

CODIC INTERNATIONAL S.A.

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL
31 OCTOBRE 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 semestriel

couvrant la période du 01/05/18 au 31/10/18

(1^{er} semestre 2018-19)

Principaux éléments de l'activité

En Belgique, au terme de la vente en mars 2018 du projet PassPort situé au cœur même de l'aéroport de Bruxelles National, CODIC a repris plusieurs positions à Bruxelles, tant en termes de bureaux que de résidentiel. Ces nouveaux projets sont en phase d'autorisation administrative en vue d'un démarrage rapide de leur développement.

Au Luxembourg, Les travaux du projet Royal-Hamilius sont entrés dans leur phase finale, la superstructure étant désormais terminée. Le parking, qui comporte 628 places sur 7 niveaux de sous-sol, a ouvert au public le 27 septembre dernier et Codic a cédé à une filiale du fonds souverain ADIA le solde des actions qu'elle détenait dans la société dédiée à cette composante du projet. Par ailleurs, un bail long-terme a été signé en juillet avec le groupe MOMA en vue de l'exploitation du *sky restaurant* situé au dernier étage du *department store*.

Par ailleurs, le développement 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 loué à plus de 60% et le deuxième immeuble a fait l'objet, postérieurement à la clôture comptable, de la signature d'un bail à long terme portant sur plus de 85% de ses surfaces.

En France, CODIC a cédé au fond d'investissement LBO France le projet Network, immeuble de bureaux d'une surface totale de 21.000 m² situé à Bagneux (92), dans le cadre d'une VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement). La construction de l'immeuble se poursuit conformément au planning et sa livraison est prévue en 2020. Pour rappel, l'immeuble est déjà pré loué à plus de 50% à la société d'édition Mondadori.

CODIC possède à ce jour un portefeuille de développement constitué de **quatorze projets, représentant une surface locative totale de 313.000 m²**. Ce portefeuille est principalement concentré sur la France, la Belgique et le Luxembourg.

Principaux éléments financiers

Éléments de rentabilité

La marge brute consolidée du Groupe s'établit à 12,2 M€ pour un résultat net (part du groupe) de 10,1 M€.

Structure financière

En termes de bilan, les fonds propres consolidés du Groupe s'élèvent au 31 octobre 2018 à 153,4 M€, pour une dette financière nette de 126,4 M€. Les stocks, comptabilisés au coût historique, s'établissent à 202,6 M€.

A noter que depuis le 1^{er} mai 2018, Codic applique la norme IFRS 15 dans le cadre de la consolidation de ses comptes, résultant en un ajustement de ses fonds propres d'ouverture de +0,2 M€.

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



COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS - 31/10/2018

I. ÉTAT CONSOLIDÉ RÉSUMÉ DU RÉSULTAT GLOBAL

En milliers d'euros	Notes	31-10-18	31-10-17
Chiffre d'affaires		45.451	830
Coût des ventes		-33.272	-1.489
Marge brute	6	12.180	-659
Autres produits		144	152
Autres produits		144	152
Gain / (Perte) liée à la vente de sociétés mises en équivalence			0
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence		8.598	45
Total des Sociétés mises en équivalence		8.598	45
Charges administratives et commerciales		-3.821	-2.589
Frais de personnel		-2.504	-1.392
Dotation aux amortissements (-)		-204	-199
Autres charges opérationnelles (-)		-1.113	-998
Résultat opérationnel -EBIT		17.100	-3.051
Charges financières (-)		-2.562	-2.187
Charges financières projet(-) en exploitation		-2.265	0
Produits financiers		5	306
Résultat avant impôt		12.278	-4.931
Impôt sur le résultat		-2.172	-3
Résultat après impôt et résultat global		10.106	-4.935
Participations ne donnant pas le contrôle		0	0
Résultat global part du groupe		10.106	-4.935

2. BILAN CONSOLIDÉ RÉSUMÉ

Actifs	Notes	31-10-18	30-04-18
En milliers d'euros			
Actifs non courants		9.931	9.733
Immobilisations corporelles		1.376	1.176
immobilisations incorporelles		14	15
Actifs d'impôts différés	7	3.273	3.243
Autres actifs financiers		5.268	5.299
Participations mises en équivalence	12	102.138	91.828
Actifs courants		277.762	405.984
Stocks	8	202.582	281.533
Stocks ne faisant pas l'objet d'un contrat de vente		202.582	192.516
Stocks faisant l'objet d'un contrat de vente		0	89.017
Créances commerciales		10.059	10.425
Autres actifs financiers		4.227	3.158
Instruments dérivés	10	0	0
Actif de contrats en cours		0	0
Impôts à récupérer		1.647	1.669
Trésorerie et équivalents de trésorerie		53.666	108.591
Autres actifs courants		506	609
Total de l'actif		384.757	507.545

Capitaux propres et passifs	Notes	31-10-18	30-04-18
En milliers d'euros			
Total des capitaux propres		153.371	154.758
Capitaux propres - part du groupe		153.371	154.758
Capital souscrit		5.484	5.484
Prime d'Emission		4.164	4.164
Résultats reportés		143.719	145.105
Ecart de conversion		5	5
Participations ne donnant pas le contrôle		0	0
Passifs non courants		161.517	114.266
Emprunts	9	161.479	114.217
Provisions non courantes		0	0
Passifs d'impôts différés		38	49
Passifs courants		69.868	238.521
Emprunts	9	18.580	77.027
Provisions courantes		0	0
Instruments dérivés	10	0	0
Passifs d'impôts courants	7	3.843	1.964
Dettes commerciales		24.239	69.167
Passif de contrats en cours		16.368	0
Autres dettes		6.838	90.363
Total du passif et des capitaux propres		384.757	507.545

3. TABLEAU CONSOLIDÉ RÉSUMÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

En milliers d'euros	31-10-18	31-10-17
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		
Entrées de trésorerie sur projets	18.654	1.304
Sorties de trésorerie sur projets (coûts directs)	-37.928	-52.313
Intérêts versés	-11.925	-3.521
<i>dont relatifs à des projets</i>	-10.016	-1.322
Intérêts reçus	1	1
Impôts payés	-103	-273
Frais généraux	-1.918	-1.748
Paiements au personnel	-5.099	-3.858
Autres	-454	-270
	-38.770	-60.678
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	-535	-405
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	147	10
	-388	-395
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	-11.695	-9.991
Acquisition et cession d'actions propres	0	0
Emission d'emprunts	84.500	47.306
Remboursement d'emprunts	-88.572	0
	-15.767	37.315
Variation de trésorerie	-54.925	-23.759
Trésorerie d'ouverture	108.591	56.924
Trésorerie de clôture	53.666	33.165

4. ÉTAT CONSOLIDÉ RÉSUMÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

En milliers d'euros	Capital souscrit	Prime d'émission	Résultats reportés	Ecarts de conversion	Total Capitaux propres du Groupe	Part. ne donnant pas le contrôle	Total Capitaux Propres
30-04-18							
Solde d'ouverture au 01/05/2017	5.484	4.164	131.841	5	141.493	0	141.493
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	0	0	0		0		0
Solde de clôture au 30/04/2018	5.484	4.164	145.105	5	154.758	0	154.758

31-10-18

Solde d'ouverture au 01/05/2018	5.484	4.164	145.105	5	154.758	0	154.758
(avant correction à l'ouverture suite IFRS15)							
Retraitement IFRS15 à l'ouverture			202		202		202
(voit note 3)							
Résultat de l'exercice			10.106		10.106		10.106
Autres éléments du résultat global			0		0		0
Résultat global	0	0	10.106		10.106		10.106
Dividendes payés			-11.695		-11.695		-11.695
Augmentation de capital/rachat actions propres	0	0	0		0		0
Solde de clôture au 30/04/2018	5.484	4.164	143.718	5	153.371	0	153.371

5. NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

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

Note 1 : Informations générales

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

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

Les états financiers consolidés semestriels résumés au 31 octobre 2018 ont été préparés conformément à la norme IAS 34 – Information financière intermédiaire.

Le Groupe a adopté au 01/05/18 la norme IFRS 15. Les principes de son application sont détaillés en note 3.

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

- Amendements à IAS 40 Transferts des immeubles de placement
- Amendements à IFRS 2 Classification et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions
- Amendements à IFRS 4 Contrats d'assurances
- Application d'IFRS 9 Instruments financiers sans impact significatif sur les états financiers. Les classifications en IFRS 39 sont similaires aux classifications en IAS 39. Les actifs financiers classés comme « prêts et créances » sont à présent classés en « actifs financiers au coût amorti »
- Améliorations annuelles des IFRS cycle 2014-2016 : Amendements aux IFRS 1 et IAS 28
- IFRIC 22 Transactions en monnaies étrangères et contrepartie payée d'avance.

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

- Amendements à IAS 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 (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2019, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IFRS 9 Modalités de remboursement anticipé avec rémunération négative (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2019)
- Amendements à IFRS 10 et IAS 28 Vente ou 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)
- Améliorations annuelles des IFRS cycle 2015-2017 (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2019, mais non encore adoptées au niveau européen)
- IFRIC 23 Incertitude relative aux traitements fiscaux (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2019, mais non encore adopté au niveau européen)
- 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 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).

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

Note 3 : Principales méthodes comptables

Les états financiers consolidés semestriels sont présentés dans le respect des mêmes méthodes comptables que ceux clôturés au 30 avril 2018, exception faite des produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients (IFRS 15). Nous vous renvoyons aux notes de l'exercice 2017-2018 pour plus d'informations concernant les méthodes comptables.

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

Depuis le 1^{er} mai 2018, le Groupe a adopté la norme IFRS 15. Celle-ci remplace la norme IAS 18 relative à la comptabilisation des produits issus de la vente de biens et de services, et la norme IAS 11 relative à la comptabilisation de produits issus de contrats de construction.

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

1) *Ventes de bureaux*

Auparavant et en application de l'interprétation IFRIC 15 – *Contrats de construction de biens immobiliers*, les différentes composantes du contrat avec le client étaient identifiées et traitées distinctement. Dans ce cadre, les composantes suivantes étaient communément identifiées: terrain, construction et services commerciaux. Le Groupe considérait le transfert du contrôle et des risques et avantages significatifs inhérents à la propriété du terrain au moment de la passation de l'acte de vente. Compte tenu de son activité de développeur immobilier, la composante construction du contrat de vente ne constituait généralement pas un contrat de construction selon IAS 11 et le chiffre d'affaires associé était comptabilisé à l'achèvement du projet conformément à IAS 18.

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

Au 1^{er} mai 2018, un seul contrat de vente de bureaux rencontre les critères identifiés par IFRS 15. La synthèse des principaux impacts de l'entrée en vigueur de la norme sur l'état de la situation financière au 30 avril 2018 est présentée plus loin.

2) *Ventes de commerces*

La méthode de reconnaissance du revenu était identique à celle des ventes de bureaux. La nouvelle norme IFRS 15 est également appliquée de la même manière. Un seul contrat de vente de commerces est impacté au 1^{er} mai 2018 (voir synthèse ci-dessous).

3) *Ventes de projets résidentiels*

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

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

L'application d'IFRS 15 n'a donc ici aucune conséquence. La méthode reste identique.

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

Présentation de l'information financière au 31/10/2018 :

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

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

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

	30-04-18	Ajustements	30-04-18 retraité
Capitaux propres et passifs			
En milliers d'euros			
Total des capitaux propres	154.758		154.960
Capitaux propres - part du groupe	154.758	202	154.960
<i>Capital souscrit</i>	5.484		5.484
<i>Prime d'Emission</i>	4.164		4.164
<i>Résultats reportés</i>	145.105	202	145.308
<i>Ecart de conversion</i>	5		5
Participations ne donnant pas le contrôle	0		0
Passifs non courants	114.266		114.266
Emprunts	114.217		114.217
Provisions non courantes	0		0
Passifs d'impôts différés	49		49
Passifs courants	238.521	-89.219	149.301
Emprunts	77.027		77.027
Provisions courantes	0		0
Instruments dérivés	0		0
Passifs d'impôts courants	1.964		1.964
Dettes commerciales	69.167	-25.615	43.553
Passif de contrats en cours	0	18.222	18.222
Autres dettes	90.363	-81.827	8.536
Total du passif et des capitaux propres	507.545	-89.017	418.528

La nouvelle norme IFRS 15 impose également de présenter les revenus suivant les catégories et le moment de reconnaissance des revenus :

Désagrégation des revenus (en milliers €)

	31-10-18
Bureaux et Commerces	26.891
Terrain	0
Construction	23.609
Commercialisation	1.394
Autres	1.889
Résidentiel	18.560
Unité résidentielle d'un projet-Loi Breyne ou équivalente	18.560
Unité résidentielle d'un projet-Autres	0
Total du chiffre d'affaires	45.451
Moment de reconnaissance du revenu	
Moment précis	45.451
A l'avancement	

Note 4 : Structure du groupe

Dénomination	Siège social	Fraction du capital détenu directement ou indirectement en %	Date de clôture
Filiales comprises dans la consolidation par intégration globale			
CODIC INTERNATIONAL	B-1000 Bruxelles	100	30-avr
BOREAS DEVELOPMENT	B-1000 Bruxelles	100	31-déc
CODIC Belgique	B-1000 Bruxelles	100	30-avr
CODIC FARE	F-75008 Paris	100	30-avr
CODIC France	F-75008 Paris	100	30-avr
CODIC HUNGARY	H-1051 Budapest	100	31-déc
CODIC Luxembourg	L-1420 Luxembourg	100	30-avr
CODIC PROMOCION Espagne	ES-28006 Madrid	100	31-déc
CODIC ROUMANIE	B-1000 Bruxelles	100	31-déc
EOS DEVELOPMENT	B-1000 Bruxelles	100	31-déc
GLOBAL INVEST 2016	L-1420 Luxembourg	100	30-avr
ESPACE PLOEISTI	RO-040322 Bucharest	100	31-déc
ESPACE SIGHISOARA	RO-040322 Bucharest	100	31-déc
FINANCIERE CODIC	B-1000 Bruxelles	100	30-avr
PRO DUE	H-1051 Budapest	100	31-déc
V48	H-1051 Budapest	100	31-déc
CODIC HONGRIE	B-1000 Bruxelles	100	31-déc
RESONANCE	L-1420 Luxembourg	100	31-déc
ROYAL HAMILIUS	L-1420 Luxembourg	100	31-déc
ROYAL HAMILIUS RESIDENCE 1	L-1420 Luxembourg	100	31-déc
ROYAL HAMILIUS RESIDENCE 2	L-1420 Luxembourg	100	31-déc
ROYAL HAMILIUS RESIDENCE 3	L-1420 Luxembourg	100	31-déc
M.INVEST1	L-1420 Luxembourg	100	31-déc
M.INVEST2	L-1420 Luxembourg	100	31-déc
AGORA INVESTMENT	L-1420 Luxembourg	100	31-déc
AGORA SAS	F-75008 Paris	100	30-avr
2 AV DE LA GARE	F-75008 Paris	100	30-avr
BEST INVEST I	L-1420 Luxembourg	100	31-déc
BEST INVEST II	L-1420 Luxembourg	100	31-déc
TOSCO	L-Luxembourg	100	31-déc
TOSNIOP SA	F-75005 Paris	100	31-déc
TOSNIOP SCI	F-75005 Paris	100	31-déc
Entreprises communes			
ASS MOMENTANEE CODIC -IMMOBEL	B-1000 Bruxelles	50	31-déc
Coentreprises comprises dans la consolidation par mise en équivalence			
ROYAL HAMILIUS BUREAUX	L-1420 Luxembourg	49	31-déc
ROYAL HAMILIUS COMMERCES	L-1420 Luxembourg	49	31-déc
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 31 Octobre 2018.

31-10-2018

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

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

30-04-2018

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

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

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

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

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

Note 5 : Information sectorielle

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

31-10-18												
	<i>BE</i>	<i>FR</i>	<i>LU</i>	<i>ES</i>	<i>HO</i>	<i>RO</i>	<i>Corporat e</i>	<i>Total</i>	<i>Elimination des montants proportionnels</i>	<i>Total rapport é</i>		
Chiffre d'affaires	0	29.840	43.624	0	0	0	0	73.464	-28.013	45.451		
Coûts des ventes	3.718	16.447	34.588	0	-159	-61	0	47.537	14.265	-33.272		
Marge Brute	3.718	13.393	9.036	0	-159	-61	0	25.927	-13.747	12.180		
Autres produits	0	1	144	0	-16	0	0	128	16	144		
Résultat sectoriel	3.718	13.394	9.180	0	-175	-61	0	26.055	-13.731	12.324		
Charges administratives et commerciales							-3.828	-3.828	6	-3.821		
Résultat financier							-5.083	-5.083	261	-4.822		
Impôts sur le résultat							-7.038	-7.038	4.866	-2.172		
Part dans le résultat des sociétés MEQ							0	0	8.598	8.598		
Résultat net	3.718	13.394	9.180	0	-175	-61	-15.949	10.106	0	10.106		
31-10-17												
	<i>BE</i>	<i>FR</i>	<i>LU</i>	<i>ES</i>	<i>HO</i>	<i>RO</i>	<i>Corporat e</i>	<i>Total</i>	<i>Elimination des montants proportionnels</i>	<i>Total rapport é</i>		
Chiffre d'affaires	0	0	0	0	0	830	0	830	0	830		
Coûts des ventes	1.631	-63	-2.000	0	-80	-938	0	-1.450	-39	-1.489		
Marge Brute	1.631	-63	-2.000	0	-80	-108	0	-620	-39	-659		
Autres produits	0	0	152	0	0	0	0	152	0	152		
Résultat sectoriel	1.631	-63	-1.848	0	-80	-108	0	-468	-39	-507		
Charges administratives et commerciales							-2.607	-2.607	18	-2.589		
Résultat financier							-1.877	-1.877	-4	-1.881		
Impôts sur le résultat							18	18	-21	-3		
Part dans le résultat des sociétés MEQ							0	0	45	45		
Résultat net	1.631	-63	-1.848	0	-80	-108	-4.466	-4.934	0	-4.935		

31-10-18	<u>BE</u>	<u>FR</u>	<u>LU</u>	<u>ES</u>	<u>HO</u>	<u>RO</u>	<u>Corporate</u>	<u>Total</u>	<u>Elimination des montants proportionnels</u>	<u>Total rapporté</u>
	Stocks	13.185	158.260	37.001	0	28.508	35.892	0		
dont stocks faisant l'objet d'un contrat de vente	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Immobilisations corporelles	607	307	443	0	19	0	0	1.376	0	1.376
Participations mises en équivalence							0	0	102.138	102.138
Autres actifs(*)							91 199	91 199	-12 538	78.661
Total actif	13.792	158.566	37.444	0	28.528	35.892	91 199	365 421	19 336	384.757

30-04-18	<u>BE</u>	<u>FR</u>	<u>LU</u>	<u>ES</u>	<u>HO</u>	<u>RO</u>	<u>Corporate</u>	<u>Total</u>	<u>Elimination des montants proportionnels</u>	<u>Total rapporté</u>
	Stocks	13.190	154.060	171.746	0	24.801	35.892	0		
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

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

31-10-18	<u>BE</u>	<u>FR</u>	<u>LU</u>	<u>ES</u>	<u>HO</u>	<u>RO</u>	<u>Corporate</u>	<u>Total</u>	<u>Elimination des montants proportionnels</u>	<u>Total rapporté</u>
	Emprunts	0	114.091	46.372	0	4.055	0	82.891		
Passifs de contrats en cours			16.368					16.368	0	16.368
Autres passifs							45.185	45.185	-10.226	34.959
Total passifs	0	114.091	62.740	0	4.055	0	128.076	308.963	-77 577	231.386

30-04-18	<u>BE</u>	<u>FR</u>	<u>LU</u>	<u>ES</u>	<u>HO</u>	<u>RO</u>	<u>Corporate</u>	<u>Total</u>	<u>Elimination des montants proportionnels</u>	<u>Total rapporté</u>
	Emprunts	0	110.171	51.869	0	1.030	0	96.773		
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

(*) Inclus au 30/04/18 les dettes commerciales et l'ensemble des écritures liées à la comptabilisation de la vente de 51% des parts des sociétés Royal-Hamilus Commerces, Bureaux et Parkings.

Clients représentant plus de 10% du CA

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

	31-10-18	Segment
Client 4	37,0%	France
Client 5	34,0%	Luxembourg

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

Note 6 : Marge brute

En application de la norme de IFRS15 – 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).

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

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

La marge brute au 31/10/2017 s'établit à -659. Elle comprend essentiellement:

- * Une reprise d'un solde de factures à recevoir (1 600) relatives au projet Gateway. Ces factures avaient été provisionnées de manière prudente dans les comptes au 30/04/2017.
- * Une provision de coûts de 2 000 sur le projet Royal Hamilius en vue de couvrir des surcoûts imprévus liés à la construction. La société met tout en œuvre pour tenter de réduire le montant de cette provision dans les comptes annuels.
- * La vente du terrain détenu par la société Espace Sighisoara. Cette vente s'est réalisée avec une marge nulle.

Suite à l'application de la norme IFRS à partir du 01/05/18, il est à noter que la marge reconnue sur le premier semestre de l'exercice précédent n'est pas comparable.

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 31/10/2018, la vente du projet Network a été réalisée en coentreprise.

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

Note 7 : Situation fiscale

Les impôts différés actifs sont restés stables (Octobre 2018: 3 273, Avril 2018: 3 243).

Ce montant comprend essentiellement les impôts différés calculés sur les pertes fiscales de Codic France et Codic Luxembourg.

Les impôts à payer statutaires sont plus importants (Octobre 2018: 3 843, Avril 2018:1 964). Ce montant comprend essentiellement des impôts à payer par les sociétés luxembourgeoises (vente des appartements des projets résidentiels) ainsi que par Codic Belgique suite à la livraison du projet Passport.

Note 8 : Stocks

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

	<u>31-10-18</u>	<u>30-04-18</u>
Stocks	202.582	281.533
dont frais financiers	19.554	23.806
et dépréciations	-2.532	-2.532

La répartition par zone géographique est la suivante :

	<u>30-04-18</u>	<u>30-04-18</u>
Belgique	13.185	13.190
France	121.680	111.851
Luxembourg	18.064	106.839
Hongrie	13.760	13.761
Roumanie	35.892	35.892
Espagne	<u>0</u>	<u>0</u>
	202.582	281.533

La valeur comptable des stocks évolue comme suit :

Stocks au 1er mai	281.533	213.428
Achats de l'exercice	20.563	144.992
Cessions de l'exercice	-12.787	-92.313
Intérêts activés	797	7.169
Frais généraux activés	1.493	4.002
Transferts d'autres comptes	0	0
Impact IFRS 15 (note 3)	-89.017	0
Réductions de valeurs actées	0	0
Réductions de valeurs reprises	0	4.254
Mouvements de la période	-78.950	68.103
Stocks en fin de période	202.582	281.533

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

Les stocks constituant une garantie pour les emprunts du Groupe s'élèvent à 139.283 (contre 218.550 au 30/04/18).

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 9 : Emprunts

<i>En milliers d'euros</i>	31-10-18	30-04-18
Non-garantis - au coût amorti		
Emprunts contractés auprès:		
d'institutions financières (1)	5.000	19.000
emprunts obligataires (2)	<u>77.891</u>	<u>77.773</u>
	<u>82.891</u>	<u>96.773</u>
Garantis - au coût amorti		
Emprunts bancaires (3)	<u>97.168</u>	<u>94.471</u>
TOTAL	<u>180.059</u>	<u>191.244</u>
Courants	18.580	77.027
Non courants	<u>161.479</u>	<u>114.217</u>
TOTAL	<u>180.059</u>	<u>191.244</u>

La diminution des emprunts bancaires résulte des tirages sur les lignes de crédits dédiées au développement des projets.

1 Ce montant comprend l'encours utilisé de deux lignes Corporate à taux variables octroyées par deux institutions bancaires. Le taux variable retenu correspond à l'Euribor 3 mois augmenté d'une marge contractuelle.

2 Ce montant correspond à trois emprunts obligataires cotés. Le montant du premier emprunt s'élève à 13.580 (taux 7,25% - échéance 17/12/2018). Le montant du second emprunt est de 30.000 (taux de 5,50% - échéance 15/06/2020) Un troisième emprunt de 35.000 a été émis le 01/12/2017 pour une durée de 5 ans au taux de 4,25%.

3 Emprunts à taux variables généralement garantis par une hypothèque et un mandat hypothécaire sur les terrains et constructions qui sont l'objet du financement. Ces emprunts ont une durée moyenne de 3 ans, ce qui correspond généralement à une durée équivalente à la période de construction majorée de 18 mois pour les besoins de la commercialisation du projet financé. Le taux variable retenu correspond à l'Euribor 3 mois augmenté d'une marge contractuelle.

Les lignes corporate et emprunts obligataires présentés aux points 1 et 2 sont assortis de covenants financiers calculés à la clôture annuelle. Au 30/04/2018, ils étaient tous respectés. Ces covenants sont principalement des ratios de solvabilité, fonds propres minimum et net financial debt/fonds propres.

Note 10 : Instruments dérivés

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

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

En milliers d'euros

Dérivés détenus à des fins de transaction (qui ne sont pas désignés à des fins de comptabilité de couverture)	31-10-18	30-04-18
Actif		
CAP 50M	0	0
CAP 25M	0	0

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

	<u>Description des instruments dérivés</u>			
	Nominal	Prix d'exercice	Date de départ	Date d'échéance
CAP	9.000	1,00%	21-09-15	10-04-19
	43.265	0,00%	02-08-16	08-04-19

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

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

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

Note 11 : Catégories d'instruments financiers

<i>En milliers d'euros</i>	31-10-18	30-04-18
Actifs financiers		
<i>Juste valeur par le biais du compte de résultats</i>		
<i>détenus à des fins de transaction</i>	0	0
<i>Prêts et créances</i>		
Créances commerciales	10.059	10.425
Garanties données	88	85
Autres créances	9.408	8.372
Actifs de contrats en cours	0	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	53.666	108.591
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	180.059	191.244
Dettes commerciales	24.239	69.167
Garanties reçues	0	1.371
Autres dettes	6.838	88.992
Passif de contrat en cours	16.368	0

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

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

Ce taux d'endettement financier s'établissait au 31 octobre 2018 à 46 %.

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 31/10/2018, 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 +/- 511 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 31 octobre 2018, le groupe développe un seul projet résidentiel au centre de Budapest.

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

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

Gestion du risque de crédit

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

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

Le groupe ne conclut des opérations qu'avec des entités dont la cote est de bonne qualité et ce sur base d'informations provenant d'agences de notation indépendantes lorsqu'elles sont disponibles. Si cette information n'est pas disponible, le groupe a recours à d'autres renseignements financiers publics et à ses propres dossiers en matière de transaction pour coter ses principaux clients. L'exposition du groupe et les cotes de crédit de ses contreparties sont constamment surveillées.

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

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

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

31-10-18	Taux	Moins de 1 an	De 1 an à 2 ans	de 2 à 3 ans	De 3 a 5 ans	plus de 5 ans
Emprunts :						
Institutions financières	Euribor 3 mois	6.701	6.699	1.523	92.949	
Emprunt obligataire 13-18	7,25%	14.565				
Emprunt obligataire 15-20	5,50%	1.650	31.650			
Emprunt obligataire 17-22	4,25%	1.487	1.487	1.487	37.974	
		<u>24.403</u>	<u>39.836</u>	<u>3.010</u>	<u>130.923</u>	<u>0</u>

30-04-18	Taux	Moins de 1 an	De 1 an à 2 ans	de 2 à 3 ans	De 3 a 5 ans	plus de 5 ans
Emprunts :						
Institutions financières	Euribor 3 mois	65.436	46.639	130	7.697	0
Emprunt obligataire 13-18	7,25 %	14.565	0	0	0	0
Emprunt obligataire 15-20	5,50 %	1.650	1.650	31.650	0	0
Emprunt obligataire 17-22	4,25 %	1.488	1.488	1.488	37.976	0
		<u>83.139</u>	<u>49.777</u>	<u>33.268</u>	<u>45.673</u>	<u>0</u>

Facilités de financement

31-10-18 30-04-18

En milliers d'euros

Facilités de découvert bancaire non garanties

Montant prélevé	5.000	19.000
Montant non prélevé	<u>25.000</u>	<u>20.000</u>
	<u>30.000</u>	<u>39.000</u>

Facilités de découvert bancaire garanties

Montant prélevé	97.168	94.471
Montant non prélevé	<u>0</u>	<u>26.435</u>
	<u>97.168</u>	<u>120.906</u>

Juste valeur des instruments financiers comptabilisés au coût amorti

	Valeur Comptable	Juste Valeur	Valeur Comptable	Juste Valeur	Hiérarchie de juste valeur
	31-10-18 En milliers d'euros		30-04-18 En milliers d'euros		
Actifs financiers					
<i>Prêts et créances</i>					
Créances commerciales	10.059	10.059	10.425	10.425	Niveau 2
Autres actifs financiers					
Courant	4.227	4.227	3.158	3.158	Niveau 2
Non courant	5.268	5.268	5.299	5.299	Niveau 2
Passifs financiers					
<i>Passif financier détenu au coût amorti</i>					
Autres dettes	6.838	6.838	90.363	90.363	Niveau 2
Dettes commerciales	24.239	24.239	69.167	69.167	Niveau 2
Dettes financières					
d'institutions financières	5.000	5.000	19.000	19.000	Niveau 2
emprunt obligataire	77.891	78.984	77.773	79.214	Niveau 2
emprunts bancaires	97.168	97.168	94.471	94.471	Niveau 2

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

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

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

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

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

Gestion des risques liés au capital

Le groupe CODIC veille à optimiser le rapport entre ses capitaux propres et ses dettes financières afin de maximiser la valeur pour l'actionnaire tout en veillant également à conserver un profil de risque équilibré. Au 31/10/2018, les fonds propres du groupe s'élèvent à 153 millions EUR pour un endettement net de 126 millions EUR, ce qui atteste de sa solidité financière et de sa capacité à poursuivre sereinement son développement.

Note 12 : Participations dans les sociétés mises en équivalence

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

Sociétés mises en équivalence au 31/10/2018

	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%
Gateway SA	Promotion immobilière	Belgique	50%
Royal Hamilius-Commerces SA	Promotion immobilière	Luxembourg	49%
Royal Hamilius-Bureaux SA	Promotion immobilière	Luxembourg	49%
L2A SA	Promotion immobilière	Luxembourg	50%
L2B SA	Promotion immobilière	Luxembourg	50%
Parc St Julien SARL	Promotion immobilière	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 31/10/18

En milliers d'euros	Stock	Disponible	Créances	Dettes				Marge brute	Résultat	
				fin.LT	fin. CT	Comm.	Fiscales		Financier	Impôt
Maxima III kft	0	5	50			7	0	-7	-1	0
Carré Or Invest SA	105	6	0	0	0	6	0	0	-3	2
Espace Carré Or SA	7.174	2	0	0	0	5	2	0	-3	-2
Parc Saint Julien Sarl	35.833	1.458	1.822	22.516	0	148	492	-1.606	-264	-3
T7 kft	6.818	2.519	16	3.260	0	190	0	-1	-15	0
Taksony9-Alpha kft	7.499	2.907	0	4.851	0	0	7	-33	-13	0
DG144 kft	3.937	208	60	0	0	0	0	0	-15	0
DG 148 KFT	3.971	209	61	0	0	0	0	0	-15	0
15 Avenue du Centre SCI	0	1.248	187	0	0	1.122	0	-43	0	0
Gateway SA	0	654	0	0	0	2	0	0	0	0
Royal Hamilius-Commerces SA	120.770	721	3.261	47.714	0	3.663	0	0	0	0
Royal Hamilius-Bureaux SA	64.913	299	1.202	17.376	0	1.175	0	0	0	0
L2A SA	22.087	473	79	15.049	0	538	9	69	-67	-8
L2B SA	12.401	2.035	0	3.672	0	397	0	0	-83	-7
Bagneux briand SAS *	0	212	3.407	0	0	3.484	8.987	34.966	-19	-9.820
Bagneux Victor Hugo SAS	968	50	85	0	0	2	0	0	-5	1

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

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

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

Sociétés mises en équivalence 31/10/2018

	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	-10.319	80%	31.399	23.144
Maxima III kft	-16	50%		-8
T7 kft	-807	50%	3.493	3.090
Taksony9-alpha kft	-800	50%	3.361	2.961
DG 144 kft	-726	50%	4.090	3.727
DG 148 kft	-717	50%	4.115	3.756
15 Avenue du Centre SCI	12.418	50%	-6.000	209
Gateway SA	653	50%	0	327
Royal Hamilius-Commerces SA	22.062	49%	14.431	25.241
Royal Hamilius-Bureaux SA	14.635	49%	11.184	18.355
L2A SA	-422	50%	3.842	3.631
L2B SA	-494	50%	5.593	5.346
Bagneux Briand SAS	23.084	50%	316	11.858
Bagneux Victor Hugo SAS	-20	50%	512	501
			<u>Total</u>	<u>102.138</u>

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 31 octobre 2018.

Note 13 : Evénements subséquents

Depuis la clôture semestrielle, le principal événement a été le remboursement de l'emprunt obligataire de 13,6 Mios en décembre 2018.

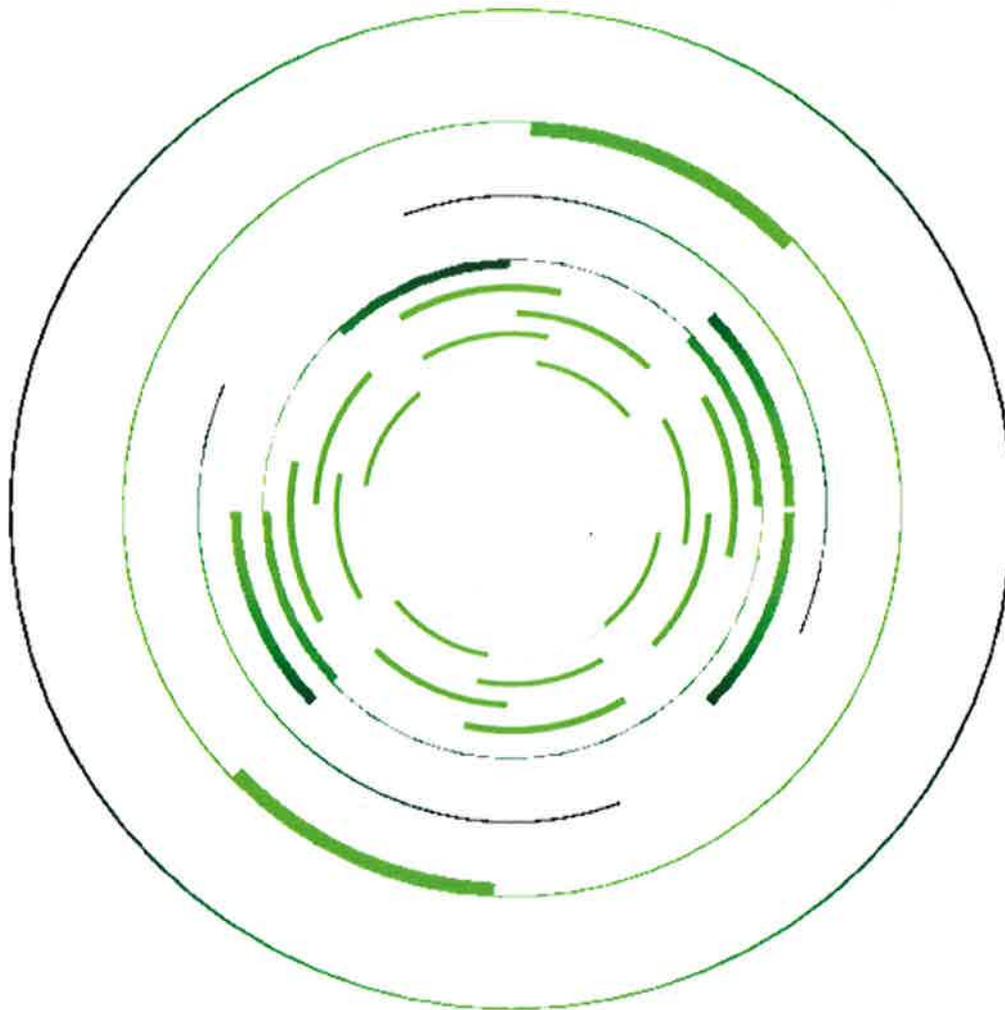
Note 14 : Droits et engagements hors bilan

Depuis le 30/04/2018, Codic International a souscrit des engagements hors bilan pour un montant cumulé de 20.685.418 EUR en support de certaines filiales du groupe Codic, et ce, dans le cadre de contrats de financements bancaires.

Par ailleurs, l'engagement de co-débiton solidaire et indivisible de la société Royal Hamilius (Société Dédiée Principale) avec la société Silver Royal C Parking 2013 (Société Dédiée Secondaire), de même que l'engagement de caution solidaire et indivisible de la société Codic International avec la Société Royal Hamilius, du chef des obligations procédant de l'acte d'emphytéoses du 15 décembre 2014 relativement au Parking Royal Hamilius, ont pris fin suite à l'achèvement du Parking Royal Hamilius et à la cession de l'ensemble des actions représentatives du capital social de la société Silver Royal C Parking 2013 et ce, conformément à l'acte d'emphytéoses.

3. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES





Codic International SA

Rapport d'examen limité sur l'information financière intermédiaire consolidée
pour le semestre clôturé le 31 octobre 2018

Rapport d'examen limité sur l'information financière intermédiaire consolidée de Codic International SA pour le semestre clôturé le 31 octobre 2018

Dans le cadre de notre mandat de commissaire, nous vous faisons rapport sur l'information financière intermédiaire consolidée. Cette information financière intermédiaire consolidée comprend le bilan consolidé résumé clôturé le 31 octobre 2018, l'état consolidé résumé du résultat global, l'état consolidé résumé des variations des capitaux propres et le tableau consolidé résumé des flux de trésorerie pour le semestre clôturé à cette date, ainsi que les notes explicatives 1 à 14.

Rapport sur l'information financière intermédiaire consolidée

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

Le total de l'actif mentionné dans la situation financière consolidée résumée s'élève à 384 757 (000) EUR et le bénéfice consolidé (part du groupe) de la période s'élève à 10 106 (000) EUR.

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

Etendue de l'examen limité

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

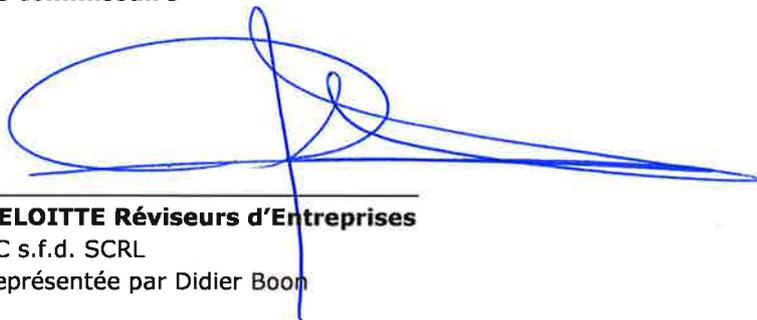


Conclusion

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

Zaventem, le 19 décembre 2018

Le commissaire

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized loop followed by a long, horizontal stroke that tapers to the right.

DELOITTE Réviseurs d'Entreprises

SC s.f.d. SCRL

Représentée par Didier Boon

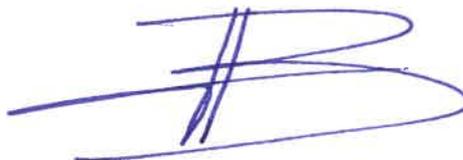
4. DÉCLARATION DE LA PERSONNE PHYSIQUE RESPONSABLE



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

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes et les états financiers consolidés résumés de CODIC International pour le semestre 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 31 octobre 2018, et que le rapport semestriel d'activité figurant en pages 4 et 5 présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de 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 les six mois restants de l'exercice.

Fait à Bruxelles, le 20 décembre 2018



Monsieur Hervé Bodin
Chief Financial Officer