

CODIC INTERNATIONAL S.A.

COMPTES SEMESTRIELS
31 OCTOBRE 2019



TABLE DES MATIÈRES

1. COMPTES CONSOLIDÉS

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

2. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

I. COMPTES CONSOLIDÉS

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



COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS - 31/10/2019

I. ÉTAT CONSOLIDÉ RÉSUMÉ DU RÉSULTAT GLOBAL

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

2. BILAN CONSOLIDÉ RÉSUMÉ

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

Notes

31-10-19

30-04-19

Capitaux propres et passifs

En milliers d'euros

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

3. TABLEAU CONSOLIDÉ RÉSUMÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

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

4. ETAT CONSOLIDÉ RÉSUMÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

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

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

5. NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

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

Note 1 : Informations générales

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

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

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

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

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

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

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

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

Note 3 : Principales méthodes comptables

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

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

Note 4 : Structure du groupe

| Dénomination | Siège social | Fraction du capital détenu directement ou indirectement en % | Date de clôture |
|--|---------------------|--|--------------------|
| Filiales comprises dans la consolidation par intégration globale | | | |
| CODIC INTERNATIONAL | B-1000 Bruxelles | 100 | 30-avr |
| BOREAS DEVELOPMENT | B-1000 Bruxelles | 100 | 31-déc |
| CODIC Belgique | B-1000 Bruxelles | 100 | 30-avr |
| CODIC FARE | F-75008 Paris | 100 | 30-avr |
| CODIC France | F-75008 Paris | 100 | 30-avr |
| CODIC HUNGARY | H-1051 Budapest | 100 | 31-déc |
| CODIC Luxembourg | L-1420 Luxembourg | 100 | 30-avr |
| CODIC PROMOCION Espagne | ES-28006 Madrid | 100 | 31-déc |
| CODIC ROUMANIE | B-1000 Bruxelles | 100 | 31-déc |
| EOS DEVELOPMENT | B-1000 Bruxelles | 100 | 31-déc |
| GLOBAL INVEST 2016 | L-1420 Luxembourg | 100 | 30-avr |
| ESPACE PLOEISTI | RO-040322 Bucharest | 100 | 31-déc |
| ESPACE SIGHISOARA | RO-040322 Bucharest | 100 | 31-déc |
| FINANCIERE CODIC | B-1000 Bruxelles | 100 | 30-avr |
| PRO DUE | H-1051 Budapest | 100 | 31-déc |
| V48 | H-1051 Budapest | 100 | 31-déc |
| CODIC HONGRIE | B-1000 Bruxelles | 100 | 31-déc |
| RESONANCE | L-1420 Luxembourg | 100 | 31-déc |
| ROYAL HAMILIUS | L-1420 Luxembourg | 100 | 31-déc |
| ROYAL HAMILIUS RESIDENCE 1 | L-1420 Luxembourg | 100 | 31-déc |
| ROYAL HAMILIUS RESIDENCE 2 | L-1420 Luxembourg | 100 | 31-déc |
| ROYAL HAMILIUS RESIDENCE 3 | L-1420 Luxembourg | 100 | 31-déc |
| M.INVEST1 | L-1420 Luxembourg | 100 | 31-déc |
| M.INVEST2 | L-1420 Luxembourg | 100 | 31-déc |
| AGORA INVESTMENT | L-1420 Luxembourg | 100 | 31-déc |
| AGORA SAS | F-75008 Paris | 100 | 30-avr |
| 2 AV DE LA GARE | F-75008 Paris | 100 | 30-avr |
| BEST INVEST I | L-1420 Luxembourg | 100 | 31-déc |
| BEST INVEST II | L-1420 Luxembourg | 100 | 31-déc |
| TOSCO | L-Luxembourg | 100 | 31-déc |
| TOSNIOP SA | F-75005 Paris | 100 | 31-déc |
| TOSNIOP SCI | F-75005 Paris | 100 | 31-déc |
| Entreprises communes | | | |
| ASS MOMENTANEE CODIC -IMMOBEL | B-1000 Bruxelles | 50 | 31-déc |
| Coentreprises comprises dans la consolidation par mise en équivalence | | | |
| ROYAL HAMILIUS BUREAUX | L-1420 Luxembourg | 49 | 31-déc |
| ROYAL HAMILIUS COMMERCES | L-1420 Luxembourg | 49 | 31-déc |
| CODINVEST CROISSETTE | F-75005 Paris | 50 | 30-juin |
| T7 KFT | H-040322 Budapest | 50 | 31-déc |
| TAKSONY9-ALPHA KFT | H-040322 Budapest | 50 | 31-déc |
| DG 144 KFT | H-040322 Budapest | 50 | 31-déc |
| DG 148 KFT | H-040322 Budapest | 50 | 31-déc |
| 15 AVENUE DU CENTRE | F-75005 Paris | 50 | 31-déc |
| GATEWAY | B-1000 Bruxelles | 50 | 31-déc |
| BAGNEUX BRIAND | F-75008 Paris | 50 | 31-déc |
| BAGNEUX VICTOR HUGO | F-75008 Paris | 50 | 31-déc |
| CARRE OR INVEST | L-1420 Luxembourg | 80 | 31-déc |
| ESPACE CARRE OR | L-1420 Luxembourg | 80 | 31-déc |
| PARC ST JULIEN | F-75008 Paris | 80 | 31-déc |
| L2A | L-1420 Luxembourg | 50 | 31-déc |
| L2B | L-1420 Luxembourg | 50 | 31-déc |

