

CODIC INTERNATIONAL S.A.

COMPTES SEMESTRIELS
31 OCTOBRE 2019



TABLE DES MATIÈRES

1. COMPTES CONSOLIDÉS

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

2. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

I. COMPTES CONSOLIDÉS

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



COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS - 31/10/2019

I. ÉTAT CONSOLIDÉ RÉSUMÉ DU RÉSULTAT GLOBAL

En milliers d'euros	Notes	31-10-19	31-10-18
Chiffre d'affaires		23.734	45.451
Coût des ventes		-19.005	-33.272
Marge brute	6	4.729	12.180
Autres produits		103	144
Autres produits		103	144
Gain / (Perte) liée à la vente de sociétés mises en équivalence		0	0
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence		92	8.598
Total des Sociétés mises en équivalence		92	8.598
Charges administratives et commerciales		-3.090	-3.822
Frais de personnel		-1.453	-2.504
Dotation aux amortissements (-)		-250	-205
Autres charges opérationnelles (-)		-1.387	-1.114
Résultat opérationnel -EBIT		1.834	17.100
Charges financières (-)		-2.807	-2.562
Charges financières immeubles (-) de placement		-742	-2.265
Produits financiers		5	5
Résultat avant impôt		-1.711	12.278
Impôt sur le résultat		-419	-2.172
Résultat après impôt et résultat global		-2.130	10.106
Participations ne donnant pas le contrôle		0	0
Résultat global part du groupe		-2.130	10.106

2. BILAN CONSOLIDÉ RÉSUMÉ

	Notes	31-10-19	30-04-19
Actifs			
En milliers d'euros			
Actifs non courants		119.039	117.070
Immobilisations corporelles		1.366	1.277
Immobilisations incorporelles		60	76
Actifs comptabilisés au titre de droit d'utilisation		1.426	0
Immeubles de placement		112.998	112.528
Actifs d'impôts différés	7	3.189	3.189
Autres actifs financiers		0	0
Participations mises en équivalence	12	111.436	106.339
Actifs courants		167.506	181.774
Stocks	8	86.684	83.014
Créances commerciales		10.755	11.636
Autres actifs financiers		9.805	9.548
Actif de contrats en cours		14.509	2.664
Impôts à récupérer		435	282
Trésorerie et équivalents de trésorerie		44.987	74.265
Autres actifs courants		330	366
Total de l'actif		397.981	405.183

Notes

31-10-19

30-04-19

Capitaux propres et passifs

En milliers d'euros

Total des capitaux propres		147.162	158.314
Capitaux propres - part du groupe		147.162	158.314
<i>Capital souscrit</i>		5.484	5.484
<i>Prime d'Emission</i>		4.164	4.164
<i>Résultats reportés</i>		137.509	148.661
<i>Ecart de conversion</i>		5	5
Passifs non courants		165.742	186.074
Emprunts	9	162.734	182.734
Dettes de contrats de location		740	0
Dettes employés long terme		901	1.973
Passifs d'impôts différés		1.367	1.367
Passifs courants		85.078	60.795
Emprunts	9	45.050	10.118
Dettes de contrats de location		686	0
Passifs d'impôts courants	7	3.230	2.886
Dettes commerciales		13.526	17.170
Passif de contrats en cours		18.610	24.890
Autres dettes		3.976	5.731
Total du passif et des capitaux propres		397.981	405.183

3. TABLEAU CONSOLIDÉ RÉSUMÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

En milliers d'euros	31-10-19	31-10-18
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		
Entrées de trésorerie sur projets	6.400	18.654
Sorties de trésorerie sur projets (coûts directs)	-26.279	-37.928
Intérêts versés	-3.233	-11.925
<i>dont relatifs à des projets</i>	-1.151	-10.016
Intérêts reçus	2	1
Impôts payés	-267	-103
Frais généraux	-2.287	-1.918
Paiements au personnel	-4.970	-5.099
Autres	-4.088	-454
	-34.722	-38.770
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	-330	-535
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	42	147
	-289	-388
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	-9.022	-11.695
Acquisition et cession d'actions propres	0	0
Emission d'emprunts	15.600	84.500
Remboursement d'emprunts	-845	-88.572
	5.733	-15.767
Variation de trésorerie		
Trésorerie d'ouverture	74.265	108.591
Trésorerie de clôture	44.987	53.666

4. ETAT CONSOLIDÉ RÉSUMÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

En milliers d'euros	Capital souscrit	Prime d'émission	Résultats reportés	Ecart de conversion	Total Capitaux propres du Groupe	Part. ne donnant pas le contrôle	Total Capitaux Propres
31-10-18							
Solde d'ouverture au 01/05/2018	5.484	4.164	145.105	5	154.758	0	154.758
(avant correction à l'ouverture suite IFRS15)							
Retraitement IFRS15 à l'ouverture			202		202		202
Résultat de l'exercice			10.106		10.106		10.106
Autres éléments du résultat global			0		0		0
Résultat global	0	0	10.106		10.106		10.106
Dividendes payés			-11.695		-11.695		-11.695
Augmentation de capital/rachat actions propres	0	0	0		0		0
Solde de clôture au 31/10/2018	5.484	4.164	143.718	5	153.371	0	153.371

En milliers d'euros	Capital souscrit	Prime d'émission	Résultats reportés	Ecart de conversion	Total Capitaux propres du Groupe	Part. ne donnant pas le contrôle	Total Capitaux Propres
31-10-19							
Solde d'ouverture au 01/05/2019	5.484	4.164	148.661	5	158.314	0	158.314
Retraitement IFRS 16 à l'ouverture (voir note 3)							
Résultat de l'exercice			-2.130		-2.130		-2.130
Autres éléments du résultat global			0		0		0
Résultat global	0	0	-2.130		-2.130		-2.130
Dividendes payés			-9.022		-9.022		-9.022
Augmentation de capital/rachat actions propres	0	0	0		0		0
Solde de clôture au 31/10/19	5.484	4.164	137.510	5	147.162	0	147.162

5. NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

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

Note 1 : Informations générales

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

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

Les états financiers consolidés semestriels résumés au 31 octobre 2019 ont été préparés conformément à la norme IAS 34 – Information financière intermédiaire.

L'adoption des amendements suivants qui entrent en vigueur au cours de l'exercice 2019/2020 n'a pas d'impact significatif sur les états financiers :

- IFRIC 23 Incertitude relative aux traitements des impôts sur le résultat
- Amendements à IAS 19 Modification, réduction ou liquidation d'un régime
- Amendements à IAS 28 Intérêts à long terme dans des entreprises associées et des coentreprises
- Amendements à IFRS 9 Caractéristiques de remboursement anticipé avec rémunération négative
- Améliorations annuelles des IFRS cycle 2015-2017
- IFRS 16 Contrats de location

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

- Amendements à IAS 1 et IAS 8 Modification de la définition du terme « significatif » (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2020, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IAS 19 Modification, réduction ou liquidation d'un régime (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2019, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IFRS 3 Regroupements d'entreprises (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2020, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IFRS 10 et IAS 28 Vente ou apport d'actifs entre un investisseur et une entreprise associée ou une coentreprise (date d'entrée en vigueur reportée à une date indéterminée, par conséquent l'adoption au niveau européen a également été reportée)
- Amendements des références au Cadre conceptuel de l'information financière dans les normes IFRS (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2020, mais non encore adoptés au niveau européen)
- IFRS 14 Comptes de report réglementaires (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2016, mais non encore adoptée au niveau européen)
- IFRS 17 Contrats d'assurance (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2021, mais non encore adoptée au niveau européen)

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

Note 3 : Principales méthodes comptables

Les états financiers consolidés semestriels sont présentés dans le respect des mêmes méthodes comptables que ceux clôturés au 30 avril 2019, à l'exception de l'impact de la norme IFRS 16 Contrats de location. Nous vous renvoyons aux notes de l'exercice 2018-2019 pour plus d'informations concernant les méthodes comptables.

La mise en œuvre de la norme IFRS 16 au 01/05/19 a donné lieu à la reconnaissance d'un droit d'utilisation et d'une dette de 1.827 (dont 901 à court terme et 926 à long terme). Le montant au 31/10/19 est de 1.426.

Note 4 : Structure du groupe

Dénomination	Siège social	Fraction du capital détenu directement ou indirectement en %	Date de clôture
Filiales comprises dans la consolidation par intégration globale			
CODIC INTERNATIONAL	B-1000 Bruxelles	100	30-avr
BOREAS DEVELOPMENT	B-1000 Bruxelles	100	31-déc
CODIC Belgique	B-1000 Bruxelles	100	30-avr
CODIC FARE	F-75008 Paris	100	30-avr
CODIC France	F-75008 Paris	100	30-avr
CODIC HUNGARY	H-1051 Budapest	100	31-déc
CODIC Luxembourg	L-1420 Luxembourg	100	30-avr
CODIC PROMOCION Espagne	ES-28006 Madrid	100	31-déc
CODIC ROUMANIE	B-1000 Bruxelles	100	31-déc
EOS DEVELOPMENT	B-1000 Bruxelles	100	31-déc
GLOBAL INVEST 2016	L-1420 Luxembourg	100	30-avr
ESPACE PLOEISTI	RO-040322 Bucharest	100	31-déc
ESPACE SIGHISOARA	RO-040322 Bucharest	100	31-déc
FINANCIERE CODIC	B-1000 Bruxelles	100	30-avr
PRO DUE	H-1051 Budapest	100	31-déc
V48	H-1051 Budapest	100	31-déc
CODIC HONGRIE	B-1000 Bruxelles	100	31-déc
RESONANCE	L-1420 Luxembourg	100	31-déc
ROYAL HAMILIUS	L-1420 Luxembourg	100	31-déc
ROYAL HAMILIUS RESIDENCE 1	L-1420 Luxembourg	100	31-déc
ROYAL HAMILIUS RESIDENCE 2	L-1420 Luxembourg	100	31-déc
ROYAL HAMILIUS RESIDENCE 3	L-1420 Luxembourg	100	31-déc
M.INVEST1	L-1420 Luxembourg	100	31-déc
M.INVEST2	L-1420 Luxembourg	100	31-déc
AGORA INVESTMENT	L-1420 Luxembourg	100	31-déc
AGORA SAS	F-75008 Paris	100	30-avr
2 AV DE LA GARE	F-75008 Paris	100	30-avr
BEST INVEST I	L-1420 Luxembourg	100	31-déc
BEST INVEST II	L-1420 Luxembourg	100	31-déc
TOSCO	L-Luxembourg	100	31-déc
TOSNIOP SA	F-75005 Paris	100	31-déc
TOSNIOP SCI	F-75005 Paris	100	31-déc
Entreprises communes			
ASS MOMENTANEE CODIC -IMMOBEL	B-1000 Bruxelles	50	31-déc
Coentreprises comprises dans la consolidation par mise en équivalence			
ROYAL HAMILIUS BUREAUX	L-1420 Luxembourg	49	31-déc
ROYAL HAMILIUS COMMERCES	L-1420 Luxembourg	49	31-déc
CODINVEST CROISSETTE	F-75005 Paris	50	30-juin
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-75008 Paris	50	31-déc
BAGNEUX VICTOR HUGO	F-75008 Paris	50	31-déc
CARRE OR INVEST	L-1420 Luxembourg	80	31-déc
ESPACE CARRE OR	L-1420 Luxembourg	80	31-déc
PARC ST JULIEN	F-75008 Paris	80	31-déc
L2A	L-1420 Luxembourg	50	31-déc
L2B	L-1420 Luxembourg	50	31-déc

