

# Codic International S.A.

Comptes consolidés  
au 30 avril 2024

# Table des matières

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

## 1. Etat consolidé du résultat global

En milliers d'euros	Notes	30-04-24	30-04-23
Chiffre d'affaires		17.791	37.572
Coût des ventes		-11.365	-22.389
<b>Marge brute</b>	7	<b>6.426</b>	<b>15.184</b>
Dépréciations sur stock et immeubles de placement	32	-143.213	0
<b>Dépréciations sur stock et immeubles de placement</b>		<b>-143.213</b>	<b>0</b>
Autres produits		3.901	2.984
<b>Autres produits</b>	7	<b>3.901</b>	<b>2.984</b>
Gain / (Perte) liée à la vente de sociétés mises en équivalence		0	0
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence		1.558	8.664
<b>Total des Sociétés mises en équivalence</b>		<b>1.558</b>	<b>8.664</b>
<b>Charges administratives et commerciales</b>		<b>-10.416</b>	<b>-10.122</b>
Frais de personnel	8	-5.015	-6.442
Dotation aux amortissements (-)		-1.229	-1.190
Autres charges opérationnelles (-)	9	-4.172	-2.491
<b>Résultat opérationnel -EBIT</b>		<b>-141.743</b>	<b>16.709</b>
Charges financières (-)	10	-10.363	-7.150
Charges financières projet (-) en exploitation	10	-3.742	-2.950
Produits financiers	10	349	2.933
<b>Résultat avant impôt</b>		<b>-155.499</b>	<b>9.543</b>
Impôt sur le résultat	11	-8.018	-1.907
<b>Résultat après impôt et résultat global</b>		<b>-163.516</b>	<b>7.635</b>

## 2. Bilan consolidé

	Notes	30-04-24	30-04-23
<b>Actifs</b>			
En milliers d'euros			
<b>Actifs non courants</b>		<b>125.138</b>	<b>187.042</b>
Immobilisations corporelles	12	1.236	1.063
Immobilisations incorporelles		27	41
Actifs comptabilisés au titre de droit d'utilisation	9	1.798	948
Immeubles de placement	13	118.514	172.449
Instruments dérivés	20	3.563	5.114
Actifs d'impôts différés	29	0	7.427
Autres actifs financiers	16	0	0
<b>Participations mises en équivalence</b>	30	<b>14.046</b>	<b>25.408</b>
<b>Actifs courants</b>		<b>266.454</b>	<b>353.965</b>
Stocks	14	224.411	260.806
Créances commerciales	15	13.013	17.284
Autres actifs courants	16	5.768	11.437
Actif de contrats en cours	24	61	0
Impôts à récupérer		73	95
Trésorerie et équivalents de trésorerie	17	23.128	64.344
<b>Total de l'actif</b>		<b>405.638</b>	<b>566.415</b>

**Capitaux propres et passifs**

En milliers d'euros

		30-04-24	30-04-23
<b>Total des capitaux propres</b>		<b>6.640</b>	<b>162.718</b>
<i>Capital souscrit</i>	18	5.484	5.484
<i>Titres subordonnés à durée indéterminée</i>	18	12.000	3.000
<i>Prime d'Emission</i>		4.164	4.164
<i>Résultats reportés</i>		-15.013	150.066
<i>Ecart de conversion</i>		5	5
<b>Passifs non courants</b>		<b>1.135</b>	<b>205.027</b>
Emprunts	19	0	202.202
Dettes de contrats de location	9	1.135	420
Dettes employés long terme	31	0	731
Passifs d'impôts différés	29	0	1.674
<b>Passifs courants</b>		<b>397.863</b>	<b>198.670</b>
Emprunts	19	364.968	127.458
Dettes de contrats de location	9	663	528
Provisions courantes		0	0
Instruments dérivés	20	0	0
Passifs d'impôts courants		770	6.472
Dettes commerciales	21	21.641	29.027
Passif de contrats en cours	25	0	5.143
Autres dettes	22	9.821	30.043
<b>Total du passif et des capitaux propres</b>		<b>405.638</b>	<b>566.415</b>

### 3. Tableau consolidé des flux de Trésorerie

	30/04/2024	30/04/2023
<b>Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles</b>		
Entrées de trésorerie sur projets	25.852	72.037
Entrées sur projets en exploitation	7.158	10.069
Sorties de trésorerie sur projets (coûts directs)	-71.783	-110.495
Intérêts versés	-19.349	-12.621
<i>dont capitalisés sur projets</i>	-11.482	-5.931
Intérêts reçus	95	216
Impôts payés / récupérés	-3.699	-3.691
Frais généraux	-5.252	-5.109
Paievements au personnel	-7.825	-8.428
Autres*	-8.419	3.059
	<b>-83.222</b>	<b>-54.963</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>		
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	-717	-615
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	136	40
Cession de sociétés mises en équivalence	0	0
	<b>-581</b>	<b>-576</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>		
Transactions avec les participations ne donnant pas le contrôle	9.000	0
Augmentation / réduction de capital	9.000	3.000
Dividendes versés par la Société à ses actionnaires	-1.562	-4.061
Acquisition et cession d'actions propres	0	0
Emission d'emprunts	65.413	78.898
Remboursement d'emprunts	-39.264	-52.787
	<b>42.587</b>	<b>25.049</b>
<b>VARIATION DE TRESORERIE</b>	<b>-41.216</b>	<b>-30.490</b>
Trésorerie d'ouverture	64.344	94.834
Trésorerie de clôture	23.128	64.344

\* Principalement TVA

#### 4. Etat consolidé des variations des capitaux propres

En milliers d'euros	Capital souscrit	Titres subordonnés à durée indéterminée	Prime d'émission	Résultats reportés	Ecarts de conversion	Total Capitaux propres du Groupe	Total Capitaux Propres
<b>30-04-23</b>							
<b>Solde d'ouverture au 01/05/2022</b>	<b>5.484</b>	<b>0</b>	<b>4.164</b>	<b>146.492</b>	<b>5</b>	<b>156.145</b>	<b>156.145</b>
Résultat de l'exercice	0	0	0	7.635	0	7.635	7.635
Autres éléments du résultat global	0	0	0	0	0	0	0
<b>Résultat global</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7.635</b>	<b>0</b>	<b>7.635</b>	<b>7.635</b>
Dividendes payés	0	0	0	-4.061	0	-4.061	-4.061
Titres Subordonnés à durée indéterminée	0	3.000	0	0	0	3.000	3.000
<b>Solde de clôture au 30/04/2023</b>	<b>5.484</b>	<b>3.000</b>	<b>4.164</b>	<b>150.066</b>	<b>5</b>	<b>162.718</b>	<b>162.718</b>
<b>30-04-24</b>							
<b>Solde d'ouverture au 01/05/2023</b>	<b>5.484</b>	<b>3.000</b>	<b>4.164</b>	<b>150.066</b>	<b>5</b>	<b>162.718</b>	<b>162.718</b>
Résultat de l'exercice	0	0	0	-163.516	0	-163.516	-163.516
Autres éléments du résultat global	0	0	0	0	0	0	0
<b>Résultat global</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-163.516</b>	<b>0</b>	<b>-163.516</b>	<b>-163.516</b>
Dividendes payés	0	0	0	-1.562	0	-1.562	-1.562
Titres subordonnés à durée indéterminée	0	9.000	0	0	0	9.000	9.000
<b>Solde de clôture au 30/04/2024</b>	<b>5.484</b>	<b>12.000</b>	<b>4.164</b>	<b>-15.013</b>	<b>5</b>	<b>6.640</b>	<b>6.640</b>

5. Notes sur les états financiers consolidés
  1. Informations générales
  2. Application des Normes internationales d'information financière (IFRS) nouvelles et révisées
  3. Principales méthodes comptables
  4. Jugements comptables critiques et sources principales d'incertitude relatifs aux estimations
  5. Structure du Groupe
  6. Information sectorielle
  7. Marge brute, désagrégation des revenus et autres produits
  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. Réductions de valeurs
  33. Evénements subséquents
  34. Contexte macro-économique et géopolitique

**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 2024 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 28 novembre 2024.

**Nouvelles normes et interprétations**

L'adoption des amendements suivants qui entrent en vigueur au cours de l'exercice 2023/2024 sur les états financiers :

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

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

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

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

**Note 3 : Principales méthodes comptables****3.1. Base d'établissement**

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

**3.2. Méthodes de consolidation**

Les présents états financiers consolidés comprennent ceux de la Société, ses filiales et les participations dans des coentreprises.

Le périmètre de consolidation est présenté en note 5 relative à la structure du Groupe.

### **3.2.1. Filiales**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3.2.2. Coentreprises**

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

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

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

### **3.2.3. Regroupement d'entreprises**

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

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

### 3.3. Devises étrangères

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

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

### 3.4. Immobilisations incorporelles

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

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

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

### 3.5. Immobilisations corporelles

Une immobilisation corporelle est comptabilisée s'il est probable que des avantages économiques futurs associés à cet élément seront dégagés par le Groupe et si son coût peut être évalué de façon fiable. Elles sont évaluées initialement au coût qui, outre le prix d'achat, comprend tous les coûts directement nécessaires pour mettre l'actif en état de remplir la fonction à laquelle il est destiné. Les immobilisations corporelles sont ultérieurement évaluées au coût diminué du cumul des amortissements et 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 (aménagement) :	11.11%
Mobilier et matériel de bureau :	20.00%
Matériel roulant :	20.00%
Equipement informatique :	25.00%

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

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

par rapport à sa performance initiale.

### **3.6. Pertes de valeur sur immobilisations incorporelles et corporelles**

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

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

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

### **3.7. Contrats de location et immeubles de placement**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3.8. Stocks**

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

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

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

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

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

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

### **3.9. Provisions**

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

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

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

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

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

### **3.10. Coûts d'emprunt**

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

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

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

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

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

### **3.11. Instruments financiers**

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

#### **Créances commerciales et autres créances**

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

#### **Dettes commerciales et autres dettes**

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

#### **Emprunts bancaires**

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

#### **Instruments dérivés**

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

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

### **3.12. Chiffre d'affaires**

En application de la norme IFRS 15, le chiffre d'affaires doit être reconnu lorsque le client obtient le contrôle des biens ou des

services vendus, pour un montant qui reflète ce que la société s'attend à recevoir pour ces biens ou services.

