2019/2020

BÂTIR L'AVENIR EST UN ART.

Rapport Annuel

CODIC GROUP
REAL ESTATE DEVELOPER

2019/2020

BÂTIR L'AVENIR EST UN ART.

Rapport Annuel

CODIC GROUP
REAL ESTATE DEVELOPER

Illustration : Network

Couverture : Native
Quatrième de couverture : Royal-Hamilius, Green Court, B'est et Step Up

Sommaire

Le Groupe

4 Profil du Groupe
6 Message du CEO
8 Chiffres clés
9 Actionnariat
10 Gouvernance
12 Année 2019/20 en images

Présentation des projets

16 Belgique
18 France
28 Luxembourg
32 Espagne
34 Hongrie
37 Roumanie

Informations générales et éléments financiers

40 Etat consolidé du résultat global
41 Bilan consolidé
42 Commentaires sur les comptes consolidés
44 Règles d'évaluation
50 Rapport de gestion
52 Rapport du commissaire
56 Demande d'information

Profil du Groupe

CODIC International exerce son métier de promoteur immobilier depuis **1970**.

Nous axons principalement notre développement sur des projets de **bureaux** et de **commerces**, ainsi que sur de grands projets multifonctionnels pouvant également inclure une composante **résidentielle**.

Chacun de nos développements se caractérise par une identité architecturale forte, l'excellence de sa situation, la qualité de la programmation, l'utilisation des technologies de haut niveau, des aménagements paysagers soignés et un engagement dans le développement durable.

Dans le prolongement de notre philosophie de travail, nous avons choisi d'intégrer des œuvres d'art dans nos projets.

CODIC développe son savoir-faire dans six pays européens : **Belgique, France, Luxembourg, Espagne, Hongrie** et **Roumanie**.

Message du CEO

La pandémie du Covid-19 a incontestablement marqué notre année comptable à fin avril. Nous avons vécu une période inédite qui a chamboulé nos vies, notre quotidien tant personnel que professionnel. Socrate a dit : « *Ce qui fait l'homme, c'est sa grande faculté d'adaptation* ». Plus que jamais cette citation prend sens car nous avons tous dû et devrons encore rebondir. Nous avons déjà connu d'autres crises, économiques ou financières, mais celle-ci est inédite car l'ennemi est inconnu, invisible et sournois, et engendre des conséquences économiques, écologiques et sociétales hors-normes.

Le secteur immobilier dans son ensemble n'a pas été épargné. En ce qui concerne les projets de notre société, cela signifie un ralentissement des constructions, une diminution des prises en occupation d'immeubles de bureaux. Quant au secteur de la vente au détail, la Covid-19 a un impact négatif significatif sur les chiffres d'affaires et par conséquent, sur les valeurs locatives des emplacements commerciaux.
Tout au long de cette dure période, j'ai pu heureusement compter sur l'esprit de cohésion du Comité de Direction de Codic International, sur la volonté et le professionnalisme de l'équipe à tous les niveaux. Nous continuons à maintenir une dynamique volontaire et pugnace en préservant notre faculté d'anticipation et de résilience.

Notre exercice comptable 2019-20 se solde par un bénéfice net consolidé de 3,1 M€, certes en deçà de nos résultats antérieurs mais qui représente néanmoins une fort belle performance dans le contexte chaotique de ces derniers mois.

Pour le futur, l'impact de la pandémie est aujourd'hui difficile à évaluer, mais il est vraisemblable que le ralentissement économique déjà constaté, accompagné d'une augmentation du chômage, se prolongeront et auront potentiellement un impact sur nos résultats futurs. Celui-ci sera toutefois atténué par l'environnement de taux financiers durablement très bas, qui renforce l'attractivité de nos projets auprès des investisseurs.

Pour faire face à cet avenir plus qu'incertain, notre société présente à fin avril une trésorerie solide.

Il y a lieu d'observer que les crises peuvent néanmoins être aussi source d'opportunités et que c'est dans les situations difficiles que les meilleurs s'en sortent. Je me plais à croire que le groupe Codic figure au rang de ces meilleurs.

Avant de passer en revue l'activité de notre année comptable, je voudrais souligner l'importance de l'année 2020 pour Codic car nous fêtons notre 50ème anniversaire. 50 ans de passion du métier portée par notre goût de l'excellence, que nos architectes et artistes parviennent toujours à concrétiser. Les pages d'histoire écrites tout au long de ces années constituent notre ADN. Nous sommes enthousiastes à l'idée de continuer à écrire les pages de notre futur avec vous.
Je voudrais à ce titre rendre un hommage tout particulier à Jacques Lemal, le fondateur de Codic en 1970, décédé le 20 octobre 2019 à l'âge de 93 ans. Depuis son départ en 1992, Il a toujours été heureux et fier de suivre l'évolution de Codic. Il était tout particulièrement réjoui d'observer la belle croissance du groupe qu'il avait créé, croissance qui a été réalisée sans aucunement renoncer aux principes éthiques qui ont toujours prévalu au sein du groupe.

L'exercice écoulé a vu la création, en Belgique, d'un nouveau département « Résidentiel ». Divers projets sont à l'étude, en cours de permis ou de réalisation. Codic a signé un accord pour la reprise des actions d'une société détenant un foncier de près de 3 ha. Ce projet appelé « Grand Forestier » est situé sur la commune d'Auderghem, proche de la forêt de Soignes. Cette acquisition va nous permettre de réaliser un projet de plus de 80 logements de très grand standing nichés dans un écrin de verdure. Les travaux des deux premiers bâtiments ont d'ores et déjà débuté.

Au Grand-Duché de Luxembourg, l'année a été marquée par les ouvertures successives des grands magasins de Royal-Hamilius : Fnac, Delhaize et les Galeries Lafayette. D'autres boutiques ont également été louées à des enseignes de premier rang comme Tango et Décathlon.
Les bureaux ont parallèlement été livrés. Ce nouveau quartier de l'hypercentre de Luxembourg prend réellement vie à la satisfaction des autorités de la Ville, des occupants et de la population luxembourgeoise.
Codic s'honore d'avoir pu conclure le 30 avril 2020, en plein confinement, la vente des deux sociétés qui développent les immeubles du projet « Altitude » à Leudelange à un investisseur institutionnel français et cela sans impact sur le prix.

En France, les travaux de construction du projet de bureaux « Network » situé à Bagneux en première couronne sud de Paris, ont repris après un inévitable arrêt pendant la période de confinement, notre objectif étant de livrer l'immeuble à son locataire Reworld Media et à l'investisseur LBO France en septembre 2020.
Le chantier de l'immeuble « Native » à Saint-Quentin-en-Yvelines, pré-loué à Orange et pré-vendu à HSBC REIM, a débuté en janvier 2020 pour une livraison prévue début 2022.
En ce qui concerne les activités « retail », « Carré d'Or », notre « street mall » de Perpignan a fait l'objet d'un relooking. Les allées ont été modernisées et arborées dans un esprit « lifestyle californien » avec 55 arbres plantés et un olivier millénaire. Cette nouvelle ambiance a déjà permis de séduire une dizaine de nouvelles enseignes, venues enrichir l'expérience commerciale. L'offre de loisirs, déjà unique avec sa vague artificielle de surf, a encore été renforcée.
Contrairement à ce que l'on pouvait craindre, la Covid-19 a eu un impact positif sur notre centre commercial B'est, grâce à la gestion des mesures prises pendant et après le confinement. Le centre se définit de plus en plus comme une zone commerciale régionale structurante de l'Est mosellan. C'est à ce titre que nous avons pu conclure de nombreux nouveaux baux avec des enseignes de qualité qui contribuent à fournir une offre commerciale complète. Le résultat est une grosse augmentation de la fréquentation malgré la Covid-19.

En Hongrie, l'année a été marquée, par la signature d'un bail avec Diageo, leader mondial des alcools et spiritueux, pour la location de 11.300 m² de bureaux dans l'immeuble « Green Court Office », en cours de construction à Budapest. Les travaux se sont poursuivi sans discontinuité durant la crise sanitaire permettant une livraison en janvier 2022. Les 270 appartements de « Green Court Residences » seront livrés par phases entre juillet et septembre 2020 et sont vendus à 95%.

Enfin, Codic fait son retour en Espagne pour développer à Barcelone un nouvel immeuble de bureaux dans le 22@, le quartier technologique de la ville.

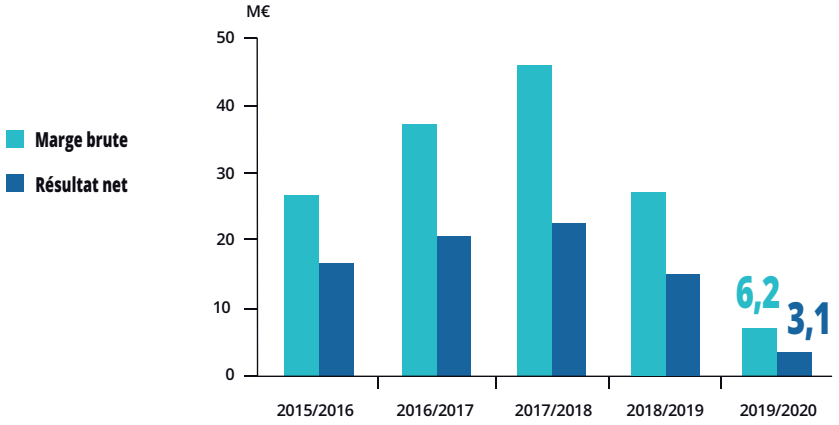
Nous poursuivrons toujours, avec la formidable équipe de Codic, notre destinée avec ferveur et entrain.

Thierry Behiels
Chief Executive Officer
Codic International

Chiffres clés 2019/20

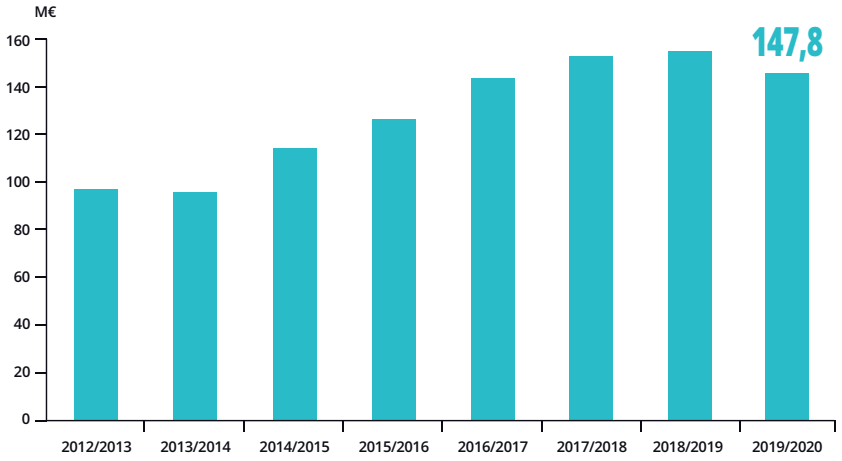
51,8 M€	6,2 M€	3,1 M€
CHIFFRE D'AFFAIRES	MARGE BRUTE	RÉSULTAT NET

MARGE BRUTE / RÉSULTAT NET

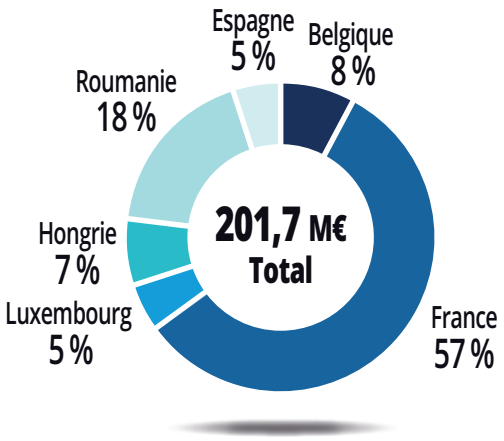


410,4 M€	141,4 M€	0,89 x
TOTAL BILAN	DETTE FINANCIÈRE NETTE	GEARING

FONDS PROPRES CONSOLIDÉS

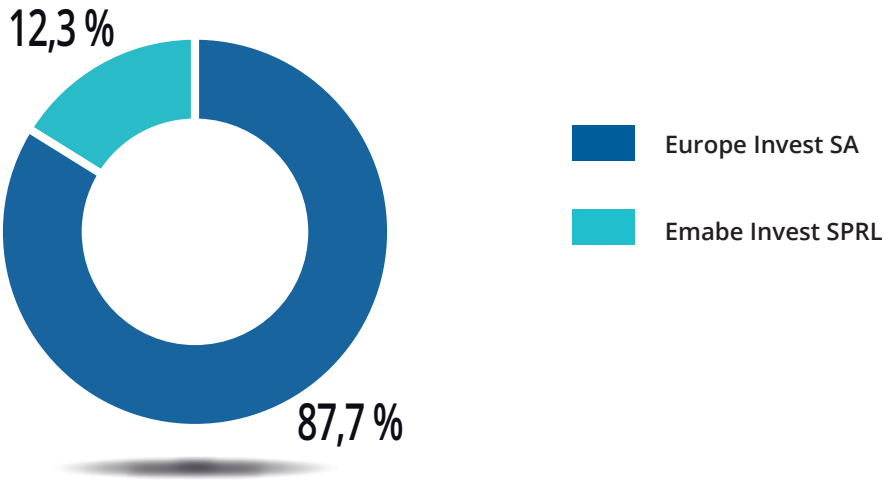


RÉPARTITION DES STOCKS ET IMMEUBLES DE PLACEMENT



Europe Invest, une société contrôlée par les familles Descours et Mulliez, détient une participation de 87,7 % du capital social de Codic International.
Emabe Invest, société détenue par Thierry Behiels, CEO du groupe CODIC, possède le solde du capital, soit 12,3 %.

STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT AU 30.04.2020



AGENDA DE L'ACTIONNAIRE

Assemblée Générale Ordinaire 2020	31/08/20
Publication des résultats annuels 2019-20	01/09/20
Publication des résultats semestriels 2020-21	02/01/21
Assemblée Générale Ordinaire 2021	31/08/21
Publication des résultats annuels 2020-21	01/09/21

GOUVERNANCE (Situation à la clôture comptable au 30.04.2020)

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'Administration est composé de sept Administrateurs nommés pour une durée de six ans et d'un Censeur, nommé pour deux ans. Tous sont rééligibles.

Le Conseil se réunit autant de fois que les affaires de la société et celles du Groupe Codic le nécessitent ; il s'est réuni 11 fois en 2019-2020.

Composition du Conseil d'Administration :

Vincent Doumier SRL	Présidente et Administrateur indépendant Représentée par Monsieur Vincent Doumier	**Echéance du mandat : 2020**
Monsieur Thierry Behiels	Administrateur Délégué	**Echéance du mandat : 2020**
Monsieur Christofer Descours	Administrateur	**Echéance du mandat : 2020**
Monsieur Hervé d'Halluin	Administrateur	**Echéance du mandat : 2020**
Monsieur Evrard de Montgolfier	Administrateur	**Echéance du mandat : 2020**
Monsieur Rémy Husson	Administrateur	**Echéance du mandat : 2020**
Monsieur Maurice Gauchot	Administrateur Indépendant	**Echéance du mandat : 2020**
Monsieur Claude Mast	Censeur	

COMITÉ DE DIRECTION

Le Conseil d'Administration a instauré un Comité de Direction et lui délègue ses pouvoirs de gestion de la société, à l'exception de :

- la politique générale et la stratégie du Groupe Codic ;
- l'arrêt des comptes ;
- toute matière réservée par la loi ou les statuts au Conseil d'Administration ;
- l'établissement du budget annuel et des plans pluriannuels ;
- toute décision d'investissement dont le montant excède 5 millions d'euros.

Le Comité de Direction s'est réuni 15 fois en 2019-2020.

Il est composé de 6 membres :

Monsieur Thierry Behiels	Président – CEO de Codic International
Monsieur Hervé Bodin	CFO de Codic International
Christophe Boving BV Représentée par Monsieur Christophe Boving	Directeur Général de Codic Hongrie
Christophe Jacobs BV Représentée par Monsieur Christophe Jacobs	Directeur Général de Codic Belgique
Monsieur Christophe Sirot	Directeur Général de Codic France
Monsieur Philippe Weicker	Conseiller du CEO

GESTION JOURNALIÈRE

L'Administrateur Délégué à la gestion journalière, désigné par le Conseil d'Administration est Monsieur Thierry Behiels.

Outre les compétences qui sont légalement les siennes, l'Administrateur Délégué :

- préside le Comité de Direction,
- en dirige les travaux, et
- veille à la mise en œuvre de la stratégie et de la politique générale de la société, telles qu'arrêtées par le Conseil d'Administration, ainsi que de toute mission particulière dont il serait chargé par le Conseil d'Administration.

COMITÉ D'INVESTISSEMENT

Ce Comité est chargé d'examiner, sur la base des propositions des Directeurs Généraux, les projets d'acquisition du Groupe Codic en vue de formuler une recommandation au Conseil d'Administration sur base de laquelle celui-ci statue.

La composition du Comité d'investissement est fixée par le Conseil d'Administration :

Monsieur Thierry Behiels	Président – CEO de Codic International
Monsieur Evrard de Montgolfier	Membre représentant Europe Invest
Monsieur Hervé d'Halluin	Membre représentant Europe Invest
Monsieur Hervé Bodin	CFO de Codic International
Christophe Jacobs BV Représentée par Monsieur Christophe Jacobs	Directeur Général de Codic Belgique
Monsieur Christophe Sirot	Directeur Général de Codic France
Monsieur Philippe Weicker	Conseiller du CEO

COMITÉ D'AUDIT

Ce Comité a pour missions essentielles la surveillance des comptes de la société et de ses filiales (tant sociaux que consolidés), l'analyse des règles d'évaluation et du système de contrôle interne, la proposition de nomination du commissaire, la supervision des litiges en cours ainsi que l'examen du contrôle externe avec le commissaire.

Le Comité d'Audit est composé de trois membres du Conseil d'Administration :

Monsieur Rémy Husson	Président
Monsieur Evrard de Montgolfier	Membre
Vincent Doumier SRL Représentée par Monsieur Vincent Doumier	Membre

Deloitte Réviseurs d'Entreprises S.C. s.f.d. SCRL Réviseur
Représentée par Monsieur Didier Boon **Echéance du mandat : 2020**

COMITÉ DES RÉMUNÉRATIONS

Ce Comité est chargé d'examiner, sur la base des propositions de l'Administrateur Délégué, les questions liées à la politique générale des ressources humaines, à la rémunération, aux conditions d'engagement et à l'intéressement des « Key Managers » du Groupe Codic.
Le Comité des Rémunérations se réunit deux fois par an et fait rapport de ses activités au Conseil d'Administration.

Ce Comité est composé de 4 membres du Conseil d'Administration :

Vincent Doumier SRL Représentée par Monsieur Vincent Doumier	Présidente
Monsieur Thierry Behiels	Membre
Monsieur Evrard de Montgolfier	Membre
Monsieur Hervé d'Halluin	Membre

Année 2019/20 en images

Chantiers en cours

Network II, à Bagneux, France.
Début des travaux au 2ème semestre 2020.

Native, à Bagneux, France.
Etat des travaux en mai 2020.

Royal-Hamilius, au centre-ville de Luxembourg, Grand-Duché de Luxembourg.
Etat des travaux en janvier 2020.

Green Court Office et **Green Court Residences**, à Budapest. Etat des travaux en avril 2020.

Événements

4 juin 2019, après les Galeries Lafayette en février, c'est au tour de FNAC de recevoir les clés de son futur magasin dans le Royal-Hamilius.

De gauche à droite : Joaquim Gonzalez, Responsable Architecture Projet du Groupe FNAC, Paul Muyldermans.

17 octobre 2019, Thierry Behiels présente le Royal-Hamilius à S.M. le Roi des Belges et à S.A.R. le Grand-Duc de Luxembourg, à la chambre du Commerce du Grand-Duché de Luxembourg.

28 novembre 2019, les clés des bureaux Royal-Hamilius (10.000 m²), ont été remises à son occupant, un fonds souverain, qui installe son *European Head Quarter*, en plein de cœur de Luxembourg.

11 décembre 2019, « Decathlon City » signe un bail dans le Royal-Hamilius.

5 décembre 2019, inauguration des Galeries Lafayette dans le Royal-Hamilius, Grand-Duché de Luxembourg.

De gauche à droite : Laurent Mosar, Echevin, Philippe Pedone, Vice-Président des Galeries Lafayette, Arthur Lemoine, Membre du Conseil de la holding familiale des Galeries Lafayette, Lydie Polfer, Bourgmestre de la Ville de Luxembourg, Thierry Behiels, Isabelle Moulin, Membre du Conseil de la holding familiale des Galeries Lafayette, Serge Wilmes, Premier Echevin.

17 décembre 2019, Diageo signe la prise en location d'une surface de 11.300 m² de bureaux dans l'immeuble Green Court Office.

De gauche à droite : Gábor Zeisler, Directeur Général de Diageo Hungary, Christophe Boving et Gyula Kerényi, CEO de Pesti Hazak.

26 mars 2020, le projet Jade à Auderghem, Belgique, démarre. Premier coup de pelle qui signifie le retour de CODIC dans le résidentiel à Bruxelles.

30 avril 2020, vente de l'immeuble Altitude à Leudelange, Grand-Duché de Luxembourg, à un investisseur institutionnel français.

ÉVÉNEMENTS SPORTIFS

Du 19 au 28 juillet 2019 :
Le TC Bercuit accueille la 11ème édition du Codic Open.

6 septembre 2019 :
Challenge des 4 as

De gauche à droite : Codic, Banque Degroof Petercam, Wilink et JLL

12 septembre 2019 :
Immorun 11e édition

Illustration : HomeWork

Présentation des projets

BELGIQUE
16 Jade

FRANCE
18 Network
20 Network II
22 Native
24 B'est
26 Carré d'Or

LUXEMBOURG
28 Royal-Hamilius
30 Altitude

ESPAGNE
32 Step Up

HONGRIE
34 Green Court
36 HomeWork
37 Modiano

ROUMANIE
37 DN1- Business & Technology Park®

Jade

Un lieu de vie d'exception en bordure de la forêt de Soignes

Son nom n'est pas le fruit du hasard : le vert fait partie des gènes de ce joyau d'exception. Situé dans l'une des plus vertes communes de Bruxelles, le projet Jade côtoie la forêt de Soignes et est axé sur le développement durable.

Véritable modèle de l'architecture contemporaine, le projet se compose de deux immeubles comprenant respectivement 8 et 7 appartements et un total de 25 places de parking, un aspect pratique qui contribue au confort de vie de la résidence.

La situation géographique unique de Jade permet une circulation aisée vers le centre de Bruxelles, un accès direct au ring et une proximité des principaux axes routiers du pays, dont la E411. Le site est également très bien desservi par les transports en commun.

Les appartements conjuguent esthétique, confort et durabilité, preuve de l'attention rigoureuse portée à chaque élément et à leur ensemble. Une attention particulière a été accordée à l'économie d'énergie et à la performance énergétique individuelle des logements. Jade est résolument une « résidence verte ».

jadebycodic.be

- **26 MARS 2020 :** DÉMARRAGE DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION

BELGIQUE

CATÉGORIE :

Résidentiel

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU PROJET :

- Deux blocs de logements de 7 et 8 appartements avec très grandes terrasses
- Surface des appartements comprise entre 110 m² et 210 m²
- 25 places de parking en sous-sol

Architecte :
ASSAR

Architecte d'intérieur :
Laurence Sonck

Situation :
Auderghem,
155 et 191 avenue Van Horenbeeck

Jade 155 vue depuis la rue Vanhorenbeeck

Jade 155

Jade 155 vue depuis le jardin

Jade 191 vue depuis le jardin

Network

Territoire d'expression, Territoire connecté

A l'image de la ville qui se réinvente, Network renouvelle le plaisir de travailler.

Network est le deuxième projet développé par Codic dans le nouvel éco-quartier Victor Hugo, dont il est l'un des bâtiments de référence. Il est situé dans le prolongement de l'immeuble Résonance, sur l'axe principal du sud parisien, aux portes de Paris. Le projet est parfaitement connecté aux transports en commun (ligne 4 du métro et RER B) et intégré dans le dispositif du Grand Paris Express (ligne 15).

En misant sur la lumière, l'espace, les volumes, le développement durable et la connectivité, Network possède tous les atouts pour offrir un cadre de travail alliant performance, confort et bien-être. Aux services offerts dans l'immeuble s'ajoutent toutes les commodités directement accessibles aux alentours.

Le projet intègre une technologie d'avenir en s'inscrivant dans le label WiredScore, qui garantit des espaces de travail hautement connectés, grâce au niveau et à la qualité de la connectivité internet et de l'infrastructure du bâtiment.
L'immeuble est également exemplaire sur le plan du développement durable en s'inscrivant dans les certifications BREEAM et HQE.

Vue depuis l'avenue Aristide Briand (RD920)

FRANCE

CATÉGORIE :

Bureaux

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DE L'IMMEUBLE :

- 21.000 m²
- 8 étages et 3 niveaux de sous-sol
- 229 places de parking
- Restauration contemporaine

Architecte :
Atelier d'Architecture
Brenac-Gonzalez & Associés

Occupant :
Reworld Media

Livraison :
3e trimestre 2020

Situation :
Bagneux
40, avenue Aristide Briand

Investisseur :
LBO France

Financement :
BNP Paribas

Une co-promotion avec
Nexity Immobilier d'entreprise

.NETWORK

Vue angle Jean-Marin Naudin

Attique

Terrasse

Hall

Vue du parc

Network II

« Business connected »

Après Résonance et Network qu'il prolonge, Network II est le 3ème immeuble tertiaire développé par Codic au sein du nouvel Eco Quartier Victor Hugo. A proximité immédiate de la Porte d'Orléans et situé sur l'axe majeur du sud parisien, Network II séduira les utilisateurs par sa parfaite desserte en transports en commun (RER B, ligne 4 du métro et ligne 15 du Grand Paris Express) qui lui assurera une connexion rapide avec le cœur de Paris et ses quartiers d'affaires.

Conçu par le Cabinet d'Architecture BRENAC & GONZALEZ, Network II sera la figure de proue de l'entrée de ville de Bagneux. Ses façades travaillées, jouant entre alignement et retrait, dévoileront de nombreuses terrasses et créeront ainsi un cadre de travail propice à l'épanouissement des collaborateurs. La triple certification (HQE, BREEAM et WIREDSCORE) garantira également une haute performance environnementale et une excellente connectivité.

- **DÉMARRAGE DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION PRÉVU AU 2ÈME SEMESTRE 2020**

FRANCE

CATÉGORIE :

Bureaux

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DE L'IMMEUBLE :

- 16.000 m²
- 8 étages et 3 niveaux de sous-sol
- 220 places de parking

Architecte :
Atelier d'Architecture
Brenac-Gonzalez & Associés

Livraison : 2022

Situation :
Bagneux
14-26, avenue Aristide Briand

Investisseur :
LBO FRANCE

Financement :
BNP Paribas

Une co-promotion avec
Nexity Immobilier d'entreprise

La façade depuis la RD920

Immeuble à l'intersection de l'avenue Aristide Briand (RD920) et de l'avenue Victor Hugo

Native

Un nouvel immeuble aux prestations premium

L'opération Native est située à Saint-Quentin-en-Yvelines au cœur du 2ème pôle d'activités d'Ile-de-France.
Ce bâtiment emblématique, idéalement placé à moins de 100 m de la gare (RER C), proche du Centre commercial et du Golf National, participera à l'agrément et au renouveau de l'ensemble du quartier du centre-ville.

De par son architecture moderne, élégante et la qualité des prestations qui seront proposées, Native saura répondre au confort recherché par tous les utilisateurs. Il a d'ailleurs été plébiscité par le grand compte Orange qui a pris en location 85% des surfaces.

Les certifications visées (BREEAM, HQE et WiredScore) résultent de l'équilibre atteint par l'élaboration d'un immeuble alliant qualité architecturale, maîtrise des impacts sur l'environnement et bien-être des occupants.

- **JANVIER 2020 :** DÉMARRAGE DES TRAVAUX

FRANCE

CATÉGORIE :

Bureaux

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DE L'IMMEUBLE :

- 19.000 m²
- 8 étages

Architecte :
Agence d'Architecture
Bruno Willerval

Occupant :
Orange

Livraison :
2022

Situation :
Montigny-le-Bretonneux
2 avenue de la Gare

Investisseur :
HSBC REIM

Vue Avenue de la Gare

NATIVE

Vue Place Choiseul

B'est

Un centre commercial régional à taille humaine

B'est est un centre commercial de plus de 55.000 m², situé à Farébersviller, au cœur de l'Est mosellan. Il est composé d'un hypermarché Auchan, d'une galerie commerciale de 75 boutiques et d'un retail park comportant 10 moyennes surfaces.

Une offre de loisirs comprenant un espace indoor de 5.500 m², une salle de sport et de fitness et un parc de loisirs extérieur d'un hectare complète l'attractivité commerciale du centre.
B'est propose par ailleurs une dizaine de restaurants.

Au terme d'une deuxième année d'exploitation ayant rassemblé près de 4 millions de visiteurs, le centre commercial B'est continue d'asseoir sa position régionale forte et dominante dans les secteurs du commerce et des loisirs. L'offre s'accroît encore avec de nouvelles enseignes qui choisissent de s'implanter dans l'unique centre commercial de la région.

Le projet, conçu par l'agence d'architecture SCAU, bénéficie d'un traitement architectural et paysager de grande qualité et est exemplaire sur le plan du développement durable, notamment en matière de gestion de l'énergie. Il s'inscrit dans les certifications BREEAM et HQE Aménagement.

B'est a été lauréat du trophée de la « Meilleure création de centre commercial 2018 » par le CNCC. Il est également en cours de certification pour le label ValorPark.

Centre-best.com
facebook.com/centrecommercialbest
Instagram.com/centre_best

B'EST, ÉLU **MEILLEUR CENTRE COMMERCIAL 2018** PAR LE CNCC ! Les Trophées cncc

Sortie N°1 sur l'autoroute A4

FRANCE

CATÉGORIE :

Commerces

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU PROJET :

- 55.000 m² GLA
  dont un hypermarché Auchan de 13.500 m² GLA (soit 8.000 m² de vente)
- 2.000 places de parking

Architecte :
SCAU

Enseignes :
Auchan, Basic Fit, Chaussea, Deichmann, Gifi, Go Sport, Histoire d'Or, H&M, Jennyfer, Liu Jo, Mc Donald's, Mise au Green, New Yorker, Okaidi, Sephora, etc.

Ouverture au public :
Avril 2018

Situation :
A4 sortie n°41
Farébersviller

Financement :
Crédit Agricole CIB, SOCFIM et BELFIUS

- **SEPTEMBRE ET NOVEMBRE 2019** : SIGNATURE DES BAUX LA CITÉ MAGIQUE ET SAINT ALGUE
- **FÉVRIER, MARS ET MAI 2020** : SIGNATURE DES BAUX LIU JO, MISE AU GREEN ET PITAYA

B'EST S'EST PARTICULIÈREMENT MOBILISÉ POUR RESTER AU SERVICE DE SES CLIENTS DURANT LA PÉRIODE DE LA COVID 19, NOTAMMENT EN METTANT EN PLACE DES RÈGLES SANITAIRES STRICTES QUI ONT PERMIS AUX CLIENTS DE VENIR FAIRE LEURS COURSES ALIMENTAIRES EN TOUTE SÉCURITÉ DURANT LE CONFINEMENT.

Carré d'Or

Le centre commercial en plein air qui fait toute la différence

Street Mall de 22.000 m² situé à Perpignan, offrant 10 moyennes surfaces et 34 boutiques, Carré d'Or représente une alliance inédite des univers du shopping, de la mode, de la décoration et des loisirs.

Le projet, dessiné par le bureau d'architectes DGLA/ZUO, bénéficie d'un traitement architectural et paysager de grande qualité, dont la volonté est de s'intégrer parfaitement à l'environnement.

Sa nouvelle ambiance inspirée d'un style californien, a déjà permis de séduire une dizaine de nouvelles enseignes, venues enrichir l'expérience commerciale.
L'offre de loisirs, déjà unique avec sa vague artificielle de surf, a encore été renforcée avec un mur d'escalade pour enfants.

Carré d'Or est aussi exemplaire sur le plan du développement durable, notamment en matière de gestion de l'énergie et s'inscrit dans la certification BREEAM.

carredor-perpignan.com
facebook.com/carredor.chateauroussillon.perpignan
Instagram.com/carredor_chateauroussillon

- **JUIN 2019** : OUVERTURE DES MAGASINS CUIR CENTER ET ROCHE BOBOIS
- **JUILLET 2019** : FIN DES TRAVAUX DE RELOOKING DU CENTRE
- **DÉCEMBRE 2019** : OUVERTURE DU MAGASIN HÉMISPHÈRE SUD
- **JANVIER 2020** : SIGNATURE D'UN BAIL AVEC ARRIBA ARRIBA POUR UN MUR D'ESCALADE POUR ENFANTS

FRANCE

CATÉGORIE :

Commerces

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU PROJET :

22.000 m² et 750 places de parking

Architecte :
DGLA / ZUO

Enseignes :
Arriba-Arriba, Bistro Régent, Bleu Libellule, Buffalo Grill, Courir, Cuir Center, Damart, Excedent, Feel Sport (fitness), Grain de Malice, Hémisphère Sud, Jennyfer, Jules, Moa, Mobilier de France, Mr. Bricolage, Naf Naf, Okaidi, Boulangerie Paul, Roche Bobois, Superdry, Yves Thuriès, Wave Surf Café, Zeeman, etc.

Ouverture au public :
Novembre 2015

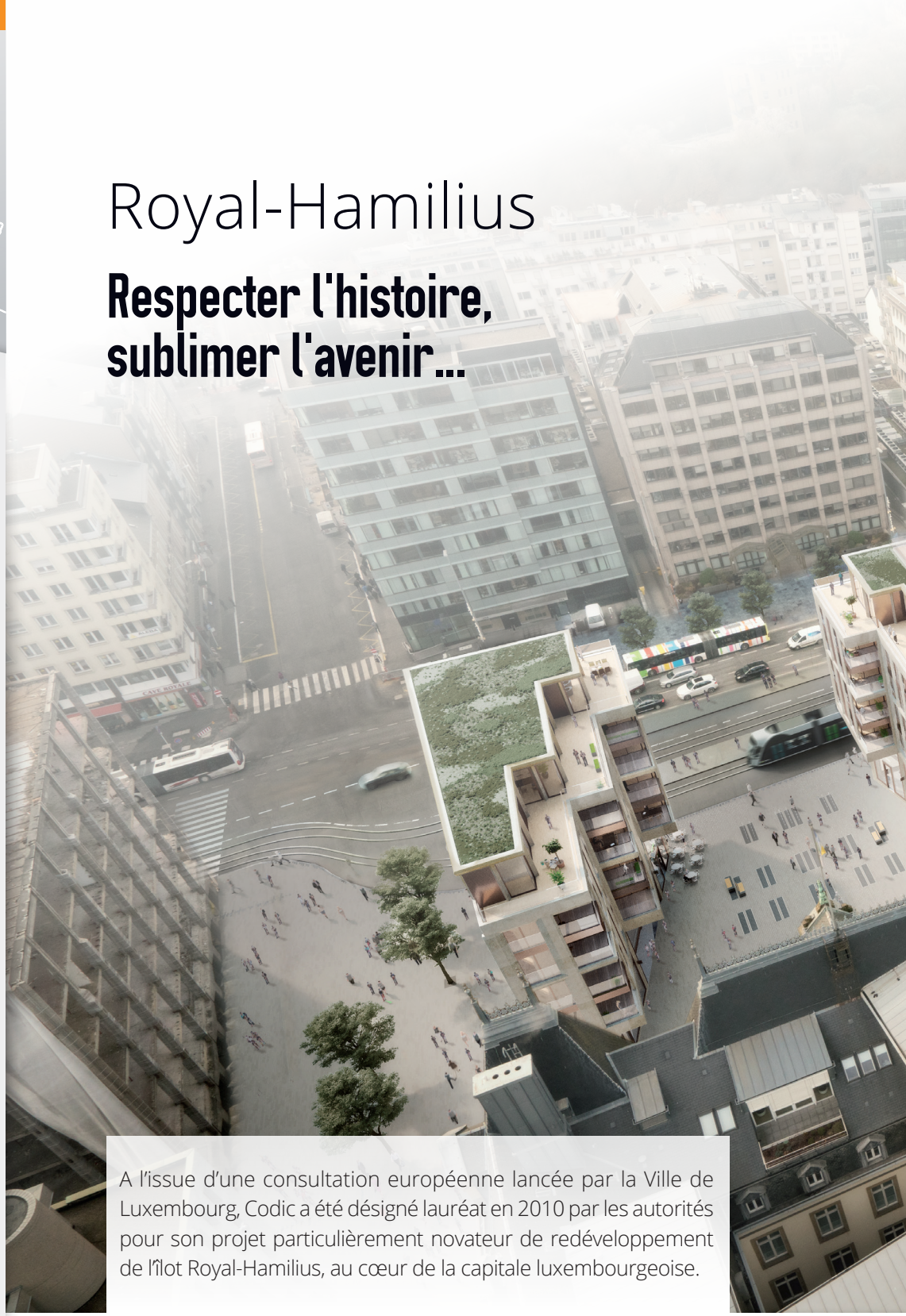
Situation :
Château-Roussillon, Perpignan

Financement :
SOCFIM et la Caisse d'Epargne Languedoc-Roussillon

CARRÉ D'OR
IN'STREET

Royal-Hamilius

Respecter l'histoire, sublimer l'avenir...



A l'issue d'une consultation européenne lancée par la Ville de Luxembourg, Codic a été désigné lauréat en 2010 par les autorités pour son projet particulièrement novateur de redéveloppement de l'îlot Royal-Hamilius, au cœur de la capitale luxembourgeoise.

L'ambition de Codic est de répondre aux aspirations des habitants de Luxembourg et de contribuer à la renommée internationale de la ville en renforçant son attractivité commerciale et en valorisant son patrimoine culturel et historique.

Le projet a été dessiné par les architectes Foster + Partners en association avec Tetra Kayser, sur base d'un concept unique qui associe commerces, services, bureaux, logements, parkings et laisse une large part aux espaces publics.

royal-hamilius.lu

LUXEMBOURG

CATÉGORIE :

Projet mixte résidentiel, bureaux et commerces

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU PROJET :

- 17.000 m² commerces et restaurants
- 10.000 m² bureaux
- 7.500 m² logements
- 2.500 m² espaces publics
- 628 places de parking

Architectes :
Foster + Partners
Tetra Kayser Paul & Associés SA

Occupants :
APCOA, Decathlon, Delhaize, FNAC, Galeries Lafayette, MOMA Group, Tango

Livraison :
3ème trimestre 2020

Situation :
Centre-ville de Luxembourg

Financement :
BNP Paribas Fortis, BGL BNP Paribas, ING Luxembourg, Belfius Bank

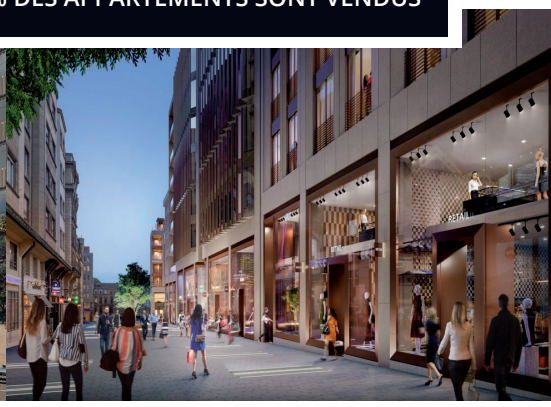
Une co-promotion avec un fonds souverain

© Nigel Young / Foster + Partners

- **DÉCEMBRE 2019 :** OUVERTURE DES MAGASINS GALERIES LAFAYETTE, FNAC ET DELHAIZE
- **DÉCEMBRE 2019 :** SIGNATURE D'UN BAIL AVEC DECATHLON POUR 630 M²
- **FÉVRIER ET MARS 2020 :** LIVRAISON DES SURFACES À TANGO, MANKO ET DECATHLON
- **JUIN 2020 :** PLUS DE 90% DES APPARTEMENTS SONT VENDUS

Future Place Hamilius

Boulevard Royal


Futur piétonnier, rue Aldringen

Altitude

Une fonctionnalité optimale des espaces, dans un quartier de bureaux établi

Le projet Altitude se compose de deux immeubles de bureaux situés le long de la Route de Luxembourg à Leudelange.

L'architecture intègre le concept de développement durable et offre une fonctionnalité optimale des espaces.

Doté d'une accessibilité autoroutière directe, le projet offre une situation idéale aux entreprises pour lesquelles la mobilité et le dynamisme économique sont les critères fondamentaux de leur expansion.

- **FÉVRIER 2020 :** LIVRAISON DE L'IMMEUBLE LA PAZ ET MISE À DISPOSITION À NORTHEN TRUST, SON LOCATAIRE
- **AVRIL 2020 :** LE PROJET EST CÉDÉ À UN INVESTISSEUR INSTITUTIONNEL FRANÇAIS

altitude.lu

LUXEMBOURG

CATÉGORIE :

Bureaux

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU PROJET :

Deux immeubles d'une surface totale de plus de 13.000 m²

Chaque immeuble compte 4 niveaux hors-sol et 2 à 3 niveaux de parking en sous-sol

Architectes :
Art & Build et
Beiler & François Fritsch

Occupants :
Northen Trust, Regus, Sometimes, Tralux, Wavestone

Livraison :
Immeuble Lhassa : Novembre 2018
Immeuble La Paz : Février 2020

Situation :
Luxembourg – Leudelange

Financement :
ING Luxembourg

Une co-promotion avec Tralux Immobilier

Entrée

«Lhassa», accès terrasse

ALTITUDE OFFICES

Immeubles «La Paz» et «Lhassa»

Step Up

« Your next step is here »

Le projet Step Up est le premier développement de Codic à Barcelone, le pôle de technologie et d'innovation par excellence en Europe.
Il est situé dans le quartier de la Tour Gloriès, dans le district appelé « 22@Barcelona », un quartier multifonctionnel en plein boom, privilégié par son extraordinaire centralité urbaine et métropolitaine, articulée autour des avenues Diagonal et Meridiana.

Step Up est un immeuble de bureaux constitué de 7 étages hors-sol et de 2 niveaux de parking en sous-sol, permettant d'accueillir 35 voitures et plus 60 deux-roues, facilitant ainsi les déplacements urbains.

Le projet, dessiné par le bureau BCA, bénéficie d'une architecture exceptionnelle. L'immeuble est habillé d'un manteau de céramique qui s'ouvre aux endroits où la lumière est requise et protège le bâtiment de la chaleur du soleil tout en filtrant la lumière urbaine.

Respirant une atmosphère créative dans un environnement dynamique, le bâtiment a été conçu pour atteindre un niveau d'hygiène optimal. Son équipement comprend notamment des accès sans contacts, des caméras thermiques, des châssis ouvrants et un filtrage poussé de l'air ambiant. Il dispose de terrasses en toiture et au rez-de-chaussée, permettant le travail en plein air.

Vue depuis l'avenue Pamplona

ESPAGNE

CATÉGORIE :

Bureaux

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU PROJET :

- 4.500 m²
- 7 niveaux hors-sol
  avec une terrasse en toiture
- 2 niveaux de parking en sous-sol

Architecte :
BCA (Blanch + Conca Arquitectura)

Situation :
Barcelona, 104 Carrer de Pamplona

Financement :
Banco Sabadell

Rooftop

Green Court

Un projet multifonctionnel au cœur de Budapest

Dans le Váci Corridor (13ème arrondissement), le projet Green Court concerne un îlot entier d'une superficie de près d'un hectare.

Situé à quelques pas seulement de la Váci út et de la station de métro « Dózsa György út », Green Court est un projet de développement mixte composé de deux immeubles de bureaux (Green Court Office) et de deux immeubles résidentiels (Green Court Residences) autour d'une cour centrale verdoyante et agrémentée de services et de restaurants.

greencourtoffice.hu

- **DÉCEMBRE 2019** : SIGNATURE D'UN BAIL AVEC DIAGEO POUR UNE SURFACE DE 11.300 M²
- **AVRIL 2020** : TOUS LES APPARTEMENTS SONT VENDUS.
- LIVRAISON DES APPARTEMENTS PRÉVUE À PARTIR DE JUIN 2020

HONGRIE

CATÉGORIE :

Projet mixte résidentiel, bureaux et commerces

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU PROJET :

Complexe de quatre immeubles développé en plusieurs phases.

- Deux immeubles résidentiels de 8 étages hors-sol chacun pour un total de 270 appartements, 16 commerces et plus de 230 places de parking.
- Deux immeubles de bureaux de 7 étages hors-sol chacun, totalisant une surface de 20.000 m², dont environ 1.500 m² de commerces et près de 300 places de parking.

Architectes :
Bánáti Hartvig Építészíroda (Green Court Residences) et DPI (Green Court Office)

Livraison :
Immeubles résidentiels : 3ème trimestre 2020
Immeubles de bureaux : 2022

Situation :
Green Court Office :
Budapest 13 – Dózsa György út 144-148
Green Court Residences :
Budapest 13 – Taksony út 7-9

Financement :
Immeubles résidentiels : OTP Bank
Immeubles de bureaux : Sberbank

Une co-promotion avec Picton Group AG et Pesti Házak Zrt

Vue globale du projet (bureaux + résidences)

Résidences

Bureaux

Façade bureaux depuis la route Dózsa György

GREEN COURT office

GREEN COURT RESIDENCES

HONGRIE

CATÉGORIE :

Projet mixte résidentiel, bureaux et commerces

HomeWork

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES :

- Environ 3.600 m² de bureaux, 1.100 m² de logements (15 appartements) et 150 m² de commerces
- 5 niveaux hors-sol et un niveau de parking en sous-sol

Architectes : OK² et DDS

Livraison :
2022

Situation :
Budapest 2
à l'angle de Margit Körút
et Rómer Flóris utca

HomeWork

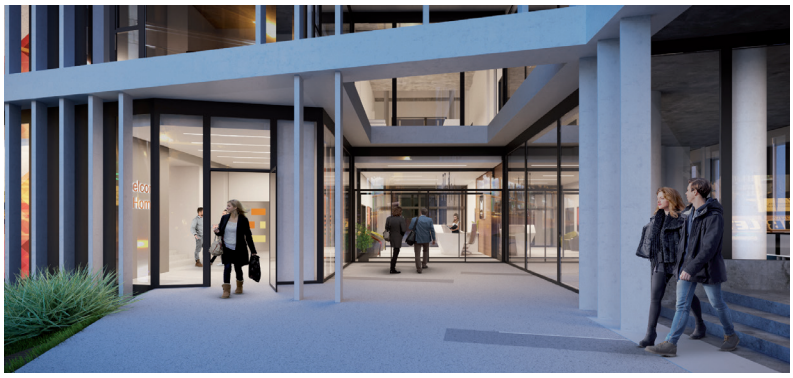
L'alliance réussie entre habitat et bureaux, dans un cadre historique

HomeWork est un projet exceptionnel de développement mixte de bureaux et de résidentiel dont le concept s'articule autour de la construction d'un bâtiment d'architecture contemporaine et de la transformation d'une ancienne école classée monument historique.

Situé du côté Buda, au cœur du 2ème district de Budapest, à l'angle du croisement de la Margit Körút et de la Rómer Flóris utca, au pied de la « Colline des Roses » *(Rózsadomb)*, le projet comptera 15 appartements haut de gamme sur les deux derniers niveaux, 3.600 m² de bureaux premium avec terrasses privées et espace de restauration au rez-de-chaussée. HomeWork créera non seulement un espace de travail unique, mais également des espaces de vie de haute qualité avec 1.300 m² d'espaces verts au cœur de la capitale.

Homework.hu

- **NOVEMBRE 2019 :** DÉMARRAGE DES TRAVAUX



Modiano

Un immeuble moderne respectant l'histoire

Modiano est un projet de développement de bureaux situé juste en face de la station de métro « Lehel Market », tout au début de la Váci Út, la voie urbaine la plus fréquentée de Budapest. L'immeuble développe une façade de 46 mètres et dispose d'une excellente visibilité sur ce boulevard très couru par les sociétés internationales.
Le projet est conçu pour accueillir le siège social d'une grande entreprise ou plusieurs sociétés en multi-location.

SEPTEMBRE 2019 : LA VILLE DE BUDAPEST APPROUVE LE CONCEPT DANS LE PAYSAGE URBAIN ET OUVRE AINSI LA VOIE À LA DEMANDE DE PERMIS.

DN1 - Business & Technology Park®

Un parc d'avenir à vocation internationale

Situé à Ploeisti, à mi-chemin entre Bucarest et Brasov et à 25 minutes de l'aéroport International Henri Coandă de Bucarest, dans une zone économique performante, DN1 Business & Technology Park® offre la possibilité aux entreprises de s'installer dans un environnement multi-fonctionnel (bureaux, centre de services, showrooms, logistique, etc) de qualité.

A proximité immédiate de l'auto-route A3, qui le relie à Bucarest en moins de 30 minutes, le parc est implanté le long de la DN1, la route nationale la plus pratiquée de Roumanie.
Proche du principal pôle commercial du Comté, le parc s'étend sur 1.000 m le long de la DN1 et sur 700 m le long de la route vers Poiesti, offrant ainsi une remarquable visibilité.

dn1park.ro

POURSUITE DES TRAVAUX DE VIABILISATION DU SITE

HONGRIE

CATÉGORIE : **Bureaux**

Modiano

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES :

- 13.000 m² de bureaux
- 800 m² de commerces
- 7 niveaux hors-sol et 3 niveaux de parking en sous-sol (environ 200 places)

Architecte : DPI

Situation :
Budapest 13 – Váci út 48

ROUMANIE

CATÉGORIE : **Parc d'activités**

DN1
Business & Technology Park®

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES :

- Terrain de 70 ha divisible en parcelles de 5.000m², combinables
- 600.000 m² constructibles par phases

Situation :
Le long de la DN1, Ploiesti, Roumanie

Illustration : Jade

Table des matières

Informations générales et éléments financiers

40 1. Etat consolidé du résultat global

41 2. Bilan consolidé

42 3. Commentaires sur les comptes consolidés

44 4. Règles d'évaluation

50 5. Rapport de gestion sur les comptes consolidés

52 6. Rapport du commissaire à l'Assemblée Générale

1. ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL (Milliers d'euros)

	30/04/2020	30/04/2019
Chiffre d'affaires	51.837	115.223
Coût des ventes	-45.616	-87.171
Marge brute	**6.221**	**28.052**
Autres produits	376	815
Autres produits	**376**	**815**
Gain/(Perte) liée à la vente de sociétés mises en équivalence	12.673	0
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	95	8.204
Total des Sociétés mises en équivalence	**12.768**	**8.204**
Charges administratives et commerciales	**-7.287**	**-10.187**
• Frais de personnel	-3.987	-7.109
• Dotation aux amortissements (-)	-1.229	-438
• Autres charges opérationnelles (-)	-2.072	-2.641
Résultat opérationnel -EBIT	**12.078**	**26.884**
Charges financières (-)	-5.519	-5.078
Charges financières projet (-) en exploitation	-2.543	-3.066
Produits financiers	19	161
Résultat avant impôt	**4 .034**	**18.902**
Impôt sur le résultat	-921	-3.853
Résultat après impôt et résultat global	**3.113**	**15.049**
Participations ne donnant pas le contrôle	0	0
Résultat global part du groupe	**3.113**	**15.049**

L'intégralité des états financiers consolidés, en ce compris les annexes, est disponible sur www.codic.eu ou sur simple demande au siège social.

2. BILAN CONSOLIDÉ (Milliers d'euros)

Actifs	30/04/2020	30/04/2019
Actifs non courants	**120.145**	**117.070**
Immobilisations corporelles	1.191	1.277
Immobilisations incorporelles	57	76
Actifs comptabilisés au titre de droit d'utilisation	2.714	0
Immeubles de placement	112.994	112.528
Actifs d'impôts différés	3.189	3.189
Autres actifs financiers	0	0
Participations mises en équivalence	**84.057**	**106.339**
Actifs courants	**206.184**	**181.774**
Stocks	88.684	83.014
Créances commerciales	10.861	11.636
Autres actifs financiers	9.861	9.548
Actif de contrats en cours	12.781	2.664
Impôts à récupérer	487	282
Trésorerie et équivalents de trésorerie	83.118	74.265
Autres actifs courants	392	366
Total de l'actif	**410.386**	**405.183**

Capitaux propres et passifs	30/04/2020	30/04/2019
Total des capitaux propres	**147.829**	**158.314**
Capitaux propres - part du groupe	**147.829**	**158.314**
Capital souscrit	5.484	5.484
Prime d'Emission	4.164	4.164
Résultats reportés	138.177	148.661
Ecart de conversion	5	5
Participations ne donnant pas le contrôle	0	0
Passifs non courants	**181.550**	**186.074**
Emprunts	177.426	182.734
Dettes de contrats de location	2.022	0
Dettes employés long terme	1.059	1.973
Passifs d'impôts différés	1.043	1.367
Passifs courants	**81.007**	**60.795**
Emprunts	47.129	10.118
Dettes de contrats de location	692	0
Provisions courantes	0	0
Instruments dérivés	0	0
Passifs d'impôts courants	1.422	2.886
Dettes commerciales	16.907	17.170
Passif de contrats en cours	10.992	24.890
Autres dettes	3.865	5.732
Total du passif et des capitaux propres	**410.386**	**405.183**

3. Commentaires sur les comptes consolidés au 30 avril 2020

I. COMPTE DE RÉSULTATS

Résultat net (3,1 M€)

Le résultat net dégagé par le Groupe est de 3,1 M€, contre 15,0 M€ lors de l'exercice précédent.

Chiffre d'affaires (51,8 M€) / Marge brute (6,2 M€)

Le Chiffre d'affaires réalisé sur l'exercice 2019/2020 s'élève à 51,8 M€ pour une marge brute de 6,2 M€ (12% du CA).

Gain lié à la vente de sociétés mises en équivalence

Une marge de 12,7 M€ a été réalisée suite à la vente de participations dans des sociétés mises en équivalence.

Charges administratives et commerciales (- 7,3 M€)

Ce poste reprend l'ensemble des frais de fonctionnement des sociétés du Groupe (frais de personnel, amortissements, etc).

Résultat financier (- 8,0 M€)

Le résultat financier de – 8,0 M€ est principalement constitué par les charges d'intérêts sur les emprunts corporate (bancaires et obligataires), ainsi que les charges relatives aux projets en exploitation, le coût des emprunts liés à des projets en développement étant directement capitalisé.

Impôt sur le résultat (- 0,9 M€)

La charge fiscale résulte de l'imposition du résultat de l'exercice, incluant les mouvements relatifs aux impôts différés.

II. BILAN

Le total du bilan de 410,4 M€ présente une augmentation de 5,2 M€ par rapport à l'exercice précédent.

Stocks (88,7 M€) et actifs en exploitation (113,0 M€)

Les stocks sont de 88,7 M€ et présentent une augmentation de 5,7 M€ par rapport à l'exercice précédent. Les actifs en exploitation sont comptabilisés dans la rubrique prévue à cet effet (cf. IAS 40).

Capitaux propres (147,8 M€)

Les capitaux propres du Groupe s'élèvent à 147,8 M€ et sont en diminution de 10,5 M€ par rapport au 30/04/19, suite au report du bénéfice de l'exercice (3,1 M€), à la distribution d'un dividende de 9,0 M€ et au rachat d'actions propres pour 4,6 M€.

Emprunts (courants et non courants) (224,6 M€)

Les emprunts s'établissent à 224,6 M€, en augmentation de 31,7 M€ par rapport à l'exercice précédent. La mise en place d'emprunts spécifiques pour des acquisitions foncières, ainsi que des prélèvements sur les lignes corporate sont les principaux mouvements de l'exercice.

L'ensemble des covenants bancaires est respecté au 30/04/2020.

Dettes commerciales

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

4. Règles d'évaluation

Principales méthodes comptables

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

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.

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 influer 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).

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 1er janvier 2014, les participations dans les entités contrôlées conjointement par le Groupe, qui étaient auparavant consolidées selon la méthode proportionnelle, sont incluses dans les états financiers consolidés selon la méthode de la mise en équivalence. D'après cette dernière, la contribution des joint-ventures

est à présent visible sur une ligne spécifique du bilan et de l'état consolidé du résultat global. La transition à IFRS 11 n'a pas eu d'impact sur le résultat net et les capitaux propres.

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

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. 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.

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).

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'intégralité des notes sur les états financiers consolidés est disponible sur www.codic.eu ou sur simple demande au siège social.***

l'actif en état de remplir la fonction à laquelle il est destiné. Les immobilisations corporelles sont ultérieurement évaluées au coût diminué du cumul des amortissements et pertes de valeur. Les amortissements sont calculés linéairement sur la durée d'utilité estimée des actifs à partir de la date à laquelle l'actif est prêt à être utilisé, en tenant compte le cas échéant de la valeur résiduelle des actifs concernés.
L'amortissement est comptabilisé en compte de résultat sous la rubrique « Dotations aux amortissements (-) » sur base des taux suivants :

Installations (aménagements) :	11.11%
Mobilier et matériel de bureau :	20.00%
Matériel roulant :	20.00%
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.

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.

7. CONTRATS DE LOCATION
Le Groupe applique la norme IFRS 16 pour ses contrats de location.
La définition d'un contrat de location s'axe sur le droit de l'usage. Un contrat de location représente tout contrat, ou partie de contrat, donnant le droit d'utiliser un actif identifié pour une période de temps donnée en échange d'un paiement périodique.

Pour classifier 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.

8. 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, et les loyers perçus sont imputés en produits. Les immeubles acquis en vue d'être développés sont actuellement comptabilisés dans les stocks car destinés à être démolis dans un délai relativement court. Les loyers perçus entretemps sont dans ce cas enregistrés en diminution des stocks (voir point 9. ci-après).

9. 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 11.);
- Les autres coûts directs et indirects encourus pour amener les stocks dans l'état où ils se trouvent.

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

10. 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*).

11. 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.

12. 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.

**** L'intégralité des notes sur les états financiers consolidés est disponible sur www.codic.eu ou sur simple demande au siège social.***

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.

13. CHIFFRE D'AFFAIRES
Depuis le 1er janvier 2018, la norme IFRS 15 remplace la norme IAS 18 relative à la comptabilisation des produits issus de la vente de biens et de services, et la norme IAS 11 relative à la comptabilisation de produits issus de contrats de construction.
En application de cette norme, le chiffre d'affaires doit être reconnu lorsque le client obtient le contrôle des biens ou des services vendus, pour un montant qui reflète ce que la société s'attend à recevoir pour ces biens ou services.

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

1) Ventes de bureaux
Auparavant et en application de l'interprétation IFRIC 15 – Contrats de construction de biens immobiliers, les différentes composantes du contrat avec le client étaient identifiées et traitées distinctement. Dans ce cadre, les composantes suivantes étaient communément identifiées: terrain, construction et services commerciaux. Le Groupe considérait le transfert du contrôle et des risques et avantages significatifs inhérents à la propriété du terrain au moment de la passation de l'acte de vente. Compte tenu de son activité de développeur immobilier, la composante construction du contrat de vente ne constituait généralement pas un contrat de construction selon IAS 11 et le chiffre d'affaires associé était comptabilisé à l'achèvement du projet conformément à IAS 18.
Conformément à IFRS 15, le Groupe évalue désormais, au cas par cas, si au sein d'un contrat, la vente du terrain, les constructions et la commercialisation représentent des obligations de prestations distinctes, et si pour chaque obligation, le revenu fait l'objet d'un transfert de contrôle progressif ou non.

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

3) Ventes de projets résidentiels
Dans le cas particulier des ventes d'unités résidentielles en Belgique qui sont soumises à la loi Breyne, il a été conclu que les risques et avantages liés à la propriété étaient transférés à l'acheteur au fur et à mesure de la construction, étant donné que le transfert de propriété s'effectue « au fur et à mesure de la mise en œuvre des matériaux et de leur incorporation au sol ou à l'immeuble en construction ». Un mécanisme similaire est d'application au Luxembourg.
En conséquence, le chiffre d'affaires relatif aux constructions d'unités résidentielles en Belgique et au Luxembourg était reconnu à l'avancement de la construction pour autant que les unités résidentielles aient été vendues (acte notarié).
L'application d'IFRS 15 n'a donc ici aucune conséquence. La méthode reste identique.
A noter que l'analyse du cadre règlementaire en Hongrie a conclu à l'obligation de reconnaître le revenu à l'accomplissement de l'obligation de prestation, soit à la livraison lors de la signature de l'acte final.

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

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

Le chiffre d'affaires comporte également les éventuels compléments de prix perçus en contrepartie des services commerciaux fournis par le Groupe, lesquels consistent en la conclusion de contrats de location des surfaces des immeubles vendus.
La constatation des produits associés coïncide avec la conclusion des contrats de location donnant droit aux compléments de prix. Ces derniers sont déterminés contractuellement sur base des surfaces louées, de la durée du contrat et du montant des loyers.

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

14. 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.

15. AVANTAGES DU PERSONNEL

Les avantages à court terme sont comptabilisés dans la période au cours de laquelle ils sont encourus.
Les avantages postérieurs à l'emploi comprennent les pensions et autres avantages liés à la retraite, ainsi que l'assurance-vie et les soins médicaux postérieurs à l'emploi. Ces avantages sont uniquement repris dans le cadre de plans à cotisations définies. Ces dernières sont prises en charge au compte de résultat au moment où elles sont dues.
La société offre également à certains cadres un régime de stock-options sur base d'un régime est « cash settled ».
La juste valeur de chaque option est estimée sur base de l'augmentation de valeur annuel (résultat après impôt et affecté aux fonds propres) sur laquelle une décote est appliquée. La juste valeur est comptabilisée en autres dettes avec réévaluation annuelle passant dans le compte de résultat.

**** L'intégralité des notes sur les états financiers consolidés est disponible sur www.codic.eu ou sur simple demande au siège social.***

5. Rapport de gestion sur les comptes consolidés présenté par le conseil d'administration à l'assemblée générale ordinaire du 31 août 2020

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous avons l'honneur de vous rendre compte de notre gestion, de vous faire rapport sur l'évolution des affaires de la société au cours de l'exercice social clos le 30 avril 2020, et de soumettre à votre approbation les comptes de cet exercice, ainsi que l'affectation des résultats obtenus.

1. RÉSULTAT DE L'EXERCICE

L'exercice 2019-2020 s'est clôturé par un bénéfice net consolidé après impôts de 3.113.204,23 euros, provenant principalement de la vente du projet Altitude et des appartements du projet Royal-Hamilius, tous deux situés au Luxembourg, ainsi que de la reconnaissance de la marge prise à l'avancement des constructions dans les projets Royal Hamilius- Bureaux, Royal Hamilius-Commerces et Network 1.

2. PERSPECTIVES

La politique de prudence et de rationalisation menée par le Groupe durant ces dernières années lui permet de disposer des moyens nécessaires à la poursuite du développement de ses projets et de se positionner, seul ou avec des partenaires de qualité, en vue de l'acquisition de nouveaux projets d'envergure.

3. ÉVÈNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS APRÈS LE 30 AVRIL 2020

Le 15 juin 2020, la société a simultanément remboursé son obligation 2015-2020 d'un montant 30.000.000 d'euros et a émis une nouvelle obligation d'une durée de 5 ans et pour un montant total de 20.000.000 d'euros, ce qui a permis de maintenir en grande partie le niveau de trésorerie de la société.

4. PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES

Codic International est une société détenant des participations dans des filiales développant directement ou indirectement des projets immobiliers.

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 (autorisation commerciale, permis de construire, etc.) ;
- les risques liés à la commercialisation de leurs projets (locations, cession) ;
- 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.

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 le niveau des taux d'intérêts ;
- l'évolution des risques de change dans les pays hors zone euro où la société est active (Hongrie).

L'épidémie récente de COVID-19 a été considérée comme pandémie par l'Organisation Mondiale de la Santé. Elle a contraint de nombreux Etats à déclarer l'état d'urgence sanitaire, leur permettant ainsi d'adopter une série de mesures destinées à endiguer la propagation du virus, notamment la cessation des activités considérées comme non essentielles.

La pandémie a eu un impact sur le secteur immobilier dans son ensemble et sur les projets immobiliers de la société (ralentissement de la construction, diminution des prises en occupation d'immeubles de bureaux). Concernant le secteur de la vente au détail, le COVID-19 pourrait avoir un impact négatif sur les chiffres d'affaires et, par conséquent, sur les valeurs locatives des centres commerciaux détenus par la société.

La société n'est actuellement pas en mesure d'évaluer avec plus de précision l'impact de la pandémie sur son activité, mais il est probable que le ralentissement économique puisse avoir un impact négatif sur ses résultats futurs.

Néanmoins, la trésorerie de la société reste solide et la partie non utilisée de ses facilités de crédit lui permet de poursuivre son activité avec sérénité.

Le Conseil d'Administration, conscient de ces différents risques, est attentif à leur gestion.

Dans le cadre d'une gestion prudente, le Conseil d'Administration a acté une réduction de valeur d'un montant de 2.490.800 euros sur certaines créances commerciales.

Compte tenu des informations en leur possession, les administrateurs n'ont pas noté, aujourd'hui, d'autres risques que ceux mentionnés ci-dessus pouvant nuire significativement aux résultats futurs de la société.

5. AFFECTATION DU BÉNÉFICE (résultats statutaires de Codic International SA)

Nous avons clôturé cet exercice avec une perte de 2.781.487 euros.

Le bénéfice disponible pour affectation s'établit comme suit :

Bénéfice reporté au 30-04-2019 :	38.230.993,44 euros
Rachat et destruction d'actions propres :	- 4.575.768 euros
Perte de l'exercice 2019-2020 à affecter :	- 2.781.487 euros
Bénéfice disponible :	**30.873.738,44 euros**

Le Conseil propose, selon les modalités visées ci-dessous :

- **de distribuer un dividende :**
  - **Brut par action de 95 euros pour les actionnaires de type A**
  - **Brut par action de 95 euros pour les actionnaires de type B**

  soit un montant total de 3.015.585 euros

- **d'imputer le solde en report à nouveau : 27.858.153,44 euros**

6. AUTRES

Il n'y a pas de succursale dans Codic International ou dans une de ses filiales.

Il n'y a pas d'activités en matière de recherche et développement.

Bruxelles, le 30 juillet 2020. **Le Conseil d'Administration**

6. Rapport du commissaire à l'Assemblée Générale pour l'exercice clos le 30 avril 2020 - Comptes consolidés

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

Nous avons été nommés en tant que commissaire par l'assemblée générale du 31 août 2017, conformément à la proposition de l'organe de gestion. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'assemblée générale délibérant sur les comptes annuels clôturés au 30 avril 2020. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes consolidés de Codic International SA durant 18 exercices consécutifs.

RAPPORT SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes consolidés du groupe, comprenant le bilan consolidé au 30 avril 2020, 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 410 386 (000) EUR et dont l'état consolidé du résultat net et des autres éléments du résultat global se solde par un bénéfice de l'exercice de 3 113 (000) EUR.

A notre avis, les comptes consolidés donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du groupe au 30 avril 2020, ainsi que de ses résultats consolidés et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Fondement de l'opinion sans réserve

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

Nous avons obtenu de l'organe d'administration et des préposés de la société, les explications et informations requises pour notre audit.
Nous estimons que les éléments probants que nous avons recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

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

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

Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes consolidés

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

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

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

- nous identifions et évaluons les risques que les comptes consolidés comportent des anomaliessignificatives, 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 de gestion, 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, 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 3:32 du Code des sociétés et des associations ont correctement été ventilés et valorisés dans l'annexe aux comptes consolidés.

Zaventem, le 17 août 2020
Deloitte Réviseurs d'Entreprises SCRL,
Représentée par Didier Boon

Demande d'information

Selon les prescriptions légales en vigueur, les comptes sociaux et consolidés, le rapport de gestion du Conseil d'Administration et le rapport du commissaire aux comptes ont été déposés auprès de la Banque Nationale de Belgique.

Ces documents sont également disponibles sur simple demande au siège social de la société.

Codic International
Chaussée de la Hulpe 120
B - 1000 Bruxelles
Tel. +32 (2) 660 00 70
Fax +32 (2) 672 18 51

www.codic.eu

CODIC GROUP
REAL ESTATE DEVELOPER

International
Chaussée de la Hulpe 120
B - 1000 Bruxelles
Tel. +32 2 660 00 70
Fax +32 2 672 18 51

Belgique
Chaussée de la Hulpe 120
B - 1000 Bruxelles
Tel. +32 2 660 00 70
Fax +32 2 675 50 42

Luxembourg
Avenue Monterey 40
L-2163 Luxembourg
Tel. +352 26 10 25 38
Fax +352 26 10 25 49

France
Place de la Madeleine 18-20
F - 75008 Paris
Tel. +33 1 40 41 00 59
Fax +33 1 40 41 00 83

Hongrie
Szent István tér 11/B 4th floor
H - 1051 Budapest
Tel. +36 1 266 60 00
Fax +36 1 266 60 02

Espagne
Chaussée de La Hulpe 120
B - 1000 Bruxelles
Tel. +32 2 660 00 70
Fax +32 2 672 18 51

Roumanie
Chaussée de La Hulpe 120
B - 1000 Bruxelles
Tel. +32 2 660 00 70
Fax +32 2 672 18 51

www.codic.eu