Toutes les sociétés sont consolidées sur base de chiffres au 31 Octobre 2019.

31-10-19

Le seul mouvement sur la structure du groupe durant ce semestre est la liquidation de la société hongroise MAXIMA III.

30-04-19

Au cours de cet exercice, la société Codinvest Croisette a été liquidée et nous avons cédé les parts détenues de la société Royal Hamilius Parkings SA.

La société M invest 2 a cédé ses parts dans la société 2 Av de la Gare a la société Codic France.

Note 5 : Information sectorielle

Le principal décideur opérationnel est le Comité de Direction supervisé par le Conseil d'Administration. La structure du Groupe est basée sur les pays dans lesquels les projets sont menés. Sur cette base, 6 secteurs opérationnels sont présentés dans le tableau ci-dessous. Cette information est présentée telle qu'utilisée par le Conseil d'Administration, en appliquant la méthode de consolidation proportionnelle pour les coentreprises.

31-10-19	BE	FR	LU	ES	HO	RO	Corporate	Total	Elimination des montants proportionnels	Total rapporté
Chiffre d'affaires	0	15.178	21.636	0	0	0	0	36.813	-13.079	23.734
Coûts des ventes	-141	-13.822	-17.227	-41	-252	-69	0	-31.552	12.547	-19.005
Marge Brute	-141	1.356	4.408	-41	-252	-69	0	5.262	-532	4.729
Autres produits	0	0	232	0	-24	0	0	208	-105	103
Résultat sectoriel	-141	1.356	4.641	-41	-276	-69	0	5.470	-637	4.833
Charges administratives et commerciales							-3.103	-3.103	13	-3.090
Résultat financier							-3.686	-3.686	142	-3.544
Impôts sur le résultat							-811	-811	392	-419
Part dans le résultat des sociétés MEQ							0	0	92	92
Résultat net	-141	1.356	4.641	-41	-276	-69	-7.600	-2.130	0	-2.130
31-10-18										
	BE	FR	LU	ES	HO	RO	Corporate	Total	Elimination des montants proportionnels	Total rapporté
Chiffre d'affaires	0	29.840	43.624	0	0	0	0	73.464	-28.013	45.451
Coûts des ventes	3.718	-16.447	-34.588	0	-159	-61	0	-47.537	14.265	-33.272
Marge Brute	3.718	13.393	9.036	0	-159	-61	0	25.927	-13.748	12.180
Autres produits	0	1	144	0	-16	0	0	128	16	144
Résultat sectoriel	3.718	13.394	9.180	0	-175	-61	0	26.055	-13.732	12.324
Charges administratives et commerciales							-3.828	-3.828	6	-3.821
Résultat financier							-5.083	-5.083	261	-4.822
Impôts sur le résultat							-7.038	-7.038	4.866	-2.172
Part dans le résultat des sociétés MEQ							0	0	8.598	8.598
Résultat net	3.718	13.394	9.180	0	-175	-61	-15.949	10.107	0	10.106

31-10-19									<i>Elimination des montants proportionnels</i>	<i>Total rapporté</i>
	<i>BE</i>	<i>FR</i>	<i>LU</i>	<i>ES</i>	<i>HO</i>	<i>RO</i>	<i>Corporate</i>	<i>Total</i>		
Stocks	15.779	4.249	44.994	594	36.288	35.807	0	137.711	-51.027	86.684
Immeubles de placement	0	148.421	0	0	0	0	0	148.421	-35.423	112.998
Immobilisations corporelles	599	335	387	0	44	0	0	1.366	0	1.366
Participations mises en équivalence							0	0	111.436	111.436
Autres actifs(*)							236.091	236.091	-150.593	85.498
<i>Total actif</i>	<u>16.378</u>	<u>153.005</u>	<u>45.381</u>	<u>594</u>	<u>36.332</u>	<u>35.807</u>	<u>236.091</u>	<u>523.588</u>	<u>-125.607</u>	<u>397.981</u>

