

# CODIC INTERNATIONAL S.A.

RAPPORT FINANCIER ANNUEL  
30 AVRIL 2019



## TABLE DES MATIÈRES

1. Rapport d'activité
2. Comptes consolidés
3. Rapport du commissaire aux comptes
4. Déclaration de la personne physique responsable

# I. RAPPORT D'ACTIVITÉ



## **Rapport d'activité annuel**

**Couvrant la période du 01/05/18 au 30/04/19**

**(Exercice 2018-19)**

### **Principaux éléments de l'activité**

#### **En France :**

Au terme de sa première année d'exploitation, le centre commercial B'est, situé en Moselle à Farébersviller et développant une activité commerciale et de loisirs sur plus de 55.000 m<sup>2</sup>, a accueilli plus de 3 millions de visiteurs.

La construction du projet Network situé à Bagneux (92), immeuble de bureaux d'une surface totale de 21.000 m<sup>2</sup>, se poursuit conformément au planning en vue d'une livraison au début 2020. L'immeuble, qui est déjà pré-loué à plus de 50% à la société d'édition Mondadori, a été cédé au cours de l'exercice au fond d'investissement LBO France.

Le groupe a par ailleurs cédé à un investisseur institutionnel de premier rang, dans le cadre d'une VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement), son projet Native, immeuble de bureaux d'une surface totale de 19.000 m<sup>2</sup>, situé à Saint-Quentin-en-Yvelines et loué presque intégralement à Orange. La construction de l'immeuble débutera en janvier 2020 pour une livraison fin 2021.

#### **Au Luxembourg :**

Les travaux du projet Royal-Hamilius, situé au centre-ville de Luxembourg et cédé partiellement au fonds souverain ADIA, touchent à leur fin. L'ouverture de la partie commerciale, qui inclut notamment un *grand* magasin Galeries Lafayette de 9.000 m<sup>2</sup> et un magasin FNAC de plus de 2.000 m<sup>2</sup>, est prévue fin 2019. Un bail long terme a été signé en juillet 2018 avec le groupe MOMA en vue de l'exploitation du Sky Restaurant sur le Roof Top des Galeries Lafayette. Par ailleurs, le parking public, qui comporte 628 places sur 7 niveaux de sous-sol et qui est exploité par l'opérateur allemand Apcoa, a ouvert au public en septembre 2018. A l'occasion de l'inauguration ont été dévoilées 12 fresques murales peintes par 6 artistes contemporains.

La construction du projet Altitude situé à Leudelange, composé de deux immeubles de bureaux d'une surface totale de 13.200 m<sup>2</sup>, est presque terminée. De nouveaux locataires de premier rang ont rejoint le projet Altitude, de sorte qu'il est désormais loué à plus de 95%.

### **En Belgique :**

CODIC a repris plusieurs positions en Belgique, tant en termes de bureau que de résidentiel.

Le groupe a fait l'acquisition, auprès de l'assureur Nationale Nederlanden, d'un immeuble de bureaux de près de 6.000 m<sup>2</sup> situé dans le quartier européen de Bruxelles. L'immeuble, actuellement occupé par l'Union Européenne, sera redéveloppé au terme du bail en cours.

Par ailleurs, conformément à sa stratégie de développer des projets résidentiels en Belgique, le groupe a acquis un terrain à Schilde (près d'Anvers) en vue d'y construire plus d'une trentaine d'appartements.

### **En Hongrie :**

Les travaux de construction du projet résidentiel Green Court situé à Budapest se terminent. Les deux immeubles, qui totalisent plus de 200 appartements, seront livrés fin 2019. La commercialisation des appartements est un véritable succès puisque ceux-ci sont déjà pré-vendus à plus de 90 %.

Fort de ce succès, le groupe a entamé la construction du projet voisin, Green Court Office, qui développera à terme 18.000 m<sup>2</sup> de bureaux et 2.000 m<sup>2</sup> de restaurants et de commerces.

CODIC possède à ce jour un portefeuille de développement constitué d'une **vingtaine de projets, représentant une surface totale supérieure à 300.000 m<sup>2</sup>**. Ce portefeuille est principalement concentré sur la France, la Belgique, le Luxembourg et la Hongrie.

## **Principaux éléments financiers**

### **Eléments de rentabilité**

Au terme de l'exercice 2018-19 (du 1<sup>er</sup> mai 2018 au 30 avril 2019), CODIC a réalisé une marge brute consolidée de 28,1 M€.

Le résultat net dégagé par le Groupe s'est établi 15,0 M€.

### **Structure financière**

Les fonds propres consolidés du Groupe s'élèvent au 30 avril 2018 à 158,3 M€ pour une dette financière nette de 118,6 M€ (soit un *gearing* de 75%).

---

**Contacts:** **Thierry BEHIELS - Chief Executive Officer – [t.behiels@codic.eu](mailto:t.behiels@codic.eu)**  
**Tel : +32 (0) 2 663 20 53**

**Hervé BODIN - Chief Financial Officer – [h.bodin@codic.eu](mailto:h.bodin@codic.eu)**  
**Tel : +32 (0) 2 663 20 65 / +33 (0) 1 40 41 18 6**

## 2. COMPTES CONSOLIDÉS

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



COMPTES CONSOLIDÉS ANNUELS - 30/04/2019 (MILLIERS D'EUROS)

I) ETAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL

	Notes	30-04-19	30-04-18
Chiffre d'affaires		115.223	137.424
Coût des ventes		-87.171	-91.014
<b>Marge brute</b>	7	<b>28.052</b>	<b>46.410</b>
Autres produits		815	296
<b>Autres produits</b>		<b>815</b>	<b>296</b>
Gain / (Perte) liée à la vente de sociétés mises en équivalence		0	0
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence		8.204	-1.719
<b>Total des Sociétés mises en équivalence</b>		<b>8.204</b>	<b>-1.719</b>
<b>Charges administratives et commerciales</b>		<b>-10.188</b>	<b>-9.487</b>
Frais de personnel	8	-7.109	-7.465
Dotation aux amortissements (-)		-438	-390
Autres charges opérationnelles (-)	9	-2.641	-1.632
<b>Résultat opérationnel -EBIT</b>		<b>26.884</b>	<b>35.500</b>
Charges financières (-)	10	-5.078	-5.022
Charges financières projet (-) en exploitation		-3.066	0
Produits financiers	10	161	72
<b>Résultat avant impôt</b>		<b>18.902</b>	<b>30.549</b>
Impôt sur le résultat	11	-3.853	-7.294
<b>Résultat après impôt et résultat global</b>		<b>15.049</b>	<b>23.255</b>
Participations ne donnant pas le contrôle		0	0
<b>Résultat global part du groupe</b>		<b>15.049</b>	<b>23.255</b>

## 2) BILAN CONSOLIDÉ

	Notes	30-04-19	30-04-18
<b>Actifs</b>			
<hr/>			
<b>Actifs non courants</b>		<b>117.070</b>	<b>9.733</b>
Immobilisations corporelles	12	1.277	1.176
immobilisations incorporelles		76	15
Immeubles de placement	13	112.528	0
Actifs d'impôts différés	29	3.189	3.243
Autres actifs financiers	16	0	5.299
<hr/>			
<b>Participations mises en équivalence</b>		<b>106.339</b>	<b>91.828</b>
<hr/>			
<b>Actifs courants</b>		<b>181.774</b>	<b>405.984</b>
Stocks	14	83.014	281.533
Stocks ne faisant pas l'objet d'un contrat de vente		83.014	192.516
Stocks faisant l'objet d'un contrat de vente		0	89.017
Créances commerciales	15	11.636	10.425
Autres actifs financiers	16	9.548	3.158
Actif de contrats en cours	24	2.664	0
Impôts à récupérer		282	1.669
Trésorerie et équivalents de trésorerie	17	74.265	108.591
Autres actifs courants		366	609
<hr/>			
<b>Total de l'actif</b>		<b>405.183</b>	<b>507.545</b>
<hr/>			



Notes                      **30-04-19**                      **30-04-18**

**Capitaux propres et passifs**

<b>Total des capitaux propres</b>		<b>158.314</b>	<b>154.758</b>
<b>Capitaux propres - part du groupe</b>		<b>158.314</b>	<b>154.758</b>
Capital souscrit	18	5.484	5.484
Prime d'Emission		4.164	4.164
Résultats reportés		148.661	145.105
Ecart de conversion		5	5
Participations ne donnant pas le contrôle		0	0
<b>Passifs non courants</b>		<b>186.074</b>	<b>114.266</b>
Emprunts	19	182.734	114.217
Dettes employés long terme	31	1.973	0
Passifs d'impôts différés	29	1.367	49
<b>Passifs courants</b>		<b>60.796</b>	<b>238.521</b>
Emprunts	19	10.118	77.027
Provisions courantes		0	0
Instruments dérivés	20	0	0
Passifs d'impôts courants		2.886	1.964
Dettes commerciales	21	17.170	69.167
Passif de contrats en cours	25	24.890	0
Autres dettes	22	5.731	90.363
<b>Total du passif et des capitaux propres</b>		<b>405.183</b>	<b>507.545</b>

### 3) TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

	30-04-19	30-04-18
<b>Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles</b>		
Entrées de trésorerie sur projets	48.295	145.599
Entrées sur projets en exploitation	3.508	0
Sorties de trésorerie sur projets (coûts directs)	-57.441	-99.654
Intérêts versés	-16.085	-7.007
<i>dont capitalisés sur projets</i>	-12.360	-2.927
Intérêts reçus	6	4
Impôts payés / récupérés	232	-3.060
Frais généraux	-4.417	-3.202
Paiements au personnel	-8.170	-7.750
Autres	3.352	391
	<b>-30.721</b>	<b>25.320</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>		
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	-687	-581
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	172	31
	<b>-515</b>	<b>-550</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>		
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	-11.695	-9.991
Acquisition et cession d'actions propres	0	0
Emission d'emprunts	118.307	74.892
Remboursement d'emprunts	-109.702	-38.004
	<b>-3.090</b>	<b>26.897</b>
<b>VARIATION DE TRESORERIE</b>		
Trésorerie d'ouverture	108.591	56.924
Trésorerie de clôture	74.265	108.591

#### 4) ETAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

	Capital souscrit	Prime d'émission	Résultats reportés	Ecarts de conversion	Total Capitaux propres du Groupe	Part. ne donnant pas le contrôle	Total Capitaux Propres
30-04-18							
<b>Solde d'ouverture au 01/05/2017</b>	<b>5.484</b>	<b>4.164</b>	<b>131.841</b>	<b>5</b>	<b>141.494</b>	<b>0</b>	<b>141.494</b>
Résultat de l'exercice			23.255		23.255		23.255
Autres éléments du résultat global			0		0		0
<b>Résultat global</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>23.255</b>		<b>23.255</b>		<b>23.255</b>
Dividendes payés			-9.991		-9.991		-9.991
Augmentation de capital/rachat actions propres	0	0	0		0		0
<b>Solde de clôture au 30/04/2018</b>	<b>5.484</b>	<b>4.164</b>	<b>145.105</b>	<b>5</b>	<b>154.758</b>	<b>0</b>	<b>154.758</b>

30-04-19							
<b>Solde d'ouverture au 01/05/2018 (avant correction à l'ouverture suite IFRS15)</b>	<b>5.484</b>	<b>4.164</b>	<b>145.105</b>	<b>5</b>	<b>154.758</b>	<b>0</b>	<b>154.758</b>
<b>Retraitement IFRS15 à l'ouverture (voir note 3)</b>			<b>202</b>		<b>202</b>		<b>202</b>
Résultat de l'exercice			15.049		15.049		15.049
Autres éléments du résultat global			0		0		0
<b>Résultat global</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15.049</b>		<b>15.049</b>		<b>15.049</b>
Dividendes payés			-11.695		-11.695		-11.695
Augmentation de capital/rachat actions propres (note 11)	0	0	0		0		0
<b>Solde de clôture au 30/04/2019</b>	<b>5.484</b>	<b>4.164</b>	<b>148.661</b>	<b>5</b>	<b>158.314</b>	<b>0</b>	<b>158.314</b>

## 5) NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

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

### **Note 1 : Informations générales**

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

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

Les états financiers consolidés au 30 avril 2019 ont été préparés conformément au référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) tel qu'adopté dans l'Union Européenne. Le Conseil d'Administration de la Société a arrêté les états financiers consolidés et autorisé leur publication en date du 4 juillet 2019.

L'adoption des amendements suivants qui entrent en vigueur au cours de l'exercice 2018/2019 n'a pas d'impact significatif sur les états financiers :

- Amendements à IAS 40 Transferts des immeubles de placement
- Amendements à IFRS 2 Classification et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions
- Amendements à IFRS 4 Application d'IFRS 9 Instruments financiers avec IFRS 4 Contrats d'assurance
- Améliorations annuelles des IFRS cycle 2014-2016 : Amendements à IFRS 1, IFRS 12 et IAS 28
- IFRIC 22 Transactions en monnaies étrangères et contrepartie anticipée
- IFRS 9 Instruments financiers et les amendements liés

Par ailleurs, le Groupe n'a pas anticipé l'application des normes, interprétations et amendements qui entrèrent 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 IAS 28 Intérêts à long terme dans des entreprises associées et des coentreprises (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2019)
- 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 9 Caractéristiques de remboursement anticipé avec rémunération négative (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2019)
- 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)
- Améliorations annuelles des IFRS cycle 2015-2017 (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2019, mais non encore adoptées au niveau européen)
- IFRIC 23 Incertitude relative aux traitements des impôts sur le résultat (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2019)
- 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 16 Contrats de location (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2019)
- IFRS 17 Contrats d'assurance (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2021, mais non encore adoptée au niveau européen)

A l'exception de IFRS 16, pour laquelle le Groupe a choisi de valoriser l'actif au même montant que la dette, et dont l'impact a été estimé à 1,5 millions, le Groupe ne s'attend pas à ce que ces normes, interprétations et amendements aient un impact significatif sur les états financiers.

### **IFRS 15 – Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients :**

Depuis le 1<sup>er</sup> mai 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.

Au 1<sup>er</sup> mai 2018, un seul contrat de vente de bureaux rencontre les critères identifiés par IFRS 15. La synthèse des principaux impacts de l'entrée en vigueur de la norme sur l'état de la situation financière au 1<sup>er</sup> mai 2018 est présentée plus loin.

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. Un seul contrat de vente de commerces est impacté au 1<sup>er</sup> mai 2018 (voir synthèse ci-dessous).

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

Retraitement de l'information comparative :

L'impact net est comptabilisé dans la situation d'ouverture au 1<sup>er</sup> mai 2018. Les données de l'exercice 2017/2018, présentées à titre de comparatif dans l'état consolidé du résultat global, n'ont pas été retraitées et sont présentées conformément au référentiel comptable d'application en 2017/2018.

Synthèse des principaux impacts de l'entrée en vigueur de la norme IFRS 15 sur les comptes clôturés au 30/04/2018 :

	30-04-18	Ajustements	30-04-18
Actifs			Retraité
En milliers d'euros			
<b>Actifs non courants</b>	<b>9.733</b>		<b>9.733</b>
Immobilisations corporelles	1.176		1.176
immobilisations incorporelles	15		15
Actifs d'impôts différés	3.243		3.243
Autres actifs financiers	5.299		5.299
<b>Participations mises en équivalence</b>	<b>91.828</b>		<b>91.828</b>
<b>Actifs courants</b>	<b>405.984</b>	<b>-89.017</b>	<b>316.967</b>
Stocks	281.533		192.516
Stocks ne faisant pas l'objet d'un contrat de vente	192.516		192.516
Stocks faisant l'objet d'un contrat de vente	89.017	-89.017	0
Créances commerciales	10.425		10.425
Autres actifs financiers	3.158		3.158
Instruments dérivés	0		0
Actif de contrats en cours	0		0
Impôts à récupérer	1.669		1.669
Trésorerie et équivalents de trésorerie	108.591		108.591
Autres actifs courants	609		609
<b>Total de l'actif</b>	<b>507.545</b>	<b>-89.017</b>	<b>418.528</b>
	<b>30-04-18</b>	<b>Ajustements</b>	<b>30-04-18</b>

Capitaux propres et passifs	retraité		
En milliers d'euros			
<b>Total des capitaux propres</b>	<b>154.758</b>		<b>154.960</b>
<b>Capitaux propres - part du groupe</b>	<b>154.758</b>	<b>202</b>	<b>154.960</b>
<i>Capital souscrit</i>	5.484		5.484
<i>Prime d'Emission</i>	4.164		4.164
<i>Résultats reportés</i>	145.105	202	145.308
<i>Ecart de conversion</i>	5		5
Participations ne donnant pas le contrôle	0		0
<b>Passifs non courants</b>	<b>114.266</b>		<b>114.266</b>
Emprunts	114.217		114.217
Provisions non courantes	0		0
Passifs d'impôts différés	49		49
<b>Passifs courants</b>	<b>238.521</b>	<b>-89.219</b>	<b>149.301</b>
Emprunts	77.027		77.027
Provisions courantes	0		0
Instruments dérivés	0		0
Passifs d'impôts courants	1.964		1.964
Dettes commerciales	69.167	-25.615	43.553
Passif de contrats en cours	0	18.222	18.222
Autres dettes	90.363	-81.827	8.536
<b>Total du passif et des capitaux propres</b>	<b>507.545</b>	<b>-89.017</b>	<b>418.528</b>

**IFRS 9 – Instruments financiers (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2018)**

En juillet 2014, l'IASB a publié une nouvelle norme sur les instruments financiers. IFRS 9 inclut les trois volets principaux suivants : Classification et évaluation des actifs/passifs financiers.

IFRS 9 détermine les principes et la méthodologie à appliquer pour évaluer et comptabiliser les pertes de crédit attendues sur les actifs financiers, les engagements de prêts et les garanties financières. Il représente essentiellement la comptabilisation des pertes de valeur attendues pour risque de crédit dès la comptabilisation initiale des créances, ou dès les engagements de prêts ou garanties financières. L'introduction de ce nouveau modèle est sans impact significatif sur les comptes du Groupe.

Pour la comptabilité de couverture, la disposition est également sans impact sur les comptes du Groupe, celui-ci n'ayant, à date, aucun instrument dérivé désigné comme couverture.

### **Note 3 : Principales méthodes comptables**

#### **3.1. Base d'établissement**

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

#### **3.2. Méthodes de consolidation**

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

##### **3.2.1. Filiales**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### **3.2.2. Coentreprises**

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

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

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

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

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

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



### 3.3. Devises étrangères

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

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

### 3.4. Immobilisations incorporelles

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

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

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

### 3.5. Immobilisations corporelles

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dans le cadre de contrats de location simple pour lesquels le Groupe est le preneur, les loyers sont comptabilisés en charges sur une base linéaire sur la durée du contrat de location. Les gratuités et autres avantages consentis par le bailleur sont ainsi répartis sur la durée du contrat de location.

Si le Groupe est le preneur dans un contrat de location-financement, l'actif loué est comptabilisée dans le bilan pour la valeur actualisée des loyers minimaux et amorti sur sa durée d'utilité, sauf lorsque la durée de location est inférieure et qu'un transfert de propriété n'est pas prévu

au terme du contrat de location. Dans ce cas, une dette de location-financement est comptabilisée pour la même valeur initiale et évaluée au coût amorti.

Lorsque le Groupe est temporairement bailleur d'immeubles développés destinés à être vendus, les actifs sont comptabilisés au coût 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.

### **3.8. Stocks**

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

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

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

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

### **3.9. Provisions**

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

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

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

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

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

### **3.10. Coûts d'emprunt**

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

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

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

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

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

### **3.11. Instruments financiers**

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

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

Les créances sont évaluées à leur coût amorti. Les pertes de valeur attendues pour risque de crédit sont reconnues sur base d'un modèle de perte de crédit attendu dès la comptabilisation des créances. Ces pertes de crédit sont réévaluées annuellement et l'impact de la variation est enregistré dans le compte de résultat.

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

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

#### **Emprunts bancaires**

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

#### **Instruments dérivés**

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

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

Depuis le 1<sup>er</sup> mai 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*  
Conformément à IFRS 15, le Groupe évalue, au cas par cas, si au sein d'un contrat, la vente du terrain, les constructions et la commercialisation représentent des obligations de prestations distinctes, et si pour chaque obligation, le revenu fait l'objet d'un transfert de contrôle progressif ou non.
- 2) *Ventes de commerces*  
La méthode de reconnaissance du revenu est identique à celle des ventes de bureaux.
- 3) *Ventes de projets résidentiels*  
Dans le cas particulier des ventes d'unités résidentielles en Belgique qui sont soumises à la loi Breyne, 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, les prestations du Groupe visent à développer un actif contrôlé par l'acheteur (pour autant que les unités résidentielles aient été vendues (acte notarié)), et le chiffre d'affaires relatif aux constructions d'unités résidentielles en Belgique et au Luxembourg est reconnu à l'avancement de la construction.
- 4) *Revenus des immeubles de placement*  
Les loyers perçus sur les immeubles de placement sont enregistrés en résultat lorsque la prestation a été réalisée.

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

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.

### **3.13. Impôts sur le résultat**

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

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

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

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

### **3.14. Avantages du personnel**

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

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

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

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

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

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

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

**Note 5 : Structure du Groupe au 30/04/19**

Dénomination	Siège social	Fraction du capital détenu directement ou indirectement en %	Date de clôture
<b>Filiales comprises dans la consolidation par intégration globale</b>			
CODIC INTERNATIONAL	B-1000 Bruxelles	100	30-avr
BOREAS DEVELOPMENT	B-1000 Bruxelles	100	31-déc
CODIC Belgique	B-1000 Bruxelles	100	30-avr
CODIC FARE	F-75008 Paris	100	30-avr
CODIC France	F-75008 Paris	100	30-avr
CODIC HUNGARY	H-1051 Budapest	100	31-déc
CODIC Luxembourg	L-1420 Luxembourg	100	30-avr
CODIC PROMOCION Espagne	ES-28006 Madrid	100	31-déc
CODIC ROUMANIE	B-1000 Bruxelles	100	31-déc
EOS DEVELOPMENT	B-1000 Bruxelles	100	31-déc
GLOBAL INVEST 2016	L-1420 Luxembourg	100	30-avr
ESPACE PLOEISTI	RO-040322 Bucharest	100	31-déc
ESPACE SIGHISOARA	RO-040322 Bucharest	100	31-déc
FINANCIERE CODIC	B-1000 Bruxelles	100	30-avr
PRO DUE	H-1051 Budapest	100	31-déc
V48	H-1051 Budapest	100	31-déc
CODIC HONGRIE	B-1000 Bruxelles	100	31-déc
RESONANCE	L-1420 Luxembourg	100	31-déc
ROYAL HAMILIUS	L-1420 Luxembourg	100	31-déc
ROYAL HAMILUS RESIDENCE 1	L-1420 Luxembourg	100	31-déc
ROYAL HAMILIUS RESIDENCE 2	L-1420 Luxembourg	100	31-déc
ROYAL HAMILIUS RESIDENCE 3	L-1420 Luxembourg	100	31-déc
M.INVEST1	L-1420 Luxembourg	100	31-déc
M.INVEST2	L-1420 Luxembourg	100	31-déc
AGORA INVESTMENT	L-1420 Luxembourg	100	31-déc
AGORA SAS	F-75008 Paris	100	30-avr
2 AV DE LA GARE	F-75008 Paris	100	30-avr
BEST INVEST I	L-1420 Luxembourg	100	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
<b>Entreprises communes</b>			
ASS MOMENTANEE CODIC -IMMOBEL	B-1000 Bruxelles	50	31-déc
<b>Coentreprises comprises dans la consolidation par mise en équivalence</b>			
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
MAXIMA III	H-040322 Budapest	50	31-déc
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 30 avril.

**30/04/2019**

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

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

**30/04/2018**

Au cours de cet exercice, nous avons constitué une nouvelle société luxembourgeoise, la société M INVEST 2 et avons changé le nom de la société luxembourgeoise AGORA INVEST en M INVEST 1.

Nous avons également constitué une nouvelle société française, la société 2 AV DE LA GARE.

En Hongrie, la société Maxima a été scindée et nous avons ainsi constitué 4 nouvelles sociétés (T7, Taksony9-Alpha, DG 144 et DG 148).

La société française 42-46 Aristide Briand a été absorbée par sa mère, la société luxembourgeoise Résonance Invest.

De même, elle a acquis les 50% de la société Tosco SA qu'elle ne détenait pas.

**Note 6 : information sectorielle**

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

<b>30-04-19</b>										
	<b><u>BE</u></b>	<b><u>FR</u></b>	<b><u>LU</u></b>	<b><u>ES</u></b>	<b><u>HO</u></b>	<b><u>RO</u></b>	<b><u>Corporate</u></b>	<b><u>Total</u></b>	<b><u>Elimination des montants proportionnels</u></b>	<b><u>Total rapporté</u></b>
Chiffre d'affaires	0	73.106	79.838	0	0	0	0	152.943	-37.720	115.223
Coûts des ventes	4.658	-47.686	-67.542	-5	-365	-148	0	-111.088	23.917	-87.171
<b>Marge Brute</b>	<b>4.658</b>	<b>25.420</b>	<b>12.295</b>	<b>-5</b>	<b>-365</b>	<b>-148</b>	<b>0</b>	<b>41.856</b>	<b>-13.803</b>	<b>28.052</b>
Autres produits	0	0	730	0	-58	0	0	672	143	815
<b><u>Résultat sectoriel</u></b>	<b><u>4.658</u></b>	<b><u>25.420</u></b>	<b><u>13.026</u></b>	<b><u>-5</u></b>	<b><u>-423</u></b>	<b><u>-148</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>42.528</u></b>	<b><u>-13.660</u></b>	<b><u>28.867</u></b>
Charges administratives et commerciales							-10.165	-10.165	-23	-10.188
Résultat financier							-8.532	-8.532	549	-7.982
Impôts sur le résultat							-8.782	-8.782	4.929	-3.853
Part dans le résultat des sociétés MEQ							0	0	8.204	8.204
<b><u>Résultat net</u></b>	<b><u>4.658</u></b>	<b><u>25.420</u></b>	<b><u>13.026</u></b>	<b><u>-5</u></b>	<b><u>-423</u></b>	<b><u>-148</u></b>	<b><u>-27.479</u></b>	<b><u>15.049</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>15.049</u></b>
<b>30-04-18</b>										
	<b><u>BE</u></b>	<b><u>FR</u></b>	<b><u>LU</u></b>	<b><u>ES</u></b>	<b><u>HO</u></b>	<b><u>RO</u></b>	<b><u>Corporate</u></b>	<b><u>Total</u></b>	<b><u>Elimination des montants proportionnels</u></b>	<b><u>Total rapporté</u></b>
Chiffre d'affaires	131.000	0	5.601	0	0	823	0	137.424	0	137.424
Coûts des ventes	-81.931	-3.213	-8.315	0	-254	-936	0	-94.649	3.635	-91.014
<b>Marge Brute</b>	<b>49.069</b>	<b>-3.213</b>	<b>-2.714</b>	<b>0</b>	<b>-254</b>	<b>-114</b>	<b>0</b>	<b>42.775</b>	<b>3.635</b>	<b>46.410</b>
Autres produits	0	1.343	296	0	-6	0	0	1.634	-1338	296
<b><u>Résultat sectoriel</u></b>	<b><u>49.069</u></b>	<b><u>-1.869</u></b>	<b><u>-2.417</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>-260</u></b>	<b><u>-114</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>44.409</u></b>	<b><u>2.297</u></b>	<b><u>46.706</u></b>
Charges administratives et commerciales							-9.481	-9.481	-6	-9.487
Résultat financier							-4.759	-4.759	-192	-4.951
Impôts sur le résultat							-6.913	-6.913	-381	-7.294
Part dans le résultat des sociétés MEQ							0	0	-1.718	-1.718
<b><u>Résultat net</u></b>	<b><u>49.069</u></b>	<b><u>-1.869</u></b>	<b><u>-2.417</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>-260</u></b>	<b><u>-114</u></b>	<b><u>-21.154</u></b>	<b><u>23.255</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>23.255</u></b>

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
<i>dont stocks faisant l'objet d'un contrat de vente</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
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	41.482	102.025
<b><u>Total actif</u></b>	<b><u>16.300</u></b>	<b><u>151.164</u></b>	<b><u>39.890</u></b>	<b><u>223</u></b>	<b><u>32.172</u></b>	<b><u>35.818</u></b>	<b><u>214.423</u></b>	<b><u>489.990</u></b>	<b><u>69.073</u></b>	<b><u>405.183</u></b>

30-04-18	<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	13.190	154.060	171.746	0	24.801	35.892	0	399.690	-118.157	281.533
<i>dont stocks faisant l'objet d'un contrat de vente</i>	0	0	136.858	0	0	0	0	136.858	-47.841	89.017
Immobilisations corporelles	778	264	114	0	20	0	0	1.176	0	1.176
Participations mises en équivalence							0	0	91.828	91.828
Autres actifs(*)							139.060	139.060	-6.052	133.008
<b><u>Total actif</u></b>	<b><u>13.969</u></b>	<b><u>154.324</u></b>	<b><u>171.860</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>24.821</u></b>	<b><u>35.892</u></b>	<b><u>139.060</u></b>	<b><u>539.926</u></b>	<b><u>-32.381</u></b>	<b><u>507.545</u></b>

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

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
<b><u>Total passifs</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>110.756</u></b>	<b><u>58.092</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>6.810</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>156.017</u></b>	<b><u>331.676</u></b>	<b><u>-84.807</u></b>	<b><u>246.869</u></b>

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

30-04-18	<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	110.171	51.869	0	1.030	0	96.773	259.842	-68.598	191.244
Autres passifs (*)							125.326	125.326	36.216	161.543
<b><u>Total passifs</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>110.171</u></b>	<b><u>51.869</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>1.030</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>222.099</u></b>	<b><u>385.169</u></b>	<b><u>-32.382</u></b>	<b><u>352.787</u></b>

(\*) Inclus 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 chiffre d'affaires

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

	<b>30-04-19</b>	<b>Segment</b>
Client 2	54,1%	Luxembourg
Client 4	24,7%	France
Client 5	21,3%	France

	<b>30-04-18</b>	<b>Segment</b>
Client 1	95,3%	Belgique
Client 2	4,1%	Luxembourg
Client 3	0,6%	Roumanie

### Note 7 : Marge brute

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, et 1<sup>er</sup> mai 2018 pour le Groupe, 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.

La marge brute au 30/04/2019 s'établit à 28 052. Elle comprend essentiellement:

- \* La marge réalisée sur la vente en VEFA du projet de bureaux Native.
- \* 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.

La marge brute au 30/04/2018 s'établit à 46.410. Elle comprend essentiellement :

- \* La marge réalisée sur la vente du projet Passport.
- \* La marge réalisée sur les premières ventes des appartements du Royal Hamilius.
- \* Les ajustements budgétaires sur le projet Royal Hamilius

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

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

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.

Au 30/04/2019, la vente du projet Network a été réalisée en coentreprise.

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

Ces frais sont présentés par nature dans les notes suivantes.

<u>Désagrégation des revenus (en milliers €)</u>	<b>30-04-19</b>
<b>Bureaux et Commerces</b>	<b>88.837</b>
Terrain	31.296
Construction	50.848
Commercialisation	2.402
Autres	4.290
<b>Résidentiel</b>	<b>26.386</b>
Unité résidentielle d'un projet-Loi Breyne ou équivalente	26.386
Unité résidentielle d'un projet-Autres	0
<b>Total du chiffre d'affaires</b>	<b>115.223</b>
<b>Moment de reconnaissance du revenu (hors loyers)</b>	
Moment précis	33.699
A l'avancement	50.848

A noter que les montants repris dans le poste « Autres » correspond à des loyers.

#### **Note 8 : Frais de personnel**

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

	30-04-19	30-04-18
Frais de personnel administratif et commercial	7.109	7.465
Frais de personnel sur projet	2.389	2.722
<b>Total frais de personnel de l'exercice</b>	<b>9.498</b>	<b>10.187</b>

	30-04-19	30-04-18
Avantages à court terme	7.905	8.147
Avantages postérieurs à l'emploi	501	465
Stock option	1.092	1.574
<b>Total frais de personnel</b>	<b>9.498</b>	<b>10.187</b>
<b>Emploi en équivalents temps plein</b>		
Nombre de travailleurs à la fin de l'exercice	39	38

L'ensemble des employés du Groupe bénéficient d'une assurance groupe du type "defined contribution". A ce titre, aucune provision ne doit être comptabilisée dans les comptes. A noter cependant que, en Belgique, selon la Loi sur les Pensions Complémentaires, l'employeur doit garantir un rendement minimum sur les plans de pension. Pour les contributions de l'employeur, ce rendement minimum s'élève à 3,25%. Or depuis le 01/01/2013 notre assureur belge ne garantit, pour les nouveaux versements, qu'un taux de 2,25%. A ce jour aucune provision n'a été comptabilisée pour ce différentiel garanti. En effet, aucun sous-financement important n'est à noter.

#### **Note 9 : Autres charges opérationnelles**

Les autres charges opérationnelles se décomposent comme suit :

	30-04-19	30-04-18
	<i>En milliers d'euros</i>	<i>En milliers d'euros</i>
Frais de déplacements (avions, trains, hôtels, taxis, restaurants, frais de voiture)	641	705
Autres frais de personnel (frais de cantine, séminaires et formations, cotisations et documentations)	231	200
Loyers et charges bureaux (incluant taxes et consommations diverses)	883	766
Autres frais de bureau (assurances, frais de poste, fournitures, entretiens et réparations)	323	215
Informatique et téléphonie	372	304
Honoraires (audit, bureaux comptables, fiscalité, payroll, avocats)	550	520
Communication et publicité	72	113
Autres	255	88
Capitalisation projets	-687	-1.279
<b>TOTAL</b>	<b>2.641</b>	<b>1.632</b>

Les autres charges opérationnelles restent relativement stables par rapport à l'année précédente, la capitalisation sur les projets a été par contre moins importante.

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

	<b>30-04-19</b>	<b>30-04-18</b>
	<i>En milliers d'euros</i>	<i>En milliers d'euros</i>
Montant total des loyers comptabilisés en charge de la période ou alloués aux projets	680	656
Revenus des sous-locations	0	0
Montant total des paiements minimaux à effectuer:		
- à 1 an ou moins	686	712
- à plus de 1 an mais moins de 5 ans	841	867
- à plus de 5 ans	11	13

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

**Note 10 : Résultat financier**

	<b>30-04-19</b>	<b>30-04-18</b>
Charges d'intérêt	-5.078	-4.985
Charges d'intérêts projets en exploitation	-3.066	0
Variations de juste valeur d'instruments dérivés	0	-37
Autres charges financières	0	0
<b>Charges financières</b>	<b>-8.144</b>	<b>-5.022</b>
Produits d'intérêt	161	72
Variations de juste valeur d'instruments dérivés	0	0
Autres produits financiers	0	0
<b>Produits financiers</b>	<b>161</b>	<b>72</b>
<b>Total</b>	<b>-7.982</b>	<b>-4.950</b>

Au 30/04/2019 la charge d'intérêt s'élève à 8 144 contre 5 022 au 30/04/2018.

Ces chiffres excluent les intérêts capitalisés. Cette année, le projet Best étant en exploitation l'ensemble des frais de financement de ce projet ont été pris en charges pour un montant de 3 066.

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

**Note 11 : Impôts sur le résultat**

	30-04-19	30-04-18
<b>I. Ventilation des impôts</b>		
<b>Impôts courants</b>		
Impôts sur le résultat de l'exercice	-2.481	-4.515
Impôts régularisation des exercices antérieurs	0	0
<b>Total des impôts courants</b>	<b>-2.481</b>	<b>-4.515</b>
<b>Impôts différés</b>	<b>-1.372</b>	<b>-2.779</b>
<b>Total impôts courants et différés</b>	<b>-3.853</b>	<b>-7.294</b>
<b>II. Rapprochement entre le taux d'impôt théorique et le taux d'impôt effectif.</b>		
Taux de l'impôt	29,58%	33,99%
Résultat avant impôt	18.902	30.549
Moins la part du résultat des sociétés mises en équivalence	-8.204	1.719
<b>Résultat avant impôts hors sociétés mises en équivalence</b>	<b>10.696</b>	<b>32.267</b>
<b>Impôts sur base du taux théorique (29,58%)</b>	<b>3.164</b>	<b>10.968</b>
Ajustements d'impôt		
sur pertes fiscales et différences temporelles déductibles pour lesquelles aucun actif d'impôt différé n'est reconnu	3.562	1.285
sur utilisation de pertes fiscales antérieures pour lesquelles aucun actif d'impôt différé n'avait été reconnu	-153	-7.996
reprise de DTA non justifiés par des produits futurs	0	230
passif d'impôt reconnu sur différence temporelle	1.006	0
différence de taux d'impôt	-99	833
régularisation d'impôt sur exercices antérieurs	89	0
reconnaissance d'impôts différés actifs non reconnus dans les exercices antérieurs	-2.430	0
crédits d'impôts (intérêts notionnels) attribuables aux dépenses non admises	412	311
sur éléments non taxables	-1.509	847
autres	-191	816
<b>Impôts sur base du taux de l'impôt effectif pour l'exercice</b>	<b>3.853</b>	<b>7.294</b>
Résultat avant impôts hors sociétés mises en équivalence	10.696	32.267
Taux d'impôt effectif	36,0%	22,6%

**Note 12 : Immobilisations corporelles**

Valeurs comptables	30-04-19	30-04-18
	En milliers d'euros	En milliers d'euros
Installations, machines et outillage	438	267
Mobilier et matériel roulant	438	607
Matériel de bureau et informatique	401	302
<b>TOTAL</b>	<b>1.277</b>	<b>1.176</b>

Mouvements des immobilisations corporelles	Installations, machines et outillage	Mobilier et matériel roulant	Matériel de bureau et informatique	Total
	En milliers d'euros	En milliers d'euros	En milliers d'euros	En milliers d'euros
<b>Coût</b>				
<i>Solde au 1er mai 2018</i>	1.527	1.231	1.839	4.596
Acquisitions	1	227	322	550
Cessions & Désaffectations	0	-130	-2	-132
Incidence des écarts de change	0	0	0	0
Transferts vers d'autres rubriques	0	0	0	0
<i>Solde au 30 avril 2018</i>	1.528	1.328	2.158	5.014
Acquisitions	289	137	230	656
Cessions & Désaffectations	0	-353	0	-353
Incidence des écarts de change	0	0	0	0
Transferts vers d'autres rubriques	0	0	0	0
<i>Solde au 30 avril 2019</i>	1.817	1.112	2.388	5.317
<b>Amortissements et pertes de valeur cumulés</b>				
<i>Solde au 1er mai 2018</i>	-1.141	-657	-1.767	-3.565
Amortissements actés	-119	-163	-90	-372
Cessions & Désaffectations	0	98	1	99
Incidence des écarts de change	0	0	0	0
Transferts vers d'autres rubriques	0	0	0	0
<i>Solde au 30 avril 2018</i>	-1.260	-722	-1.856	-3.838
Amortissements actés	-119	-161	-131	-411
Cessions & Désaffectations	0	209	0	209
Incidence des écarts de change	0	0	0	0
Transferts vers d'autres rubriques	0	0	0	0
<i>Solde au 30 avril 2019</i>	-1.379	-674	-1.987	-4.040

Au 30/04/2019, les acquisitions et désaffectations font essentiellement suite au renouvellement du parc automobile belge, français et luxembourgeois, ainsi qu'au déménagement des bureaux de Luxembourg.

Au 30/04/2019, aucune garantie n'a été donnée sur des immobilisations corporelles, et aucun engagement n'a été signé en vue d'acquérir des immobilisations corporelles.

### **Note 13 : Immeubles de placement**

Lorsque le Groupe est temporairement bailleur d'immeubles développés destinés à être vendus, les actifs sont comptabilisés au coût conformément à IAS 40 – Immeubles de placement, et les loyers perçus sont imputés en produits. La juste valeur ne peut être déterminée à ce jour, l'actif étant dans une période de croissance commerciale et n'ayant donc pas encore atteint son niveau optimal d'exploitation.

#### **Valeurs comptables**

**30-04-19**

*En milliers d'euros*

<b>COUTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE PRECEDENT</b>	<b>0</b>
Transfert de la valeur comptable nette des immeubles de placement au terme de l'exercice précédent	112.528
Entrée dans le périmètre	0
<b>COUTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE</b>	<b>112.528</b>
<b>AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE PRECEDENT</b>	<b>0</b>
Amortissements	0
<b>AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE</b>	<b>0</b>
<b>VALEUR NETTE COMPTABLE AU 30/04/2019</b>	<b>112.528</b>

Au 30/04/2019, le centre commercial Best est comptabilisé en tant qu'immeuble de placement (transfert effectué depuis le stock vers les immeubles de placement).

A ce stade, aucun amortissement n'est à considérer.

Les immeubles de placement constituent une garantie pour les emprunts du Groupe à hauteur de 83.866.

### **Note 14 : Stocks**

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

	<b><u>30-04-19</u></b>	<b><u>30-04-18</u></b>
Stocks	83.014	281.533
dont frais financiers	7.144	23.806
et dépréciations	-2.532	-2.532

La répartition par zone géographique est la suivante :

	<b><u>30-04-19</u></b>	<b><u>30-04-18</u></b>
Belgique	15.765	13.190
France	541	111.851
Luxembourg	16.908	106.839
Hongrie	13.759	13.761
Roumanie	35.818	35.892
Espagne	223	0
	<u>83.014</u>	<u>281.533</u>

La valeur comptable des stocks évolue comme suit :

<b>Stocks au 1er mai</b>	<b>281.533</b>	<b>213.428</b>
Achats de l'exercice	5.272	144.993
Cessions de l'exercice	-17.035	-92.313
Impact IFRS 15	-89.017	0
Intérêts activés	0	7.169
Frais généraux activés	3.076	4.002
Transferts d'autres comptes	-100.815	0
Réductions de valeurs actées	0	0
Réductions de valeurs reprises	0	4.254
<b>Mouvements de la période</b>	<b>-198.519</b>	<b>68.104</b>
<b>Stocks en fin de période</b>	<b>83.014</b>	<b>281.533</b>

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

Le stock de Best (100.815) a été reclassé dans la rubrique "Immeubles de placement" car il est en exploitation.

D'autre part, suite à l'application de la nouvelle norme IFRS 15, le Groupe ne présente plus les stocks faisant l'objet d'un contrat de vente.

Les stocks constituant une garantie pour les emprunts du Groupe s'élèvent à 26.386 (contre 218.550 au 30/04/18).

La différence s'explique principalement par la reclassification du stock de Best en immeuble de placement, et l'application de la norme IFRS 15.

La capitalisation des coûts financiers liés aux projets hongrois (Vaci Ut et Margit Corner) 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 15 : Créances commerciales**

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

	<b>30-04-19</b>	<b>30-04-18</b>
	<b><u>En milliers d'euros</u></b>	<b><u>En milliers d'euros</u></b>
Créances commerciales	11.636	10.425
<b>TOTAL</b>	<b>11.636</b>	<b>10.425</b>

Le montant de 11.636 se compose notamment des montants à recevoir sur les ventes des appartements du projet Royal Hamilius, des loyers du projet Best, ainsi que des factures à établir à des sociétés mises en équivalence.

Le risque de crédit lié aux créances commerciales est relativement limité, notamment par les dépôts de garantie effectués par les locataires et de par la nature des investisseurs du projet Royal Hamilius.

Les montants échus qui restent impayés dans les sociétés du Groupe après perte de valeur relative au risque de crédit ne sont pas significatifs et ne feront donc pas l'objet d'une présentation dans cette note.

De manière générale, les montants en souffrance font l'objet de rappels réguliers et ne nécessitent pas de réduction de valeur additionnelle à ce stade.

**Note 16 : Autres actifs financiers**

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

	<b>30-04-19</b>	<b>30-04-18</b>
	<u>En milliers d'euros</u>	<u>En milliers d'euros</u>
<b>Autres actifs financiers courants</b>	<b>9.548</b>	<b>3.158</b>
dont: Avances à des coentreprises	127	621
TVA à récupérer et autres taxes	3.735	1.976
Dépôts et cautionnements versés	87	85
Autres	5.599	475
<b>Autres actifs financiers non courants</b>	<b>0</b>	<b>5.299</b>

Au 30/04/2019, le montant de 5.599 est principalement constitué (5.268) du solde à percevoir de l'investisseur sur la vente de 51% des actions des sociétés Royal-Hamilius Commerces et Bureaux, réalisée au cours de l'exercice se clôturant au 30/04/15. Ce montant devra être payé à la livraison des projets Royal Hamilius Bureaux et Commerces au cours de l'exercice 2019-2020.

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

	<b>30-04-19</b>	<b>30-04-18</b>
	<u>En milliers d'euros</u>	<u>En milliers d'euros</u>
Placements à terme	5.754	5.755
Soldes bancaires	68.511	102.836
<b>TOTAL</b>	<b>74.265</b>	<b>108.591</b>

Ce poste comprend les espèces, les dépôts à vue et les placements à très court terme (très liquides, soumis à un risque négligeable de changement de valeur). A noter que les montants en placements à terme ne peuvent être utilisés que sur le projet Royal-Hamilius et, en particulier, à financer tout éventuel Cost Overrun.



### **Note 18 : Capital**

Au 30/04/2019, la structure de l'actionnariat se présente comme suit :

	Nombre d'actions	Participation en %	Catégorie
EUROPE INVEST SA	27.840	83,32%	A
EMABE INVEST SPRL	5.575	16,68%	B
<b>Total</b>	<b>33.415</b>	<b>100,00%</b>	

Actions ordinaires	
<b>Mouvement dans le nombre d'actions</b>	
Nombre d'actions, solde d'ouverture	<b>33.415</b>
Nombre d'actions émises après la clôture de l'exercice au 30/04/2018 et bénéficiant de dividendes au 30/04/2019	0
Nombre d'actions propres détruites	0
Nombre d'actions, solde de clôture	33.415
- actions émises, entièrement libérées	33.415
Nombre d'actions émises après la clôture de l'exercice et bénéficiant de dividendes	0
<b>Nombre total d'actions émises bénéficiant des dividendes au 30/04/2019</b>	<b>33.415</b>

### **Note 19 : Emprunts**

<i>En milliers d'euros</i>	<b>30-04-19</b>	<b>30-04-18</b>
<b>Non-garantis - au coût amorti</b>		
Emprunts contractés auprès:		
d'institutions financières (1)	5.000	19.000
emprunts obligataires (2)	98.868	77.773
	<u>103.868</u>	<u>96.773</u>
<b>Garantis - au coût amorti</b>		
Emprunts bancaires (3)	88.984	94.471
<b>TOTAL</b>	<b><u>192.852</u></b>	<b><u>191.244</u></b>
<b>Courants</b>	10.118	77.027
<b>Non courants</b>	182.734	114.217
<b>TOTAL</b>	<b><u>192.852</u></b>	<b><u>191.244</u></b>

### **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. Ces lignes de crédit sont assorties de Covenants financiers. Ils sont tous respectés au 30/04/2019.
- (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.

#### **Note 20 : Instruments dérivés**

Le groupe CODIC peut être amené à utiliser 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.

Bien qu'il étudie régulièrement l'opportunité de couvrir ce risque, le groupe ne dispose aujourd'hui d'aucun instrument de couverture de taux.

#### **Note 21 : Dettes commerciales**

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

	<b>30-04-19</b>	<b>30-04-18</b>
	<b><u>En milliers d'euros</u></b>	<b><u>En milliers d'euros</u></b>
Dettes commerciales	<u>17.170</u>	<u>69.167</u>
<b>TOTAL</b>	<b><u>17.170</u></b>	<b><u>69.167</u></b>

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

#### **Note 22 : Autres dettes**

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

	<b>30-04-19</b>	<b>30-04-18</b>
	<b><u>En milliers d'euros</u></b>	<b><u>En milliers d'euros</u></b>
<b>Autres dettes</b>	<b><u>5.731</u></b>	<b><u>90.363</u></b>
dont: TVA à payer et autres taxes	0	0
Dettes salariales et sociales	4.201	7.062
Dividendes à payer	0	0
Dépôts et cautionnements reçus	1.009	1.371
Avances partenaires	0	0
Autres	522	81.930

Au 30/04/2018, les autres dettes comprenaient un montant de 81.827 était lié à la comptabilisation de la vente de 51% des actions des sociétés Royal-Hamilius Commerces, Bureaux et Parkings. La diminution des autres dettes est liée à l'application de IFRS 15 (voir note2). Les dettes salariales et sociales reprennent les rémunérations fixes et variables à payer et le pécule de vacances.

## **Note 23 : Catégories d'instruments financiers**

<i>En milliers d'euros</i>	<b>30-04-19</b>	<b>30-04-18</b>
<b>Actifs financiers</b>		
<i>Juste valeur par le biais du compte de résultats</i>		
<i>détenus à des fins de transaction</i>	0	0
<i>Coût amorti</i>		
Créances commerciales	11.636	10.425
Garanties données	87	85
Autres actifs financiers	9.461	8.372
Trésorerie et équivalents de trésorerie	74.265	108.591
<b>Passifs financiers</b>		
<i>Juste valeur par le biais du compte de résultats</i>		
<i>détenus à des fins de transaction</i>	0	0
<i>Coût amorti</i>		
Dettes financières	192.852	191.244
Dettes commerciales	17.170	69.167
Garanties reçues	1.009	1.371
Autres dettes	4.722	88.992

### **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, 2017 et 2019 pour une durée de 5 ans chacun. Ces émissions à taux fixe ont confirmé la volonté du groupe de limiter son exposition au risque de fluctuation de taux. En effet, la plupart des crédits octroyés par les banques pour le financement de projets immobiliers prennent la forme de Straight Loans à taux variables. Le groupe étudie également de manière régulière l'opportunité de couvrir son exposition au risque de taux via la souscription d'instruments dérivés (CAP ou Swap).

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

Ce taux d'endettement financier s'établissait au 30 avril 2019 à 48 %.

### **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 peut utiliser 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.

Si le groupe CODIC ne dispose pas d'instruments dérivés au 30/04/2019, Il reste néanmoins vigilant et étudie de manière régulière l'opportunité de couvrir partiellement son exposition au risque de change.

Une variation de taux d'intérêt de 50 points de base à la hausse ou à la baisse aura un impact de +/- 470 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 immeuble 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 callable 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 créances commerciales sont traitées dans la note n°15. Les clients représentant plus de 10% du chiffre d'affaire sont repris dans la note 6.

## Gestion du risque de liquidité

### Tableau des risques de liquidité et de taux d'intérêt

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

<b>30-04-19</b>	<b>Taux</b>	<b>Moins de 1 an</b>	<b>De 1 an à 2 ans</b>	<b>De 2 à 3 ans</b>	<b>De 3 à 5 ans</b>	<b>Plus de 5 ans</b>
<b>En milliers d'euros</b>						
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>

<b>30-04-18</b>	<b>Taux</b>	<b>Moins de 1 an</b>	<b>De 1 an 2 ans</b>	<b>De 2 à 3 ans</b>	<b>De 3 à 5 ans</b>	<b>Plus de 5 ans</b>
<b>En milliers d'euros</b>						
Emprunts contractés auprès:						
d'institutions financières	E3M	65.436	46.639	130	7.697	0
emprunt obligataire 13-18	7,25%	14.565	0	0	0	0
emprunt obligataire 15-20	5,50%	1.650	1.650	31.650	0	0
emprunt obligataire 17-22	4,25%	1.488	1.488	1.488	37.976	0
		<u>83.139</u>	<u>49.777</u>	<u>33.268</u>	<u>45.673</u>	<u>0</u>

### Facilités de financement

	<b>30-04-19</b>	<b>30-04-18</b>
<b>En milliers d'euros</b>		
Facilités de découvert bancaire non garanties		
Montant prélevé	5.000	19.000
Montant non prélevé	<u>25.000</u>	<u>20.000</u>
	<u>30.000</u>	<u>39.000</u>
Facilités de découvert bancaire garanties		
Montant prélevé	88.984	94.471
Montant non prélevé	<u>0</u>	<u>26.435</u>
	<u>88.984</u>	<u>120.906</u>

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

	Valeur Comptable	Juste Valeur	Valeur Comptable	Juste Valeur	Hiérarchie de juste valeur
	30-04-19 En milliers d'euros		30-04-18 En milliers d'euros		
<b>Actifs financiers</b>					
<i>Actifs financiers au coût amorti</i>					
Créances commerciales	11.636	11.636	10.425	10.425	Niveau 2
Autres actifs financiers					
Courant	9.548	9.548	3.158	3.158	Niveau 2
Non courant	0	0	5.299	5.299	Niveau 2
<b>Passifs financiers</b>					
<i>Passif financier au coût amorti</i>					
Autres dettes	5.731	5.731	90.363	90.363	Niveau 2
Dettes commerciales	17.170	17.170	69.167	69.167	Niveau 2
Dettes financières					
d'institutions financières	5.000	5.000	19.000	19.000	Niveau 2
emprunts obligataires	98.868	100.976	77.773	79.214	Niveau 2
emprunts bancaires	88.984	88.984	94.471	94.471	Niveau 2

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

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

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

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

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

### **Gestion des risques liés au capital**

Le Groupe 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. En ce sens, le groupe a pour politique de maintenir un rapport dettes/fonds propres proche de 1.

#### **Note 24 : Actifs de contrats en cours**

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

	<b>30-04-19</b> <i>En milliers d'euros</i>	<b>30-04-18</b> <i>En milliers d'euros</i>
Bureaux	2.664	0
<b>TOTAL</b>	<b>2.664</b>	<b>0</b>

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

Au 30/04/2019, le montant présenté concerne l'entité Bureaux du projet Royal-Hamilius.

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

#### **Note 25 : Passifs de contrats en cours**

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

	<b>30-04-19</b> <i>En milliers d'euros</i>	<b>30-04-18</b> <i>En milliers d'euros</i>
Bureaux	326	0
Commerces	12.129	0
Résidentiel	12.435	0
<b>TOTAL</b>	<b>24.890</b>	<b>0</b>

Les passifs de contrats en cours sont les montants perçus par le groupe pour des biens ou services qu'il n'a pas encore fournis au client.

Au 30/04/2019, les montants présentés concernent les entités Bureaux, Commerces et Résidentielles du projet Royal-Hamilius, ainsi que l'immeuble de bureaux Native (France).

#### **Note 26 : Relations avec les parties liées**

##### **Relations entre la société mère et ses filiales et coentreprises**

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

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

##### **Relations avec les coentreprises**

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

	<b>30-04-19</b> <i>En milliers d'euros</i>	<b>30-04-18</b> <i>En milliers d'euros</i>
<b>Avances à des coentreprises</b>	<b>127</b>	<b>621</b>
dont: intérêts	0	37
<b>Avances partenaires</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
dont: intérêts	0	0

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

En outre, des prestations MOD (Maîtrise d'Ouvrage Déléguée) ont été facturées entre sociétés du Groupe au cours de l'exercice clôturé au 30/04/2019:

	<b>30-04-19</b>	<b>30-04-18</b>
	<u>En milliers d'euros</u>	<u>En milliers d'euros</u>
RH (Codic LU)	1.433	581
Maxima III (Codic ITL)	128	50
<b>TOTAL</b>	<b>1.560</b>	<b>631</b>

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

Un récapitulatif est présenté ci-dessous :

<u>Société</u>	<u>En support de</u>	<u>Bénéficiaire</u>	<b>30-04-19</b>	<b>30-04-18</b>	<u>Détail</u>
			<u>Milliers €</u>	<u>Milliers €</u>	
Codic International	Taksony9-Alpha	2 OTP Bank (GCR 1)	600	600	Engagement de cost overruns
	RH non résidentiel	2 Pool bancaire	8.000	8.000	Garantie de paiement
	RH non résidentiel	2 Pool bancaire	4.685	0	Garantie de paiement
	RH résidentiel	1 Pool bancaire	non fixé	non fixé	Garantie de paiement et garantie d'achèvement
	L2 A & L2 B	2 ING Luxembourg	5.000	2.500	Corporate guarantee à 1ère demande
	L2 A & L2 B	2 ING Luxembourg	non fixé	non fixé	Engagement de cost overruns et cash deficiency
	Best Invest I	1 CACIB (Best)	6.000	2.900	Engagement de cost overruns
	Best Invest I	1 CACIB (Best)	0	36.000	Corporate guarantee
	Bagneux Briand	2 CA-CIB (Network)	5.000	5.948	Engagement de cost overruns
	2, Av. de la Gare	1 CA-CIB (Montigny)	0	3.900	Caution solidaire et indivisible
	Codic Belgique	1 Etex et Etexo	4.750	4.750	Garantie de paiement de solde du prix
RHC, RHB, RHP	RHC, RHB, RHP	2 Pool bancaire	non fixé	non fixé	Garantie de paiement et de bonne exécution
RHR1, RHR2, RHR3	RHR1, RHR2, RHR3	1 Pool bancaire	non fixé	non fixé	Garantie de paiement et de bonne exécution
Royal Hamilius SA	RH non résidentiel	2 Pool bancaire	9.800	9.800	Garantie d'achèvement
Royal Hamilius SA	RH résidentiel	1 Pool bancaire	non fixé	non fixé	Garantie de paiement et garantie de bonne fin du crédit
Royal Hamilius SA	RH résidentiel	1 Pool bancaire	non fixé	non fixé	Garantie de bonne fin et de bonne exécution
Royal Hamilius SA	RH résidentiel	1 Luxembourg (Ville)	non fixé	non fixé	Garantie de bonne exécution au terme de l'emphytéose
<b>TOTAL</b>			<b>43.835</b>	<b>74.398</b>	

1 Société consolidée selon la méthode globale

2 Société mise en équivalence

#### Relations avec les actionnaires

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



## Relations avec les principaux dirigeants

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

	<b>30-04-19</b>	<b>30-04-18</b>
	<i>En milliers d'euros</i>	<i>En milliers d'euros</i>
Avantages à court terme *	3.967	3.721
Avantages à long terme	59	67
Avantages postérieurs à l'emploi	269	317
Options sur actions	1.092	1.574
<b>TOTAL</b>	<b>5.387</b>	<b>5.679</b>

\* Hors charges sociales, le cas échéant

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

## Note 27 : Droits et engagements hors bilan

	<b>30-04-19</b>	<b>30-04-18</b>
<b>Garanties constituées par des tiers au profit du Groupe CODIC</b>	<b>274.286</b>	<b>71.127</b>
<b>Garanties constituées par le Groupe CODIC au profit de tiers:</b>		
* Garanties bancaires:		
* Garanties "marchand de biens" (acquisitions avec droits d'enregistrement au taux réduit)	2.294	2.776
* Garanties de "bonne fin d'exécution" (données dans le cadre de la réalisation de travaux)	1.000	5.000
* Garanties "autres" ( bonne fin de paiement, garantie locative, etc.)	2.826	951
* Cautions solidaires en support de filiales du Groupe CODIC	43.835	15.257
<b>TOTAL:</b>	<b>49.955</b>	<b>23.984</b>
<b>Garanties réelles constituées par le Groupe CODIC au profit de tiers:</b>		
* Hypothèques	179.829	135.996
* Mandats hypothécaires	385.521	322.345
* Mise en gage de titres	378.537	340.846
<b>TOTAL:</b>	<b>943.887</b>	<b>799.187</b>

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

### Actifs éventuels :

Lors de la revente par Codic Promotion Espagne SL à Santa Lucia d'un terrain situé à Villaverde, une augmentation significative de la valeur cadastrale dudit terrain a été actée, entraînant dans la foulée une augmentation significative de la taxe due par la partie venderesse lors de la revente. Une requête en contestation a été introduite auprès de l'instance compétente et s'appuie sur une jurisprudence récente, laquelle stipulant que l'impôt dû lors de la revente d'un terrain peut être remboursé s'il est apporté la preuve qu'il n'a pas augmenté de valeur depuis son acquisition jusqu'à sa revente.

Suite à la récupération par Espace Ploeisti SRL du montant indûment payé en principal à l'Etat Roumain au titre d'impôt sur les intérêts générés par les prêts interco au moment de leur capitalisation mensuelle, nous avons introduit une nouvelle requête pour obtenir le remboursement des intérêts calculés sur la sommes indûment payée, et ce, depuis son paiement. Par jugement intervenu en mars 2018, la Cour de Bucarest nous a donné raison et condamne en première instance les autorités fiscales à rembourser à Espace Ploeisti un montant égal à 1,677,057.5 RON (soit 363,647.8 €). Les autorités ont fait appel de la décision et nous sommes dans l'attente de la fixation du calendrier procédural.

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

### Passifs éventuels :

Le Groupe a des passifs éventuels liés à des procédures judiciaires découlant du cours habituel de ses activités. Au 30/04/19, il n'y a ni litige, ni procédure significative en cours à l'encontre du Groupe pour lesquels des provisions n'auraient pas été constituées ou qui exigeraient des informations complémentaires.

## **Note 29 : Impôts différés**

	30-04-19	30-04-18
Impôts différés actifs	3.189	3.243
Impôts différés passifs	1.367	49
Impôt différé net	1.822	3.194

	Balance d'ouverture 30-04-18			Balance de clôture 30-04-19
En milliers d'euros		Reconnu en résultat	Cession	Actifs d'impôts différés nets
Frais activés sur projets	-812	-175		-987
Différentiel reconnaissance de marge (FAE et FAR)	1.013	-4.833		-3.820
Pertes fiscales reportées	3.607	3.636		7.243
Différences de change	-589	0		-589
Autres	-25	0		-25
<b>Total des impôts différés</b>	<b>3.194</b>	<b>-1.372</b>		<b>1.822</b>

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

Actifs d'impôts différés non comptabilisés :

En milliers d'euros	30-04-19	30-04-18
Total des impôts différés non comptabilisés	18.979	20.240

Les impôts différés relatifs aux pertes fiscales reportées et aux crédits d'impôts de Codic International ont été reconnus à hauteur des profits taxables futurs estimés. Les actifs d'impôts différés non reconnus s'élèvent à 18 979 milliers d'euros. Les actifs d'impôt différé relatifs aux pertes fiscales des filiales, en Belgique ou à l'étranger, ne sont reconnus pour autant qu'il y ait une évidence suffisante qu'une base imposable se dégagera dans un avenir prévisible permettant de les utiliser.

Les pertes fiscales pour lesquelles aucun actif d'impôt différé n'est reconnu s'élèvent à 64 163 (30/04/2018: 68 424) et n'ont pas de date d'expiration.

Des actifs d'impôts différés nets s'élevant à 1 822 (2018 :3 194) concernent principalement des entités fiscales ayant encouru une perte durant les exercices antérieurs.

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

### **Note 30 : Coentreprises**

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

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

#### **Sociétés mises en équivalence au 30/04/2019**

	Activité	Pays	Pourcentage de détention par le Groupe
Maxima III kft	Promotion immobilière	Hongrie	50%
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-Parkings 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	Luxembourg	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 30/04/2019**

En milliers d'euros	Stock	Disponible	Créances	Dettes	Dettes	Dettes	Dettes	Marge	Résultat	Impôt sur le rés.
				fin.LT	fin. CT	Comm.	Fiscales		brute	
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 s'agissant de ceux développés dans les co-entreprises. Contrairement à l'exercice précédent, 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 loyer 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

**Sociétés mises en équivalence 30/04/2018**

En milliers d'euros	Stock	Disponible	Créances	Dettes	Dettes	Dettes	Dettes	Marge	Résultat	Résultat
				fin.LT	fin. CT	Comm.	Fiscales		brute	Financier
Maxima III kft	0	2.487	65	0	0	4	0	0	553	0
Carré Or Invest SA	105	7	2	0	0	7	0	0	0	-5
Espace Carré Or SA	7.174	6	2	0	0	6	0	0	-2	-5
Parc Saint Julien Sarl	35.833	210	2.893	23.023	0	951	515	-2.796 *	-1	-53
T7 kft	3.424	1.196	0	0	0	1.245	51	0	-17	0
Taksony9-Alpha kft	4.416	1.822	166	2.060	0	1.210	0	0	-18	0
DG144 kft	3.472	20	2	0	0	24	0	0	-17	0
DG 148 KFT	3.507	20	3	0	0	24	0	0	-17	0
Codinvest croisette SA	0	1	0	0	0	2	0	-1	0	0
15 Avenue du Centre SCI	0	1.299	284	0	0	1.122	0	-108	0	0
Gateway SA	0	658	0	0	0	3	0	0	0	0
Royal Hamilius-Commerces SA	73.949	3.154	1.992	40.503	0	4.794	0	0	0	0

Royal Hamilius-Parkings SA	3.863	2.683	980	24.900	0	2.814	11	0	0	0
Royal Hamilius-Bureaux SA	45.567	122	918	13.371	0	1.015	0	0	0	0
L2A SA	19.794	572	95	12.872	0	1.382	14	0	-2	28
L2B SA	11.289	-2	883	3.430	0	405	1	0	-2	42
Bagneux briand SAS	9.445	701	713	4.800	0	6.155	0	0	-1	833
Bagneux Victor Hugo SAS	865	63	64	0	0	6	0	0	-10	7

\* Une réduction de valeur de 3,7 M a été actée sur le projet Carré d'Or. Celle-ci est équivalente à :  
- une réduction de 7,7% du loyer-cible sans modification du rendement-cible de l'actif (yield) ou  
- une augmentation de 8,4% du yield (sans modification du loyer-cible).

Le tableau ci-dessous présente une analyse de sensibilité de cette réduction de valeur aux prévisions de loyer et de yield.

Variation du loyer-cible	- 2%	- 5%	- 7,7%	- 10%	- 12%
Réduction de valeur	955	2.387	3.687	4.773	5.728
Ecart par rapport à la réduction de valeur actée	-2.732	-1.300	0	1.086	2.041

Variation du yield-cible	+ 2%	+ 5%	+ 8,4%	+ 10%	+ 12%
Réduction de valeur	936	2.273	3.687	4.339	5.114
Ecart par rapport à la réduction de valeur actée	-2.751	-1.414	0	652	1.427

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

#### Sociétés mises en équivalence 30/04/2019

	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%		-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%		326
Royal Hamilius-Commerces SA	50.865	49%		24.924
Royal Hamilius-Bureaux SA	37.248	49%		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
			<b><u>Total</u></b>	<b><u>106.339</u></b>

**Sociétés mises en équivalence 30/04/2018**

	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	-8.128	80%	29.332	22.829
Maxima III kft	-8	50%	-	-4
T7 kft	-663	50%	3.472	3.140
Taksony9-alpha kft	-702	50%	3.340	2.990
DG 144 kft	-688	50%	3.615	3.270
DG 148 kft	-679	50%	3.637	3.298
15 Avenue du Centre SCI	12.460	50%	-6.000	230
Codinvest Croisette SAS	-51	50%	51	25
Gateway SA	655	50%	0	328
Royal Hamilius-Commerces SA	22.191	49%	14.431	25.304
Royal Hamilius-Parkings SA	8.996	49%	-2	4.406
Royal Hamilius-Bureaux SA	14.721	49%	11.184	18.398
L2A SA	-290	50%	3.329	3.183
L2B SA	-387	50%	4.462	4.268
Bagneux Briand SAS	-1.666	50%	527	-305
Bagneux Victor Hugo SAS	-13	50%	474	467
			<b>Total</b>	<b>91.828</b>

Seule la société momentanée Codic Immobilier dont l'activité est la promotion immobilière est considérée comme une entreprise commune et consolidée par intégration proportionnelle dans les comptes consolidés au 30 avril 2019.

**Note 31 : Stock-options**

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

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

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

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

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

Les caractéristiques de chacun des plans sont les suivantes :

Plan	Période d'exercice	Nombre stock option	Prix d'exercice par action	Juste valeur par action	Prise en charge	Prise en charge	Prise en charge	Prise en charge	Total
					annuelle 2015/2016	annuelle 2016/2017	annuelle 2017/2018	annuelle 2018/2019	
					euros	euros	euros	euros	euros
2015/2016	15/09-15/10/2019	700	2399	408	285.257	372.883	428.820	270.106	1.357.066
2016/2017	15/09-15/10/2020	700	2831	533	0	372.883	428.820	270.106	1.071.809
2017/2018	15/09-15/10/2021	710	3305	613	0	0	349.182	273.965	623.147
2018/2019	15/09-15/10/2022	720	3.811	386				277.823	277.823
				<b>total</b>	<b>285.257</b>	<b>745.766</b>	<b>1.206.822</b>	<b>1.092.000</b>	<b>3.329.845</b>

**Note 32 : Evénements subséquents**

Depuis le 30/04/2019, une lettre d'intention a été signée pour la location du solde du bâtiment A du projet Altitude. Le taux de location du bâtiment B a également été porté à 93% par la levée d'une option sur le rez-de-chaussée.

En Belgique et en Espagne, des contrats d'acquisition de parcelles de terrains ont été signés sous conditions d'obtention des autorisations en vue du développement de projets immobiliers d'importance.

### 3. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES







## **Codic International SA**

Rapport du commissaire à l'assemblée générale pour l'exercice clos le  
30 avril 2019 - Comptes consolidés

## Rapport du commissaire à l'assemblée générale de Codic International SA pour l'exercice clos le 30 avril 2019 - 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 17 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 2019, ainsi que l'état consolidé du résultat global, l'état consolidé des variations des capitaux propres et un tableau consolidé des flux de trésorerie de l'exercice clos à cette date, ainsi que les annexes, contenant un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives, dont le total de l'état de la situation financière consolidé s'élève à 405 183 (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 15 049 (000) EUR.

A notre avis, les comptes consolidés donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du groupe au 30 avril 2019, 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 de gestion 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 de gestion relatives à l'établissement des comptes consolidés

L'organe de gestion 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 de gestion 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 de gestion 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.

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

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

L'organe de gestion 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 (révisée en 2018) 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 119 du Code des sociétés.

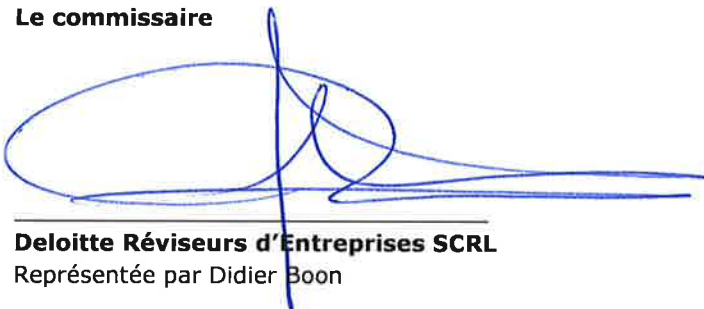
Dans le cadre de notre audit des comptes consolidés, nous devons également apprécier, en particulier sur la base de notre connaissance acquise lors de l'audit, si le rapport de gestion sur les comptes consolidés comporte une anomalie significative, à savoir une information incorrectement formulée ou 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 134 du Code des sociétés ont correctement été ventilés et valorisés dans l'annexe aux comptes consolidés.

Zaventem, le 16 août 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

## 4. DÉCLARATION DE LA PERSONNE PHYSIQUE RESPONSABLE



**DECLARATION DE LA PERSONNE PHYSIQUE  
RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER**

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes et les états financiers consolidés résumés de CODIC International pour l'exercice écoulé sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat du groupe consolidé au 30 avril 2019, et que le rapport annuel d'activité figurant en pages 4 et 5, présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour l'exercice à venir.

Fait à Bruxelles, le 30 août 2019.



Monsieur Hervé Bodin  
*Chief Financial Officer*