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

1) *Ventes de bureaux*

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

2) *Ventes de commerces*

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

3) *Ventes de projets résidentiels*

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

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

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

4) *Revenus des immeubles de placement*

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

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

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

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

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

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

### **3.13. Impôts sur le résultat**

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

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

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

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

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

### 3.14. Avantages du personnel

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

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

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

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

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

- Les estimations font référence à des évaluations approximatives de valeurs qui ne peuvent pas être déterminées avec certitude, mais qui font partie des états financiers. Ces estimations sont basées sur des hypothèses et des prévisions.
  - La valorisation du stock et des immeubles de placement 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 (loyers futurs estimés, yields, prix de vente au m<sup>2</sup>,...) afin de déterminer les coûts et les revenus attendus. L'estimation de la valeur nette de réalisation se base sur l'environnement macroéconomique actuel, marqué par des taux d'intérêt élevés et une demande affaiblie (voir notes 13, 14 et 32), en tenant compte de la nécessité de réaliser certains actifs dans un marché immobilier en stagnation et pour respecter le Term Sheet dont question ci-dessous et à la note 33.
  - 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 du résultat fiscal se base sur des projections réalisées par entité fiscale (voir note 29).
  - L'évaluation du montant que l'entreprise devra payer pour des litiges en cours (voir note 28).
  - 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 jugements se réfèrent à la capacité des gestionnaires ou des responsables comptables de prendre des décisions sur la manière dont certains éléments doivent être traités dans les états financiers, en tenant compte de leur jugement professionnel et de la situation particulière de l'entreprise. Le jugement est souvent nécessaire lorsqu'il y a des choix à faire entre plusieurs méthodes comptables, ou lorsqu'une situation comporte des incertitudes importantes.
  - Conformément à IFRS 15, le Groupe évalue, au cas par cas, si au sein d'un contrat, la vente du terrain, les constructions et la commercialisation représentent des obligations de prestations distinctes, et si pour chaque obligation, le revenu fait l'objet d'un transfert de contrôle progressif ou non.
  - 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. Concernant la transaction avec un partenaire dans le projet Chancelier, Codic conclut que le groupe conserve le contrôle sur la société (Codic Invest RE A) et sur base des accords avec le partenaire et des événements subséquents, conclut à la reconnaissance d'une dette valorisée au coût amorti pour le montant investi par le partenaire (voir note 5).
  - S'agissant de la continuité, le secteur immobilier connaît, aujourd'hui, une crise liée à un ensemble de facteurs :
    - la forte hausse des taux d'intérêts, qui a accru le poids de frais financiers dans le coût des opérations immobilières et réduit simultanément le prix de cession des projets à leur achèvement ;
    - l'impact durable sur les marchés locatifs des bureaux en Europe en raison de la persistance du recours au télétravail après la crise du Covid ;
    - la forte hausse des coûts de construction consécutive à la longue période d'inflation, qui a fait suite aux

perturbations des flux commerciaux pendant le Covid et le conflit ukrainien toujours d'actualité.

L'accumulation de l'ensemble des éléments visés ci-dessus a conduit la Société à une situation de crise des liquidités. Dans un contexte de stagnation du marché, le Groupe est également confronté à des difficultés dans le respect de ses covenants vis-à-vis de ses créanciers et/ou à faire face aux échéances de remboursements des dettes financières.

Cette situation a contraint la Société à négocier une restructuration de son endettement avec ses principaux créanciers.

Dans le cadre de cette restructuration qui a été initiée par la Société, les principaux banquiers et les actionnaires ont signé un Term Sheet le 2 août 2024, et un accord avec un autre partenaire financier a été signé en date du 20 novembre 2024, en vue de supporter la Société, notamment par l'injonction de capitaux nouveaux et le report de certaines échéances en intérêts et/ou en notionnels.

La mise en place de cette restructuration doit encore être approuvée et est assortie de certaines conditions, parmi lesquelles :

- l'octroi de nouvelles sûretés ;
- la vente de certains actifs ;
- les modalités de remboursement de l'endettement « projet » ;
- l'affectation prioritaire d'une partie des produits issus des ventes au remboursement de l'endettement corporate.

Sous réserve de l'approbation de la restructuration dont question ci-dessus, le Groupe pourra donc compter sur le soutien de ses principaux partenaires financiers ainsi que de ses principaux actionnaires dans les limites des engagements pris dans le Term Sheet et de l'accord susmentionnés.

### Note 5 : Structure du Groupe

Dénomination	Siège social	Fraction du capital détenu directement ou indirectement en %	Date de clôture
<b>Filiales comprises dans la consolidation par intégration globale</b>			
CODIC INTERNATIONAL	B-1000 Bruxelles	100	30-avr
BOREAS DEVELOPMENT	B-1000 Bruxelles	100	31-déc
CODIC Belgique	B-1000 Bruxelles	100	30-avr
CODIC FARE	F-75008 Paris	100	30-avr
CODIC France	F-75008 Paris	100	30-avr
CODIC HUNGARY	H-1051 Budapest	100	31-déc
CODIC Luxembourg	L-1420 Luxembourg	100	30-avr
CODIC PROMOCION Espagne	ES-28006 Madrid	100	31-déc
CODIC ROUMANIE	B-1000 Bruxelles	100	31-déc
EOS DEVELOPMENT	B-1000 Bruxelles	100	31-déc
GLOBAL INVEST 2016	L-1420 Luxembourg	100	30-avr
ESPACE PLOEISTI	RO-040322 Bucharest	100	31-déc
ESPACE SIGHISOARA	RO-040322 Bucharest	100	31-déc
FINANCIERE CODIC	B-1000 Bruxelles	100	30-avr
PRO DUE	H-1051 Budapest	100	31-déc
V48	H-1051 Budapest	100	31-déc
CODIC HONGRIE	B-1000 Bruxelles	100	31-déc
RESONANCE	L-1420 Luxembourg	100	31-déc
ROYAL HAMILIUS	L-1420 Luxembourg	100	31-déc
ROYAL HAMILUS RESIDENCE 1	L-1420 Luxembourg	100	31-déc
ROYAL 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-1420 Luxembourg	100	31-déc
CODIC ZEST SA	F-75005 Paris	100	31-déc
TOSNIOP SCI	F-75005 Paris	100	31-déc
B'est Loisirs	F-75005 Paris	100	30-avr
CARRE OR INVEST	L-1420 Luxembourg	100	30-avr
ESPACE CARRE OR	L-1420 Luxembourg	100	30-avr
PARC ST JULIEN	F-75005 Paris	100	30-avr
CODIC INVEST RE A	B-1000 Bruxelles	77,50	*
CODIC INVEST RE B	B-1000 Bruxelles	100	31-déc
CODIC INVEST RE 1	L-1420 Luxembourg	100	31-déc
CODIC INVEST RE 2	L-1420 Luxembourg	100	31-déc
SQUARE NEWTON	F-75005 Paris	100	30-avr
BALATON	H-040322 Budapest	100	31-déc

Dénomination	Siège social	Fraction du capital détenu directement ou indirectement en %	Date de clôture
<b>Coentreprises comprises dans la consolidation par mise en équivalence</b>			
DG 144 KFT	H-040322 Budapest	50	31-déc
DG 148 KFT	H-040322 Budapest	50	31-déc
15 AVENUE DU CENTRE	F-75005 Paris	50	31-déc
BAGNEUX BRIAND	F-75005 Paris	50	31-déc
BAGNEUX VICTOR HUGO	F-75005 Paris	50	31-déc
SOCARE	B-1000 Bruxelles	50	31-déc
SOCARE OFFICES	B-1000 Bruxelles	50	31-déc
VERONA DEVELOPMENT	L-1420 Luxembourg	20	31-déc
VERONA DEVELOPMENT 1	L-1420 Luxembourg	20	31-déc
VERONA DEVELOPMENT 2	L-1420 Luxembourg	20	31-déc
VERONA DEVELOPMENT 3	L-1420 Luxembourg	20	31-déc
VERONA DEVELOPMENT 4	L-1420 Luxembourg	20	31-déc
VERONA DEVELOPMENT 5	L-1420 Luxembourg	20	31-déc
VERONA DEVELOPMENT 6	L-1420 Luxembourg	20	31-déc
VERONA DEVELOPMENT 7	L-1420 Luxembourg	20	31-déc
VERONA DEVELOPMENT 8	L-1420 Luxembourg	20	31-déc
VERONA DEVELOPMENT 9	L-1420 Luxembourg	20	31-déc

\* Représentée par 310 000 actions de classe A, le partenaire détenant 87 500 actions de classe B.

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

#### Changements de périmètre sur l'exercice au 30-04-2024

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

De même les deux sociétés hongroises T7 Kft et Taksony9 Kft ont été liquidées.

Un partenaire est rentré dans le capital de la société Codic Invest RE A. La société reste consolidée globalement. Sur base des accords avec le partenaire et des événements subséquents, Codic a conclu conformément aux normes IFRS à la reconnaissance d'une dette valorisée au coût amorti pour le montant investi par le partenaire.

#### Changements de périmètre sur l'exercice au 30-04-2023

Au cours de cet exercice deux sociétés ont été créées dans le cadre du développement d'un nouveau projet au Luxembourg : les sociétés Verona Development et Let'Z Red. La société Let'Z Red a acquis la société GK5, société détenant le foncier de ce nouveau projet. La société Let'Z Red a ensuite fusionné en absorbant la société GK5.

Une nouvelle société hongroise, Balaton, a également été constituée.

### 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).

<b>30-04-24</b>	<b><i>BE</i></b>	<b><i>FR</i></b>	<b><i>LU</i></b>	<b><i>ES</i></b>	<b><i>HO</i></b>	<b><i>RO</i></b>	<b><i>Corporate</i></b>	<b><i>Total</i></b>	<b><i>Elimination des montants proportionnels</i></b>	<b><i>Total rapporté</i></b>
Chiffre d'affaires	1.620	7.220	334	3.781	6.242	0	0	19.196	-1.405	17.791
Couts des ventes	-27	-3.178	434	-3.588	-4.609	-163	0	-11.131	-234	-11.365
<b>Marge Brute</b>	<b>1.592</b>	<b>4.042</b>	<b>768</b>	<b>193</b>	<b>1.633</b>	<b>-163</b>	<b>0</b>	<b>8.065</b>	<b>-1.639</b>	<b>6.426</b>
Dépréciations	-18.690	-60.544	-23.627	0	-11.553	-28.799	0	-143.213	0	-143.213
Autres produits	199	0	3.702	0	0	0	0	3.901	0	3.901
<b>Résultat sectoriel</b>	<b>-16.898</b>	<b>-56.502</b>	<b>-19.156</b>	<b>193</b>	<b>-9.920</b>	<b>-28.962</b>	<b>0</b>	<b>-131.246</b>	<b>-1.639</b>	<b>-132.885</b>
Charges administratives et commerciales							-10.432	-10.432	15	-10.417
Résultat financier							-13.468	-13.468	-287	-13.755
Impôts sur le résultat							-8.370	-8.370	352	-8.018
Part dans le résultat des sociétés MEQ							0	0	1.558	1.558
<b>Résultat net</b>	<b>-16.898</b>	<b>-56.502</b>	<b>-19.156</b>	<b>193</b>	<b>-9.920</b>	<b>-28.962</b>	<b>-32.270</b>	<b>-163.516</b>	<b>-0</b>	<b>-163.516</b>
<b>30-04-23</b>	<b><i>BE</i></b>	<b><i>FR</i></b>	<b><i>LU</i></b>	<b><i>ES</i></b>	<b><i>HO</i></b>	<b><i>RO</i></b>	<b><i>Corporate</i></b>	<b><i>Total</i></b>	<b><i>Elimination des montants proportionnels</i></b>	<b><i>Total rapporté</i></b>
Chiffre d'affaires	3.351	20.977	1.637	24.719	40.234	0	0	90.919	-53.347	37.572
Couts des ventes	-1.834	-15.213	20	-16.927	-32.900	-3	0	-66.858	44.469	-22.389
<b>Marge Brute</b>	<b>1.517</b>	<b>5.764</b>	<b>1.657</b>	<b>7.792</b>	<b>7.334</b>	<b>-3</b>	<b>0</b>	<b>24.061</b>	<b>-8.878</b>	<b>15.183</b>
Autres produits	187	0	2.797	0	0	0	0	2.984	0	2.984
<b>Résultat sectoriel</b>	<b>1.704</b>	<b>5.764</b>	<b>4.454</b>	<b>7.792</b>	<b>7.334</b>	<b>-3</b>	<b>0</b>	<b>27.046</b>	<b>-8.878</b>	<b>18.168</b>
Charges administratives et commerciales							-10.147	-10.147	25	-10.122
Résultat financier							-6.536	-6.536	-631	-7.167
Impôts sur le résultat							-2.727	-2.727	820	-1.907
Part dans le résultat des sociétés MEQ							0	0	8.664	8.664
<b>Résultat net</b>	<b>1.704</b>	<b>5.764</b>	<b>4.454</b>	<b>7.792</b>	<b>7.334</b>	<b>-3</b>	<b>-19.410</b>	<b>7.635</b>	<b>0</b>	<b>7.635</b>

30-04-24	<u>BE</u>	<u>FR</u>	<u>LU</u>	<u>ES</u>	<u>HO</u>	<u>RO</u>	<u>Corporate</u>	<u>Total</u>	<u>Elimination des montants proportionnels</u>	<u>Total rapporté</u>
Stocks	111.506	19.998	88.104	11.065	22.700	7.000	0	260.374	-35.963	224.411
Immeubles de placement	13.514	105.000	0	0	0	0	0	118.514	0	118.514
Immobilisations corporelles	276	678	203	36	63	0	0	1.256	-20	1.236
Participations mises en équivalence							0	0	14.046	14.046
Autres actifs(*)							46.775	46.775	657	47.432
<b>Total actif</b>	<b>125.296</b>	<b>125.676</b>	<b>88.307</b>	<b>11.101</b>	<b>22.763</b>	<b>7.000</b>	<b>46.775</b>	<b>426.918</b>	<b>-21.280</b>	<b>405.638</b>

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

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

30-04-24	<u>BE</u>	<u>FR</u>	<u>LU</u>	<u>ES</u>	<u>HO</u>	<u>RO</u>	<u>Corporate</u>	<u>Total</u>	<u>Elimination des montants proportionnels</u>	<u>Total rapporté</u>
Emprunts	-94.652	-92.330	-64.305	-7.500	-9.201	0	-114.752	-382.739	17.771	-364.968
Autres passifs (*)							-37.539	-37.539	3.509	-34.030
<b>Total passifs</b>	<b>-94.652</b>	<b>-92.330</b>	<b>-64.305</b>	<b>-7.500</b>	<b>-9.201</b>	<b>0</b>	<b>-152.290</b>	<b>-420.278</b>	<b>21.280</b>	<b>-398.998</b>

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

(\*) 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.

	30-04-24	Segment
Client 1	47,1%	Hongrie
Client 2	35,7%	Espagne
Client 3	11,9%	Hongrie
Client 4	3,2%	Luxembourg
Client 5	1,4%	France
Client 6	0,6%	Belgique
Client 7	0,2%	Belgique

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

### **Note 7 : Marge brute, désagrégation des revenus et autres produits**

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 30/04/24 s'établit à 6 426. Elle comprend essentiellement :

- \* Le solde de la marge réalisée sur la vente en état futur d'achèvement du bâtiment Binar en Espagne (157)
- \* Les résultats d'exploitation des projets B'est, Carré Or et Best Loisirs (3 498)
- \* Les loyers perçus dans notre projet Cortenbergh (1 524)
- \* La marge réalisée sur les ventes des appartements du projet HomeWork en Hongrie (373).

La marge brute, y compris les revenus de loyers, au 30/04/23 s'établit à 15 184. Elle comprend essentiellement :

- \* La marge réalisée à la vente en état futur d'achèvement du bâtiment Binar en Espagne (7 792)
- \* Les résultats d'exploitation des projets B'est, Carré Or et Best Loisirs (4 238)
- \* Les loyers perçus dans le projet Cortenbergh (1 461)
- \* La marge réalisée sur les ventes des appartements de Jade (-107).

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 30/04/24 un complément de marge sur la vente et la livraison des bâtiments de bureaux du projet Green Court a été réalisée (sociétés mises en équivalence)

Au 30/04/2023, la marge sur la vente et la livraison des bâtiments de bureaux du projet Green Court en Hongrie a été réalisée. La marge sur l'avancement des constructions du projet Network II a également été réalisée (sociétés mises en équivalence).

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 €)**

	<b>30-04-24</b>	<b>30-04-23</b>
<b>Bureaux et Commerces</b>	<b>4.177</b>	<b>24.719</b>
Terrain	62	14.179
Construction	3.781	10.540
Prestation de services	334	0
<b>Résidentiel</b>	<b>5.003</b>	<b>3.516</b>
Unité résidentielle d'un projet-Loi Breyné ou équivalente	5.003	3.516
Unité résidentielle d'un projet-Autres	0	0
<b>Loyers</b>	<b>8.611</b>	<b>9.337</b>
Loyers	8.611	9.337
<b>Total du chiffre d'affaires</b>	<b>17.791</b>	<b>37.572</b>

<b>Moment de reconnaissance du revenu (hors loyers)</b>		
Moment précis	0	0
A l'avancement	8.846	28.236

### **Autres produits**

Les autres produits de 3 901 sont principalement constitués d'honoraires de maîtrise d'œuvre facturés à des tiers. A noter que ce montant inclut des régularisations d'honoraires reconnus au cours d'exercices antérieurs sur les projets Verona et Royal-Hamilius (978).

### **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.

	<b>30-04-24</b>	<b>30-04-23</b>
Frais de personnel administratif et commercial	5.015	6.442
Frais de personnel sur projet	3.143	3.195
<b>Total frais de personnel de l'exercice</b>	<b>8.159</b>	<b>9.636</b>
	<b>30-04-24</b>	<b>30-04-23</b>
Avantages à court terme	7.851	9.052
Avantages postérieurs à l'emploi	314	420
Stock option	-7	164
<b>Total frais de personnel</b>	<b>8.159</b>	<b>9.636</b>
<b>Emploi en équivalents temps plein</b>		
Nombre de travailleurs à la fin de l'exercice	41	43

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%.

Au 01/01/2013, notre assureur belge ne garantissait, pour les nouveaux versements, qu'un taux de 2,25% et depuis le 01/01/2016, le taux minimum garanti a été amené à 1,75%.

A ce jour aucune provision n'a été comptabilisée pour ce différentiel garanti.

**Note 9 : Autres charges opérationnelles**

Les autres charges opérationnelles se décomposent comme suit :

	<b>30-04-24</b> <i>En milliers d'euros</i>	<b>30-04-23</b> <i>En milliers d'euros</i>
Frais de déplacements (avions, trains, hôtels, taxis, restaurants, frais de voiture)	592	602
Autres frais de personnel (frais de cantine, séminaires et formations, cotisations et documentations)	201	310
Charges bureaux (incluant taxes et consommations diverses)	341	471
Autres frais de bureau (assurances, frais de poste, fournitures, entretiens et réparations)	313	276
Informatique et téléphonie	521	477
Honoraires (audit, bureaux comptables, fiscalité, payroll, avocats)	1.314	718
Communication et publicité	225	375
Autres (Litige - voir note 28,...)	1.265	52
Capitalisation projets	-600	-788
<b>TOTAL</b>	<b>4.172</b>	<b>2.491</b>

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

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

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

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

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.

	<b>30-04-24</b> <i>En milliers d'euros</i>	<b>30-04-23</b> <i>En milliers d'euros</i>
Amortissement des loyers comptabilisés sur la période	760	738
Revenus des sous-locations	0	0
Montant total des paiements minimaux à effectuer:		
- à 1 an ou moins	663	528
- à plus de 1 an mais moins de 5 ans (montants actualisés)	1.135	420
- 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**

	<b>30-04-24</b>	<b>30-04-23</b>
Charges d'intérêt	-8.641	-7.150
Charges d'intérêts projets en exploitation	-3.742	-2.950
Variations de juste valeur d'instruments dérivés	-1.721	0
Autres charges financières	0	0
<b>Charges financières</b>	<b>-14.105</b>	<b>-10.100</b>
Produits d'intérêt	0	134
Variations de juste valeur d'instruments dérivés	383	2.799
Autres produits financiers	-34	0
<b>Produits financiers</b>	<b>349</b>	<b>2.933</b>
<b>Total</b>	<b>-13.756</b>	<b>-7.167</b>

Au 30/04/2024 le résultat financier s'élève à -13 756 contre -7 167 au 30/04/2023. Ces chiffres excluent les intérêts capitalisés qui s'élèvent à 9 019 sur l'exercice, au taux moyen de 6,33%. 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 3 742.

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

L'augmentation des charges financières est due aux taux d'intérêts en forte croissance.

**Note 11 : Impôts sur le résultat**

	30-04-24	30-04-23
<b>I. Ventilation des impôts</b>		
<b>Impôts courants</b>		
Impôts sur le résultat de l'exercice	-2.265	-1.047
Impôts régularisation des exercices antérieurs	0	275
<b>Total des impôts courants</b>	<b>-2.265</b>	<b>-772</b>
<b>Impôts différés</b>		
Impôts différés sur pertes fiscales et différences temporelles déductibles	1.674	-1.136
Reprise d'impôts différés actifs non justifiés par des produits futurs	-7.427	0
<b>Total des impôts différés</b>	<b>-5.752</b>	<b>-1.136</b>
<b>Total impôts courants et différés</b>	<b>-8.018</b>	<b>-1.907</b>
<b>II. Rapprochement entre le taux d'impôt théorique et le taux d'impôt effectif.</b>		
Taux de l'impôt	25,00%	25,00%
Résultat avant impôt	-155.499	9.543
Moins la part du résultat des sociétés mises en équivalence	-1.558	-8.664
<b>Résultat avant impôts hors sociétés mises en équivalence</b>	<b>-157.056</b>	<b>879</b>
<b>Impôts sur base du taux théorique (25%)</b>	<b>-39.264</b>	<b>220</b>
Ajustements d'impôt		
sur pertes fiscales et différences temporelles déductibles pour lesquelles aucun actif d'impôt différé n'est reconnu	35.543	-632
sur utilisation de pertes fiscales antérieures pour lesquelles aucun actif d'impôt différé n'avait été reconnu	-108	-43
reprise de DTA non justifiés par des produits futurs	7.427	-63
différence de taux d'impôt	3.600	-118
régularisation d'impôt sur exercices antérieurs	0	-275
reconnaissance d'impôts différés actifs non reconnus dans les exercices antérieurs	0	-17
crédits d'impôts (intérêts notionnels) attribuables aux dépenses non admises	1.209	2.405
sur éléments non taxables	-335	430
autres	-55	1
<b>Impôts sur base du taux de l'impôt effectif pour l'exercice</b>	<b>8.018</b>	<b>1.907</b>
Résultat avant impôts hors sociétés mises en équivalence	-157.056	879
Taux d'impôt effectif	N/A	217,0%

**Note 12 : Immobilisations corporelles**

Valeurs comptables	30-04-24	30-04-23
	<i>En milliers d'euros</i>	<i>En milliers d'euros</i>
Installations, machines et outillage	316	370
Mobilier et matériel roulant	576	423
Matériel de bureau et informatique	344	270
<b>TOTAL</b>	<b>1.236</b>	<b>1.063</b>

<b>Mouvements des immobilisations corporelles</b>	<b>Installations, machines et outillage</b>	<b>Mobilier et matériel roulant</b>	<b>Matériel de bureau et informatique</b>	<b>Total</b>
<i>Coût</i>	<i>En milliers d'euros</i>	<i>En milliers d'euros</i>	<i>En milliers d'euros</i>	<i>En milliers d'euros</i>
<i>Solde au 1er mai 2022</i>	2.140	1.188	2.766	6.094
Acquisitions	205	284	124	613
Cessions & Désaffectations	0	-122	-627	-749
Incidence des écarts de change	0	0	0	0
Transferts vers d'autres rubriques	0	0	0	0
<i>Solde au 30 avril 2023</i>	<u>2.345</u>	<u>1.351</u>	<u>2.263</u>	<u>5.958</u>
Acquisitions	102	394	215	712
Cessions & Désaffectations	-951	-788	-184	-1.923
Incidence des écarts de change	0	0	0	0
Transferts vers d'autres rubriques	0	0	0	0
<i>Solde au 30 avril 2024</i>	<u>1.495</u>	<u>957</u>	<u>2.294</u>	<u>4.746</u>
<i>Amortissements et pertes de valeur cumulés</i>	<i>En milliers d'euros</i>	<i>En milliers d'euros</i>	<i>En milliers d'euros</i>	<i>En milliers d'euros</i>
<i>Solde au 1er mai 2022</i>	-1.817	-888	-2.484	-5.189
Amortissements actés	-158	-139	-135	-432
Cessions & Désaffectations	0	99	627	726
Incidence des écarts de change	0	0	0	0
Transferts vers d'autres rubriques	0	0	0	0
<i>Solde au 30 avril 2023</i>	<u>-1.975</u>	<u>-928</u>	<u>-1.992</u>	<u>-4.895</u>
Amortissements actés	-157	-153	-134	-444
Cessions & Désaffectations	952	699	177	1.828
Incidence des écarts de change	0	0	0	0
Transferts vers d'autres rubriques	0	0	0	0
<i>Solde au 30 avril 2024</i>	<u>-1.179</u>	<u>-381</u>	<u>-1.950</u>	<u>-3.511</u>
<i>Valeurs nettes comptables</i>				
<i>Solde au 30 avril 2023</i>	370	423	270	1.063
<i>Solde au 30 avril 2024</i>	316	576	344	1.236

Au 30/04/2024, le déménagement des bureaux de Codic France a un impact significatif sur le poste "Cessions et Désaffectations".

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 conformément à IAS 40 – Immeubles de placement, les loyers perçus sont imputés en produits et les coûts d'exploitation en coûts des ventes.

<b>Valeurs comptables</b>	<b>30-04-24</b> <i>En milliers d'euros</i>	<b>30-04-23</b> <i>En milliers d'euros</i>
<b>COUTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE PRECEDENT</b>	<b>173.521</b>	<b>172.867</b>
Transfert de la valeur comptable nette des immeubles de placement au terme de l'exercice précédent	0	0
Entrées dans le périmètre / additions	159	654
Transfert du poste stocks	0	0
<b>COUTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE</b>	<b>173.680</b>	<b>173.521</b>
<b>AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE PRECEDENT</b>	<b>1.071</b>	<b>1.071</b>
Dépréciations	54.095	0
<b>AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE</b>	<b>55.166</b>	<b>1.071</b>
<b>VALEUR NETTE COMPTABLE</b>	<b>118.514</b>	<b>172.450</b>

Comme l'année précédente, les additions s'attribuent à l'immeuble Cortenbergh.

Cet immeuble est actuellement loué à 100% à l'Union Européenne (Services Généraux des États-Majors) jusque septembre 2024 et est destiné à être réhabilité.

Les centres commerciaux B'est et Carré d'Or sont également présentés en immeubles de placement.

Au terme de l'année 2023-2024, ce sont 3 590 de dépenses d'exploitation (hors frais financiers de 3 742) qui ont été comptabilisées. Au 30/04/2023, nous avons enregistré 3 638 de dépenses d'exploitation (hors frais financiers de 2 950).

Des réductions de valeur ont été comptabilisées au 30/04/2024 sur les centres commerciaux à hauteur de 54 095 (voir également notes 4 et 32).

Les immeubles de placement constituent une garantie pour les emprunts du Groupe à hauteur de 98 499.

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

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

**Best et Carré d'Or**

Variation du yield-cible	-10%	-5%	0%	5%	10%
Différence avec valorisation de base (en K€)	11.667	5.526	0	-5.000	-9.545

### Note 14 : Stocks

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

	<u>30-04-24</u>	<u>30-04-23</u>
Stocks	224.411	260.806
dont frais financiers	18.707	9.688
et dépréciations	-91.650	-2.532

La répartition par zone géographique est la suivante :

	<u>30-04-24</u>	<u>30-04-23</u>
Belgique	102.963	89.540
France	19.998	10.706
Luxembourg	60.685	79.831
Hongrie	22.700	34.287
Roumanie	7.000	35.799
Espagne	11.065	10.642
	<u>224.411</u>	<u>260.806</u>

La valeur comptable des stocks évolue comme suit :

<b>Stocks au 1er mai</b>	<b>260.806</b>	<b>156.209</b>
Achats de l'exercice	48.164	115.331
Cessions de l'exercice	-8.203	-18.852
Transfert vers Immeubles de placement	0	0
Intérêts activés	9.019	4.136
Frais généraux activés	3.743	3.982
Transferts d'autres comptes	0	0
Réductions de valeurs actées	-89.118	0
Réductions de valeurs reprises	0	0
<b>Mouvements de la période</b>	<b>-36.395</b>	<b>104.597</b>
<b>Stocks en fin de période</b>	<b>224.411</b>	<b>260.806</b>

Le Groupe a acté un montant total de 89 118 de réductions de valeurs au 30/04/2024 (voir également notes 4 et 32).

La valeur comptable des stocks se décompose comme suit:

	<u>30-04-24</u>	<u>30-04-23</u>
Terrains (permis obtenus)	184.192	159.162
Terrains (permis non obtenus)	38.448	47.023
Réductions de valeurs	-91.650	-2.532
Constructions en cours de développement	79.506	57.073
Constructions achevées	13.916	80
	<u>224.411</u>	<u>260.806</u>

Durant l'exercice, l'immeuble HomeWork à Budapest a été achevé.

Les stocks constituant une garantie pour les emprunts du Groupe s'élèvent à 203 859 (contre 167 567 au 30/04/23).

**Note 15 : Créances commerciales**

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

	<b>30-04-24</b> <i>En milliers d'euros</i>	<b>30-04-23</b> <i>En milliers d'euros</i>
Créances commerciales	13.013	17.284
<b>TOTAL</b>	<b>13.013</b>	<b>17.284</b>

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).

Cette année, le montant de 13 013 est principalement composé de MOD facturés entre les sociétés du Groupe pour les projets Verona et Chancelier (3 297), ainsi que de loyers et charges issus de l'activité de nos centres commerciaux (voir ci-dessous).

En ce qui concerne les créances relatives aux clients des projets en exploitation (B'est et Carré d'Or), les montants échus qui restent impayés, respectivement de 4 591 et 2 079, sont susceptibles de faire l'objet de réductions de valeur lorsqu'ils s'avèrent irrécouvrables.

Au 30/04/2024, une réduction de valeur de 918 (2023 : 786) a été prise sur les créances clients de B'est. Cependant, un montant de 191 (2023 : 2 353) a été repris.

Pour ce qui est de Carré d'Or, la réduction de valeur enregistrée cette année s'élève à 1 533 (2023 : 324), mais une reprise de 1 169 (2023 : 994) 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.

	<b>30-04-24</b> <i>En milliers d'euros</i>	<b>30-04-23</b> <i>En milliers d'euros</i>
<b>Autres actifs courants</b>	<b>5.768</b>	<b>11.437</b>
dont: Avances à des coentreprises	47	47
TVA à récupérer	4.529	0
Dépôts et cautionnements versés	164	93
Autres	1.029	11.297

Au 30/04/2023, le poste "Autres" reprend majoritairement la créance liée à la vente du projet Binar en Espagne.

**Note 17 : Trésorerie et équivalents de trésorerie**

	<b>30-04-24</b> <i>En milliers d'euros</i>	<b>30-04-23</b> <i>En milliers d'euros</i>
Soldes bancaires	23.128	64.344
<b>TOTAL</b>	<b>23.128</b>	<b>64.344</b>

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

**Note 18 : Capital**

Au 30/04/2024, la structure de l'actionnariat se présente comme suit :

	<b>Nombre d'actions</b>	<b>Participation (%)</b>	<b>Catégorie</b>
EUROPE INVEST SA	29.605	94,76%	A
TAGE INVEST SRL	1.637	5,24%	O
<b>Total</b>	<b>31.242</b>	<b>100,00%</b>	

	Nombre d'actions
<b>Mouvement dans le nombre d'actions</b>	
Nombre d'actions, solde d'ouverture	<b>31.242</b>
Nombre d'actions émises après la clôture de l'exercice au 30/04/2022 et bénéficiant de dividendes au 30/04/2023	0
Nombre d'actions propres acquises et détruites	0
Nombre d'actions, solde de clôture	31.242
- actions émises, entièrement libérées	31.242
Nombre d'actions émises après la clôture de l'exercice et bénéficiant de dividendes	0
<b>Nombre total d'actions émises bénéficiant des dividendes au 30/04/2024</b>	<b>31.242</b>

**Titres subordonnés à durée indéterminée**

La société a émis durant l'exercice des obligations subordonnées à durée indéterminée à taux fixe de 8%, pour un montant total de 12 000. Ces titres n'ont pas de date d'échéance.

A noter également le remboursement durant l'exercice d'un montant de 3 000 relatifs à des titres émis lors de l'exercice précédent.

## Note 19 : Emprunts

<i>En milliers d'euros</i>	<b>30-04-24</b>	<b>30-04-23</b>
<b>Non-garantis - au coût amorti</b>		
Emprunts contractés auprès:		
d'institutions financières (lignes corporate non garanties) (1)	72.400	49.905
emprunts obligataires (2)	39.852	74.693
Commercial Paper (3)	10.000	0
Autre dettes (4)	9.000	0
	<hr/>	<hr/>
	131.252	124.598
<b>Garantis - au coût amorti</b>		
Emprunts bancaires (de type "Project Financing" garantis) (5)	233.716	205.062
	<hr/>	<hr/>
<b>TOTAL</b>	<b>364.968</b>	<b>329.660</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Courants</b>	364.968	127.458
<b>Non courants</b>	0	202.202
	<hr/>	<hr/>
<b>TOTAL</b>	<b>364.968</b>	<b>329.660</b>

Les mouvements de l'exercice sont intégralement liés à des flux de trésorerie.

(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 deux emprunts obligataires émis par CODIC International:

- 20.000 (taux de 5,00% - échéance 15/06/2025 – montant nominal)

- 20.000 (taux de 4,50% - échéance 20/10/2026 – montant nominal)

(3) Encours des billets de trésorerie d'une durée maximale de 1 an émis par CODIC International dans le cadre du programme de 10.000 mis en place en octobre 2023 avec le concours de Belfius Banque. Ce programme de 10.000 est couvert par une ligne de back-up du même montant octroyé à CODIC International par Belfius Banque.

(4) Transaction avec un partenaire dans le projet Chancelier (Codic Invest RE A), reconnaissance sur base des accords et des événements subséquents d'une dette valorisée au coût amorti pour le montant investi par le partenaire.

(5) Emprunts à taux variable 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 à respecter à la clôture annuelle.

Au 30/04/2024, ceux-ci n'étaient pas respectés (voir note 23). Ces covenants sont principalement des ratios de solvabilité, fonds propres minimum et dette nette/fonds propres. Le non-respect des covenants a pour conséquence de présenter les dettes non courantes en dettes courantes.

<u>Ligne</u>	<u>Covenant</u>	<u>30-04-24</u>
Corporate ING	FP Consolidés > 95 mios	7
et	Solvabilité > 25%	1,6%
Corporate Befius	Gearing < 1,75	51,48
Obligation 2020/2025	FP Consolidés > 95 mios	7
et	Solvabilité (hors Cash) > 30%	1,7%
Obligation 2021/2026	Gearing < 1,75	51,48

Si les covenants avaient été respectés, le montant des dettes non courantes aurait été de 214 487.

### **Note 20 : Instruments dérivés**

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

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

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

<i>En milliers d'euros</i>		<b>30-04-24</b>	<b>30-04-23</b>
Actif	CAP 10.600	N/A	212
	CAP 69.500	N/A	1.327
	CAP 58.000	2.382	2.480
	CAP 17.047	798	1.095
	Collar 5.000	42	N/A
	Collar 9.900	77	N/A
	Collar 15.000	113	N/A
	Collar 20.000	151	N/A

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.

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

#### **Description des instruments dérivés**

		<b>Nominal</b>	<b>Prix d'exercice</b>	<b>Date de départ</b>	<b>Date d'échéance</b>
<b>COLLAR</b>	✔	5.000	1,75% - 2,50%	03-06-24	01-06-29
	✔	9.900	1,75% - 2,50%	28-06-24	29-06-29
	✔	15.000	1,75% - 2,50%	31-05-24	31-05-29
	✔	20.000	1,75% - 2,50%	30-04-24	30-04-29
<b>CAP</b>	✔	58.000	1,50%	31-12-23	20-11-26
	✔	17.047	1,00%	15-06-21	15-06-26

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

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

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

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

Les instruments financiers dérivés comptabilisés à la juste valeur par CODIC 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.

	<b>30-04-24</b> <i>En milliers d'euros</i>	<b>30-04-23</b> <i>En milliers d'euros</i>
	<hr/>	<hr/>
Dettes commerciales	21.641	29.027
<b>TOTAL</b>	<b>21.641</b>	<b>29.027</b>

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.

	<b>30-04-24</b> <i>En milliers d'euros</i>	<b>30-04-23</b> <i>En milliers d'euros</i>
	<hr/>	<hr/>
<b>Autres dettes</b>	<b>9.821</b>	<b>30.043</b>
dont: Dettes salariales et sociales	784	1.476
Dépôts et cautionnements reçus	1.342	1.341
Avances partenaires	0	0
Autres	7.694	27.225

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

Le poste "Autres" reprend notamment les produits constatés d'avance (loyers) du bâtiment Cortenbergh et des centres commerciaux Best et Carré d'Or.

Au 30/04/2023, ce poste avait augmenté par suite de l'acquisition du projet WorkOut (Solstice), ainsi qu'à la fin de nos partenariats sur les projets Green Court et Network I.

### Note 23 : Catégories d'instruments financiers

<i>En milliers d'euros</i>	<b>30-04-24</b>	<b>30-04-23</b>
<b>Actifs financiers</b>		
<i>Juste valeur par le biais du compte de résultats</i>		
<i>détenus à des fins de transaction</i>	3.563	5.114
<i>Prêts et créances</i>		
Créances commerciales	13.013	17.284
Garanties données	164	93
Autres actifs financiers	5.604	11.344
Trésorerie et équivalents de trésorerie	23.128	64.344
<b>Passifs financiers</b>		
<i>Juste valeur par le biais du compte de résultats</i>		
<i>détenus à des fins de transaction</i>	0	0
<i>Coût amorti</i>		
Dettes financières	364.968	329.660
Dettes commerciales	21.641	29.027
Dettes de contrats de location	1.797	948
Garanties reçues	1.342	1.341
Autres dettes	8.478	28.701

### **Gestion du risque financier**

Même si le risque financier s'est fortement accru au cours de l'exercice, le groupe CODIC a mené au cours des dernières années une politique de financement rigoureuse afin de permettre le développement des différents projets immobiliers qu'il entreprend.

Au cours des dernières années, le groupe CODIC a veillé 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 contractuelles oscillent entre 2024 et 2028 compte tenu d'une durée de développement moyenne de 3 ans.

En fonction de la taille du projet, le groupe a contracté 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 a veillé également à diversifier ses sources de financement. C'est dans cette optique que deux emprunts obligataires ont été émis en 2020 et 2021 pour une durée de 5 ans chacun.

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

La Société est confrontée aux risques et incertitudes inhérents au métier de promoteur exercé par ses filiales et, notamment :

- les risques liés à l'obtention et au maintien des autorisations administratives (délai d'obtention relativement long et risque de recours sur les autorisations commerciales, permis de construire, etc.) ;
- les risques liés à la commercialisation de leurs projets (locations, cessions) ;
- les risques opérationnels liés à la construction des immeubles, même si ceux-ci sont le plus souvent transférés aux entreprises de construction ;
- les risques liés au recouvrement des loyers et charges auprès des locataires, s'agissant des actifs en exploitation ;
- les risques liés à la pénurie de certaines matières premières et à l'augmentation des coûts de construction, de transport et de l'énergie.

Par ailleurs, la société est confrontée aux différents risques extrinsèques de marché, tels que :

- l'évolution de la conjoncture économique ; plus particulièrement, celle du marché immobilier (notamment le niveau des loyers et des yields) ;
- l'accès aux financements bancaires et obligataires, ainsi que la hausse des taux d'intérêts ;
- l'évolution des risques de change dans les pays hors zone euro où la société est active (Hongrie notamment, où le Forint s'est récemment déprécié par rapport à l'euro).

Le secteur immobilier connaît, aujourd'hui, une crise liée à un ensemble de facteurs :

- la forte hausse des taux d'intérêts, qui a accru le poids de frais financiers dans le coût des opérations immobilières et réduit simultanément le prix de cession des projets à leur achèvement ;
- l'impact durable sur les marchés locatifs des bureaux en Europe en raison de la persistance du recours au télétravail après la crise du Covid ;
- la forte hausse des coûts de construction consécutive à la longue période d'inflation, qui a fait suite aux perturbations des flux commerciaux pendant le Covid et le conflit ukrainien toujours d'actualité.

L'accumulation de l'ensemble des éléments visés ci-dessus a conduit la Société à une situation de crise des liquidités. Dans un contexte de stagnation du marché, le Groupe est également confronté à des difficultés dans le respect de ses covenants vis-à-vis de ses créanciers et/ou à faire face aux échéances de remboursements des dettes financières.

Cette situation a contraint la Société à négocier une restructuration de son endettement avec ses principaux créanciers.

Dans le cadre de cette restructuration qui a été initiée par la Société, les principaux banquiers et les actionnaires ont signé un Term Sheet le 2 août 2024, et un accord avec un autre partenaire financier a été signé en date du 20 novembre 2024, en vue de supporter la Société, notamment par l'injonction de capitaux nouveaux et le report de certaines échéances en intérêts et/ou en notionnels.

La mise en place de cette restructuration doit encore être approuvée et est assortie de certaines conditions, parmi lesquelles :

- l'octroi de nouvelles sûretés ;
- la vente de certains actifs ;
- les modalités de remboursement de l'endettement « projet » ;
- l'affectation prioritaire d'une partie des produits issus des ventes au remboursement de l'endettement corporate.

### **Gestion du risque de taux**

Voir le point "Instruments dérivés".

Le groupe CODIC contracte une partie de ses dettes financières à taux flottant afin de pouvoir tirer profit d'une éventuelle baisse des taux courts.

Cependant, ses charges financières étant exposées à l'augmentation des taux, le politique du groupe est de sécuriser une partie de l'endettement financier consolidé.

Dans le cadre de cette politique, CODIC utilise des instruments dérivés, notamment des options de type CAP ou COLLAR.

Le groupe n'utilise des instruments financiers dérivés qu'à des fins de couverture économique.

Une variation de taux d'intérêt de 50 points de base à la hausse ou à la baisse aura un impact de +/- 1 531 sur les charges d'intérêts de la dette. Cette estimation est réalisée sur base de l'encours des lignes de crédit à taux variables à la date de clôture auquel est appliqué un taux correspondant à l'Euribor 3 mois de la clôture majoré de la marge de crédit applicable à chaque emprunt.

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

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

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

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

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

### **Gestion du risque de crédit**

Le risque de crédit correspond au risque qu'une contrepartie ne respecte pas ses obligations contractuelles et que ce manquement entraîne une perte financière pour le groupe.

Le groupe a adopté une politique qui consiste à ne faire affaire qu'avec des contreparties jouissant d'une bonne cotation et à obtenir des garanties suffisantes, si besoin est, afin d'atténuer les risques de perte financière découlant d'éventuels manquements.

Le groupe ne conclut des opérations qu'avec des entités dont la cote est de bonne qualité et ce sur base d'informations provenant d'agences de notation indépendantes lorsqu'elles sont disponibles.

Si cette information n'est pas disponible, le groupe a recours à d'autres renseignements financiers publics et à ses propres dossiers en matière de transaction pour coter ses principaux clients.

L'exposition du groupe et les cotes de crédit de ses contreparties sont constamment surveillées.

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

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

Les clients représentant plus de 10% du chiffre d'affaires sont repris dans la note 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. Au 30/04/24, tous les emprunts sont présentés dans la colonne moins d'un an suite au non-respect des covenants (cf. note 19).

Pour rappel, 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 est calculée sur base de la courbe des taux forward de l'Euribor 3 mois.

30-04-24	Taux	Moins de 1 an	De 1 an à 2 ans	De 2 à 3 ans	De 3 à 5 ans	Plus de 5 ans
<i>En milliers d'euros</i>						
Emprunts contractés auprès:						
Institutions financières	E3M	306.116				
Emprunt obligataire 20-25	5,00%	20.875				
Emprunt obligataire 21-26	4,50%	20.480				
Commercial Paper		10.000				
Parties liées		11.103				
Dettes de contrats de location		663	612	428	96	
		369.237	612	428	96	0

30-04-23	Taux	Moins de 1 an	De 1 an à 2 ans	De 2 à 3 ans	De 3 à 5 ans	Plus de 5 ans
<i>En milliers d'euros</i>						
Emprunts contractés auprès:						
Institutions financières	E3M	105.489	29.476	71.169	81.092	
Emprunt obligataire 19-24	4,625%	36.619				
Emprunt obligataire 20-25	5,00%	1.000	1.000	21.000		
Emprunt obligataire 21-26	4,50%	900	900	900	20.900	
Dettes de contrats de location		528	185	162	72	
		144.536	31.561	93.231	102.064	0

### Facilités de financement

<i>En milliers d'euros</i>	<b>30-04-24</b>	<b>30-04-23</b>
Facilités de découvert bancaire non garanties		
Montant prélevé	72.400	49.905
Montant non prélevé	100	95
	<u>72.500</u>	<u>50.000</u>
Facilités de découvert bancaire garanties		
Montant prélevé	233.716	205.062
Montant non prélevé	39.794	23.612
	<u>273.510</u>	<u>228.674</u>

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

	Valeur Comptable	Juste Valeur	Valeur Comptable	Juste Valeur	Hiérarchie de juste valeur
	30-04-24		30-04-23		
	<i>En milliers d'euros</i>		<i>En milliers d'euros</i>		
<b>Actifs financiers</b>					
<i>Prêts et créances</i>					
créances commerciales	13.013	13.013	17.284	17.284	Niveau 2
Autres actifs financiers					
Courant	5.604	5.604	11.344	11.344	Niveau 2
Non courant	0	0	0	0	Niveau 2
<b>Passifs financiers</b>					
<i>Passif financier détenu au coût amorti</i>					
Autres dettes	8.478	8.478	28.701	28.701	Niveau 2
Dettes commerciales	21.641	21.641	29.027	29.027	Niveau 2
Dettes financières					
d'institutions financières (lignes corporate non garanties)	72.400	72.400	49.905	49.905	Niveau 2
emprunts obligataires	39.852	34.653	74.693	70.452	Niveau 2
commercial paper	10.000	10.000	0	0	Niveau 2
parties liées	9.000	9.000	0	0	Niveau 2
emprunts bancaires (lignes de type "Project Financing" garanties)	233.716	233.716	205.062	205.062	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

Suite aux réductions de valeur comptabilisées lors de l'exercice, le rapport entre les capitaux propres et les dettes du Groupe s'est significativement détérioré. Le Groupe a pu compter sur le soutien de ses principaux actionnaires, qui ont octroyé 2 emprunts subordonnés à durée indéterminée (TSDI) pour un montant cumulé de 12 000.

### 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:

	<b>30-04-24</b> <i>En milliers d'euros</i>	<b>30-04-23</b> <i>En milliers d'euros</i>
Bureaux	0	0
Résidentiel	61	0
<b>TOTAL</b>	<b>61</b>	<b>0</b>

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.

Le montant de 61 relevé au 30/04/2024 est relatif au projet Jade en Belgique.

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).

### 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 :

	<b>30-04-24</b> <i>En milliers d'euros</i>	<b>30-04-23</b> <i>En milliers d'euros</i>
Commerces	0	0
Bureaux	0	4.830
Résidentiel	0	312
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>5.143</b>

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.

Il n'y pas de passifs de contrats en cours recensés sur l'exercice clôturé au 30 avril 2024.

Au 30/04/2023, les montants sont attribuables aux appartements du projet Jade ainsi qu'aux bureaux du projet Binar (Espagne).

### 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 :

	<b>30-04-24</b> <i>En milliers d'euros</i>	<b>30-04-23</b> <i>En milliers d'euros</i>
<b>Avances à des coentreprises</b>	<u>47</u>	<u>47</u>
dont: intérêts	0	0
<b>Avances partenaires</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
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 30/04/2024 :

	<b>30-04-24</b> <i>En milliers d'euros</i>	<b>30-04-23</b> <i>En milliers d'euros</i>
RH (Codic LU)	69	-173
Maxima III (Codic ITL)	0	0
Malines (Codic BE)	199	187
Verona (Codic LU)	<u>3.634</u>	<u>2.970</u>
<b>TOTAL</b>	<b><u>3.901</u></b>	<b><u>2.984</u></b>

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 :

<b>Société</b>	<b>En support de</b>	<b>Bénéficiaire</b>	<b>30-04-24</b>	<b>30-04-23</b>	<b>Détail</b>
			<i>Milliers €</i>	<i>Milliers €</i>	
Codic International	Parc-Saint-Julien 4-6 Square Newton	1 SOCFIM (Carré d'Or)	5.000	5.000	Caution solidaire
	2 Av. De la Gare Codic	1 CACIB (Newton)	0	1.150	Caution solidaire
	Luxembourg	1 CACIB (Native)	0	2.623	Caution solidaire
	Codic	1 BGL BNPP (The View)	12.845	12.845	Garantie de paiement à première demande
	International	1 Belfius Banque (HomeWork)	non fixé	non fixé	Engagement de cost overruns
	Codic	1 BGL BNPP (Caractères)	non fixé	non fixé	Engagement de cost overruns et cash deficiency
	Luxembourg	2 BGL BNPP (Botanica)	non fixé	non fixé	Engagement de cost overruns et cash deficiency
	VD 1-9	1 BNPPF (Work Out)	non fixé	0	deficiency
	Invest RE B	1 CACIB	8.900	0	Caution solidaire
	Centrality SQY	2 Belfius Banque (Chancelier)	10.000	0	Caution solidaire
Invest RE A	2 O2 Capital RE (Chancelier)	non fixé	0	Engagement de cost overruns	
Codic Belgique	Invest RE A	2 BNPP (Chancelier)	non fixé	non fixé	Engagement de cost overruns et cash deficiency
Codic Inter et Codic BE	Invest RE A	2 BNPP (Chancelier)	54.010	54.010	Garantie de paiement à première demande
Codic Inter et Codic BE	Invest RE A	2 BNPP (Chancelier)	54.010	54.010	Garantie de paiement à première demande
<b>TOTAL</b>			<b><u>90.755</u></b>	<b><u>75.628</u></b>	

1 Société consolidée selon la méthode globale

2 Société mise en équivalence

### Relations avec les actionnaires

Les actionnaires sont détaillés à la note 18 (capital et structure de l'actionnariat du Groupe). Il n'y a pas eu durant l'exercice de transactions autres que le paiement de dividendes et les flux liés aux remboursements et émissions d'obligations subordonnées à durée indéterminée.

### 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 :

	<b>30-04-24</b>	<b>30-04-23</b>
	<i>En milliers d'euros</i>	<i>En milliers d'euros</i>
Avantages à court terme *	3.812	3.511
Avantages à long terme	89	88
Avantages postérieurs à l'emploi	165	211
Options sur actions	0	416
<b>TOTAL</b>	<b>4.066</b>	<b>4.226</b>

\* 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

	<b>30-04-24</b>	<b>30-04-23</b>
<b>Garanties constituées par des tiers au profit du Groupe CODIC</b>	<b>85.024</b>	<b>85.320</b>
<b>Garanties constituées par le Groupe CODIC au profit de tiers:</b>		
* Garanties bancaires:		
* Garanties "marchand de biens" (acquisitions avec droits d'enregistrement au taux réduit)	521	521
* Garanties de "bonne fin d'exécution" (données dans le cadre de la réalisation de travaux)	885	885
* Garanties "autres" (bonne fin de paiement, garantie locative ,etc.)	7.413	24.162
* Cautions solidaires en support de filiales du Groupe CODIC	90.755	75.628
<b>TOTAL:</b>	<b>99.574</b>	<b>101.196</b>
<b>Garanties réelles constituées par le Groupe CODIC au profit de tiers:</b>		
* Hypothèques	344.281	259.719
* Mandats hypothécaires	0	65.615
* Mise en gage de titres	216.114	211.114
<b>TOTAL:</b>	<b>560.395</b>	<b>536.448</b>

### **Note 28 : Passifs et actifs éventuels**

#### Actifs éventuels :

Rien à signaler au 30/04/2024.

#### Passifs éventuels :

Le Groupe a des passifs éventuels liés à des procédures judiciaires découlant du cours habituel de ses activités.

Au 30/04/24, une provision d'un million d'euros a été constituée dans le cadre d'un litige opposant une société du groupe à un ancien employé. Il n'y a pas d'autre litige ni de procédure administrative en cours à l'encontre du Groupe pour lesquels des provisions n'auraient pas été constituées ou qui exigeraient des informations complémentaires, sous réserve de ce qui est stipulé dans la note 33 « Evénements subséquents ».

### **Note 29 : Impôts différés**

	30-04-24	30-04-23
Impôts différés actifs	0	7.427
Impôts différés passifs	0	1.674
Impôt différé net	0	5.752

	Balance d'ouverture 30-04-23		Balance de clôture 30-04-24
En milliers d'euros		Reconnu en résultat	Actifs d'impôts différés nets
Différentiel de marge Espagne	-1.674	1.674	0
Pertes fiscales reportées	7.427	-7.427	0
Total des impôts différés	5.752	-5.752	0

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

Au terme de l'exercice clôturé au 30/04/2024, il a été décidé, à l'analyse de la rentabilité des projets, de reprendre l'ensemble des impôts différés antérieurement activés.

Actifs d'impôts différés non comptabilisés :

En milliers d'euros	30-04-24	30-04-23
Total des impôts différés non comptabilisés	34.304	17.252

Les actifs d'impôts différés non reconnus s'élèvent à 34 304 millions d'euros (2023: 17 252).

Comme indiqué précédemment, plus aucun impôt différé n'a été reconnu sur les pertes fiscales du Groupe.

En effet, la rentabilité estimée et attendue des projets ne permet plus l'activation de ces pertes fiscales.

Par ailleurs, tous les impôts différés activés au cours des exercices antérieurs ont été repris.

### 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 30/04/2024

	Activité	Pays	Pourcentage de détention par le Groupe
DG144 Kft	Promotion immobilière	Hongrie	50%
DG 148 Kft	Promotion immobilière	Hongrie	50%
15 Avenue du Centre SCI	Promotion immobilière	France	50%
Bagneux Briand SAS	Promotion immobilière	France	50%
Bagneux Victor Hugo SAS	Promotion immobilière	France	50%
Socaré BV	Promotion immobilière	Belgique	50%
Socaré Offices BV	Promotion immobilière	Belgique	50%
Verona Development SAS	Promotion immobilière	Luxembourg	20%
Verona Development 1 SA	Promotion immobilière	Luxembourg	20%
Verona Development 2 SA	Promotion immobilière	Luxembourg	20%
Verona Development 3 SA	Promotion immobilière	Luxembourg	20%
Verona Development 4 SA	Promotion immobilière	Luxembourg	20%
Verona Development 5 SA	Promotion immobilière	Luxembourg	20%
Verona Development 6 SA	Promotion immobilière	Luxembourg	20%
Verona Development 7 SA	Promotion immobilière	Luxembourg	20%
Verona Development 8 SA	Promotion immobilière	Luxembourg	20%
Verona Development 9 SA	Promotion immobilière	Luxembourg	20%

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

Le groupe a perçu un dividende de 5 727 des sociétés DG144 Kft et DG148 Kft, ainsi qu'un dividende de 4 500 de la société Bagneux Victor Hugo. Ces flux expliquent principalement la baisse de la rubrique des participations mises en équivalence du bilan.

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 30/04/2024

En milliers d'euros	Stock	Disponible	Créances CT	Créances LT	Dettes fin.LT	Dettes fin. CT	Dettes Comm.	Dettes Fiscales	Revenus	Résultat net
DG144 Kft	0	13	1.042	0	0	0	56	0	0	-176
DG 148 Kft	0	136	1.106	0	0	0	220	0	0	-148
15 Avenue du Centre SCI	0	42	0	0	0	0	0	0	0	0
Bagneux Briand SAS	0	346	1.053	0	0	0	93	0	0	-192
Bagneux Victor Hugo SAS	0	1.147	11.030	0	0	0	563	1.247	0	-12
Socaré BV	601	16	0	0	0	0	62	0	0	-4
Socaré Offices BV	12.382	142	1.052	0	0	8.303	4.537	0	0	-858
Verona Development SAS	2.063	5.297	0	0	0	0	4.701	0	0	-10
Verona Development 1 SA	26.598	303	745	23	13.211	0	2.211	1.283	0	-1.593
Verona Development 2 SA	6.720	107	352	10	3.139	0	776	305	0	-685
Verona Development 3 SA	16.966	184	284	10	9.384	0	644	911	0	-497

Verona Development 4 SA	22.171	220	503	13	12.558	0	707	1.219		-592
Verona Development 5 SA	10.371	117	438	8	6.163	0	198	598	0	-145
Verona Development 6 SA	10.785	119	227	8	6.095	0	199	592	0	-144
Verona Development 7 SA	10.413	111	151	7	5.748	0	186	558	0	-141
Verona Development 8 SA	10.701	118	138	7	5.877	0	219	571	0	-142
Verona Development 9 SA	11.468	151	312	12	5.925	0	980	575	0	-666

### Sociétés mises en équivalence 30/04/2023

En milliers d'euros	Stock	Disponible	Créances	Dettes fin.LT	Dettes fin. CT	Dettes Comm.	Dettes Fiscales	Revenu	Résultat Net
T7 Kft	0	21	23	0	0	131	0	1.165	-81
Taksony9-Alpha Kft	0	27	19	0	0	95	0	0	-36
DG144 Kft	0	1.917	2	0	0	752	755	39.751	8.819
DG 148 Kft	0	2.130	17	0	0	894	558	39.553	6.913
15 Avenue du Centre SCI	0	42	0	0	0	0	0	0	270
Bagneux Briand SAS	0	234	197	0	0	105	86	0	257
Bagneux Victor Hugo SAS	0	6.292	6.846	0	0	6.086	3.296	26.224	1.264
Socaré BV	595	2	0	0	0	3	0	0	-2
Socaré Offices BV	5.923	129	153	0	0	1.154	0	0	-556
Verona Development SAS	1.744	1.256	0	0	0	139	0	0	-1
Let'Z red sarl	76.270	2.096	1.027	64.657	0	1.837	0	0	-1.602

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 30/04/2024

	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
DG 144 Kft	1.000	50%		500
DG 148 Kft	1.021	50%		511
15 Avenue du Centre SCI	42	50%		21
Bagneux Briand SAS	1.306	50%	-449	204
Bagneux Victor Hugo SAS	10.367	50%	-4.803	381
Socaré BV	555	50%	30	308
Socaré Offices BV	735	50%	1.215	1.583
Verona Development SAS	2.659	20%		532
Verona Development 1 SA	10.963	20%		2.193
Verona Development 2 SA	2.968	20%		594
Verona Development 3 SA	6.505	20%		1.301
Verona Development 4 SA	8.423	20%		1.685
Verona Development 5 SA	3.975	20%		795
Verona Development 6 SA	4.252	20%		850
Verona Development 7 SA	4.191	20%		838
Verona Development 8 SA	4.298	20%		860
Verona Development 9 SA	4.462	20%		892
		20%		0
			<b>Total</b>	<b>14.046</b>

**Sociétés mises en équivalence 30/04/2023**

	Actif net de la société	% de la participation du groupe dans la société	Ecriture de consolidation (y compris goodwill et financement c/c)	Valeur comptable des intérêts du Groupe dans la société
T7 Kft	-201	50%	0	-100
Taksony9-alpha Kft	-173	50%	0	-86
DG 144 Kft	7.593	50%	0	3.797
DG 148 Kft	5.516	50%	0	2.758
15 Avenue du Centre SCI	42	50%	0	21
Bagneux Briand SAS	1.114	50%	-419	138
Bagneux Victor Hugo SAS	10.379	50%	1.179	6.368
Socaré BV	559	50%	18	298
Socaré Offices BV	1.593	50%	1.317	2.114
Verona Development SAS	2.861	20%	0	572
Let'Z red sarl	47.642	20%	0	9.528
			<b><u>Total</u></b>	<b><u>25.408</u></b>

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 30 avril 2024.

**Note 31 : Stock-options**

Depuis l'année 2015 (hormis 2023 et 2024), la société a offert aux membres du Comité de Direction et à certains cadres un régime de stock-options. Afin de fidéliser le management et assurer le développement futur, un plan d'options sur actions a été mis en place, chaque option sur action étant convertible en une action de catégorie C de la société au moment de l'exercice.

Au vu des ajustements de valeur actés durant l'exercice, les provisions constituées par le passé sur les différents plans ont été reprises. La situation est résumée dans le tableau ci-dessous :

<u>Année d'émission</u>	<u>Période d'exercice</u>	<u>Nbre option</u>	<u>Prix d'ex. action</u>	<u>Juste valeur action</u>	<u>Charge annuelle</u>					<u>Total</u>			
					2019/2020	2020/2021	2021/2022	2022/2023	2023/2024	30-04-23	Mouvements 23/24	30-04-24	
					Euros	Euros	Euros	Euros	Euros	Euros			
2019	09/23-10/23	15	4.060	110	1.637	0	3.205				4.842	-4.842	0
2020	09/24-10/24	805	2.665	2.665			171.992	171.992			343.984	-343.984	0
2021	09/25-10/25	670	2.673	214			143.149	143.148			286.297	-286.297	0
2022	09/26-10/26	470	3.361	214				100.417			100.417	-100.417	0
											<b>735.540</b>	<b>-735.540</b>	<b>0</b>

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 30/04/2023	1.960
Emission	0
Exercice (plan période d'ex 2023)	0
Nombre d'options outstanding au 30/04/2024	1.960

**Note 32 : Réductions de valeur**

Une dépréciation de 143,2 millions d’euros (soit 33% de la valeur des stocks et immeubles de placement) a été comptabilisée afin de refléter l’activité réduite sur les marchés immobiliers en Belgique, au Luxembourg, en France, en Hongrie et en Roumanie.

Les réductions de valeur se détaillent de la manière suivante :

	30-04-24	30-04-23
Réductions de valeur sur stocks	-89.118	0
Dépréciations sur immeubles de placement	-54.095	0
<b>Total</b>	<b>-143.213</b>	<b>0</b>

La répartition par pays s’établit comme suit :

% par pays	Total	Réduction de valeur sur stocks	Dépréciation sur immeubles de placement
Belgique	13,05%	13,05%	0,00%
Luxembourg	16,50%	16,50%	0,00%
France	42,28%	4,50%	37,77%
Hongrie	8,07%	8,07%	0,00%
Roumanie	20,11%	20,11%	0,00%
	<b>100,00%</b>	<b>62,23%</b>	<b>37,77%</b>

Les projets en cours de développement sont comptabilisés en stocks. Lorsque le Groupe est temporairement bailleur d’immeubles développés destinés à être vendus, les actifs sont comptabilisés en Immeubles de placement. Ces rubriques sont évaluées au montant le plus faible entre le coût et la valeur nette de réalisation. Une réduction de valeur est comptabilisée lorsque la valeur nette de réalisation estimée est inférieure à la valeur comptable.

Les projets développés par le Groupe font l’objet d’études de faisabilité régulières et mises à jour selon les données de marché les plus récentes. Elles sont destinées à déterminer les valeurs nettes de réalisation et ainsi d’évaluer toute dépréciation éventuellement nécessaire. En cas de sortie par la vente, les preuves transactionnelles issues des négociations en cours sont également prises en compte.

Pour tenir compte de la stagnation du marché de l’immobilier qui s’est cristallisée pendant l’exercice clôturé au 30 avril 2024 et de la nécessité de réaliser certains actifs dans le marché immobilier tel que décrit ci-dessus et pour respecter le Term Sheet dont question à la note 33 du présent rapport, des dépréciations sur stock et immeubles de placement ont dû être actées dans les comptes annuels des sociétés du Groupe. La valorisation des projets retenue dans les comptes consolidés reste toutefois soumise aux incertitudes liées à la reprise du marché immobilier.

**Note 33 : Evénements subséquents**

Le groupe traverse (comme décrit en note 23) une situation de crise des liquidités. Dans un contexte de stagnation du marché, le Groupe est également confronté à des difficultés dans le respect de ses covenants vis-à-vis de ses créanciers et/ou à faire face aux échéances de remboursements des dettes financières.

Cette situation a contraint la Société à négocier une restructuration de son endettement avec ses principaux créanciers.

Dans le cadre de cette restructuration qui a été initiée par la Société, les principaux banquiers et les actionnaires ont signé un Term Sheet le 2 août 2024, et un accord avec un autre partenaire financier a été signé en date du 20 novembre 2024, en vue de supporter la Société, notamment par l'injonction de capitaux nouveaux et le report de certaines échéances en intérêts et/ou en notionnels.

La mise en place de cette restructuration doit encore être approuvée et est assortie de certaines conditions, parmi lesquelles :

- l'octroi de nouvelles sûretés ;
- la vente de certains actifs ;
- les modalités de remboursement de l'endettement « projet » ;
- l'affectation prioritaire d'une partie des produits issus des ventes au remboursement de l'endettement corporate.

Sous réserve de l'approbation de la restructuration dont question ci-dessus, le Groupe pourra donc compter sur le soutien de ses principaux partenaires financiers ainsi que de ses principaux actionnaires dans les limites des engagements pris dans le Term Sheet et de l'accord susmentionnés.

A noter que le projet Modiano a été cédé au mois d'août 2024 pour un prix conforme à la valorisation reprise dans les comptes.

**Note 34 : Contexte macro-économique et géopolitique**

Le contexte géopolitique actuel et les tensions internationales liées au conflit ukrainien et à la situation au Moyen Orient, portent atteinte à l'économie mondiale.

S'agissant du secteur de l'immobilier, ces conflits sont à la base d'implications telles que la pénurie des matières premières et la hausse des prix de construction et de l'énergie, même si la situation a tendance à se normaliser en 2024. Ils ont également entraîné une perturbation des échanges commerciaux, et ont contribué à la dégradation des conditions financières des offres de financement ainsi qu'au retard de la vente de certains de nos projets.

Dans ce climat adverse, la société s'efforce de poursuivre les objectifs opérationnels fixés et se concentre sur son désendettement.



## Codic International SA

Rapport du commissaire à l'assemblée générale pour l'exercice clos le 30 avril 2024 - Comptes consolidés

## Rapport du commissaire à l'assemblée générale de Codic Interantional SA pour l'exercice clos le 30 avril 2024 - 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.

Ce rapport du commissaire fait suite à notre rapport de carence établi le 10 septembre 2024, qui vous a été adressé, en l'absence des documents nécessaires pour nous permettre d'établir notre rapport dans les délais requis.

Nous avons été nommés en tant que commissaire par l'assemblée générale du 31 août 2023, 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 2026. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes annuels de Codic International SA durant 22 exercices consécutifs

### Rapport sur les comptes consolidés

#### Déclaration d'abstention

Nous avons été désignés pour procéder au contrôle légal des comptes consolidés du groupe, comprenant l'état de la situation financière consolidé au 30 avril 2024, 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 de l'état de la situation financière consolidé s'élève à 405.638 (000) EUR et dont l'état consolidé du résultat global se solde par une perte de l'exercice de 163.516 (000) EUR.

En raison de l'importance des points décrits dans la section « Fondement de l'abstention d'opinion », de l'interaction potentielle de l'ensemble des incertitudes qui y sont décrites et de leur éventuelle incidence cumulée sur les comptes consolidés, nous n'exprimons pas d'opinion sur les comptes consolidés de la société.

#### Fondement de l'abstention d'opinion

Comme indiqué dans les annexes 32 et 33, le groupe Codic fait face à une situation de crise des liquidités dans un contexte de stagnation du marché immobilier. Cette situation a contraint la Société à négocier une restructuration de son endettement avec ses principaux créanciers. La mise en place de cette restructuration financière est assortie de conditions et doit encore être approuvée. Par ailleurs, le respect des conditions telles que prévues par la restructuration financière, la nécessité pour la société de générer des liquidités suffisantes afin d'assurer la continuité de ses activités pour les 12 prochains mois et les perspectives d'une reprise du marché de l'immobilier demeurent des incertitudes à la date de l'arrêté des comptes. Ces incertitudes pourraient avoir un impact significatif sur la valeur de réalisation des stocks et des immeubles de placement dans les comptes ainsi que sur la continuité de la société.

Nous avons été désignés pour procéder au contrôle légal 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.

## **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'efficacé avec laquelle l'organe d'administration a mené ou mènera les affaires de la société.

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

- nous identifions et évaluons les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définissons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et recueillons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- nous prenons connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du groupe ;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe d'administration, de même que des informations les concernant fournies par ce dernier ;

- nous concluons quant au caractère approprié de l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité du groupe à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Cependant, des situations ou événements futurs pourraient conduire le groupe à cesser son exploitation ;
- nous apprécions la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des comptes consolidés et évaluons si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle ;
- nous recueillons des éléments probants suffisants et appropriés concernant les informations financières des entités ou activités du groupe pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Nous sommes responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit au niveau du groupe. Nous assumons l'entière responsabilité de l'opinion d'audit.

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

## Autres obligations légales et réglementaires

### Responsabilités de l'organe d'administration

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

### Responsabilités du commissaire

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

### Aspects relatifs au rapport de gestion sur les comptes consolidés

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

Dans le cadre de notre audit des comptes consolidés, nous devons également apprécier, en particulier sur la base de notre connaissance acquise lors de l'audit, si le rapport de gestion sur les comptes consolidés comporte une anomalie significative, à savoir une information incorrectement formulée ou autrement trompeuse. Sur base de ces travaux et à l'exception de l'incidence éventuelle du point décrit dans la section « Fondement de l'abstention d'opinion », 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 Bruxelles.

**Le commissaire**

**Digitally signed by**  
Corine Magnin Signed By: Corine Magnin (Signature)  
Signing Time: 29-nov.-2024 | 09:30 CET

 C: BE  
Issuer: Citizen CA

D90828BD6B0D4A328626526F740E2870

---

**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