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

31-10-19

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

30-04-19

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

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

Note 5 : Information sectorielle

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

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

| 31-10-19 | <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 | 15.779 | 4.249 | 44.994 | 594 | 36.288 | 35.807 | 0 | 137.711 | -51.027 | 86.684 |
| Immeubles de placement | 0 | 148.421 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 148.421 | -35.423 | 112.998 |
| Immobilisations corporelles | 599 | 335 | 387 | 0 | 44 | 0 | 0 | 1.366 | 0 | 1.366 |
| Participations mises en équivalence | | | | | | | 0 | 0 | 111.436 | 111.436 |
| Autres actifs(*) | | | | | | | 236.091 | 236.091 | -150.593 | 85.498 |
| Total actif | 16.378 | 153.005 | 45.381 | 594 | 36.332 | 35.807 | 236.091 | 523.588 | -125.607 | 397.981 |

| 30-04-19 | <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 | 15.765 | 2.940 | 39.449 | 223 | 32.145 | 35.818 | 0 | 126.339 | -43.325 | 83.014 |
| Immeubles de placement | 0 | 147.951 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 147.951 | -35.423 | 112.528 |
| Immobilisations corporelles | 536 | 272 | 441 | 0 | 28 | 0 | 0 | 1.277 | 0 | 1.277 |
| Participations mises en équivalence | | | | | | | 0 | 0 | 106.339 | 106.339 |
| Autres actifs(*) | | | | | | | 214.423 | 214.423 | -112.398 | 102.025 |
| Total actif | 16.300 | 151.164 | 39.890 | 223 | 32.172 | 35.818 | 214.423 | 489.990 | -84.807 | 405.183 |

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

| 31-10-19 | <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 | 10.600 | 117.963 | 71.744 | 0 | 9.241 | 0 | 109.045 | 318.592 | -110.808 | 207.784 |
| Autres passifs (*) | | | | | | | 57.834 | 57.834 | -14.799 | 43.035 |
| Total passifs | 10.600 | 117.963 | 71.744 | 0 | 9.241 | 0 | 166.879 | 376.426 | -125.607 | 250.819 |

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

| 30-04-19 | <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 | 0 | 110.756 | 58.092 | 0 | 6.810 | 0 | 103.868 | 279.527 | -86.675 | 192.852 |
| Autres passifs (*) | | | | | | | 52.149 | 52.149 | 1.868 | 54.017 |
| Total passifs | 0 | 110.756 | 58.092 | 0 | 6.810 | 0 | 156.017 | 331.676 | -84.807 | 246.869 |

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

Clients représentant plus de 10% du CA

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

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

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

Note 6 : Marge brute

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Note 7 : Situation fiscale

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

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

Note 8 : Stocks

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

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

La répartition par zone géographique est la suivante :

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

La valeur comptable des stocks évolue comme suit :

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

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

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

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

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

Note 9 : Emprunts

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

Sommaire des accords d'emprunts

1. Ce montant comprend l'encours utilisé de deux lignes Corporate à taux variables octroyées par deux institutions bancaires. Le taux variable retenu correspond à l'Euribor 3 mois augmenté d'une marge contractuelle.
2. Montant cumulé de trois emprunts obligataires émis par CODIC International:
 - 30.000 (taux de 5,50% - échéance 15/06/2020)
 - 35.000 (taux de 4,25% - échéance 01/12/2022)
 - 35.000 (taux de 4,625% - échéance 13/03/2024)
3. Emprunts à taux variables généralement garantis par une hypothèque et un mandat hypothécaire sur les terrains et constructions qui sont l'objet du financement. Ces emprunts ont une durée moyenne de 3 ans, ce qui correspond généralement à une durée équivalente à la période de construction majorée de 18 mois pour les besoins de la commercialisation du projet financé. Le taux variable retenu correspond à l'Euribor 3 mois augmenté d'une marge contractuelle.

Les lignes corporate et emprunts obligataires présentés aux points 1 et 2 sont assortis de covenants financiers calculés à la clôture annuelle. Au 30/04/2019, ils étaient tous respectés. Ces covenants sont principalement des ratios de solvabilité, fonds propres minimum et dette nette/fonds propres.

Note 10 : Instruments dérivés

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

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

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

*En milliers
d'euros*

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

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

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

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

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

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

Note 11 : Catégories d'instruments financiers

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

Gestion du risque financier

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

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

Le groupe CODIC veille à étaler de manière équilibrée les échéances des différents crédits qu'il contracte auprès de ses partenaires financiers afin de limiter le risque de liquidité. Les maturités oscillent entre 2019 et 2024 compte tenu d'une durée de développement moyenne de 3 ans.

Pour mener à bien cette politique de financement, le groupe CODIC peut compter sur des relations stables et solides avec ses partenaires bancaires, belges et internationaux, bénéficiant d'une bonne notation financière.

En fonction de la taille du projet, le groupe contracte des crédits bancaires bilatéraux ou des crédits de type "Club deal" avec plusieurs partenaires bancaires.

Ces relations de longue durée ont permis au groupe de faire face à ses besoins de financement, d'en optimiser le coût et d'en proroger la durée en cas de retard dans le développement d'un projet.

Dans ce cadre, les actifs et/ou les actions des filiales de Codic International sont généralement donnés en gage au profit des prêteurs.

Le groupe CODIC veille également à diversifier ses sources de financement. C'est dans cette optique que trois emprunts obligataires ont été émis en 2015, en 2017 et en 2019 pour une durée de 5 ans chacun.

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

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

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

Gestion du risque de taux

Voir le point "Instruments dérivés".

Le groupe CODIC contracte une grande partie de ses dettes financières à taux flottant afin de tirer profit de taux à court terme bas. Cependant, ses charges financières étant exposées à l'augmentation des taux, la politique du groupe est de sécuriser une partie de l'endettement financier consolidé. Dans le cadre de cette politique, CODIC utilise des instruments dérivés, notamment des Interest Rate Swap et des options CAP. Le groupe n'utilise des instruments financiers dérivés qu'à des fins de couverture économique.

Une variation de taux d'intérêt de 50 points de base à la hausse ou à la baisse aura un impact de +/- 544 sur les charges d'intérêts de la dette. Cette estimation est réalisée sur base de l'encours des lignes de crédit à taux variables à la date de clôture auquel est appliqué un taux correspondant à l'Euribor 3 mois de la clôture majoré de la marge de crédit applicable à chaque emprunt.

Gestion du risque de change

L'exposition du groupe au risque de change est limitée étant donné que les transactions dans les pays concernés sont réalisées sur base de prix référencés en Euros. Seules les transactions relatives au marché résidentiel sont effectuées dans la devise locale. Mais l'exposition du groupe CODIC à cette classe d'actif reste limitée. Au 30 avril 2019, le groupe développe un projet résidentiel au centre de Budapest.

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

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

Gestion du risque de crédit

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

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

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

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

Gestion du risque de liquidité

Tableau des risques de liquidité et de taux d'intérêt

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

| 31-10-19 | Taux | Moins de 1 an | De 1 an à 2 ans | De 2 à 3 ans | De 3 à 5 ans | Plus de 5 ans |
|--------------------------------|-------------|----------------------|------------------------|---------------------|---------------------|----------------------|
| En milliers d'euros | | | | | | |
| Emprunts contractés auprès: | | | | | | |
| Institutions financières | E3M | 17.389 | 3.050 | 78.678 | 10.835 | 0 |
| Emprunt obligataire 15-20 | 5,50% | 31.650 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Emprunt obligataire 17-22 | 4,25% | 1.488 | 1.488 | 1.488 | 36.488 | 0 |
| Emprunt obligataire 19-24 | 4,625% | 1.619 | 1.619 | 1.619 | 38.238 | 0 |
| Dettes de contrats de location | | 686 | 397 | 133 | 133 | 77 |
| | | <u>52.832</u> | <u>6.554</u> | <u>81.918</u> | <u>85.694</u> | <u>77</u> |

| 30-04-19 | Taux | Moins de 1 an | De 1 an à 2 ans | De 2 à 3 ans | De 3 à 5 ans | Plus de 5 ans |
|-----------------------------|-------------|----------------------|------------------------|---------------------|---------------------|----------------------|
| En milliers d'euros | | | | | | |
| Emprunts contractés auprès: | | | | | | |
| Institutions financières | E3M | 18.693 | 1.384 | 1.384 | 83.982 | 0 |
| Emprunt obligataire 15-20 | 5,50% | 1.650 | 31.650 | 0 | 0 | 0 |
| Emprunt obligataire 17-22 | 4,25% | 1.488 | 1.488 | 1.488 | 36.488 | 0 |
| Emprunt obligataire 19-24 | 4,625% | 1.619 | 1.619 | 1.619 | 36.619 | 0 |
| | | <u>23.450</u> | <u>36.141</u> | <u>4.491</u> | <u>157.089</u> | <u>0</u> |

Facilités de financement

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

Juste valeur des instruments financiers comptabilisés au coût amorti

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

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

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

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

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

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

Gestion des risques liés au capital

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

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

Note 12 : Participations dans les sociétés mises en équivalence

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

Sociétés mises en équivalence au 31/10/2019

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

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

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

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

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

Sociétés mises en équivalence 31/10/19

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

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

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

Sociétés mises en équivalence
30/04/2019

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

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

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

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

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

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

Sociétés mises en équivalence 31/10/2019

| | Actif net de la société | % de la participation du groupe dans la société | Ecriture de consolidation (y compris goodwill et financement c/c) | Valeur comptable des intérêts du Groupe dans la société |
|-----------------------------|------------------------------------|--|--|--|
| Projet Carré OR | -14.803 | 80% | 36.570 | 24.728 |
| T7 kft | -1.067 | 50% | 3.559 | 3.026 |
| Taksony9-alpha kft | -1.038 | 50% | 3.425 | 2.907 |
| DG 144 kft | -838 | 50% | 6.592 | 6.173 |
| DG 148 kft | -834 | 50% | 6.624 | 6.207 |
| 15 Avenue du Centre SCI | 2.775 | 50% | -1.250 | 138 |
| Gateway SA | 650 | 50% | 0 | 325 |
| Royal Hamilius-Commerces SA | 50.727 | 49% | 0 | 24.856 |
| Royal Hamilius-Bureaux SA | 37.219 | 49% | 0 | 18.237 |
| L2A SA | -640 | 50% | 4.231 | 3.911 |
| L2B SA | -651 | 50% | 5.692 | 5.366 |
| Bagneux Briand SAS | 26.698 | 50% | 324 | 13.673 |
| Bagneux Victor Hugo SAS | -62 | 50% | 1.920 | 1.890 |
| | | | <u>Total</u> | 111.436 |

Sociétés mises en équivalence 30/04/2019

| | Actif net de la société | % de la participation du groupe dans la société | Ecriture de consolidation (y compris goodwill et financement c/c) | Valeur comptable des intérêts du Groupe dans la société |
|-----------------------------|------------------------------------|--|--|--|
| Projet Carré OR | -12.683 | 80% | 35.053 | 24.907 |
| Maxima III kft | -27 | 50% | 0 | -14 |
| T7 kft | -948 | 50% | 3.522 | 3.048 |
| Taksony9-alpha kft | -928 | 50% | 3.389 | 2.925 |
| DG 144 kft | -774 | 50% | 4.591 | 4.204 |
| DG 148 kft | -766 | 50% | 4.619 | 4.236 |
| 15 Avenue du Centre SCI | 2.864 | 50% | -1.250 | 182 |
| Gateway SA | 651 | 50% | 0 | 326 |
| Royal Hamilius-Commerces SA | 50.865 | 49% | 0 | 24.924 |
| Royal Hamilius-Bureaux SA | 37.248 | 49% | 0 | 18.251 |
| L2A SA | -533 | 50% | 3.910 | 3.643 |
| L2B SA | -635 | 50% | 5.691 | 5.373 |
| Bagneux Briand SAS | 24.768 | 50% | 314 | 12.698 |
| Bagneux Victor Hugo SAS | -33 | 50% | 1.650 | 1.634 |
| | | | <u>Total</u> | 106.339 |

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

Note 13 : Evénements subséquents

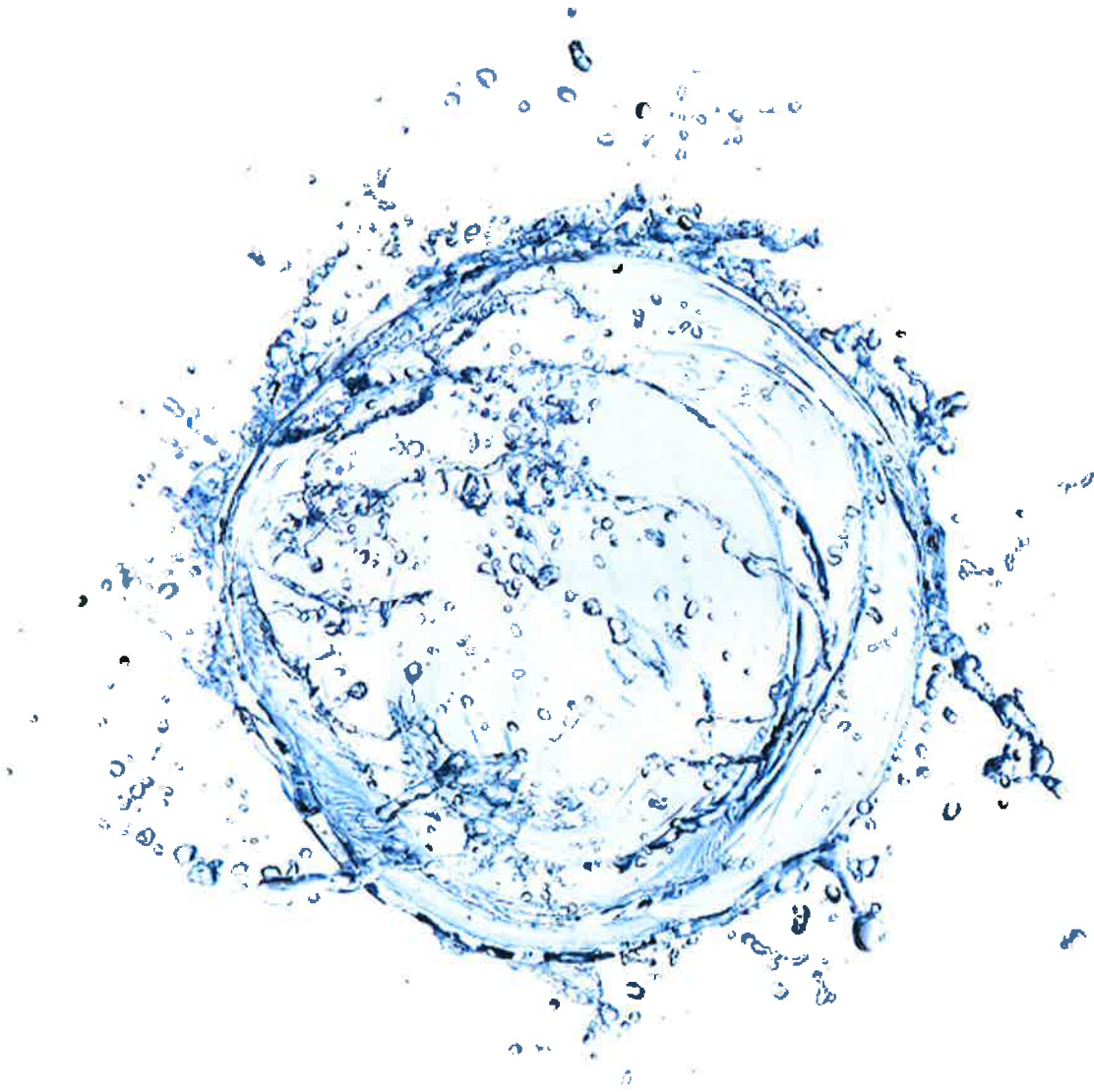
Depuis la clôture semestrielle, Le Groupe a racheté 1 672 actions propres qui seront détruites ultérieurement. L'échéance de la ligne Corporate Belfius a été prolongée du 31/10/19 au 31/10/21 et le projet Best a été refinancé pour une durée de 7 ans.

Note 14 : Droits et engagements hors bilan

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

2. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES





Codic International SA

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

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

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

Rapport sur l'information financière intermédiaire consolidée

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

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

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

Etendue de l'examen limité

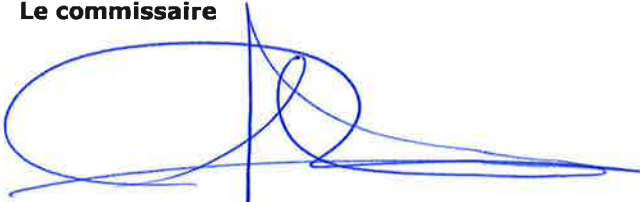
Nous avons effectué notre examen limité selon la norme internationale ISRE 2410 « Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité ». Un examen limité d'informations financières intermédiaires consiste en des demandes d'informations, principalement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

Conclusion

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

Zaventem, le 19 décembre 2019

Le commissaire



Deloitte Réviseurs d'Entreprises SCRL

Représentée par Didier Boon

Deloitte.

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

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited