des contrats de location en qualité de bailleur pour ses immeubles de placement. Il s'agit principalement d'immeubles acquis en vue de leur développement futur et qui sont loués jusqu'au début du développement. Ces contrats sont classés comme des contrats de location simple.

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

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

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

Quant aux immeubles non vendus, la recherche de locataires ne faisant pas l'objet d'un accord de vente au moment où les prestations sont réalisées, ce service n'est pas spécifiquement refacturé à l'acheteur lors de la conclusion d'un accord de vente.

Par contre, il influence fortement la fixation du prix car celui-ci dépend notamment du niveau d'occupation de l'immeuble vendu.

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

3.13. Impôts sur le résultat

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

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

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

Les passifs d'impôts différés sont reconnus sur toutes les différences temporelles imposables, tandis que les actifs d'impôts différés sont reconnus

dans la mesure où il est probable que celles-ci pourront être imputées à l'avenir sur un bénéfice imposable. À chaque date de clôture, le Groupe ré-estime le montant des actifs d'impôts différés en fonction des résultats imposables attendus des entités concernées.

3.14. Avantages du personnel

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

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

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

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

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

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

Note 5 : Structure du Groupe au 30/04/21

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

Toutes les sociétés sont consolidées sur base de chiffres au 30 avril.

30/04/2021

Au cours de cet exercice, plusieurs sociétés ont été constituées: les sociétés Socaré et Socaré Offices ont été créées en partenariat pour réaliser un projet à Malines.

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

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

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

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

30/04/2020

Au 30/04/2020, nous avons cédé les actions des sociétés Luxembourgeoises L2A, L2B et Royal Hamilius Bureaux.

La société hongroise MAXIMA III a été également liquidée.

Note 6 : information sectorielle

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

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

30-04-21										
	<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>	<i><u>Elimination des montants proportionnels</u></i>	<i><u>Total rapporté</u></i>
Chiffre d'affaires	993	57.689	16.877	0	8.462	0	0	84.022	-30.739	53.283
Coûts des ventes	-829	-48.557	-13.158	238	-8.441	-204	0	-70.952	24.342	-46.610
Marge Brute	164	9.132	3.719	238	22	-204	0	13.070	-6.397	6.673
Autres produits	-60	0	430	0	36	0	0	407	0	407
Résultat sectoriel	104	9.132	4.149	238	58	-204	0	13.477	-6.397	7.079
Charges administratives et commerciales								-6.753	9	-6.744
Résultat financier								-7.232	-134	-7.366
Impôts sur le résultat								796	1.949	2.745
Part dans le résultat des sociétés MEQ								0	4.574	4.574
Résultat net	104	9.132	4.149	238	58	-204	-13.189	288	0	288
30-04-20										
	<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>	<i><u>Elimination des montants proportionnels</u></i>	<i><u>Total rapporté</u></i>
Chiffre d'affaires	0	25.470	93.832	0	0	0	0	119.302	-67.465	51.837
Coûts des ventes	-252	-24.802	-73.495	-33	-207	-155	0	-98.944	53.328	-45.616
Marge Brute	-252	668	20.337	-33	-207	-155	0	20.358	-14.137	6.221
Autres produits	0	0	453	0	11	0	0	464	-88	376
Résultat sectoriel	-252	668	20.790	-33	-196	-155	0	20.822	-14.225	6.597
Charges administratives et commerciales								-7.327	40	-7.287
Résultat financier								-8.676	634	-8.042
Impôts sur le résultat								-1.706	785	-921
Part dans le résultat des sociétés MEQ								0	12.766	12.766
Résultat net	-252	668	20.790	-33	-196	-155	-17.709	3.113	0	3.113

30-04-21									<i>Elimination des montants proportionnels</i>	<i>Total rapporté</i>
	<u>BE</u>	<u>FR</u>	<u>LU</u>	<u>ES</u>	<u>HO</u>	<u>RO</u>	<u>Corporate</u>	<u>Total</u>		
Stocks	76.501	4.573	3.192	19.130	48.181	35.807	0	187.384	-33.714	153.671
Immeubles de placement	0	159.074	0	0	0	0	0	159.074	0	159.074
Immobilisations corporelles	232	599	241	0	47	0	0	1.119	0	1.119
Participations mises en équivalence							0	0	27.525	27.525
Autres actifs(*)							125.074	125.074	-20.268	104.806
<u>Total actif</u>	<u>76.734</u>	<u>164.246</u>	<u>3.433</u>	<u>19.130</u>	<u>48.228</u>	<u>35.807</u>	<u>125.074</u>	<u>472.652</u>	<u>-26.457</u>	<u>446.195</u>

30-04-20									<i>Elimination des montants proportionnels</i>	<i>Total rapporté</i>
	<u>BE</u>	<u>FR</u>	<u>LU</u>	<u>ES</u>	<u>HO</u>	<u>RO</u>	<u>Corporate</u>	<u>Total</u>		
Stocks	16.254	4.486	10.835	9.718	41.395	35.814	0	118.502	-29.818	88.684
Immeubles de placement	0	148.417	0	0	0	0	0	148.417	-35.423	112.994
Immobilisations corporelles	486	298	350	0	58	0	0	1.191	0	1.191
Participations mises en équivalence							0	0	84.057	84.057
Autres actifs(*)							240.863	240.863	-117.403	123.460
<u>Total actif</u>	<u>16.740</u>	<u>153.201</u>	<u>11.185</u>	<u>9.718</u>	<u>41.453</u>	<u>35.814</u>	<u>240.863</u>	<u>508.973</u>	<u>-98.587</u>	<u>410.386</u>

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

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

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

30-04-20									<i>Elimination des montants proportionnels</i>	<i>Total rapporté</i>
	<u>BE</u>	<u>FR</u>	<u>LU</u>	<u>ES</u>	<u>HO</u>	<u>RO</u>	<u>Corporate</u>	<u>Total</u>		
Emprunts	10.600	123.159	40.703	5.000	12.310	0	128.924	320.695	-96.139	224.556
Autres passifs (*)							40.449	40.449	-2.448	38.001
<u>Total passifs</u>	<u>10.600</u>	<u>123.159</u>	<u>40.703</u>	<u>5.000</u>	<u>12.310</u>	<u>0</u>	<u>169.373</u>	<u>361.144</u>	<u>-98.587</u>	<u>262.557</u>

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

Clients représentant plus de 10% du chiffre d'affaires

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

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

	30-04-20	Segment
Client 1	40,2%	Luxembourg
Client 2	15,4%	France
Client 3	2,1%	France
Client 4	42,3%	Luxembourg

Note 7 : Marge brute

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

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

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

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

La marge brute au 30/04/2020 s'établit à 6 221. Elle comprend essentiellement:

- * La marge réalisée sur l'avancement des constructions du projet de bureaux à Montigny.
- * 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 résultats d'exploitation du projet B'est.

A noter que la vente des sociétés qui abritaient les projets L2A et L2B au Luxembourg, sociétés mises en équivalence, a généré un profit de 12 673 au 30/04/2020.

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

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

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

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

Au 30/04/2020 la marge sur l'avancement des constructions du projet Network I a été réalisée et les revenus d'exploitation du projet Carré d'Or ont été reconnus dans les co-entreprises.

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

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

Ces frais sont présentés par nature dans les notes suivantes.

Désagrégation des revenus (en milliers €)

	30-04-21	30-04-20
Bureaux et Commerces	37.778	30.129
Terrain	0	0
Construction	31.568	23.522
Commercialisation	1.372	2.571
Autres	4.837	4.036
Résidentiel	15.505	21.708
Unité résidentielle d'un projet-Loi Breyne ou équivalente	15.505	21.708
Unité résidentielle d'un projet-Autres	0	0
Total du chiffre d'affaires	53.283	51.837
Moment de reconnaissance du revenu (hors loyers)		
Moment précis	1.372	2.571
A l'avancement	47.073	45.230

A noter que les montants repris dans le poste « Autres » correspondent à des loyers. Les marges encore à constater sur les projets vendus avant leur achèvement (Native et Jade) seront prises en résultat sur l'exercice 21/22.

Note 8 : Frais de personnel

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

	30-04-21	30-04-20
Frais de personnel administratif et commercial	3.985	3.986
Frais de personnel sur projet	3.080	2.681
Total frais de personnel de l'exercice	7.065	6.667

	30-04-21	30-04-20
Avantages à court terme	6.811	6.270
Avantages postérieurs à l'emploi	411	375
Stock option	-156	22
Total frais de personnel	7.065	6.667
Emploi en équivalents temps plein		
Nombre de travailleurs à la fin de l'exercice	40	40

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

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

Note 9 : Autres charges opérationnelles

Les autres charges opérationnelles se décomposent comme suit :

	30-04-21	30-04-20
	<u>En milliers d'euros</u>	<u>En milliers d'euros</u>
Frais de déplacements (avions, trains, hôtels, taxis, restaurants, frais de voiture)	482	705
Autres frais de personnel (frais de cantine, séminaires et formations, cotisations et documentations)	98	204
Charges bureaux (incluant taxes et consommations diverses)	453	211
Autres frais de bureau (assurances, frais de poste, fournitures, entretiens et réparations)	316	241
Informatique et téléphonie	432	374
Honoraires (audit, bureaux comptables, fiscalité, payroll, avocats)	716	633
Communication et publicité	107	146
Autres	-184	424
Capitalisation projets	-920	-867
TOTAL	<u>1.499</u>	<u>2.072</u>

Les autres charges opérationnelles ont diminué par rapport à l'année dernière suite à la pandémie de la Covid-19 (moins de déplacements et mise en place du télétravail).

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

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

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

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

Au 1er mai 2019, date d'adoption de IFRS 16, Codic a opté pour l'approche prospective simplifiée, telle que proposée par les dispositions de transition de la norme, en comptabilisant l'actif au montant du passif locatif, ajusté s'il existe des incitants ou paiements préalables au contrat.

	30-04-21	30-04-20
	<u>En milliers d'euros</u>	<u>En milliers d'euros</u>
Amortissement des loyers comptabilisés sur la période	688	712
Revenus des sous-locations	0	0
Montant total des paiements minimaux à effectuer:		
- à 1 an ou moins	679	692
- à plus de 1 an mais moins de 5 ans (montants actualisés)	1.978	2.022
- à plus de 5 ans	0	0

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

Note 10 : Résultat financier

	30-04-21	30-04-20
Charges d'intérêt	-5.556	-5.519
Charges d'intérêts projets en exploitation	-2.086	-2.543
Variations de juste valeur d'instruments dérivés	0	0
Autres charges financières	0	0
Charges financières	-7.642	-8.063
Produits d'intérêt	53	19
Variations de juste valeur d'instruments dérivés	223	0
Autres produits financiers	0	0
Produits financiers	275	19
Total	-7.366	-8.044

Au 30/04/2021 la charge d'intérêt s'élève à 7 642 contre 8 063 au 30/04/2020.

Ces chiffres excluent les intérêts capitalisés. Les projets Best et Carré Or étant en exploitation l'ensemble des frais de financement de ces projets ont été pris en charges pour un montant de 2 086.

A noter que le résultat financier inclut le montant des produits et charges d'intérêts relatifs aux comptes courants avec les sociétés mises en équivalence.

Note 11 : Impôts sur le résultat

	30-04-21	30-04-20
I. Ventilation des impôts		
Impôts courants		
Impôts sur le résultat de l'exercice	-998	-1.245
Impôts régularisation des exercices antérieurs	137	0
Total des impôts courants	-861	-1.245
Impôts différés	3.606	324
Total impôts courants et différés	2.745	-921
II. Rapprochement entre le taux d'impôt théorique et le taux d'impôt effectif.		
Taux de l'impôt	29,58%	29,58%
Résultat avant impôt	-2.457	4.034
Moins la part du résultat des sociétés mises en équivalence	-4.574	-95
Résultat avant impôts hors sociétés mises en équivalence	-7.032	3.939
Impôts sur base du taux théorique (29,58%)	-2.080	1.165
Ajustements d'impôt		
sur pertes fiscales et différences temporelles déductibles pour lesquelles aucun actif d'impôt différé n'est reconnu	4.493	4.925
sur utilisation de pertes fiscales antérieures pour lesquelles aucun actif d'impôt différé n'avait été reconnu	-1.841	189
reprise de DTA non justifiés par des produits futurs	0	0
différence de taux d'impôt	2.227	-594
régularisation d'impôt sur exercices antérieurs	20	-386
reconnaissance d'impôts différés actifs non reconnus dans les exercices antérieurs	-2.470	0
crédits d'impôts (intérêts notionnels) attribuables aux dépenses non admises	-34	314
sur éléments non taxables	-2.920	-4.692
autres	-140	1
Impôts sur base du taux de l'impôt effectif pour l'exercice	-2.745	921
Résultat avant impôts hors sociétés mises en équivalence	-7.032	3.939
Taux d'impôt effectif	39,0%	23,4%

Note 12 : Immobilisations corporelles

Valeurs comptables	30-04-21	30-04-20
	<i>En milliers d'euros</i>	<i>En milliers d'euros</i>
Installations, machines et outillage	485	317
Mobilier et matériel roulant	357	476
Matériel de bureau et informatique	277	397
TOTAL	1.119	1.191

Mouvements des immobilisations corporelles	Installations, machines et outillage	Mobilier et matériel roulant	Matériel de bureau et informatique	Total
	<i>En milliers d'euros</i>	<i>En milliers d'euros</i>	<i>En milliers d'euros</i>	<i>En milliers d'euros</i>
Coût				
<i>Solde au 1er mai 2019</i>	1.818	1.111	2.388	5.317
Acquisitions	4	256	169	428
Cessions & Désaffectations	0	-215	0	-215
Incidence des écarts de change	0	0	0	0
Transferts vers d'autres rubriques	0	0	0	0
<i>Solde au 30 avril 2020</i>	1.822	1.152	2.557	5.530
Acquisitions	318	108	56	482
Cessions & Désaffectations	0	-35	0	-35
Incidence des écarts de change	0	0	0	0
Transferts vers d'autres rubriques	0	0	0	0
<i>Solde au 30 avril 2021</i>	2.140	1.224	2.613	5.977

Amortissements et pertes de valeur cumulés	En milliers d'euros	En milliers d'euros	En milliers d'euros	En milliers d'euros
	<i>Solde au 1er mai 2019</i>	-1.379	-674	-1.987
Amortissements actés	-125	-187	-172	-484
Cessions & Désaffectations	0	186	0	186
Incidence des écarts de change	0	0	0	0
Transferts vers d'autres rubriques	0	0	0	0
<i>Solde au 30 avril 2020</i>	-1.504	-675	-2.159	-4.339
Amortissements actés	-151	-207	-177	-534
Cessions & Désaffectations	0	15	0	15
Incidence des écarts de change	0	0	0	0
Transferts vers d'autres rubriques	0	0	0	0
<i>Solde au 30 avril 2021</i>	-1.654	-867	-2.336	-4.858

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

Au 30/04/2020, les acquisitions et désaffectations font essentiellement suite au renouvellement du parc automobile belge et français.

Des investissements informatiques ont également été réalisés au niveau groupe.

Au 30/04/2021, aucune garantie n'a été donnée sur des immobilisations corporelles, et aucun engagement n'a été signé en vue d'acquérir des immobilisations corporelles.

Note 13 : Immeubles de placement

Lorsque le Groupe est temporairement bailleur d'immeubles développés destinés à être vendus, les actifs sont comptabilisés au coût amorti conformément à IAS 40 – Immeubles de placement, les loyers perçus sont imputés en produits et les coûts d'exploitation en coûts des ventes. 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.

Afin d'anticiper les conséquences financières de la crise sanitaire COVID-19, une provision de 639 a été comptabilisée sur les créances de loyer liées aux immeubles de placement.

Valeurs comptables	30-04-21	30-04-20
	<i>En milliers d'euros</i>	<i>En milliers d'euros</i>
COUTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE PRECEDENT	112.994	112.528
Transfert de la valeur comptable nette des immeubles de placement au terme de l'exercice précédent	0	0
Entrée dans le périmètre	47.151	466
COUTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE	160.145	112.994
AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE PRECEDENT	0	0
Amortissements	1.071	0
AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE	1.071	0
VALEUR NETTE COMPTABLE	159.074	112.994

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

Au 30/04/2021, le centre commercial Carré d'Or fait son entrée dans le périmètre (100% Codic). Un amortissement de 1.071 a été acté durant l'exercice.

Les immeubles de placement constituent une garantie pour les emprunts du Groupe à hauteur de 99.923.

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

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

B'est

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

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

Carré d'Or

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

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

Note 14 : Stocks

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

	<u>30-04-21</u>	<u>30-04-20</u>
Stocks	153.671	88.684
dont frais financiers	11.373	9.381
et dépréciations	-2.532	-2.532

La répartition par zone géographique est la suivante :

	<u>30-04-21</u>	<u>30-04-20</u>
Belgique	73.322	16.254
France	4.573	1.318
Luxembourg	3.192	10.835
Hongrie	17.647	14.746
Roumanie	35.807	35.814
Espagne	<u>19.130</u>	<u>9.718</u>
	153.671	88.684

La valeur comptable des stocks évolue comme suit :

Stocks au 1er mai	88.684	83.014
Achats de l'exercice	72.388	17.418
Cessions de l'exercice	-13.392	-17.533
Impact IFRS 15	0	0
Intérêts activés	1.991	2.237
Frais généraux activés	4.000	3.548
Transferts d'autres comptes	0	0
Réductions de valeurs actées	0	0
Réductions de valeurs reprises	0	0
Mouvements de la période	64.987	5.670
Stocks en fin de période	153.671	88.684

La valeur comptable des stocks se décompose comme suit:

Terrains (permis obtenus)	80.268
Terrains (permis non obtenus)	56.696
Constructions	16.707
	153.671

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

Note 15 : Créances commerciales

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

	30-04-21	30-04-20
	<u>En milliers d'euros</u>	<u>En milliers d'euros</u>
Créances commerciales	16.051	10.861
TOTAL	16.051	10.861

Le montant de 16.051 se compose notamment des montants à recevoir des locataires sur le projet de Best et Carré d'Or, des soldes de prix de vente du projet Royal-Hamilius, ainsi que des factures à établir à des sociétés mises en équivalence.

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

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

Au 30/04/2021, une réduction de valeur de 520 a été prise sur les créances clients de Best. Cependant, la provision "Covid" de 686 enregistrée dans les comptes l'année dernière a été reprise.

Pour ce qui est de Carré d'Or, la réduction de valeur enregistrée cette année s'élève à 281, mais une reprise de 144 a également été effectuée.

Note 16 : Autres actifs courants

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

	30-04-21	30-04-20
	<u>En milliers d'euros</u>	<u>En milliers d'euros</u>
Autres actifs courants	6.182	10.253
dont: Avances à des coentreprises	74	127
TVA à récupérer et autres taxes	4.790	5.161
Dépôts et cautionnements versés	163	89
Autres	1.155	4.876

Note 17 : Trésorerie et équivalents de trésorerie

	30-04-21	30-04-20
	<u>En milliers d'euros</u>	<u>En milliers d'euros</u>
Placements à terme	0	5.754
Soldes bancaires	60.310	77.364
TOTAL	60.310	83.118

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

Au 30/04/2021, le montant de 5.754 en placements à terme pour le projet Royal-Hamilius a été libéré.

Note 18 : Capital

Au 30/04/2021, la structure de l'actionariat se présente comme suit :

	Nombre d'actions	Participation en %	Catégorie
EUROPE INVEST SA	27.840	89,11%	A
EMABE INVEST SPRL	3.402	10,89%	B
Total	31.242	100,00%	

	Actions ordinaires
Mouvement dans le nombre d'actions	
Nombre d'actions, solde d'ouverture	31.743
Nombre d'actions émises après la clôture de l'exercice au 30/04/2018 et bénéficiant de dividendes au 30/04/2019	0
Nombre d'actions propres acquises et détruites (cat. A)	-501
Nombre d'actions , solde de clôture	31.242
- actions émises, entièrement libérées	31.242
Nombre d'actions émises après la clôture de l'exercice et bénéficiant de dividendes	0
Nombre total d'actions émises bénéficiant des dividendes au 30/04/2021	31.242

Note 19 : Emprunts

<i>En milliers d'euros</i>	30-04-21	30-04-20
Non-garantis - au coût amorti		
Emprunts contractés auprès:		
d'institutions financières (1)	39.155	34.705
emprunts obligataires (2)	89.473	99.219
	<u>128.628</u>	<u>133.924</u>
Garantis - au coût amorti		
Emprunts bancaires (3)	149.491	90.631
TOTAL	<u>278.119</u>	<u>224.555</u>
Courants	50.127	47.129
Non courants	227.992	177.426
TOTAL	<u>278.119</u>	<u>224.555</u>

Sommaire des accords d'emprunts

- (1) Ce montant comprend l'encours utilisé de quatre lignes Corporate à taux variables octroyées par trois institutions bancaires. Le taux variable retenu correspond à l'Euribor 3 mois augmenté d'une marge contractuelle.
- (2) Montant cumulé de 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)
- (3) Emprunts à taux variables généralement garantis par une hypothèque et un mandat hypothécaire sur les terrains et constructions qui sont l'objet du financement. Ces emprunts ont une durée moyenne de 3 ans, ce qui correspond généralement à une durée équivalente à la période de construction majorée de 18 mois pour les besoins de la commercialisation du projet financé. Le taux variable retenu correspond à l'Euribor 3 mois augmenté d'une marge contractuelle.

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

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

<u>Ligne</u>	<u>Covenant</u>	<u>30-04-21</u>
Corporate ING	FP Consolidés > 95 mios	144
	Solvabilité > 25%	32,2%
	Gearing < 1,75	1,52
Corporate Befius	FP Consolidés > 95 mios	144
	Solvabilité > 25%	32,2%
	Gearing < 1,75	1,52
Obligation 2017/2022	FP Consolidés > 95 mios	144
	Solvabilité > 30%	32,2%
	Gearing < 1,75	1,52
Obligation 2019/2024	FP Consolidés > 95 mios	144
	Solvabilité (hors Cash) > 30%	37,2%
	Gearing < 1,75	1,52
Obligation 2020/2025	FP Consolidés > 95 mios	144
	Solvabilité (hors Cash) > 30%	37,2%
	Gearing < 1,75	1,52

	30-04-21	30-04-20
<u>DETTES FINANCIERES AU 1ER MAI</u>	227.269	192.852
Dettes résultant de l'application d' IFRS 16	-57	2.714
Dettes contractées	68.218	40.305
Dettes remboursées	-37.224	-8.953
Transfert depuis les mises en équivalence	22.329	0
Amortissements des frais d'émission d'emprunts obligataires	241	351
<u>VARIATION DE L'EXERCICE</u>	53.507	34.417
<u>DETTES FINANCIERES AU 30 AVRIL</u>	280.776	227.269

Note 20 : Instruments dérivés

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

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

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

<i>En milliers d'euros</i>		30-04-21	30-04-20
Actif	CAP 10.600	6	11
	CAP 69.500	23	35
	CAP 59.500	176	105
	CAP 8.600	18	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.

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

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

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

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

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

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

Note 21 : Dettes commerciales

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

	30-04-21	30-04-20
	<i>En milliers d'euros</i>	<i>En milliers d'euros</i>
Dettes commerciales	11.993	16.907
TOTAL	11.993	16.907

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

Note 22 : Autres dettes

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

	30-04-21	30-04-20
	<i>En milliers d'euros</i>	<i>En milliers d'euros</i>
Autres dettes	3.562	3.865
dont: TVA à payer et autres taxes	0	0
Dettes salariales et sociales	1.821	2.486
Dividendes à payer	0	0
Dépôts et cautionnements reçus	864	804
Avances partenaires	0	0
Autres	877	574

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

Note 23 : Catégories d'instruments financiers

<i>En milliers d'euros</i>	30-04-21	30-04-20
Actifs financiers		
<i>Juste valeur par le biais du compte de résultats</i>		
<i>détenus à des fins de transaction</i>	223	151
<i>Prêts et créances</i>		
Créances commerciales	16.051	10.861
Garanties données	163	89
Autres actifs financiers	6.019	10.164
Trésorerie et équivalents de trésorerie	60.310	83.118
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	278.119	224.555
Dettes commerciales	11.993	16.907
Dettes de contrats de location	679	692
Garanties reçues	864	804
Autres dettes	2.698	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 2020 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 2015, 2017 et 2019 pour une durée de 5 ans chacun.

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

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

Ce taux d'endettement financier s'établissait au 30 avril 2021 à 62 %.

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

Gestion du risque de change

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

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

Au 30 avril 2021, le groupe achève la réalisation d'un projet résidentiel au centre de Budapest dont la livraison a lieu au premier semestre 2021.

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

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

Gestion du risque de crédit

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

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

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

Les clients représentant plus de 10% du chiffre d'affaire sont repris dans la note 6.

Gestion du risque de liquidité

Tableau des risques de liquidité et de taux d'intérêt

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

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

30-04-20	Taux	Moins de 1 an	De 1 an à 2 ans	De 2 à 3 ans	De 3 à 5 ans	Plus de 5 ans
En milliers d'euros						
Emprunts contractés auprès:						
Institutions financières	E3M	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

En milliers d'euros	30-04-21	30-04-20
Facilités de découvert bancaire non garanties		
Montant prélevé	39.155	34.705
Montant non prélevé	<u>95</u>	<u>295</u>
	<u>39.250</u>	<u>35.000</u>
Facilités de découvert bancaire garanties		
Montant prélevé	149.491	90.631
Montant non prélevé	<u>30.057</u>	<u>0</u>
	<u>179.549</u>	<u>90.631</u>

Juste valeur des instruments financiers comptabilisés au coût amorti

	Valeur	Juste	Valeur	Juste	Hiérarchie de juste valeur
	Comptable	Valeur	Comptable	Valeur	
	30-04-21		30-04-20		
	En milliers d'euros		En milliers d'euros		
Actifs financiers					
<i>Prêts et créances</i>					
créances commerciales	16.051	16.051	10.861	10.861	Niveau 2
Autres actifs financiers					
Courant	6.182	6.182	10.253	10.253	Niveau 2
Non courant	0	0	0	0	Niveau 2
Passifs financiers					
<i>Passif financier détenu au coût amorti</i>					
Autres dettes	3.562	3.562	3.865	3.865	Niveau 2
Dettes commerciales	11.993	11.993	16.907	16.907	Niveau 2
Dettes financières					
d'institutions financières	39.155	39.155	34.705	34.705	Niveau 2
emprunts obligataires	89.473	91.308	99.219	102.485	Niveau 2
emprunts bancaires	149.491	149.491	90.631	149.491	Niveau 2

La juste valeur des actifs et passifs financiers (à l'exception de ceux décrits plus haut) est déterminée conformément aux modèles d'évaluation généralement acceptés qui sont basés sur des flux de trésorerie actualisés.

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

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

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

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

Gestion des risques liés au capital

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

Au 30/04/2021, le montant des fonds propres s'élève à 143.729 et le total bilantaire à 446.195.

Note 24 : Actifs de contrats en cours

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

	30-04-21	30-04-20
	<u>En milliers d'euros</u>	<u>En milliers d'euros</u>
Bureaux	6.051	12.781
Résidentiel	1.753	0
TOTAL	<u>7.804</u>	<u>12.781</u>

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

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

Au 30/04/2020, le montant concerne l'immeuble de bureaux Native (France).

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

Note 25 : Passifs de contrats en cours

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

	30-04-21	30-04-20
	<u>En milliers d'euros</u>	<u>En milliers d'euros</u>
Bureaux	0	0
Commerces	0	8.780
Résidentiel	804	2.212
TOTAL	<u>804</u>	<u>10.992</u>

Les passifs de contrats en cours sont les montants perçus par le groupe pour des biens ou services qu'il n'a pas encore fournis au client. Au 30/04/2021, les montants sont attribuables aux appartements de Royal-Hamilius Résidences 3 (Monterey) et Jade. Au 30/04/2020, les montants sont attribuables aux entités Commerces et Résidentielles du projet Royal-Hamilius. Ces montants ont été reconnus en résultats sur l'exercice 20/21.

Note 26 : Relations avec les parties liées

Relations entre la société mère et ses filiales et coentreprises

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

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

Relations avec les coentreprises

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

	30-04-21	30-04-20
	<u>En milliers d'euros</u>	<u>En milliers d'euros</u>
Avances à des coentreprises	74	127
dont: intérêts	0	0
Avances partenaires	0	0
dont: intérêts	0	0

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

En outre, des prestations MOD (Maîtrise d'Ouvrage Déléguée) ont été facturées entre sociétés du Groupe au cours de l'exercice clôturé au 30/04/2021:

	30-04-21	30-04-20
	<u>En milliers d'euros</u>	<u>En milliers d'euros</u>
RH (Codic LU)	430	365
Maxima III (Codic ITL)	36	11
Malines (Codic BE)	-60	0
TOTAL	<u>407</u>	<u>376</u>

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

Un récapitulatif est présenté ci-dessous :

<u>Société</u>	<u>En support de</u>	<u>Bénéficiaire</u>	<u>30-04-21</u>	<u>30-04-20</u>	<u>Détail</u>
			<u>Milliers €</u>	<u>Milliers €</u>	
Codic International	Taksony9-Alpha	2 OTP Bank (GCR 1)	600	600	Engagement de cost overruns
	DG144/DG148	2 Sberbank (GCO)	3.287	3.287	Engagement de cost overruns
	RH non résidentiel	2 Pool bancaire	8.000	8.000	Garantie de paiement
	RH non résidentiel	2 Pool bancaire	4.685	4.685	Garantie de paiement
	RH résidentiel	1 Pool bancaire	non fixé	non fixé	Garantie de paiement et garantie d'achèvement
	Best Invest I	1 CACIB (Best)	1.000	1.000	Engagement de cost overruns
	Bagneux Briand	2 BNPP (Network)	5.000	5.000	Engagement de cost overruns
	Codic Belgique	1 BNPPF (Etex)	4.000	4.750	Corporate guarantee
	Codic Promotion Espagne	1 Sabadell (StepUp) BNPPF	non fixé	0	Garantie d'achèvement
	Codic International et Codic Belgique	Invest RE A	1 (Chancellerie) BNPPF	non fixé	0
Codic Belgique	Invest RE A	1 (Chancellerie)	54.010	0	Garantie de paiement à première demande
RHR1, RHR2, RHR3	RHR1, RHR2, RHR3	1 Pool bancaire	0	non fixé	Garantie de paiement et de bonne exécution
Royal Hamilius SA	RH non résidentiel	2 Pool bancaire	0	9.800	Garantie d'achèvement
Royal Hamilius SA	RH résidentiel	1 Pool bancaire	0	non fixé	Garantie de paiement et garantie de bonne fin du crédit
Royal Hamilius SA	RH résidentiel	1 Pool bancaire Luxembourg	0	non fixé	Garantie de bonne fin et de bonne exécution
Royal Hamilius SA	RH résidentiel	1 (Ville)	0	non fixé	Garantie de bonne exécution au terme de l'emphytéose
TOTAL			80.582	37.122	

1 Société consolidée selon la méthode globale

2 Société mise en équivalence

Relations avec les actionnaires

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

Relations avec les principaux dirigeants

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

	<u>30-04-21</u>	<u>30-04-20</u>
	<u>En milliers d'euros</u>	<u>En milliers d'euros</u>
Avantages à court terme *	3.686	3.726
Avantages à long terme	82	65
Avantages postérieurs à l'emploi	280	220
Options sur actions	0	235
TOTAL	4.047	4.246

* Hors charges sociales, le cas échéant

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

Note 27 : Droits et engagements hors bilan

	30-04-21	30-04-20
Garanties constituées par des tiers au profit du Groupe CODIC	332.673	258.365
Garanties constituées par le Groupe CODIC au profit de tiers:		
* Garanties bancaires:		
* Garanties "marchand de biens"	880	2.294
* Garanties de "bonne fin d'exécution"	885	1.000
* Garanties "autres"	3.745	7.783
* Cautions solidaires en support de filiales du Groupe CODIC	67.897	37.122
TOTAL:	73.407	48.199
Garanties réelles constituées par le Groupe CODIC au profit de tiers:		
* Hypothèques	161.635	171.949
* Mandats hypothécaires	158.944	376.116
* Mise en gage de titres	177.565	353.457
TOTAL:	498.144	901.522

Note 28 : Passifs et actifs éventuelsActifs éventuels :

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

Passifs éventuels :

Le Groupe a des passifs éventuels liés à des procédures judiciaires découlant du cours habituel de ses activités. Au 30/04/21, il n'y a ni litige, ni procédure significative en cours à l'encontre du Groupe pour lesquels des provisions n'auraient pas été constituées ou qui exigeraient des informations complémentaires.

Note 29 : Impôts différés

	30-04-21	30-04-20
Impôts différés actifs	10.184	3.189
Impôts différés passifs	4.398	1.043
Impôt différé net	5.786	2.146

	Balance d'ouverture 30-04-20			Balance de clôture 30-04-21
En milliers d'euros		Reconnu en résultat	Consolidation globale	Actifs d'impôts différés nets
Frais activés sur projets	-987	0		-987
Différentiel reconnaissance de marge (FAE et FAR)	-3.496	-225		-3.721
Pertes fiscales reportées	7.243	3.832	34	11.109
Changement taux ISOC	0	0		0
Différences de change	-589	0		-589
Autres	-25	0		-25
Total des impôts différés	2.146	3.606		5.786

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

Sur l'exercice 2020-2021, un montant de 3 832 d'impôts différés actifs sur pertes fiscales reportées a été reconnu.

Actifs d'impôts différés non comptabilisés :

En milliers d'euros	30-04-21	30-04-20
Total des impôts différés non comptabilisés	23.820	21.063

Les impôts différés relatifs aux pertes fiscales reportées et aux crédits d'impôts de Codic International ont été reconnus à hauteur des profits taxables futurs estimés. Les actifs d'impôts différés non reconnus s'élèvent à 23 820 millions d'euros. Les actifs d'impôt différé relatifs aux pertes fiscales des filiales, en Belgique ou à l'étranger, ne sont reconnus que pour autant qu'il y ait une évidence suffisante qu'une base imposable se dégagera dans un avenir prévisible permettant de les utiliser.

Les pertes fiscales pour lesquelles aucun actif d'impôt différé n'est reconnu s'élèvent à 80 528 (30/04/2020: 71 207) et n'ont pas de date d'expiration.

Des actifs d'impôts différés nets s'élevant à 5 786 (2020 : 2 146) concernent principalement des entités fiscales ayant encouru une perte durant les exercices antérieurs comme sur l'exercice 2020.

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

Note 30 : Coentreprises

Le tableau suivant présente des précisions sur les sociétés mises en équivalence significatives du Groupe à la fin de la période de présentation de l'information financière.

L'ensemble de ces sociétés ont comme activité principale soit la promotion immobilière soit l'activité holding.

Sociétés mises en équivalence 30/04/2021

	Activité	Pays	Pourcentage de détention par le Groupe
T7 kft	Promotion immobilière	Hongrie	50%
Taksony9-Alpha kft	Promotion immobilière	Hongrie	50%
DG144 kft	Promotion immobilière	Hongrie	50%
DG148 KFT	Promotion immobilière	Hongrie	50%
15 Avenue du Centre SCI	Promotion immobilière	France	50%
Gateway SA	Promotion immobilière	Belgique	50%
Bagneux Briand SAS	Promotion immobilière	France	50%
Bagneux Victor Hugo SAS	Promotion immobilière	France	50%
Socaré BV	Promotion immobilière	Belgique	50%
Socaré Offices BV	Promotion immobilière	Belgique	50%

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

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

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

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

Sociétés mises en équivalence 30/04/2021

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.
T7 kft	10.563	2.555	19	0	3.613	6.087	0	342	-26	0
Taksony9-Alpha kft	5.031	393	286	0	0	4.303	16	613	-37	-17
DG144 kft	18.854	3.378	1.736	6.573	211	2.891	0	0	-61	0
DG 148 KFT	19.529	464	2.205	6.475	212	892	0	0	-58	0
15 Avenue du Centre SCI	0	0	1.375	0	0	1.119	0	0	0	0
Gateway SA	0	644	0	0	0	1	0	0	0	0
Bagneux briand SAS	0	13.629	3.080	0	0	4.964	9.090	2.322	-21	-1.150
Bagneux Victor Hugo SAS	0	4.079	68.015	0	14.047	43.611	2.709	12.241	-14	-2.734
Socaré BV	575	1	0	0	0	8	0	0	0	0
Socaré Offices BV	4.329	114	157	0	0	1.244	0	0	-2	0

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
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

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

Sociétés mises en équivalence 30/04/2021

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

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 SCl	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
			<u>Total</u>	<u>84.057</u>

Note 31 : Stock-options

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

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

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

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

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

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

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

En cas de "Bad Leaver Event" (toute autre situation que celles visées par le "Good Leaver Event") les options ne pourront pas être exercées. Les transactions dont le paiement est fondé sur des actions sont réglées en trésorerie.

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

Les caractéristiques de chacun des plans sont les suivantes :

	<u>Periode</u> <u>d'exercice</u>	<u>Nbre</u> <u>option</u>	<u>Prix d'ex.</u> <u>action</u>	<u>Juste valeur</u> <u>action</u>	<u>charge</u> <u>annuelle</u> <u>2015/2016</u> <u>euros</u>	<u>Charge</u> <u>annuelle</u> <u>2016/2017</u> <u>euros</u>	<u>Charge</u> <u>annuelle</u> <u>2017/2018</u> <u>euros</u>	<u>charge</u> <u>annuelle</u> <u>2018/2019</u> <u>euros</u>	<u>Charge</u> <u>annuelle</u> <u>2019/2020</u> <u>euros</u>	<u>Charge</u> <u>Annuelle</u> <u>2020/2021</u> <u>Euros</u>	<u>Total</u>
Emission	09/20-10/20	700	2.831	533	0	372.883	428.820	270.106	76.692		1.148.501
Emission	09/21-10/21	710	3.305	613	0	0	349.182	273.965	77.788		700.935
Emission	09/22-10/22	720	3.811	386	0	0	0	277.823	78.883		356.706
Emission	09/23-10/23	15	4.060	110					1.637		1.637
Total 30/04/2020											2.207.779
Emission	09/21-10/21	710	2.831	613						0	0
Emission	09/22-10/22	720	3.305	386						0	0
Emission	09/23-10/23	15	4.060	110						0	0
Emission	09/24-10/24	805	2.665	0						0	0
Exercice	09/20-10/20	700									-1.148.501
Total 30/04/2021											1.059.278

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

Nombre d'options outstanding au 30/04/2020	2.130
Exercice (plan période d'ex 2020)	-685
Destruction (plan période d'ex 2020)	0
Nombre d'options outstanding au 30/04/2021	1.445

Note 32 : Evénements subséquents

En date du 15 juin 2021, la filiale de droit français Parc Saint Julien SARL, laquelle détient le centre commercial Carré d'Or, a refinancé son crédit existant auprès de la Société Centrale Pour le Financement de l'Immobilier (SOCFIM) par un prêt d'un montant de 21.000.000 euros et dont l'échéance est le 15 juin 2026.

Note 33 : COVID-19

La pandémie de COVID-19 a eu et continuera d'avoir, du moins à court terme, un impact sur le secteur immobilier dans son ensemble et sur les projets immobiliers de la société (pénurie de matières premières dans le cadre de la construction, ralentissement des processus d'obtention d'autorisations administratives, diminution des prises en occupation d'immeubles de bureaux, etc.).

Concernant le secteur de la vente au détail, le COVID-19 a entraîné une baisse des chiffres d'affaires des enseignes et, par conséquent, des valeurs locatives des centres commerciaux détenus par la société.

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

2. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES





Codic International SA

Rapport du commissaire à l'assemblée générale pour l'exercice clos le
30 avril 2021 - Comptes consolidés

Rapport du commissaire à l'assemblée générale de Codic International SA pour l'exercice clos le 30 avril 2021 - Comptes consolidés

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

Nous avons été nommés en tant que commissaire par l'assemblée générale du 31 août 2020, conformément à la proposition de l'organe d'administration. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'assemblée générale délibérant sur les comptes annuels clôturés au 30 avril 2023. Etant donné l'absence d'archives électroniques antérieures à 1997, nous sommes dans l'impossibilité de déterminer avec précision la première année de mission. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes annuels de Codic International SA durant au moins 19 exercices consécutifs.

Rapport sur les comptes consolidés

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes consolidés du groupe, comprenant le bilan consolidé au 30 avril 2021, ainsi que l'état consolidé du résultat global, l'état consolidé des variations des capitaux propres et un tableau consolidé des flux de trésorerie de l'exercice clos à cette date, ainsi que les annexes, contenant un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives, dont le total bilan s'élève à 446 195 (000) EUR et dont l'état consolidé du résultat global se solde par un bénéfice de l'exercice de 288 (000) EUR.

A notre avis, les comptes consolidés donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du groupe au 30 avril 2021, ainsi que de ses résultats consolidés et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Fondement de l'opinion sans réserve

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

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

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

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

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

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

Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes consolidés

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

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

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

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

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

Autres obligations légales et réglementaires

Responsabilités de l'organe d'administration

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

Responsabilités du commissaire

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

Aspects relatifs au rapport de gestion sur les comptes consolidés

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

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

Mentions relatives à l'indépendance

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

Signé à Zaventem.

Le commissaire



Deloitte Réviseurs d'Entreprises SRL

Représentée par Corine Magnin

Deloitte.

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

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited