

CODIC INTERNATIONAL S.A.

RAPPORT FINANCIER ANNUEL
30 AVRIL 2018



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 01/05/17 au 30/04/18
(Exercice 2017-18)

Principaux éléments de l'activité

En France :

La construction du projet B'est, centre commercial de plus de 55.000 m² situé en Moselle à Farébersviller, est désormais achevée et le centre commercial a ouvert ses portes au public le 11 avril 2018. Son taux d'occupation dépasse 95% et ses performances commerciales au terme des premiers mois d'exploitation s'avèrent robustes.

La construction du projet Network situé à Bagneux (92), immeuble de bureaux d'une surface totale de 21.000 m², a commencé en avril 2018 pour une livraison prévue en 2020. L'immeuble est déjà pré loué à plus de 50% à la société d'édition Mondadori

Postérieurement à la clôture comptable du 30 avril 2018, l'immeuble a été cédé dans le cadre d'une VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement) au fond d'investissement LBO France.

Au Luxembourg :

Les travaux du projet Royal-Hamilius situé au centre-ville de Luxembourg, qui a été cédé partiellement en 2015 à une filiale du fonds souverain ADIA, progressent rapidement, la superstructure atteignant déjà le 5^{ème} niveau (sur un total de 7). S'agissant de l'immeuble du *Grand Magasin*, un bail long-terme a été signé en janvier 2018 avec l'opérateur français Galeries Lafayette pour 9.000 m². Le rez-de-chaussée inférieur sera quant à lui occupé par Fnac.

Postérieurement à la clôture comptable du 30 avril 2018, le parking, qui comporte 628 places sur 7 niveaux de sous-sol, a été livré à son exploitant (la société Apcoa) en vue de son ouverture au public en septembre 2018.

Par ailleurs, la construction du projet Altitude situé à Leudelange, composé de deux immeubles de bureaux d'une surface totale de 13.000 m², se poursuit conformément au planning. Pour rappel, le premier immeuble est d'ores et déjà loué à plus de 60%.

En Belgique :

L'immeuble PassPort, situé sur l'aéroport Bruxelles National, a été cédé en mars 2018 pour un montant de 131 M€ HT à AXA IM - Real Assets agissant pour le compte de l'un de ses clients. L'immeuble a été entièrement loué avant la livraison du bâtiment : cinq locataires prestigieux l'occupent avec une vue imprenable sur les pistes de l'aéroport (KPMG, Microsoft, Tribes, Redevco et Etex).

En Hongrie :

Les travaux du développement résidentiel Green Corner à Budapest avancent rapidement. Les deux immeubles, totalisant plus de 200 appartements, seront livrés pour novembre 2019. La commercialisation des appartements est un véritable succès puisque ceux-ci sont déjà vendus à plus de 55 %.

CODIC possède à ce jour un portefeuille de développement constitué d'une **quinzaine de projets, représentant une surface locative totale supérieure à 300.000 m²**. Ce portefeuille est principalement concentré sur la France, la Belgique et le Luxembourg.

Principaux éléments financiers

Eléments de rentabilité

Au terme de l'exercice 2017-18 (du 1er mai 2017 au 30 avril 2018), CODIC a réalisé une marge brute consolidée de 46,4 M€, en hausse de 20% par rapport à l'exercice 2016-17.

Le résultat net dégagé par le Groupe s'est établi 23,3 M€ (+12% par rapport à l'exercice précédent).

Structure financière

Les fonds propres consolidés du Groupe s'élevaient au 30 avril 2018 à 154,8 M€ (+9,4%) pour une dette financière nette de 82,6 M€ (soit un *gearing* de seulement 53%). Les stocks, comptabilisés en coûts historiques, s'établissaient quant à eux à 281,5 M€, dont 89,0 M€ faisant l'objet d'un contrat de vente.

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

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

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 - 30/04/2018 (MILLIERS D'EUROS)

I) ETAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL

	Notes	30/04/2018	30/04/2017
Chiffre d'affaires		137.424	189.188
Coût des ventes		-91.014	-150.522
Marge brute	7	46.410	38.666
Autres produits		296	612
Autres produits		296	612
Gain/(Perte) liée à la vente de sociétés mises en équivalence		0	0
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence		-1.719	-1.832
Total des Sociétés mises en équivalence		-1.719	-1.832
Charges administratives et commerciales		-9.487	-9.133
Frais de personnel	8	-7.465	-7.137
Dotation aux amortissements (-)		-390	-361
Autres charges opérationnelles (-)	9	-1.632	-1.635
Résultat opérationnel -EBIT		35.500	28.313
Charges financières (-)	10	-5.022	-4.224
Produits financiers	10	72	963
Résultat avant impôt		30.549	25.052
Impôt sur le résultat	11	-7.294	-4.308
Résultat après impôt et résultat global		23.255	20.744
Participations ne donnant pas le contrôle		0	0
Résultat global part du groupe		23.255	20.744

2) BILAN CONSOLIDÉ

	Notes	30/04/2018	30/04/2017
Actifs			
<hr/>			
Actifs non courants		9.733	12.330
Immobilisations corporelles	12	1.176	1.030
immobilisations incorporelles	13	15	28
Actifs d'impôts différés	27	3.243	5.973
Autres actifs financiers	16	5.299	5.299
<hr/>			
Participations mises en équivalence		91.828	87.494
<hr/>			
Actifs courants		405.984	282.476
Stocks	14	281.533	213.428
Stocks ne faisant pas l'objet d'un contrat de vente		192.516	161.012
Stocks faisant l'objet d'un contrat de vente		89.017	52.416
Créances commerciales	15	10.425	4.870
Autres actifs financiers	16	3.158	5.041
Instruments dérivés		0	38
Impôts à récupérer		1.669	1.634
Trésorerie et équivalents de trésorerie	17	108.591	56.924
Autres actifs courants		609	541
<hr/>			
Total de l'actif		507.545	382.300
<hr/>			

Notes

30/04/2018

30/04/2017

Capitaux propres et passifs

Total des capitaux propres		154.758	141.494
Capitaux propres - part du groupe		154.758	141.494
Capital souscrit	18	5.484	5.484
Prime d'Emission		4.164	4.164
Résultats reportés		145.105	131.841
Ecart de conversion		5	5
Participations ne donnant pas le contrôle		0	0
Passifs non courants		114.266	137.517
Emprunts	19	114.217	137.517
Provisions non courantes		0	0
Passifs d'impôts différés	27	49	0
Passifs courants		238.521	103.289
Emprunts	19	77.027	13.000
Provisions courantes		0	0
Instruments dérivés	20	0	0
Passifs d'impôts courants		1.964	446
Dettes commerciales	21	69.167	44.195
Autres dettes	22	90.363	45.649
Total du passif et des capitaux propres		507.545	382.300

3) TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

30/04/2018

30/04/2017

	30/04/2018	30/04/2017
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		
Entrées de trésorerie sur projets	145.599	166.425
Sorties de trésorerie sur projets (coûts directs)	-99.654	-97.863
Intérêts versés	-7.007	-7.262
<i>dont capitalisés sur projets</i>	-2.927	-3.635
Intérêts reçus	4	1
Impôts payés	-3.060	-6.257
Frais généraux	-3.202	-3.609
Paiements au personnel	-7.750	-7.414
Autres	391	-2.006
	25.320	42.015
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	-581	-508
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	31	69
	-550	-439
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		
Transactions avec les participations ne donnant pas le contrôle	0	0
Augmentation / réduction de capital	0	0
Dividendes versés par la Société à ses actionnaires	-9.991	-4.999
Acquisition et cession d'actions propres	0	0
Emission d'emprunts	74.892	48.778
Remboursement d'emprunts	-38.004	-68.562
	26.897	-24.783
VARIATION DE TRESORERIE		
Trésorerie d'ouverture	56.924	40.130
Trésorerie de clôture	108.591	56.924

4) ETAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

	Capital souscrit	Prime d'émission	Résultats reportés	Ecart de conversion	Total Capitaux propres du Groupe	Part. ne donnant pas le contrôle	Total Capitaux Propres
30/04/2017							
Solde d'ouverture au 01/05/2016	5.484	4.164	116.097	5	125.749	0	125.749
Résultat de l'exercice			20.744		20.744		20.744
Autres éléments du résultat global			0		0		0
Résultat global	0	0	20.744		20.744		20.744
Dividendes payés			-4.999		-4.999		-4.999
Augmentation de capital/rachat actions propres	0	0	0		0		0
Solde de clôture au 30/04/2017	5.484	4.164	131.841	5	141.494	0	141.494
30/04/2018							
Solde d'ouverture au 01/05/2017	5.484	4.164	131.841	5	141.494	0	141.494
Résultat de l'exercice			23.255		23.255		23.255
Autres éléments du résultat global			0		0		0
Résultat global	0	0	23.255		23.255		23.255
Dividendes payés			-9.991		-9.991		-9.991
Augmentation de capital/rachat actions propres (note 11)	0	0	0		0		0
Solde de clôture au 30/04/2018	5.484	4.164	145.105	5	154.758	0	154.758

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
8. Frais de personnel
9. Autres charges opérationnelles
10. Résultats financiers
11. Impôts sur le résultat
12. Immobilisations corporelles
13. Immobilisations incorporelles
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. Relations avec les parties liées
25. Droits et engagements hors bilan
26. Passifs et actifs éventuels
27. Impôts différés
28. Coentreprises
29. Stock-options
30. Analyse de l'impact de l'entrée en vigueur de la nouvelle norme IFRS 15
31. 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 2018 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 2018.

L'adoption des amendements suivants qui entrent en vigueur au cours de l'exercice 2017/2018 n'a pas d'impact significatif sur les états financiers :

- Améliorations annuelles des IFRS cycle 2014-2016 : Amendements à IFRS 12 (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2017)
- Amendements à IAS 7 Etat des flux de trésorerie – Initiative concernant les informations à fournir (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2017)
- Amendements à IAS 12 Impôts sur le résultat – Comptabilisation d'actifs d'impôt différé pour des pertes non réalisées (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2017)

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

- Améliorations annuelles des IFRS cycle 2014-2016 : Amendements aux IFRS 1 et IAS 28 (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2018)
- 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)
- IFRS 9 Instruments financiers et les amendements liés (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2018)
- IFRS 14 Comptes de report réglementaires (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2016, mais non encore adopté au niveau européen)
- IFRS 15 Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2018)
- 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 adopté au niveau européen)
- Amendements à IFRS 2 Classification et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2018)
- Amendements à IFRS 4 Application d'IFRS 9 Instruments financiers avec IFRS 4 Contrats d'assurance (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2018)
- Amendements à IFRS 9 Caractéristiques de remboursement anticipé avec compensation négative (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2019, mais non encore adopté au niveau européen)
- Amendements à IFRS 10 et IAS 28 Vente ou contribution d'actifs entre l'investisseur et sa participation dans des entreprises associées ou coentreprises (date d'entrée en vigueur reportée indéfiniment, par conséquent l'adoption au niveau européen a également été reportée)
- Amendements à IAS 19 Modifications des plans, réductions ou règlements (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2019, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IAS 28 Participations à long terme dans des entreprises associées et des coentreprises (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2019, mais non encore adopté au niveau européen)
- Amendements à IAS 40 Transferts des immeubles de placement (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2018, mais non encore adoptés au niveau européen)
- IFRIC 22 Transactions en monnaies étrangères et contrepartie anticipée (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2018, mais non encore adopté au niveau européen)
- IFRIC 23 Comptabilisation des incertitudes à l'égard des impôts sur le résultat (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2019, mais non encore adopté au niveau européen)

A l'exception de la norme IFRS 15 dont l'entrée en vigueur au 1^{er} mai 2018 entraînera des modifications quant à la comptabilisation des produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients, les autres normes, interprétations et amendements ne devraient pas avoir d'impact significatif sur les états financiers.

La norme IFRS 15 remplacera 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. L'entrée en vigueur de cette norme, au 1^{er} mai 2018, entraînera des modifications quant à la comptabilisation des produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients. Une analyse approfondie de l'incidence de ce nouveau modèle est présentée en note 30.

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, ajustée de leur quote-part dans les variations ultérieures des capitaux propres. Le résultat global est attribué aux participations ne donnant pas le contrôle même si cela se traduit par un solde déficitaire.

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

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

3.2.2. Coentreprises

Une coentreprise (« joint venture ») est un accord contractuel en vertu duquel le Groupe et une ou plusieurs parties conviennent d'exercer une activité économique sous contrôle conjoint, ce qui implique que les décisions stratégiques financières et opérationnelles requièrent le consentement unanime des parties partageant le contrôle. Depuis le 1^{er} 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%
Equipeement 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

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 comptabilisé 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 destinés à être vendus, les loyers perçus sont imputés en stock ou en produits (voir ci-dessous le point 3.8).

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.

Dans le cas où un immeuble acquis par le Groupe en vue de le redévelopper est (en tout ou partie) loué, les loyers temporairement perçus sont portés en déduction des stocks.

En effet, sachant que l'immeuble n'est pas destiné à être loué par le Groupe mais bien à être vendu, il est classé en stock et n'est donc pas amorti. Constaté des produits de location sans charge correspondante semble donc inapproprié.

Bien que la question ne soit, à la connaissance du Groupe, pas explicitement traitée dans le référentiel IFRS, une analogie pourrait être développée avec le traitement selon la norme IAS 16 des revenus provenant d'une phase de test d'une immobilisation corporelle en cours de construction qui sont directement portés en déduction de l'actif concerné (IAS 16.17(e)).

Cependant, une fois l'immeuble redéveloppé mais non encore vendu, il peut être décidé de comptabiliser les loyers perçus en produits.

3.9. Provisions

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

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

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

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

Pour ce qui concerne les risques pour lesquels un décaissement effectif est jugé non probable, ces passifs éventuels font l'objet d'une information dans les notes (voir note 26).

3.10. Coûts d'emprunt

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

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

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

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

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

3.11. Instruments financiers

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

Créances commerciales et autres créances

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

Dettes commerciales et autres dettes

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

Emprunts bancaires

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

Instruments dérivés

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

3.12. Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires est évalué à la juste valeur de la contrepartie reçue ou à recevoir.

Le chiffre d'affaires du Groupe provient de ses activités de développement immobilier. En application de l'interprétation IFRIC 15 – *Contrats de construction de biens immobiliers*, les différentes composantes du contrat avec le client sont identifiées et traitées distinctement. Dans ce cadre, les composantes suivantes sont communément identifiées : terrain, construction et services commerciaux.

Ainsi, la partie terrain du contrat de vente constitue généralement une composante distincte dont le chiffre d'affaires associé est comptabilisé lorsque les conditions prescrites par IAS 18 – *Produits des activités ordinaires* pour la vente de bien sont rencontrées, en particulier quant au transfert du contrôle et des risques et avantages significatifs inhérents à la propriété du terrain.

Bien que l'ensemble des faits et circonstances soient analysés au cas par cas, la nature de l'actif considéré (terrain) est telle que les principaux risques et avantages résident dans la fluctuation de la valeur du terrain qui dépend de nombreux paramètres exogènes. Outre cet élément, les risques et avantages spécifiques au terrain sont liés à la propriété légale de l'actif, par exemple l'exposition aux fluctuations des taxes foncières et assurances. Quant au contrôle du terrain, le Groupe considère qu'il est transféré à l'acheteur dès l'instant où il dispose de l'actif et peut donc le vendre ou le donner en location par exemple.

Tant sur les risques et avantages que sur le contrôle de l'actif, le transfert coïncide avec la vente des actions de la société projet ou la passation de l'acte de vente du terrain, et le chiffre d'affaires associé à la partie terrain est constaté à cette date.

Quant à la composante construction du contrat de vente, IFRIC 15 comporte des dispositions permettant de déterminer s'il s'agit d'un contrat de construction traité par IAS 11 ou d'une vente de biens traitée par IAS 18. Dans le premier cas, les produits sont en principe comptabilisés au fur et à mesure de l'avancement du projet de construction, alors que pour la vente de biens ils sont constatés à l'achèvement de celui-ci, sauf si le transfert du contrôle et des risques et avantages significatifs est continu, auquel cas la constatation des produits à l'avancement est également appropriée.

Compte tenu de son activité de développeur immobilier, la composante construction du contrat de vente ne constitue généralement pas un contrat de construction selon IAS 11 et le chiffre d'affaires associé est comptabilisé à l'achèvement du projet conformément à IAS 18. Dans ce cas, le projet construction est comptabilisé en stock (voir point 3.8 ci-dessus).

L'identification des risques et avantages associés à la composante construction ainsi que l'appréciation du moment auquel ils sont principalement transférés à l'acheteur, fait appel au jugement et dépend de l'ensemble des faits et circonstances pertinents de la transaction. Néanmoins, le Groupe conserve typiquement les risques (et avantages) suivants jusqu'à l'achèvement du projet compte tenu de ses obligations dans le cadre du contrat de vente en état futur d'achèvement, en vertu duquel sont garantis à l'acquéreur le suivi du chantier et la remise dans les délais du bâtiment correspondant aux spécifications du cahier des charges et aux exigences légales :

- Risque de construction, c'est-à-dire le risque que les caractéristiques du bien immobilier ne répondent pas aux exigences légales ou aux spécifications telles décrites dans le cahier des charges.
- Risque de dépassement budgétaire, c'est-à-dire les risques (et avantages) liés à l'augmentation (diminution) des coûts réels par rapport au budget initial sur lequel le prix de vente a notamment été fixé.
- Risque de dépassement des délais, c'est-à-dire le risque (avantage) liée au fait que le projet soit livré au-delà (avant) de la date contractuellement fixée sachant que des pénalités (incitants) sont généralement prévues contractuellement en cas de retard.

Par ailleurs, on peut considérer que le risque de variation de la valeur du bien immobilier est transféré à l'acquéreur à la date du contrat de vente. En effet, le prix de vente déterminé dans le contrat est fixe, et ne comprend généralement pas de clause d'indexation en fonction de la volatilité du marché immobilier ou de la situation économique. Ce risque est principalement lié au terrain, comme discuté plus haut.

Sur base de l'ensemble de ces éléments, il est généralement conclu que le transfert des risques et avantages significatifs liés à la composante construction n'a lieu qu'à l'achèvement du projet.

Dans le cas particulier des ventes d'unités résidentielles en Belgique qui sont soumises à la loi Breyne (le Groupe a été amené à développer des ensembles résidentiels en complément à des projets de bureaux, bien qu'il ne s'agisse pas de son activité principale), 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 est reconnu à l'avancement de la construction pour autant que les unités résidentielles aient été vendues (acte notarié).

Si la définition d'un contrat de construction selon IAS 11 est rencontrée, le degré d'avancement du contrat est estimé sur base de la méthode des coûts (rapport entre les coûts déjà encourus pour les travaux réalisés et les coûts totaux estimés du contrat), en excluant les coûts ne reflétant pas un avancement réel. Les produits du contrat comprennent les montants convenus dans le contrat initial ainsi que dans les avenants à ce contrat, les montants des indemnités et autres primes et incitants dans la mesure où il est probable qu'ils seront acquis et s'ils peuvent être évalués de façon fiable.

Les coûts du contrat comprennent les coûts qui sont directement relatifs au contrat spécifique, y compris les coûts d'emprunt (voir point 3.10 ci-dessus), les charges qui peuvent être attribuées à l'activité des contrats en général et qui peuvent raisonnablement être attribuées au contrat, tout comme d'autres charges semblables qui peuvent être spécifiquement facturées au client selon les termes du contrat. S'il apparaît que le total des coûts du contrat dépassera le total des produits du contrat, les pertes attendues seront comptabilisées immédiatement en charges.

A noter l'entrée en vigueur de la norme IFRS 15 au cours de l'exercice 2018/2019, laquelle entrainera des modifications quant à la comptabilisation des produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients.

Une analyse approfondie de l'incidence de ce nouveau modèle est présentée en note 30.

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.

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 :

- L'identification des différentes composantes dans un contrat de vente, le choix de la méthode appropriée pour la constatation du chiffre d'affaires associé (avancement ou achèvement) et l'appréciation du respect des conditions pour la comptabilisation du chiffre d'affaire sont autant de jugements significatifs dans l'application des méthodes comptables. Par ailleurs, l'affectation de la juste valeur de la contrepartie reçue dans le cadre du contrat de vente entre les différentes composantes fait appel à des estimations.
- 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 27).
- 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 30/04/18

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

30/04/2018

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.

30/04/2017

Au cours de cet exercice, nous avons constitué 2 nouvelles sociétés Luxembourgeoises, Agora Invest et Agora Investment ainsi qu'une nouvelle société française, Agora SAS. De même, la société BAGNEUX VICTOR HUGO a été constituée avec un partenaire à 50%.

Ces sociétés ont été créées pour la réalisation des projets Best II et Network II.

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.

Cette information est présentée telle qu'utilisée par le Conseil d'Administration, en appliquant la méthode de consolidation proportionnelle pour les coentreprises.

30/04/2018										
	<i>BE</i>	<i>FR</i>	<i>LU</i>	<i>ES</i>	<i>HO</i>	<i>RO</i>	<i>Corporate</i>	<i>Total</i>	<i>Elimination des montants proportionnels</i>	<i>Total rapporté</i>
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
Marge Brute	49.069	-3.213	-2.714	0	-254	-114	0	42.775	3.635	46.410
Autres produits	0	1.343	296	0	-6	0	0	1.634	-1338	296
Résultat sectoriel	49.069	-1.869	-2.417	0	-260	-114	0	44.409	2.297	46.706
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	-1.719	-1.719
Résultat net	49.069	-1.869	-2.417	0	-260	-114	-21.154	23.255	0	23.255
30/04/2017										
	<i>BE</i>	<i>FR</i>	<i>LU</i>	<i>ES</i>	<i>HO</i>	<i>RO</i>	<i>Corporate</i>	<i>Total</i>	<i>Elimination des montants proportionnels</i>	<i>Total rapporté</i>
Chiffre d'affaires	54.324	127.800	7.072	0	0	0	0	189.196	-8	189.188
Coûts des ventes	-44.783	-106.083	10	0	-519	-178	0	-151.553	1.031	-150.522
Marge Brute	9.541	21.717	7.082	0	-519	-178	0	37.643	1.023	38.666
Autres produits	0	0	612	0	-8	0	0	605	7,5	612
Résultat sectoriel	9.541	21.717	7.694	0	-527	-178	0	38.248	1.031	39.279
Charges administratives et commerciales							-9.132	-9.132	-1	-9.133
Résultat financier							-4.102	-4.102	841	-3.261
Impôts sur le résultat							-4.270	-4.270	-38	-4.308
Part dans le résultat des sociétés MEQ							0	0	-1.832	-1.832
Résultat net	9.541	21.717	7.694	0	-527	-178	-17.504	20.744	0	20.744

30/04/2018	<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>
dont stocks faisant l'objet d'un contrat de vente	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
Total actif	13.969	154.324	171.860	0	24.821	35.892	139.060	539.926	-32.381	507.545

30/04/2017	<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>
dont stocks faisant l'objet d'un contrat de vente	0	0	91.492	0	0	0	0	91.492	-39.076	52.416
Immobilisations corporelles	596	246	167	0	22	0	0	1.030	0	1.030
Participations mises en équivalence							0	0	87.494	87.494
Autres actifs(*)							58.537	58.537	21.811	80.348
Total actif	39.868	96.550	115.963	0	23.886	36.623	58.537	371.426	10.874	382.300

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

30/04/2018	<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>
Autres passifs (*)							125.326	125.326	36.216	161.543
Total passifs	0	110.171	51.869	0	1.030	0	222.099	385.169	-32.382	352.787

30/04/2017	<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>
Autres passifs (*)							37.610	37.610	52.679	90.289
Total passifs	27.004	68.198	21.043	0	497	0	110.846	227.588	13.218	240.806

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

Clients représentant plus de 10% du chiffre d'affaires

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

	30/04/2018	Segment
Client 1	95,3%	Belgique
Client 2	4,1%	Luxembourg
Client 3	0,6%	Roumanie

	30/04/2017	Segment
Client 4	64,5%	France
Client 5	31,9%	Belgique
Client 2	3,6%	Luxembourg

Note 7 : Marge brute

En application de l'interprétation IFRIC 15 – Contrats de construction de biens immobiliers, les différentes composantes du contrat avec le client sont identifiées et traitées distinctement.

Dans ce cadre, les composantes suivantes sont communément identifiées : terrain, construction et services commerciaux (Voir note 3.12 dans les méthodes comptables).

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

La marge brute au 30/04/2017 s'établit à 38.666. Elle comprend essentiellement :

- * La marge réalisée sur la vente du projet Résonance.
- * La marge réalisée sur la livraison du bâtiment Gateway.
- * le solde des earn-outs relatifs aux baux signés dans le cadre du 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 30/04/2018, aucune vente de projet en coentreprise n'a été réalisée.

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.

Note 8 : Frais de personnel

	30/04/2018	30/04/2017
Avantages à court terme	8.147	8.111
Avantages postérieurs à l'emploi	465	400
Stock option	1.574	1.065
Total frais de personnel	10.187	9.577
Emploi en équivalents temps plein		
Nombre de travailleurs à la fin de l'exercice	38	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.

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.

	30/04/2018	30/04/2017
Frais de personnel sur projet	2.722	2.440
Frais de personnel administratif et commercial	7.465	7.137
Total frais de personnel de l'exercice	10.187	9.577

Note 9 : Autres charges opérationnelles

Les autres charges opérationnelles se décomposent comme suit :

	30/04/2018 <i>En milliers d'euros</i>	30/04/2017 <i>En milliers d'euros</i>
Frais de déplacements (avions, trains, hôtels, taxis, restaurants, frais de voiture)	705	731
Autres frais de personnel (frais de cantine, séminaires et formations, cotisations et documentations)	200	226
Loyers et charges bureaux (incluant taxes et consommations diverses)	766	684
Autres frais de bureau (assurances, frais de poste, fournitures, entretiens et réparations)	215	164
Informatique et téléphonie	304	400
Honoraires (audit, bureaux comptables, fiscalité, payroll, avocats)	520	427
Communication et publicité	113	52
Autres	88	121
Capitalisation projets	-1.279	-1.170
TOTAL	1.632	1.635

Les autres charges opérationnelles restent stables par rapport à l'année précédente.

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

	30/04/2018 <i>En milliers d'euros</i>	30/04/2017 <i>En milliers d'euros</i>
Montant total des loyers comptabilisés en charge de la période ou alloués aux projets	656	588
Revenus des sous-locations	0	0
Montant total des paiements minimaux à effectuer:		
- à 1 an ou moins	712	595
- à plus de 1 an mais moins de 5 ans	867	326
- à plus de 5 ans	13	0

A plus de 1 an mais moins de 5 ans, nous considérons principalement le nouveau bail des bureaux de Luxembourg.

Après 5 années, la quasi-totalité des baux arrive à échéance.

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

Note 10 : Résultat financier

	30/04/2018	30/04/2017
Charges d'intérêt	-4.985	-4.224
Variations de juste valeur d'instruments dérivés	-37	0
Autres charges financières	0	0
Charges financières	-5.022	-4.224
Produits d'intérêt	72	929
Variations de juste valeur d'instruments dérivés	0	34
Autres produits financiers	0	0
Produits financiers	72	963
Total	-4.950	-3.261

Au 30/04/2018 la charge d'intérêt s'élève à 5,022 contre 4,224 au 30/04/2017.

Ces chiffres excluent les intérêts capitalisés. Les variations de juste valeur des instruments financiers qui ne font pas l'objet d'une comptabilité de couverture s'élèvent à -37 (2017 : 34). 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

	30-04-18	30-04-17
I. Ventilation des impôts		
Impôts courants		
Impôts sur le résultat de l'exercice	-4.515	-5.028
Impôts régularisation des exercices antérieurs	0	0
Total des impôts courants	-4.515	-5.028
Impôts différés	-2.779	720
Total impôts courants et différés	-7.294	-4.308
II. Rapprochement entre le taux d'impôt théorique et le taux d'impôt effectif.		
Taux de l'impôt	33,99%	33,99%
Résultat avant impôt	30.549	25.052
Moins la part du résultat des sociétés mises en équivalence	1.719	1.832
Résultat avant impôts hors sociétés mises en équivalence	32.267	26.883
Impôts sur base du taux théorique (33,99%)	10.968	9.137
Ajustements d'impôt		
sur pertes fiscales et différences temporelles déductibles pour lesquelles aucun actif d'impôt différé n'est reconnu	1.285	1.028
sur utilisation de pertes fiscales antérieures pour lesquelles aucun actif d'impôt différé n'avait été reconnu	-7.996	-5.128
reprise de DTA non justifiés par des produits futurs	230	1.308
Actif d'impôt reconnu calculé sur différence temporelle	0	-2.331
différence de taux d'impôt	833	-375
régularisation d'impôt sur exercices antérieurs	0	0
reconnaissance d'impôts différés actifs non reconnus dans les exercices antérieurs	0	0
crédits d'impôts (intérêts notionnels) attribuables aux dépenses non admises	311	145
sur éléments non taxables	847	525
autres	816	0
Impôts sur base du taux de l'impôt effectif pour l'exercice	7.294	4.308
Résultat avant impôts hors sociétés mises en équivalence	32.267	26.883
Taux d'impôt effectif	22,6%	16,0%

Note 12 : Immobilisations corporelles

Valeurs comptables	30/04/2018	30/04/2017		
	En milliers d'euros	En milliers d'euros		
Installations, machines et outillage	267	385		
Mobilier et matériel roulant	607	574		
Matériel de bureau et informatique	302	71		
TOTAL	1.176	1.030		

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
Coût				
<i>Solde au 1er mai 2016</i>	1.503	1.158	1.801	4.462
Acquisitions	24	378	40	441
Cessions & Désaffectations	0	-305	-2	-307
Incidence des écarts de change	0	0	0	0
Transferts vers d'autres rubriques	0	0	0	0
<i>Solde au 30 avril 2017</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
Amortissements et pertes de valeur cumulés				
<i>Solde au 1er mai 2016</i>	-997	-788	-1.706	-3.491
Amortissements actés	-144	-167	-61	-372
Cessions & Désaffectations	0	298	0	299
Incidence des écarts de change	0	0	0	0
Transferts vers d'autres rubriques	0	0	0	0
<i>Solde au 30 avril 2017</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

Au 30/04/2018, les acquisitions et désaffectations font essentiellement suite au renouvellement du parc automobile belge, français et luxembourgeois, ainsi qu'à l'acquisition d'une nouvelle infrastructure de stockage informatique.

Au 30/04/2018, 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 : Immobilisations incorporelles

Valeurs comptables	30/04/2018	30/04/2017
	<i>En milliers d'euros</i>	<i>En milliers d'euros</i>
Licences et site Internet principalement	15	28
TOTAL	15	28

Mouvements des immobilisations incorporelles

<i>Coût</i>	<i>En milliers d'euros</i>
<i>Solde au 1er mai 2016</i>	139
Acquisitions	66
Cessions & Désaffectations	0
Incidence des écarts de change	0
Transferts vers d'autres rubriques	0
<i>Solde au 30 avril 2017</i>	205
Acquisitions	31
Cessions & Désaffectations	-14
Incidence des écarts de change	0
Transferts vers d'autres rubriques	0
<i>Solde au 30 avril 2018</i>	222

<i>Amortissements et pertes de valeur cumulés</i>	<i>En milliers d'euros</i>
<i>Solde au 1er mai 2016</i>	-130
Amortissements actés	-48
Cessions & Désaffectations	0
Incidence des écarts de change	0
Transferts vers d'autres rubriques	0
<i>Solde au 30 avril 2017</i>	-178
Amortissements actés	-45
Cessions & Désaffectations	14
Incidence des écarts de change	0
Transferts vers d'autres rubriques	0
<i>Solde au 30 avril 2018</i>	-208

Les acquisitions de l'exercice 2017-2018 représentent principalement l'implémentation de notre nouveau système comptable.

Note 14 : Stocks

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

	<u>30-04-18</u>	<u>30-04-17</u>
Stocks	281.533	213.428
dont frais financiers	23.806	19.553
et dépréciations	-2.532	-6.786

La répartition par zone géographique est la suivante :

	<u>30/04/2018</u>	<u>30/04/2017</u>
Belgique	13.190	39.272
France	111.851	57.973
Luxembourg	106.839	65.798
Hongrie	13.761	13.762
Roumanie	35.892	36.623
Espagne	<u>0</u>	<u>0</u>
	281.533	213.428

La valeur comptable des stocks évolue comme suit :

Stocks au 1er mai	213.428	236.351
Achats de l'exercice	144.993	139.670
Cessions de l'exercice	-92.313	-172.775
Intérêts activés	7.169	6.571
Frais généraux activés	4.002	3.610
Transferts d'autres comptes	0	0
Réductions de valeurs actées	0	0
Réductions de valeurs reprises	4.254	0
Mouvements de la période	68.104	-22.923
Stocks en fin de période	281.533	213.428

Les réductions de valeurs (actées et reprises) font partie des coûts des ventes dans l'état du résultat global. Suite à la vente du terrain de Sighisoara, une reprise de la réduction de valeur antérieurement comptabilisée a été actée.

Au 30/04/18, les stocks des projets Royal-Hamilius Commerces, Bureaux et Parkings font l'objet d'un contrat de vente (89.017 sur le total de 281.533).

Les stocks constituant une garantie pour les emprunts du Groupe s'élèvent à 218.550 (contre 161.113 au 30/04/17).

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.

	<u>30/04/2018</u>	<u>30/04/2017</u>
	<i>En milliers d'euros</i>	<i>En milliers d'euros</i>
Créances commerciales	<u>10.425</u>	<u>4.870</u>
TOTAL	<u>10.425</u>	<u>4.870</u>

Le montant de 10.425 se compose notamment des montants à recevoir sur le projet de Best, du solde à recevoir sur la vente du projet Passport, ainsi que des factures à établir à des sociétés mises en équivalence.

Le risque de crédit lié aux créances commerciales est relativement limité, d'une part du fait de la nature des clients qui sont en majorité des investisseurs connus, et d'autre part du fait que le Groupe a recours aux garanties bancaires à première demande pour couvrir les montants en créances (voir la note 24 traitant de la gestion du risque financier ainsi que la note 26 portant sur les droits et engagements hors bilan).

Les montants échus qui restent impayés dans les sociétés du Groupe 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 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.

	30/04/2018	30/04/2017
	<u>En milliers d'euros</u>	<u>En milliers d'euros</u>
Autres actifs financiers courants	3.158	5.041
dont: Avances à des coentreprises	621	1.827
TVA à récupérer et autres taxes	1.976	2.918
Dépôts et cautionnements versés	85	78
Autres	475	218
Autres actifs financiers non courants	5.299	5.299

Au 30/04/2018, le montant de 5.299 en autres actifs financiers non courants correspond au solde à percevoir de l'investisseur sur la vente de 51% des actions des sociétés Royal-Hamilius Commerces, Bureaux et Parkings, 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, Commerces et parkings.

Note 17 : Trésorerie et équivalents de trésorerie

	30/04/2018	30/04/2017
	<u>En milliers d'euros</u>	<u>En milliers d'euros</u>
Placements à terme	5.755	5.755
Soldes bancaires	102.836	51.169
TOTAL	108.591	56.924

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 placements à terme sont gagés dans le cadre du financement du projet Royal Hamilius et ne sont pas disponibles à court terme.

Note 18 : Capital

Au 30/04/2018, la structure de l'actionariat 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
Total	33.415	100,00%	

	Actions ordinaires
Mouvement dans le nombre d'actions	
Nombre d'actions, solde d'ouverture	33.415
Nombre d'actions émises après la clôture de l'exercice au 30/04/2017 et bénéficiant de dividendes au 30/04/2018	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
Nombre total d'actions émises bénéficiant des dividendes au 30/04/2018	33.415

Gestion des risques liés au capital

La Société 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 financières/capitaux propres proche de 100%.

Note 19 : Emprunts

<i>En milliers d'euros</i>	30/04/2018	30/04/2017
Non-garantis - au coût amorti		
Emprunts contractés auprès:		
d'institutions financières (1)	19.000	30.000
emprunts obligataires (2)	77.773	43.236
	96.773	73.236
Garantis - au coût amorti		
Emprunts bancaires (3)	94.471	77.281
TOTAL	191.244	150.517
Courants	77.027	13.000
Non courants	114.217	137.517
TOTAL	191.244	150.517

Sommaire des accords d'emprunts

- (1) Ce montant comprend l'encours utilisé de trois lignes Corporate à taux variables octroyées par trois institutions bancaires. Le taux variable retenu correspond à l'Euribor 3 mois augmenté d'une marge contractuelle. Ces lignes de crédit sont assorties de Covenants financiers. Ils sont tous respectés au 30/04/2018.
- (2) Montant cumulé de trois emprunts obligataires émis par CODIC International:
 - 13.580 (taux 7,25% - échéance 17/12/2018)
 - 30.000 (taux de 5,50% - échéance 15/06/2020)
 - 35.000 (taux de 4,25% - échéance 01/12/2022).
- (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 utilise des instruments financiers dérivés (swaps de taux d'intérêt et achat d'option CAP) pour couvrir son exposition au risque de taux d'intérêt résultant de ses activités de financement.

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

En milliers d'euros

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

		30-04-18	30-04-17
Actif	CAP 25M	0	2
	CAP 50M	0	36

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

	Nominal (utilisation)	Prix d'exercice	Description des instruments dérivés		Date d'échéance
			Taux de réf	Date de départ	
CAP	9.000	1,00%	-	21/09/2015	10/04/2019
	43.265	0,00%	-	30/09/2016	8/04/2019

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

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

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

Note 21 : Dettes commerciales

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

	30/04/2018	30/04/2017
	En milliers d'euros	En milliers d'euros
Dettes commerciales	69.167	44.195
TOTAL	69.167	44.195

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.

	30/04/2018	30/04/2017
	<u>En milliers d'euros</u>	<u>En milliers d'euros</u>
Autres dettes	90.363	45.649
dont: TVA à payer et autres taxes	0	0
Dettes salariales et sociales	7.062	2.493
Dividendes à payer	0	0
Dépôts et cautionnements reçus	1.371	0
Avances partenaires	0	0
Autres	81.930	43.156

Au 30/04/2018, un montant de 81.827 est lié à la comptabilisation de la vente de 51% des actions des sociétés Royal-Hamilius Commerces, Bureaux et Parkings. Les dettes salariales et sociales reprennent les rémunérations fixes et variables à payer, la provision pour stock options et le pécule de vacances.

Note 23 : Catégories d'instruments financiers

<i>En milliers d'euros</i>	30/04/2018	30/04/2017
Actifs financiers		
<i>Juste valeur par le biais du compte de résultats</i>		
<i>détenus à des fins de transaction</i>	0	38
<i>Prêts et créances</i>		
Créances commerciales	10.425	4.870
Garanties données	85	78
Autres actifs financiers	8.372	10.262
Trésorerie et équivalents de trésorerie	108.591	56.924
Passifs financiers		
<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	191.244	150.517
Dettes commerciales	69.167	44.195
Garanties reçues	1.371	0
Autres dettes	88.992	45.649

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 2018 et 2022 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 2013, en 2015 et en 2017 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. Ce risque est également couvert par la mise en place de plusieurs instruments de couverture de taux (CAP).

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 2018 à 38 %.

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, le politique du groupe est de sécuriser 40 à 50% de l'endettement financier consolidé. Dans le cadre de cette politique, CODIC utilise des instruments dérivés, notamment des Interest Rate Swap et des options CAP. Le groupe n'utilise des instruments financiers dérivés qu'à des fins de couverture économique.

Au 30/04/2018, le groupe CODIC dispose de deux instruments dérivés (deux CAP) arrivant à échéance en avril 2019.
Le groupe étudie régulièrement l'opportunité de couvrir une tranche additionnelle de la partie flottante de sa dette.

Une variation de taux d'intérêt de 50 points de base à la hausse ou à la baisse aura un impact de +/- 406 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 2018, le groupe développe un immeuble résidentiel au centre de Budapest. Le risque de change se limite donc aux coûts de développement de cet immeuble ainsi qu'au montant des frais administratifs locaux qui ne sont pas directement liés aux projets.

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

Gestion du risque de crédit

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

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

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

Les 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.

30/04/2018	Taux	Moins de 1 an	De 1 an à 2 ans	De 2 à 3 ans	De 3 à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts :						
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>

30/04/2017	Taux	Moins de 1 an	De 1 an 2 ans	De 2 à 3 ans	De 3 à 5 ans	Plus de 5 ans
<i>En milliers d'euros</i>						
Emprunts contractés auprès:						
d'institutions financières	E3M	15.032	66.887	36.608	0	0
emprunt obligataire	5,50%	1.650	1.650	1.650	31.650	0
emprunt obligataire	7,25%	985	14.565	0	0	0
		<u>17.667</u>	<u>83.102</u>	<u>38.258</u>	<u>31.650</u>	<u>0</u>

Facilités de financement

	30/04/2018	30/04/2017
<i>En milliers d'euros</i>		
Facilités de découvert bancaire non garanties		
Montant prélevé	19.000	30.000
Montant non prélevé	<u>20.000</u>	<u>7.000</u>
	<u>39.000</u>	<u>37.000</u>
Facilités de découvert bancaire garanties		
Montant prélevé	94.471	77.281
Montant non prélevé	<u>26.435</u>	<u>85.235</u>
	<u>120.906</u>	<u>162.516</u>

Juste valeur des instruments financiers comptabilisés au coût amorti

	Valeur Comptable	Juste Valeur	Valeur Comptable	Juste Valeur	Hiérarchie de juste valeur
	30/04/2018		30/04/2017		
	En milliers d'euros		En milliers d'euros		
Actifs financiers					
<i>Prêts et créances</i>					
créances commerciales	10.425	10.425	4.870	4.870	Niveau 2
Autres actifs financiers					
Courant	3.158	3.158	5.041	5.041	Niveau 2
Non courant	5.299	5.299	5.299	5.299	Niveau 2
Passifs financiers					
<i>Passif financier détenu au coût amorti</i>					
Autres dettes	90.363	90.363	45.649	45.649	Niveau 2
Dettes commerciales	69.167	69.167	44.195	44.195	Niveau 2
Dettes financières					
d'institutions financières	19.000	19.000	30.000	30.000	Niveau 2
emprunts obligataires	77.773	79.214	43.236	46.214	Niveau 2
emprunts bancaires	94.471	94.471	77.281	77.281	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 100%.

Note 24 : 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 :

	30/04/2018	30/04/2017
	<u>En milliers d'euros</u>	<u>En milliers d'euros</u>
Avances à des coentreprises	621	1.827
dont: intérêts	37	37
Avances partenaires	0	0
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 28).

En outre, des prestations MOD (Maîtrise d'Ouvrage Déléguée) ont été facturées entre sociétés du Groupe au cours de l'exercice clôturé au 30/04/2018:

	30/04/2018	30/04/2017
	<u>En milliers d'euros</u>	<u>En milliers d'euros</u>
RH (Codic LU)	581	1.201
Maxima III (Codic ITL)	50	50
TOTAL	631	1.251

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>	<u>30/04/2018</u>	<u>30/04/2017</u>	<u>Détail</u>
			<u>En milliers d'euros</u>	<u>En milliers d'euros</u>	
Codic International	Maxima III	2 MKB Bank	0	497	Garantie de remboursement sur le crédit (50%)
	Taksony9-Alpha	2 OTP Bank (GCR 1)	600	N/A	Engagement de cost overruns
	RH non résidentiel	2 Pool bancaire	8.000	8.000	Caution solidaire et indivisible (montant minimum)
	RH résidentiel	1 Pool bancaire	non fixé	non fixé	Garantie de paiement et garantie d'achèvement
	L2 A & L2 B	2 ING Luxembourg	2.500	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 LVS II Lux XV Sarl (Best)	2.900	2.900	Engagement de cost overruns
	Best Invest I	1 LVS II Lux XV Sarl (Best)	36.000	36.000	Corporate guarantee
	Bagneux Briand	2 CA-CIB (Network)	5.948	N/A	Engagement de cost overruns
	2, Av. de la Gare	1 CA-CIB (Montigny)	3.900	N/A	Caution solidaire et indivisible
	Codic Belgique	1 Etex et Etexo	4.750	N/A	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 de cost overruns et 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 Ville de Luxembourg	non fixé	non fixé	Garantie de bonne exécution au terme de l'emphytéose
TOTAL			74.398	59.697	

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 :

	<u>30-04-18</u>	<u>30-04-17</u>
	<u>En milliers d'euros</u>	<u>En milliers d'euros</u>
Avantages à court terme *	3.721	3.129
Avantages à long terme	67	62
Avantages postérieurs à l'emploi	317	264
Options sur actions	1.574	1.065
TOTAL	5.679	4.521

* 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.

Un plan de 600 options sur actions a été mis en place pour les membres du Comité de Direction en novembre 2014.

Un plan de 700 options sur actions a été mis en place pour les membres du Comité de Direction et certains cadres en novembre 2015.

Un plan de 700 options sur actions a été mis en place pour les membres du Comité de Direction et certains cadres en novembre 2016.

Un plan de 570 options sur actions a été mis en place pour les membres du Comité de Direction et certains cadres en novembre 2017.

Note 25 : Droits et engagements hors bilan

	30/04/2018	30/04/2017
Garanties constituées par des tiers au profit du Groupe CODIC	71.127	35.767
Garanties constituées par le Groupe CODIC au profit de tiers:		
* Garanties bancaires:		
* Garanties "marchand de biens" (acquisitions avec droits d'enregistrement au taux réduit)	2.776	2.776
* Garanties de "bonne fin d'exécution" (données dans le cadre de la réalisation de travaux)	5.000	5.000
* Garanties "autres" (bonne fin de paiement, garantie locative,etc.)	951	500
* Cautions solidaires en support de filiales du Groupe CODIC	74.398	60.000
TOTAL:	83.125	68.276
Garanties réelles constituées par le Groupe CODIC au profit de tiers:		
* Hypothèques	135.996	109.647
* Mandats hypothécaires	322.345	396.567
* Mise en gage de titres	340.846	312.745
TOTAL:	799.187	818.959

Note 26 : Passifs et actifs éventuelsActifs 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 €). Nous attendons de voir si les autorités vont faire appel de cette décision.

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 30/04/18, 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 27 : Impôts différés

	30/04/2018	30/04/2017
Impôts différés actifs	3.243	5.973
Impôts différés passifs	49	0
Impôt différé net	3.194	5.973

	Balance d'ouverture 30/04/2017			Balance de clôture 30/04/2018
En milliers d'euros		Reconnu en résultat	Cession	Actifs d'impôts différés nets
Frais activés sur projets	-2.721	1.909		-812
Différentiel reconnaissance de marge (FAE et FAR)	3.330	-2.317		1.013
Pertes fiscales reportées	5.978	-2.371		3.607
Différences de change	-589	0		-589
Autres	-25			-25
Total des impôts différés	5.973	-2.779		3.194

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	30/04/2018	30/04/2017
Total des impôts différés non comptabilisés	20.240	22.043

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 20 240 millions d'euros. Les actifs d'impôt différé relatifs aux pertes fiscales des filiales, en Belgique ou à l'étranger, ne sont reconnus que 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 68 424 (30/04/2017 : 64 851) et n'ont pas de date d'expiration.

Des actifs d'impôts différés nets s'élevant à 3 194 (2017 : 5 973) 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 28 : 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 30/04/2018

	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%
Codinvest croisette sa	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 30/04/2018

En milliers d'euros	Stock	Disponible	Créances	Dettes				Marge brute	Résultat	
				fin.LT	fin. CT	Comm.	Fiscales		Financier	Impôt
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.

	- 2%	- 5%	- 7,7%	- 10%	- 12%
Variation du loyer-cible					
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

	+ 2%	+ 5%	+ 8,4%	+ 10%	+ 12%
Variation du yield-cible					
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

Sociétés mises en équivalence 30/04/2017

En milliers d'euros	Stock	Disponible	Créances	Dettes fin.LT	Dettes fin. CT	Dettes Comm.	Dettes Fiscales	Marge brute	Résultat Financier	Résultat Impôt
Tosniop SAS	0	0	1	0	0	6	0	0	0	0
Tosniop SCI	0	151	63	0	0	6	0	-48	0	0
Tosco SA	0	0	0	0	0	3	0	0	0	0
Carré d'Or Invest SA	105	0	0	0	0	6	0	0	0	-3
Espace Carré d'Or SA	7.174	0	0	0	0	5	0	0	-1	-3
Parc Saint Julien Sarl	37.130	160	1.140	0	22.960	316	331	-724	0	0
Maxima III Kft	12.928	148	103	0	993	27	0	-557	-176	0
15 Avenue du Centre SCI	0	1.446	283	0	0	1.157	0	0	0	0
Gateway SA	0	8	0	0	0	3	0	-91	-1	0
Royal Hamilius-Commerces SA	70.527	161	2.026	19.846	0	1.099	61	0	0	0
Royal Hamilius-Parkings SA	3.827	133	1.814	10.510	0	3.536	29	0	0	0
Royal Hamilius-Bureaux SA	36.683	179	437	7.194	0	-165	48	0	0	0
L2A SA	9.192	275	590	2.114	0	724	0	0	-2	60
L2B SA	10.333	27	776	2.279	0	517	0	0	-2	63
Bagneux Briand SAS	1.414	100	156	0	0	92	0	0	-1	0
Bagneux Victor Hugo SAS	544	50	0	0	0	0	0	0	0	0

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 30/04/2018

	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
			<u>Total</u>	<u>91.828</u>

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 2018.

Sociétés mises en équivalence 30/04/2017

	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	-4.694	80%	26.197	22.442
Projet Villennes	-459	50%	425	195
Maxima III kft	-2.869	50%	13.447	12.012
15 Avenue du Centre SCI	12.572	50%	-6.000	286
Codinvest Croisette SAS	-48	50%	65	41
Gateway SA	1.113	50%	-	556
Royal Hamilius-Commerces SA	22.449	49%	13.140	24.140
Royal Hamilius-Parkings SA	9.147	49%	13	4.495
Royal Hamilius-Bureaux SA	14.894	49%	7.007	14.306
L2A SA	-84	50%	3.714	3.671
L2B SA	-121	50%	4.299	4.239
Bagneux Briand SAS	-23	50%	801	789
Bagneux Victor Hugo SAS	-2	50%	323	322
			<u>Total</u>	<u>87.494</u>

Note 29 : 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 :

	<u>Période d'exercice</u>	<u>Nombre stock option</u>	<u>Prix d'exercice par action</u>	<u>Juste valeur par action</u>	<u>Prise en charge annuelle 2014/2015</u>	<u>Prise en charge annuelle 2015/2016</u>	<u>Prise en charge annuelle 2016/2017</u>	<u>Prise en charge annuelle 2017/2018</u>	<u>Total</u>
			<u>euros</u>	<u>euros</u>	<u>euros</u>	<u>euros</u>	<u>euros</u>	<u>euros</u>	
Plan 2014/2015	15/09/2018-15/10/2018	600	2016	400	240.000	244.506	319.614	367.560	1.171.680
Plan 2015/2016	15/09/2019-15/10/2019	700	2399	408	0	285.257	372.883	428.820	1.086.960
Plan 2016/2017	15/9/2020-15/10/2020	700	2831	533	0	0	372.883	428.820	801.703
Plan 2017/2018	15/09/2021-15/10/2021	570	3305	613	0	0	0	349.182	349.182
				<u>total</u>	<u>240.000</u>	<u>529.763</u>	<u>1.065.380</u>	<u>1.574.382</u>	<u>3.409.525</u>

Note 30 : Analyse de l'impact de l'entrée en vigueur de la nouvelle norme IFRS 15

La norme sera applicable pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2018, c'est-à-dire au 1^{er} mai 2018 pour Codic.

Les analyses préliminaires effectuées ont conduit à identifier un sujet qui aura un impact sur la méthode de reconnaissance du chiffre d'affaires dans les comptes consolidés.

En effet, pour les ventes de projets de « bureaux et/ou commerces », le Groupe devra évaluer, au cas par cas, si au sein d'un contrat de ventes, la vente du terrain, les constructions et la commercialisation représentent des obligations de prestation distinctes.

La nouvelle norme pourrait avoir un impact sur le timing de reconnaissance de la marge sur la composante « constructions » si celle-ci satisfait aux critères d'une reconnaissance progressive du résultat.

Sur les ventes réalisées avant l'adoption de la nouvelle norme, l'analyse préliminaire a démontré un impact sur les fonds propres au 30 avril 2018 de + 4.050 KEUR

Concernant les projets résidentiels, l'analyse a conduit à considérer que les ventes résultent en une obligation de performance unique. Les éléments « terrain » et « constructions » ne sont pas considérés de manière distincte.

- *Belgique/Luxembourg*
Le cadre légal en Belgique et au Luxembourg transfère progressivement la propriété des unités à l'acheteur au cours de la période de construction. Dans une telle situation, l'obligation de performance est satisfaite progressivement dès lors que le contrôle sur l'actif est transféré au fur et à mesure de la construction. Cette méthode ne déroge pas à la comptabilisation appliquée préalablement et aucun impact n'est donc à signaler sur les comptes du Groupe au 30 avril 2018.
- *Hongrie*
L'analyse préliminaire du cadre réglementaire a conclu à l'obligation de reconnaître l'accomplissement de l'obligation de performance à la livraison de l'unité vendue.
Ceci est sans impact sur les comptes du Groupe au 30 avril 2018.

Note 31 : Evénements subséquents

Depuis le 30 avril 2018, la vente en état futur d'achèvement du projet Network a été conclue. Un crédit d'accompagnement a été mis en place pour le financement de cette opération. Une promesse de vente sous conditions suspensives a également été signée pour le projet Network 2 avec le même investisseur.

3. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES



Rapport du commissaire à l'assemblée générale de Codic International SA pour l'exercice clos le 30 avril 2018

(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 l'audit des comptes consolidés ainsi que notre rapport sur les autres obligations légales et réglementaires. Ces rapports constituent un ensemble et sont inséparables.

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 émise sur recommandation du comité d'audit. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'assemblée générale statuant sur les comptes consolidés clôturés au 30 avril 2020. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes consolidés de Codic International SA durant 16 exercices consécutifs.

Rapport sur l'audit des comptes consolidés

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes consolidés du groupe, comprenant l'état consolidé de la situation financière clôturé le 30 avril 2018, l'état consolidé du résultat global, l'état consolidé des variations des capitaux propres et l'état consolidé des flux de trésorerie pour l'exercice clôturé à cette date, ainsi que les annexes, contenant un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives. Le total de l'actif mentionné dans l'état consolidé de la situation financière s'élève à 507,5 millions EUR et le résultat global part du groupe de l'exercice s'élève à 23,3 millions EUR.

A notre avis, les comptes consolidés de Codic International SA donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière consolidée du groupe au 30 avril 2018, 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). 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.

Points clés de l'audit

Les points clés de l'audit sont les points qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants lors de l'audit des comptes consolidés de la période en cours. Ces points ont été traités dans le contexte de notre audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et lors de la formation de notre opinion sur ceux-ci. Nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces points.

Points clés de l'audit	Comment notre audit a traité le point clé de l'audit
<p>Reconnaissance du revenu et des coûts de développement des projets (en ce compris les revenus et les coûts comptabilisés selon la méthode de mise en équivalence)</p>	<p>Nous avons défini nos procédures d'audit afin de répondre à ce point d'audit clé. Nos procédures d'audit ont consisté en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une prise de connaissance des processus mis en place par le groupe pour encadrer la gestion de projet, tant au niveau des ventes, des achats, que l'établissement des analyses de faisabilité par projet. La conception, la mise en œuvre et l'efficacité opérationnelle des contrôles clés ont été testés ; - Une revue des principaux projets sur base de discussions avec les chefs de projets responsables afin d'évaluer leurs principaux jugements et la marge reconnue au cours de la période. Cette revue a porté sur l'état d'avancement de la construction et de la commercialisation. Elle a été réalisée par comparaison avec les chiffres des dernières études de faisabilité disponibles et les chiffres des périodes précédentes. Tous les écarts significatifs ont été investigués ; - Des tests portant sur un échantillon de projets générateurs de marge sélectionnés sur base de critères quantitatifs et qualitatifs tels que la valeur des ventes, les potentiels risques de règlement et la complexité des termes contractuels. Pour chaque projet sélectionné, nous avons : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Retracé un échantillon de ventes comptabilisées durant la période aux documents sous-jacents et preuves de paiement ; ▪ Evalué l'analyse du transfert des risques et bénéfices de la propriété faite par le groupe sur base d'une analyse détaillée des termes contractuels et des critères établis par les normes comptables ; ▪ Recalculé le coût des projets comptabilisés durant la période sur base des données réelles disponibles et des projections de marges attendues à terminaison.
<ul style="list-style-type: none"> • Le groupe a reconnu 137 millions EUR de revenu de développement de projet et 95 millions EUR de coûts des ventes (en ce compris les montants repris dans le résultat net des coentreprises et entreprises associées de respectivement 0 millions EUR et 3 millions EUR). • Le groupe contractualise ses relations commerciales de différentes manières. Chaque projet a son profil de risque et de revenu spécifique en fonction de ses caractéristiques contractuelles propres. • L'évaluation du revenu issu des ventes de projets de développement fut un point clé de l'audit vu l'expertise importante et le nombre de jugements qu'elle implique, en particulier pour : <ul style="list-style-type: none"> - Évaluer les termes contractuels et les risques de règlement afin de déterminer à quel moment sont transférés à l'acheteur les risques et bénéfices de la propriété (à un moment précis) ou au fur et à mesure que la construction progresse (sur base du pourcentage d'avancement) ; - Déterminer le total des coûts à encourir, en ce compris les coûts d'acquisition du terrain, les coûts de construction, les coûts de développement et les intérêts financiers capitalisables ; - Evaluer, dans le cas d'une reconnaissance du revenu à l'avancement, le pourcentage d'avancement du projet tenant compte des coûts du contrat déjà encourus et du total des coûts estimés. 	
<p>L'évaluation du résultat à reconnaître sur un projet implique des jugements significatifs dès lors que le total des coûts alloués sera fonction de l'évaluation faite du total des coûts du projet. Le montant des coûts reconnus est basé sur la marge totale estimée à terminaison du projet. Il résulte de cette évaluation la reconnaissance d'une marge à l'avancement du projet.</p>	

Référence aux annexes:

Le revenu généré par les projets de développement et le coût reconnu au cours de la période sont commentés en note 7 des Etats Financiers Consolidés.

La note 3.12 présente les règles d'évaluation que le groupe applique pour reconnaître le produit des activités de développement immobilier.

Recouvrabilité des projets en cours de développement – valeur comptable des stocks, en ce compris ceux comptabilisés selon la méthode de mise en équivalence

- Le groupe capitalise des coûts de développement en stocks durant la durée de vie des projets. Les stocks s'élevaient à 400 millions EUR au 30 avril 2018 (en ce compris 118 millions EUR pour les stocks des entités consolidées par mise en équivalence – valeur en proportion du pourcentage d'intérêt)
- Les coûts de développement comprennent les coûts d'acquisition, de développement, les coûts financiers capitalisés ainsi que tous les autres coûts directement imputables à des projets spécifiques. Une allocation des frais généraux directs est également réalisée.
- Les stocks sont évalués, pour chaque projet distinct, au plus bas de leur valeur d'acquisition et de leur valeur de réalisation.
- La recouvrabilité de ces coûts est un jugement significatif dès lors qu'il implique des hypothèses sur des événements futurs qui sont par définition sujets à des risques de changement. Ces hypothèses portent notamment sur les prix de vente attendus, les coûts totaux estimés par projet, les coûts de commercialisation, la nature et la qualité du projet détenu, la localisation du projet et les conditions économiques de marché. Des changements dans les estimés réalisés par le groupe peuvent impacter significativement la valeur de réalisation d'un projet et conduire en conséquence à reconnaître une perte de valeur.
- Ceci a été considéré comme un point d'audit clé au vu de l'importance des stocks dans le état de la situation financière consolidée du groupe et des jugements significatifs nécessaires à définir les estimations utilisées pour le calcul de valeur de réalisation et les coûts à reconnaître en compte de résultats au cours d'une période donnée.
- Nous avons défini nos procédures d'audit afin de répondre à ce point d'audit clé. Nos procédures d'audit ont consisté en :
 - Une prise de connaissance des processus mis en place par le groupe pour encadrer la gestion de projet, tant au niveau des ventes, des achats que l'établissement des analyses de faisabilité par projet. La conception, la mise en œuvre et l'efficacité opérationnelle des contrôles clés ont été testés ;
 - Une revue, pour une sélection de projets, des risques et de la capacité du groupe à vendre ces projets avec une marge positive. Notre sélection de projets a été réalisée en intégrant des critères quantitatifs et qualitatifs tels que la valeur du stock, les risques liés à l'obtention du permis, les conditions économiques. Nous avons également retenu des projets pour lesquels la commercialisation ne se réalisait pas conformément aux projections. Pour l'échantillon sélectionné, nous avons :
 - Discuté avec la direction pour (i) acquérir une compréhension de l'avancement du projet, des risques qui y sont associés et des résultats financiers attendus et (ii) évaluer sur quoi sont fondées les estimations de valeurs de réalisation utilisées ;
 - Contrôlé les analyses de faisabilité et évalué les hypothèses utilisées pour réaliser les projections de revenus et de coûts à encourir par comparaison avec des données de marché ou des transactions similaires ;
 - Retracer aux factures un échantillon de coûts capitalisés durant la période et validé la correcte allocation au projet concerné ;
 - Revu le calcul du revenu et des coûts y relatifs reconnus durant la période en application des critères établis par les normes comptables ;
 - Confirmé que la valeur comptable du projet était au plus bas de la valeur d'acquisition ou de réalisation.
 - Un contrôle des intérêts capitalisés aux différents projets

Référence aux annexes

Les coûts des projets en cours de développement sont rapportés en note 28 (pour les projets détenus dans des entités consolidées par mise en équivalence) et en note 14 (Stocks) des états financiers consolidés.

La note 3.8 reprend les règles d'évaluation applicables à la comptabilisation des stocks par le groupe.

Responsabilités de l'organe de gestion relatives aux 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 de la mise en place 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 toujours de 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.

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 fournies par ce dernier les concernant ;
- 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 au comité d'audit 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.

Nous fournissons également au comité d'audit une déclaration précisant que nous nous sommes conformés aux règles déontologiques pertinentes concernant l'indépendance, et leur communiquons, le cas échéant, toutes les relations et les autres facteurs qui peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d'avoir une incidence sur notre indépendance ainsi que les éventuelles mesures de sauvegarde y relatives.

Parmi les points communiqués au comité d'audit, nous déterminons les points qui ont été les plus importants lors de l'audit des comptes consolidés de la période en cours, qui sont de ce fait les points clés de l'audit. Nous décrivons ces points dans notre rapport du commissaire, sauf si la loi ou la réglementation en interdit la publication.

*
* *

Rapport sur les 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 et des autres informations contenues dans le rapport annuel.

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), 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 et aux autres informations contenues dans le rapport annuel

A notre avis, à l'issue des vérifications spécifiques sur le rapport de gestion sur les comptes consolidés, celui-ci concorde avec les comptes consolidés pour l'exercice clos le 30 avril 2018 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. Nous n'exprimons aucune forme d'assurance que ce soit sur le rapport annuel sur les comptes consolidés.

Mentions relatives à l'indépendance

- Aucune mission incompatible avec le contrôle légal des comptes consolidés telle que prévue par la loi, n'a été effectuée, et notre cabinet de révision, et le cas échéant, notre réseau, sont restés indépendants vis-à-vis du groupe au cours de notre mandat.
- Les honoraires relatifs aux missions complémentaires compatibles avec le contrôle légal des comptes consolidés visées à l'article 134 du Code des sociétés ont correctement été valorisés et ventilés dans l'annexe des comptes consolidés.

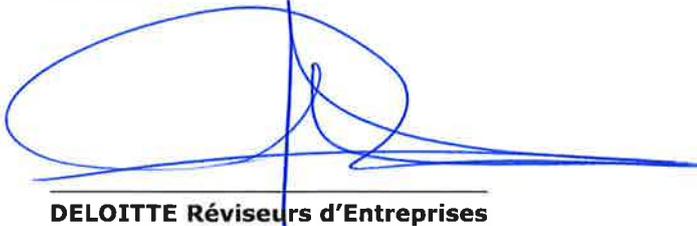


Autres mentions

- Le présent rapport est conforme au contenu de notre rapport complémentaire destiné au comité d'audit visé à l'article 11 du règlement (UE) n° 537/2014.

Zaventem, le 16 août 2018

Le commissaire

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized loop followed by a vertical line and a horizontal line extending to the right.

DELOITTE Réviseurs d'Entreprises

SC s.f.d. SCRL

Représentée par Didier Boon

Deloitte.

Deloitte Bedrijfsrevisoren / Réviseurs d'Entreprises
Burgerlijke vennootschap onder de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid /
Société civile sous forme d'une société coopérative à responsabilité limitée
Registered Office: Gateway building, Luchthaven 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 2018, et que le rapport annuel d'activité figurant en pages 4, 5 et 6 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 31 août 2018.



Monsieur Hervé Bodin
Chief Financial Officer