30-04-19									<i>Elimination des montants proportionnels</i>	<i>Total rapporté</i>
	<i>BE</i>	<i>FR</i>	<i>LU</i>	<i>ES</i>	<i>HO</i>	<i>RO</i>	<i>Corporate</i>	<i>Total</i>		
Stocks	15.765	2.940	39.449	223	32.145	35.818	0	126.339	-43.325	83.014
Immeubles de placement	0	147.951	0	0	0	0	0	147.951	-35.423	112.528
Immobilisations corporelles	536	272	441	0	28	0	0	1.277	0	1.277
Participations mises en équivalence							0	0	106.339	106.339
Autres actifs(*)							214.423	214.423	-112.398	102.025
<i>Total actif</i>	<u>16.300</u>	<u>151.164</u>	<u>39.890</u>	<u>223</u>	<u>32.172</u>	<u>35.818</u>	<u>214.423</u>	<u>489.990</u>	<u>-84.807</u>	<u>405.183</u>

(*) Inklus les impôts différés, les TVA à récupérer, la trésorerie et les créances commerciales.

31-10-19									<i>Elimination des montants proportionnels</i>	<i>Total rapporté</i>
	<i>BE</i>	<i>FR</i>	<i>LU</i>	<i>ES</i>	<i>HO</i>	<i>RO</i>	<i>Corporate</i>	<i>Total</i>		
Emprunts	10.600	117.963	71.744	0	9.241	0	109.045	318.592	-110.808	207.784
Autres passifs (*)							57.834	57.834	-14.799	43.035
<i>Total passifs</i>	<u>10.600</u>	<u>117.963</u>	<u>71.744</u>	<u>0</u>	<u>9.241</u>	<u>0</u>	<u>166.879</u>	<u>376.426</u>	<u>-125.607</u>	<u>250.819</u>

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

30-04-19									<i>Elimination des montants proportionnels</i>	<i>Total rapporté</i>
	<i>BE</i>	<i>FR</i>	<i>LU</i>	<i>ES</i>	<i>HO</i>	<i>RO</i>	<i>Corporate</i>	<i>Total</i>		
Emprunts	0	110.756	58.092	0	6.810	0	103.868	279.527	-86.675	192.852
Autres passifs (*)							52.149	52.149	1.868	54.017
<i>Total passifs</i>	<u>0</u>	<u>110.756</u>	<u>58.092</u>	<u>0</u>	<u>6.810</u>	<u>0</u>	<u>156.017</u>	<u>331.676</u>	<u>-84.807</u>	<u>246.869</u>

(*) Inklus les dettes commerciales et l'ensemble des écritures liées à la comptabilisation de la vente de 51% des parts des sociétés Royal-Hamilius Commerces, Bureaux et Parkings.

Clients représentant plus de 10% du CA

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

	31-10-19	Segment
Client 1	63,8%	Luxembourg
Client 2	36,2%	France

	30-04-19	Segment
Client 1	54,1%	Luxembourg
Client 2	24,7%	France
Client 3	21,3%	France

Note 6 : Marge brute

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

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

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

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

La marge brute au 31/10/2018 s'établit à 12 180. Elle comprend essentiellement:

- * La marge réalisée sur l'avancement des constructions des projets Bureaux et Commerces du Royal Hamilius.
- * La marge réalisée sur les ventes des appartements du Royal Hamilius.
- * Les ajustements budgétaires sur le projet Passport.

L'activité du Groupe s'exerce également au travers de projets en coentreprises, dont la marge est dégagée soit dans la coentreprise elle-même, soit par la vente de celle-ci. Au 31/10/2019, la marge réalisée sur l'avancement des constructions du projet Network a été comptabilisée en coentreprise.

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

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

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

	31-10-19
Bureaux et Commerces	20.133
Terrain	0
Construction	15.937
Commercialisation	1.958
Loyers Immeubles de placement	2.238
Résidentiel	3.602
Unité résidentielle d'un projet-Loi Breyne ou équivalente	3.602
Unité résidentielle d'un projet-Autres	0
Total du chiffre d'affaires	23.734
Moment de reconnaissance du revenu	
Moment précis	4.196
A l'avancement	15.937

Note 7 : Situation fiscale

Les impôts différés n'ont pas varié (actifs 3 189 et passifs 1 367).

Les impôts à payer statutaires ont par contre augmenté (Octobre 2019: 3 230, Avril 2019: 2 886). Ce montant comprend essentiellement des impôts à payer par les sociétés luxembourgeoises (suite à la reconnaissance de la marge sur la vente des appartements Royal Hamilius).

Note 8 : Stocks

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

	<u>31-10-19</u>	<u>30-04-19</u>
Stocks	86.684	83.014
dont frais financiers	7.620	7.144
et dépréciations	-2.532	-2.532

La répartition par zone géographique est la suivante :

	<u>31-10-19</u>	<u>30-04-19</u>
Belgique	15.779	15.765
France	1.448	541
Luxembourg	19.297	16.908
Hongrie	13.759	13.759
Roumanie	35.807	35.818
Espagne	594	223
	<hr/> 86.684	<hr/> 83.014

La valeur comptable des stocks évolue comme suit :

Stocks au 1er mai	83.014	281.533
Achats de l'exercice	4.182	5.272
Cessions de l'exercice	-2.467	-17.035
Impact IFRS 15	0	-89.017
Intérêts activés	476	0
Frais généraux activés	1.479	3.076
Transferts d'autres comptes	0	-100.815
Réductions de valeurs actées	0	0
Réductions de valeurs reprises	0	0
Mouvements de la période	3.670	-198.519
Stocks en fin de période	86.684	83.014

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

Au 30/04/2019, le stock de Best (100.815) a été reclassé dans la rubrique "Immeubles de placement" car il est en exploitation.

Les stocks constituant une garantie pour les emprunts du Groupe s'élèvent à 28.366 (contre 26.386 au 30/04/19).

La capitalisation des coûts financiers liés aux projets hongrois (Vaci Ut et HomeWork) et à celui de Ploiesti en Roumanie est suspendue jusqu'au démarrage de leur développement actif. Leur valorisation est établie dans une logique de continuité de leur développement. Le Groupe estime que les valeurs potentielles de réalisation sont supérieures aux valeurs comptables.

Note 9 : Emprunts

<i>En milliers d'euros</i>	31-10-19	30-04-19
Non-garantis - au coût amorti		
Emprunts contractés auprès:		
d'institutions financières (1)	10.000	5.000
emprunts obligataires (2)	<u>99.045</u>	<u>98.868</u>
	<u>109.045</u>	<u>103.868</u>
Garantis - au coût amorti		
Emprunts bancaires (3)	<u>98.739</u>	<u>88.984</u>
TOTAL	<u>207.784</u>	<u>192.852</u>
Courants	45.050	10.118
Non courants	<u>162.734</u>	<u>182.734</u>
TOTAL	<u>207.784</u>	<u>192.852</u>

Sommaire des accords d'emprunts

1. Ce montant comprend l'encours utilisé de deux lignes Corporate à taux variables octroyées par deux institutions bancaires. Le taux variable retenu correspond à l'Euribor 3 mois augmenté d'une marge contractuelle.
2. Montant cumulé de trois emprunts obligataires émis par CODIC International:
 - 30.000 (taux de 5,50% - échéance 15/06/2020)
 - 35.000 (taux de 4,25% - échéance 01/12/2022)
 - 35.000 (taux de 4,625% - échéance 13/03/2024)
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 30/04/2019, ils étaient tous respectés. Ces covenants sont principalement des ratios de solvabilité, fonds propres minimum et dette nette/fonds propres.

Note 10 : Instruments dérivés

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

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

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

En milliers d'euros

		31-10-19	30-04-19
Actif	CAP 10.600	12	0

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

	Description des instruments dérivés			
	Nominal	Prix d'exercice	Date de départ	Date d'échéance
CAP	10.600	0,00%	05-08-19	05-11-22
	10.600	0,50%	07-11-22	05-11-23

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

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

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

Note 11 : Catégories d'instruments financiers

<i>En milliers d'euros</i>	31-10-19	30-04-19
Actifs financiers		
<i>Juste valeur par le biais du compte de résultats</i>		
<i>détenus à des fins de transaction</i>	12	0
<i>Prêts et créances</i>		
Créances commerciales	10.755	11.636
Garanties données	87	87
Autres actifs financiers	9.718	9.461
Trésorerie et équivalents de trésorerie	44.987	74.265
Passifs financiers		
<i>Juste valeur par le biais du compte de résultats</i>		
<i>détenus à des fins de transaction</i>		0
<i>Coût amorti</i>		
Dettes financières	207.784	192.852
Dettes commerciales	13.526	17.170
Garanties reçues	864	1.009
Autres dettes	4.538	4.722

Gestion du risque financier

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

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

Le groupe CODIC veille à étaler de manière équilibrée les échéances des différents crédits qu'il contracte auprès de ses partenaires financiers afin de limiter le risque de liquidité. Les maturités oscillent entre 2019 et 2024 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, en 2017 et en 2019 pour une durée de 5 ans chacun.

Ces émissions ont confirmé la volonté du groupe de limiter son exposition au risque de fluctuation de taux. En effet, la plupart des crédits octroyés par les banques pour le financement de projets immobiliers prennent la forme de Straight Loans à taux variables. Ce risque peut également être couvert par la mise en place d'instruments de couverture de taux (CAP).

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

Ce taux d'endettement financier s'établissait au 31 octobre 2019 à 52 %.

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, la 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 +/- 544 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 2019, le groupe développe un projet résidentiel au centre de Budapest.

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

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

Gestion du risque de crédit

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

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

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

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

Gestion du risque de liquidité

Tableau des risques de liquidité et de taux d'intérêt

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

31-10-19	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	17.389	3.050	78.678	10.835	0
Emprunt obligataire 15-20	5,50%	31.650	0	0	0	0
Emprunt obligataire 17-22	4,25%	1.488	1.488	1.488	36.488	0
Emprunt obligataire 19-24	4,625%	1.619	1.619	1.619	38.238	0
Dettes de contrats de location		686	397	133	133	77
		<u>52.832</u>	<u>6.554</u>	<u>81.918</u>	<u>85.694</u>	<u>77</u>

30-04-19	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	18.693	1.384	1.384	83.982	0
Emprunt obligataire 15-20	5,50%	1.650	31.650	0	0	0
Emprunt obligataire 17-22	4,25%	1.488	1.488	1.488	36.488	0
Emprunt obligataire 19-24	4,625%	1.619	1.619	1.619	36.619	0
		<u>23.450</u>	<u>36.141</u>	<u>4.491</u>	<u>157.089</u>	<u>0</u>

Facilités de financement

En milliers d'euros

	31-10-19	30-04-19
Facilités de découvert bancaire non garanties		
Montant prélevé	10.000	5.000
Montant non prélevé	<u>25.000</u>	<u>25.000</u>
	<u>35.000</u>	<u>30.000</u>
Facilités de découvert bancaire garanties		
Montant prélevé	98.739	88.984
Montant non prélevé	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>98.739</u>	<u>88.984</u>

Juste valeur des instruments financiers comptabilisés au coût amorti

	Valeur Comptable	Juste Valeur	Valeur Comptable	Juste Valeur	Hiérarchie de juste valeur
	31-10-19		30-04-19		
	En milliers d'euros		En milliers d'euros		
Actifs financiers					
<i>Prêts et créances</i>					
créances commerciales	10.755	10.755	11.636	11.636	Niveau 2
Autres actifs financiers					
Courant	13.805	13.805	9.548	9.548	Niveau 2
Non courant	0	0	0	0	Niveau 2
Passifs financiers					
<i>Passif financier détenu au coût amorti</i>					
Autres dettes	5.402	5.402	5.731	5.731	Niveau 2
Dettes commerciales	13.526	13.526	17.170	17.170	Niveau 2
Dettes financières					
d'institutions financières	10.000	10.000	5.000	5.000	Niveau 2
emprunts obligataires	100.875	100.875	98.868	98.868	Niveau 2
emprunts bancaires	98.739	98.739	88.984	88.984	Niveau 2

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

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

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

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

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

Gestion des risques liés au capital

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

Au 31/10/2019, le montant des fonds propres s'élève à 147.162 et le total bilantaire à 396.555.

Note 12 : Participations dans les sociétés mises en équivalence

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

Sociétés mises en équivalence au 31/10/2019

	Activité	Pays	Pourcentage de détention par le Groupe
T7 kft	Promotion immobilière	Hongrie	50%
Taksony9-Alpha kft	Promotion immobilière	Hongrie	50%
DG144 kft	Promotion immobilière	Hongrie	50%
DG 148 KFT	Promotion immobilière	Hongrie	50%
15 Avenue du Centre SCI	Promotion immobilière	France	50%
Gateway SA	Promotion immobilière	Belgique	50%
Royal Hamilius-Commerces SA	Promotion immobilière	Luxembourg	49%
Royal Hamilius-Bureaux SA	Promotion immobilière	Luxembourg	49%
L2A SA	Promotion immobilière	Luxembourg	50%
L2B SA	Promotion immobilière	Luxembourg	50%
Parc St Julien SARL	Promotion immobilière	France	80%
Carré Or Invest sa	Promotion immobilière	Luxembourg	80%
Espace Carré Or SA	Promotion immobilière	Luxembourg	80%
Bagneux Briand SAS	Promotion immobilière	France	50%
Bagneux Victor Hugo SAS	Promotion immobilière	France	50%

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

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

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

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

Sociétés mises en équivalence 31/10/19

En milliers d'euros	Stock	Disponible	Créances	Dettes	Dettes	Dettes	Dettes	Marge	Résultat	Impôt
				fin.LT	fin. CT	Comm.	Fiscales	brute	Financier	sur le rés.
Carré Or Invest SA	105	13	1	0	0	6	0	0	0	-2
Espace Carré Or SA	7.174	66	1	0	0	6	0	0	0	-2
Parc Saint Julien Sarl	35.833	268	2.042	22.494	0	362	0	-1.531	-220	-2
T7 kft	12.029	3.693	31	0	9.061	10	0	-55	-13	0
Taksony9-Alpha kft	12.505	5.009	0	0	9.425	18	9	-50	-13	0
DG144 kft	6.302	461	31	0	0	6	0	0	-26	0
DG 148 KFT	6.969	282	26	0	0	76	0	0	-30	0
15 Avenue du Centre SCI	0	1.134	311	0	0	1.168	0	-89	0	0
Gateway SA	0	652	0	0	0	2	0	0	0	0
Royal Hamilius-Commerces SA	122.917	3.540	2.286	0	72.167	2.943	0	18	0	0
Royal Hamilius-Bureaux SA	71.189	498	1.973	0	33.752	1.322	0	0	0	0
L2A SA	22.425	149	231	0	14.846	379	0	177	-189	-12

L2B SA	25.130	3.633	1.446	0	14.604	4.025		194	-101	-8
Bagneux briand SAS (*)	0	74	37.648	33.893	0	0	0	13.061	-2	-755
Bagneux Victor Hugo SAS	3.480	96	250	0	0	1	0	0	-14	0

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

Sociétés mises en équivalence
30/04/2019

En milliers d'euros	Stock	Disponible	Créances	Dettes		Dettes Comm.	Dettes Fiscales	Marge brute	Résultat Financier	Impôt sur le rés.
				fin.LT	fin. CT					
Maxima III kft	0	21	12	0	0	0	0	0	-1	0
Carré Or Invest SA	105	14	0	0	0	0	0	0	-6	0
Espace Carré Or SA	7.174	6	0	0	0	0	0	0	-6	0
Parc Saint Julien Sarl	35.833	790	1.997	21.665	0	104	655	-3.671	-555	324
T7 kft	9.669	3.398	11	6.646	0	14	0	-141	-27	0
Taksony9-Alpha kft	9.877	3.724	8	6.975	0	14	0	-104	-28	0
DG144 kft	5.024	237	37	0	0	8	1	0	-34	0
DG 148 KFT	5.019	298	27	0	0	9	1	0	-33	-1
15 Avenue du Centre SCI	0	1.192	293	0	0	1.121	0	-92	0	0
Gateway SA	0	652	0	0	0	1	0	0	0	-1
Royal Hamilius-Commerces SA	111.516	1.054	2.998	60.404	0	1.633	0	0	0	0
Royal Hamilius-Bureaux SA	63.816	657	1.662	26.539	0	1.098	0	0	0	0
L2A SA	22.295	346	43	15.196	0	419	0	212	-383	66
L2B SA	18.938	1.743	3	5.548	0	3.542	3	0	-181	123
Bagneux briand SAS	0	239	34.790	19.115	0	0	9.631	36.928	-16	-10.465
Bagneux Victor Hugo SAS	3.051	18	164	0	0	0	0	0	-11	4

Conformément aux règles d'évaluation, une analyse de sensibilité de la valorisation des projets en cours a été réalisée, y compris ceux développés dans les co-entreprises. Le test n'a pas justifié de perte de valeur complémentaire sur le projet carré d'Or.

Le tableau ci-dessous présente cette analyse, basée sur des variations de +/- 10% des prévisions de loyers et de yield.

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

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

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

Sociétés mises en équivalence 31/10/2019

	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	-14.803	80%	36.570	24.728
T7 kft	-1.067	50%	3.559	3.026
Taksony9-alpha kft	-1.038	50%	3.425	2.907
DG 144 kft	-838	50%	6.592	6.173
DG 148 kft	-834	50%	6.624	6.207
15 Avenue du Centre SCI	2.775	50%	-1.250	138
Gateway SA	650	50%	0	325
Royal Hamilius-Commerces SA	50.727	49%	0	24.856
Royal Hamilius-Bureaux SA	37.219	49%	0	18.237
L2A SA	-640	50%	4.231	3.911
L2B SA	-651	50%	5.692	5.366
Bagneux Briand SAS	26.698	50%	324	13.673
Bagneux Victor Hugo SAS	-62	50%	1.920	1.890
			<u>Total</u>	111.436

Sociétés mises en équivalence 30/04/2019

	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	-12.683	80%	35.053	24.907
Maxima III kft	-27	50%	0	-14
T7 kft	-948	50%	3.522	3.048
Taksony9-alpha kft	-928	50%	3.389	2.925
DG 144 kft	-774	50%	4.591	4.204
DG 148 kft	-766	50%	4.619	4.236
15 Avenue du Centre SCI	2.864	50%	-1.250	182
Gateway SA	651	50%	0	326
Royal Hamilius-Commerces SA	50.865	49%	0	24.924
Royal Hamilius-Bureaux SA	37.248	49%	0	18.251
L2A SA	-533	50%	3.910	3.643
L2B SA	-635	50%	5.691	5.373
Bagneux Briand SAS	24.768	50%	314	12.698
Bagneux Victor Hugo SAS	-33	50%	1.650	1.634
			<u>Total</u>	106.339

Seule la société momentanée Codic Immobilier dont l'activité est la promotion immobilière est considérée comme une entreprise commune et consolidée par intégration proportionnelle dans les comptes consolidés au 31 octobre 2019.

Note 13 : Evénements subséquents

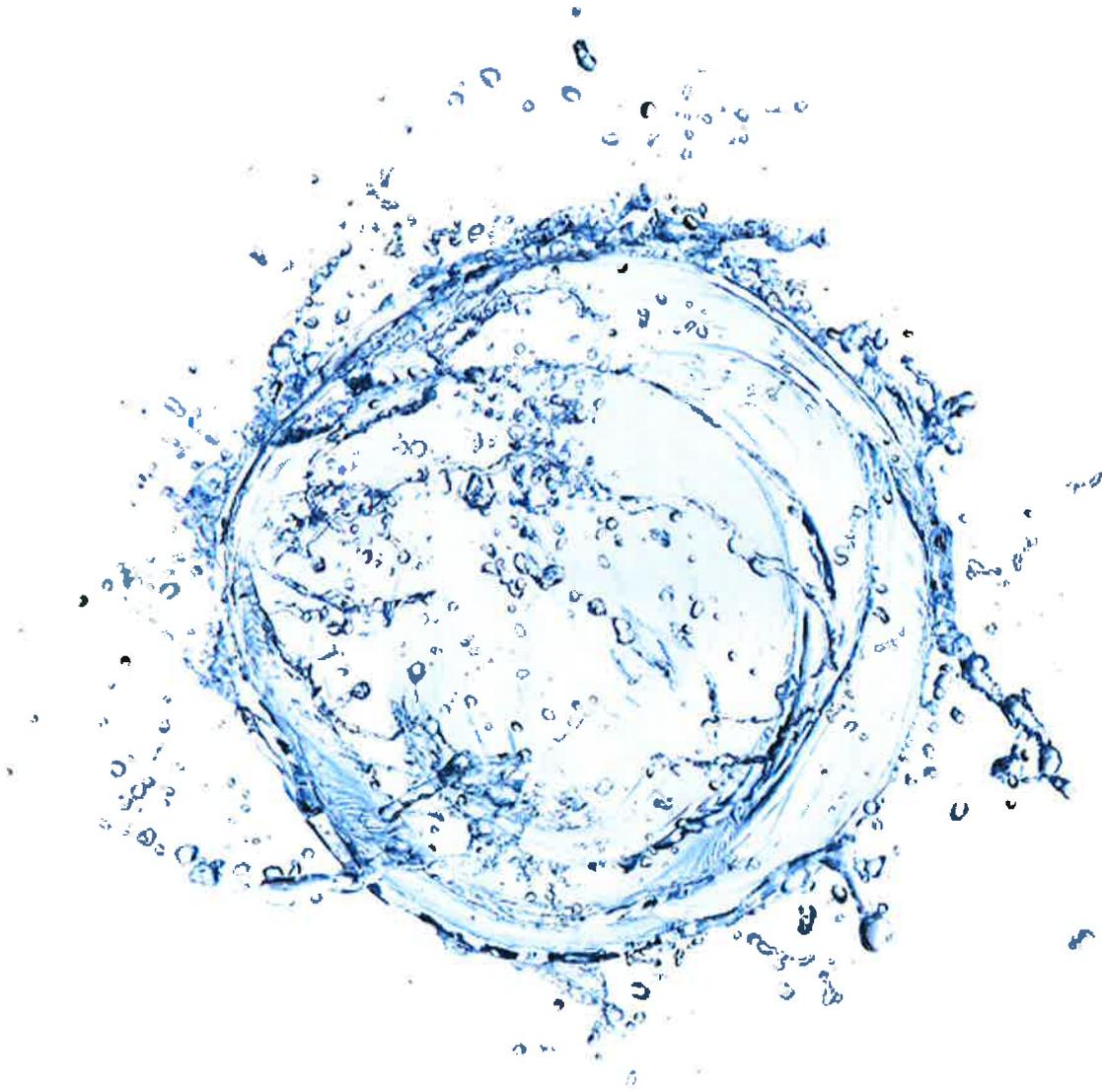
Depuis la clôture semestrielle, Le Groupe a racheté 1 672 actions propres qui seront détruites ultérieurement. L'échéance de la ligne Corporate Belfius a été prolongée du 31/10/19 au 31/10/21 et le projet Best a été refinancé pour une durée de 7 ans.

Note 14 : Droits et engagements hors bilan

Depuis le 30/04/19, Codic International a souscrit des engagements hors bilan pour un montant de 3.286.888 EUR en support de certaines filiales du groupe Codic, et ce, dans le cadre de contrats de financement bancaire.

2. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES





Codic International SA

Rapport d'examen limité sur l'information financière intermédiaire consolidée
pour le semestre clôturé le 31 octobre 2019

Rapport d'examen limité sur l'information financière intermédiaire consolidée de Codic International SA pour le semestre clôturé le 31 octobre 2019

Dans le cadre de notre mandat de commissaire, nous vous faisons rapport sur l'information financière intermédiaire consolidée. Cette information financière intermédiaire consolidée comprend le bilan consolidé résumé clôturé le 31 octobre 2019, l'état consolidé résumé du résultat global, l'état consolidé résumé des variations des capitaux propres et le tableau consolidé résumé des flux de trésorerie pour le semestre clôturé à cette date, ainsi que les notes explicatives 1 à 14.

Rapport sur l'information financière intermédiaire consolidée

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

Le total de l'actif mentionné dans la situation financière consolidée résumée s'élève à 397 981 (000) EUR et la perte consolidée (part du groupe) de la période s'élève à 2 130 (000) EUR.

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

Etendue de l'examen limité

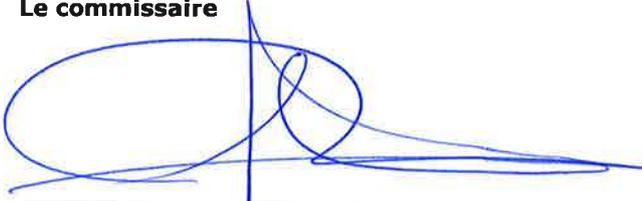
Nous avons effectué notre examen limité selon la norme internationale ISRE 2410 « Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité ». Un examen limité d'informations financières intermédiaires consiste en des demandes d'informations, principalement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

Conclusion

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

Zaventem, le 19 décembre 2019

Le commissaire



Deloitte Réviseurs d'Entreprises SCRL

Représentée par Didier Boon

Deloitte.

Deloitte Bedrijfsrevisoren/Réviseurs d'Entreprises
Coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid/Société coopérative à responsabilité limitée
Registered Office: Gateway building, Luchthaven Brussel Nationaal 1 J, B-1930 Zaventem
VAT BE 0429.053.863 - RPR Brussel/RPM Bruxelles - IBAN BE 17 2300 0465 6121 - BIC GEBABEBB

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited