

CODIC INTERNATIONAL S.A.

RAPPORT FINANCIER ANNUEL
30 AVRIL 2017



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 01/05/16 au 30/04/17
(Exercice 2016-17)

Principaux éléments de l'activité

En France, le projet Résonance, immeuble de bureaux d'une surface totale de 25.000 m² situé en région parisienne à Bagneux, a été cédé en janvier 2017 pour un montant supérieur à 128 M€ HT.

Par ailleurs, la construction du projet Best, centre commercial de plus de 50.000 m² situé en Moselle à Farébersviller, se poursuit de manière satisfaisante, tant en termes de timing que de pré-commercialisation.

Au Luxembourg, les travaux du projet Royal-Hamilius situé au centre-ville de Luxembourg, qui pour rappel a été cédé partiellement en 2015 à une filiale du fonds souverain ADIA, progressent rapidement, l'ensemble des infrastructures étant désormais terminées. La commercialisation des surfaces vacantes s'est poursuivie pendant l'exercice, avec notamment la signature de baux portant sur l'intégralité des surfaces de bureaux (10.000 m²) et des parking (630 emplacements). Postérieurement à la clôture comptable du 30 avril 2017, le bail qui avait été signé en 2013 avec la société Inno Galeria, récemment rachetée par l'opérateur canadien Hudson's Bay, a été résilié par anticipation.

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.

En Belgique, l'immeuble Gateway situé sur l'aéroport Bruxelles-National, qui avait été cédé en 2015 dans le cadre d'une vente en état futur d'achèvement, a été réceptionné par son acquéreur, déclenchant ainsi le paiement du solde du prix de vente. Parallèlement, les travaux de construction du projet PassPort, situé à côté de l'immeuble Gateway, progressent conformément au calendrier prévu.

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 2016-17 (du 1er mai 2016 au 30 avril 2017), CODIC a réalisé une marge brute consolidée de 38,7 M€, en hausse de 45% par rapport à l'exercice 2015-16.

Le résultat net dégagé par le Groupe s'est établi 20,7 M€, en hausse de 26% par rapport à l'exercice précédent.

Structure financière

Les fonds propres consolidés du Groupe s'élevaient au 30 avril 2017 à 141,5 M€ pour une dette financière nette de 93,6 M€. Les stocks, comptabilisés en coûts historiques, s'établissaient, quant à eux, à 213,4 M€, dont 52,4 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 - 30/04/2017 (MILLIERS D'EUROS)

I) ETAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL

	Notes	30/04/2017	30/04/2016
Chiffre d'affaires		189.188	20.117
Coût des ventes		-150.522	6.452
Marge brute	7	38.666	26.570
Autres produits		612	524
Autres produits		612	524
Perte liée à la vente de sociétés mises en équivalence		0	0
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence		-1.832	-558
Total des Sociétés mises en équivalence		-1.832	-558
Charges administratives et commerciales		-9.133	-6.458
Frais de personnel	8	-7.137	-4.508
Dotation aux amortissements (-)		-361	-426
Autres charges opérationnelles (-)	9	-1.635	-1.524
Résultat opérationnel -EBIT		28.313	20.077
Charges financières (-)	10	-4.224	-3.980
Produits financiers	10	963	937
Résultat avant impôt		25.052	17.034
Impôt sur le résultat	11	-4.308	-624
Résultat après impôt et résultat global		20.744	16.410
Participations ne donnant pas le contrôle		0	0
Résultat global part du groupe		20.744	16.410

2) BILAN CONSOLIDÉ

	Notes	30/04/2017	30/04/2016
Actifs			
Actifs non courants		12.330	14.389
Immobilisations corporelles	12	1.030	970
immobilisations incorporelles	13	28	9
Actifs d'impôts différés	27	5.973	8.111
Autres actifs financiers (*)	16	5.299	5.299
Participations mises en équivalence		87.494	83.662
Actifs courants		282.476	287.510
Stocks	14	213.428	236.351
Stocks ne faisant pas l'objet d'un contrat de vente		161.012	179.445
Stocks faisant l'objet d'un contrat de vente		52.416	56.906
Créances commerciales	15	4.870	7.092
Autres actifs financiers	16	5.041	2.379
Instruments dérivés		38	4
Impôts à récupérer		1.634	824
Trésorerie et équivalents de trésorerie	17	56.924	40.130
Autres actifs courants		541	730
Total de l'actif		382.300	385.561

(*) Une reclassification a été apportée aux comptes au 30/04/2016 afin de s'aligner sur la présentation des comptes au 30/04/2017.

Notes **30/04/2017** **30/04/2016**

Capitaux propres et passifs

Total des capitaux propres		141.494	125.749
Capitaux propres - part du groupe		141.494	125.749
Capital souscrit	18	5.484	5.484
Prime d'Emission		4.164	4.164
Plus value de réévaluation		0	0
Résultats reportés		131.841	116.097
Ecart de conversion		5	5
Participations ne donnant pas le contrôle			
Passifs non courants		137.517	171.475
Emprunts	19	137.517	168.617
Provisions non courantes		0	0
Passifs d'impôts différés	27	0	2.858
Passifs courants		103.289	88.336
Emprunts	19	13.000	5.000
Provisions courantes		0	0
Instruments dérivés	20	0	0
Passifs d'impôts courants		446	285
Dettes commerciales	21	44.195	33.117
Acomptes sur contrats de vente		0	16.390
Autres dettes	22	45.649	33.544
Total du passif et des capitaux propres		382.300	385.561

3) TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

30/04/2017

30/04/2016

	30/04/2017	30/04/2016
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		
Entrées de trésorerie sur projets	166.425	13.629
Sorties de trésorerie sur projets (coûts directs)	-97.863	-55.908
Intérêts versés	-7.262	-5.374
<i>dont capitalisés sur projets</i>	-3.635	-1.745
Intérêts reçus	1	13
Impôts payés	-6.257	-92
Frais généraux	-3.609	-3.554
Paiements au personnel	-7.414	-6.975
Autres	-2.006	-1.469
	42.015	-59.730
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	-508	-304
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	69	44
	-439	-260
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	-4.999	-5.280
Acquisition et cession d'actions propres	0	0
Emission d'emprunts	48.778	83.383
Remboursement d'emprunts	-68.562	-19.744
	-24.783	58.359
VARIATION DE TRESORERIE		
Trésorerie d'ouverture	40.130	41.761
Trésorerie de clôture	56.924	40.130

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
30/04/2016							
Solde d'ouverture au 01/05/2015	5.484	4.164	104.967	5	114.619	0	114.619
Résultat de l'exercice			16.410		16.410		16.410
Autres éléments du résultat global							0
Résultat global	0	0	16.410		16.410		16.410
Dividendes payés			-5.280		-5.280		-5.280
Augmentation de capital/rachat actions propres	0	0	0		0		0
Solde de clôture au 30/04/2016	5.484	4.164	116.097	5	125.749	0	125.749

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
Résultat global	0	0	20.744		20.744		20.744
Dividendes payés			-4.999		-4.999		-4.999
Augmentation de capital/rachat actions propres (note 11)	0	0	0		0		0
Solde de clôture au 30/04/2017	5.484	4.164	131.841	5	141.494	0	141.494

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. 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 2017 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 6 juillet 2017.

L'adoption des amendements suivants qui entrent en vigueur au cours de l'exercice 2016/2017 n'a pas d'impact significatif sur les états financiers :

- Améliorations aux IFRS (2012-2014) (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2016)
- Amendements à IFRS 10, IFRS 12 et IAS 28 Entités d'investissement : Application de l'exemption de consolidation (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2016)
- Amendements à IFRS 11 Partenariats – Acquisition d'une participation dans une entreprise commune (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2016)
- Amendements à IAS 1 Présentation des états financiers – Initiative concernant les informations à fournir (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2016)
- Amendements à IAS 16 et IAS 38 Immobilisations corporelles et incorporelles – Clarification sur les méthodes d'amortissement acceptables (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2016)
- Amendements à IAS 16 et IAS 41 Immobilisations corporelles et actifs biologiques – Plantes productrices (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2016)
- Amendements à IAS 27 Etats financiers individuels – Méthode de la mise en équivalence (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2016)

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

- IFRS 9 Instruments financiers et les amendements liés (applicable 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, mais non encore adopté au niveau européen)
- Améliorations aux IFRS (2014-2016) (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2017 ou 2018, mais non encore adoptées 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, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IFRS 4 Contrats d'assurance – Application d'IFRS 9 Instruments financiers avec IFRS 4 (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2018, mais non encore adoptés 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 7 Etat des flux de trésorerie – Initiative concernant les informations à fournir (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2017, mais non encore adoptés au niveau européen)
- 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, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IAS 40 Transferts d'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 payée d'avance (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2018, mais non encore adopté au niveau européen)

A l'exception de la norme IFRS 15 dont l'entrée en vigueur au cours de l'exercice 2018/2019 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 cours de l'exercice

2018/2019, entrainera des modifications quant à la comptabilisation des produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients. Une analyse approfondie des contrats en cours d'exécution est requise afin de déterminer l'incidence de ce nouveau modèle, aucune estimation chiffrée ne sera présentée à ce stade. Quant aux autres normes et interprétations, aucun impact matériel n'est anticipé.

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%
Equipement informatique :	25.00%

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

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

3.6. Pertes de valeur sur immobilisations incorporelles et corporelles

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

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

3.7. Contrats de location

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 (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)).

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 ».

En conséquence, le chiffre d'affaires relatif aux constructions a été 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.

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 30/04/17

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
42-46 AVENUE ARISITDE BRIAND	F-75008 Paris	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
AGORA INVEST	L-1420 Luxembourg	100	31-déc
AGORA INVESTMENT	L-1420 Luxembourg	100	31-déc
AGORA SAS	F-75008 Paris	100	31-déc
BEST INVEST I	L-1420 Luxembourg	100	31-déc
BEST INVEST II	L-1420 Luxembourg	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
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
TOSCO	L-Luxembourg	50	31-déc
TOSNIOP SA	F-75005 Paris	50	31-déc
TOSNIOP SCI	F-75005 Paris	50	31-déc
MAXIMA III	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
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.

30/04/2017

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.

30/04/2016

Au cours de cet exercice, nous avons constitué 2 nouvelles sociétés Luxembourgeoises, Best Invest I et Best Invest II. Ces 2 sociétés ont été créées pour la réalisation du projet Best.

Un nouveau partenaire à 50% est entré dans les sociétés L2A et L2B, de sorte que ces sociétés sont maintenant incluses dans les comptes consolidés selon la méthode de mise en équivalence.

De même la société BAGNEUX BRIAND a été constituée avec un partenaire à 50% pour la réalisation du projet Network.

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.

30/04/2017	<i>Belgique</i>	<i>France</i>	<i>Luxembourg</i>	<i>Espagne</i>	<i>Hongrie</i>	<i>Roumanie</i>	<i>Corporate</i>	<i>Total</i>
Chiffre d'affaires	54.324	127.800	7.072	0	0	0	0	189.196
Coûts des ventes	-44.783	-106.083	10	0	-519	-177	0	-151.553
<i>dont réductions/reprises de valeur sur stocks</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	0
Marge Brute	9.541	21.717	7.082	0	-519	-177	0	37.643
Autres produits	0	0	612	0	-8	0	0	605
Résultat sectoriel	9.541	21.717	7.694	0	-527	-177	0	38.248
Charges administratives et commerciales							-9.132	-9.132
Résultat financier							-4.102	-4.102
Impôts sur le résultat							-4.270	-4.270
Résultat net	9.541	21.717	7.694	0	-527	-177	-17.504	20.744
30/04/2016	<i>Belgique</i>	<i>France</i>	<i>Luxembourg</i>	<i>Espagne</i>	<i>Hongrie</i>	<i>Roumanie</i>	<i>Corporate</i>	<i>Total</i>
Chiffre d'affaires	7.547	0	12.570	0	0	0	0	20.117
Coûts des ventes	-23	-196	8.027	0	-202	-1.329	0	6.277
<i>dont réductions/reprises de valeur sur stocks</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-1.171</i>	<i>0</i>	-1.171
Marge Brute	7.524	-196	20.598	0	-202	-1.329	0	26.394
Autres produits	0	232	84	0	0	0	0	316
Résultat sectoriel	7.524	36	20.681	0	-202	-1.329	0	26.710
Charges administratives et commerciales							-6.465	-6.465
Résultat financier							-3.705	-3.705
Impôts sur le résultat							-130	-130
Résultat net	7.524	36	20.681	0	-202	-1.329	-10.300	16.410

30/04/2017	<u>Belgique</u>	<u>France</u>	<u>Luxembourg</u>	<u>Espagne</u>	<u>Hongrie</u>	<u>Roumanie</u>	<u>Corporate</u>	<u>Total</u>
	Stocks	39.272	96.304	115.796	0	23.864	36.623	0
<i>dont stocks faisant l'objet d'un contrat de vente</i>	0	0	91.492	0	0	0	0	91.492
Immobilisations corporelles	596	246	167	0	22	0	0	1.030
Autres actifs(*)							58.537	58.537
Total actif	39.867	96.549	115.963	0	23.886	36.623	58.537	371.426

30/04/2016	<u>Belgique</u>	<u>France</u>	<u>Luxembourg</u>	<u>Espagne</u>	<u>Hongrie</u>	<u>Roumanie</u>	<u>Corporate</u>	<u>Total</u>
	Stocks	37.465	143.316	72.171	0	23.946	36.594	0
<i>dont stocks faisant l'objet d'un contrat de vente</i>	25.998	0	54.696	0	0	0	0	80.694
Immobilisations corporelles	549	221	177	0	24	0	0	971
Autres actifs(*)							73.517	73.517
Total actif	38.014	143.537	72.348	0	23.970	36.594	73.517	387.980

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

30/04/2017	<u>Belgique</u>	<u>France</u>	<u>Luxembourg</u>	<u>Espagne</u>	<u>Hongrie</u>	<u>Roumanie</u>	<u>Corporate</u>	<u>Total</u>
	Emprunts	27.004	68.198	21.043	0	497	0	73.236
Autres passifs (*)							37.610	37.610
Total passifs	27.004	68.198	21.043	0	497	0	110.846	227.588

30/04/2016	<u>Belgique</u>	<u>France</u>	<u>Luxembourg</u>	<u>Espagne</u>	<u>Hongrie</u>	<u>Roumanie</u>	<u>Corporate</u>	<u>Total</u>
	Emprunts	0	116.818	10.379	0	1.147	0	75.126
Autres passifs (*)							58.761	58.761
Total passifs	0	116.818	10.379	0	1.147	0	133.887	262.231

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

Clients représentant plus de 10% du chiffre d'affaires

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

	30/04/2017	Segment
Client 3	64,5%	France
Client 2	31,9%	Belgique
Client 1	3,6%	Luxembourg
	30/04/2016	Segment
Client 1	62,5%	Luxembourg
Client 2	37,5%	Belgique

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 30/04/2017 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.

La marge brute au 30/04/2016 s'établit à 26 570. Elle comprend essentiellement :

- * La marge résiduelle reconnue sur la partie terrain du projet Gateway. Cette reconnaissance est liée à la levée de l'incertitude quant à la possibilité pour le futur locataire de résilier le bail si les travaux n'étaient pas achevés dans les délais impartis.
- * Un earn-out relatif à l'évolution favorable de la commercialisation du projet Royal Hamilius.
- * La comptabilisation d'une reprise de provision en diminution du coût des ventes du projet Royal Hamilius (pour être consistant avec la comptabilisation de la vente en 2015) liée à la levée partielle d'incertitudes en termes de finalisation du projet et respect des délais de livraison.

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.

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

	30/04/2017	30/04/2016
Avantages à court terme	8.111	6.470
Avantages postérieurs à l'emploi	400	267
Stock option	1.065	530
Total frais de personnel	9.577	7.267
Emploi en équivalents temps plein		
Nombre de travailleurs à la fin de l'exercice	38	36

L'ensemble des employés du Groupe bénéficie 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.

	30/04/2017	30/04/2016
Frais de personnel sur projet	2.440	2.760
Frais de personnel administratif et commercial	7.137	4.507
Total frais de personnel de l'exercice	9.577	7.267

Note 9 : Autres charges opérationnelles

Les autres charges opérationnelles se décomposent comme suit :

	30/04/2017	30/04/2016
	<i>En milliers d'euros</i>	<i>En milliers d'euros</i>
Frais de déplacements (avions, trains, hôtels, taxis, restaurants, frais de voiture)	731	562
Autres frais de personnel (frais de cantine, séminaires et formations, cotisations et documentations)	226	140
Loyers et charges bureaux (incluant taxes et consommations diverses)	684	736
Autres frais de bureau (assurances, frais de poste, fournitures, entretiens et réparations)	164	227
Informatique et téléphonie	400	320
Honoraires (audit, bureaux comptables, fiscalité, payroll, avocats)	427	473
Communication et publicité	52	289
Autres	121	115
Capitalisation projets	-1.170	-1.338
TOTAL	1.635	1.524

La hausse générale des autres charges opérationnelles s'explique essentiellement par l'augmentation du personnel.

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

	30/04/2017	30/04/2016
	<i>En milliers d'euros</i>	<i>En milliers d'euros</i>
Montant total des loyers comptabilisés en charge de la période ou alloués aux projets	588	581
Revenus des sous-locations	0	0
Montant total des paiements minimaux à effectuer:		
- à 1 an ou moins	595	590
- à plus de 1 an mais moins de 5 ans	326	728
- à plus de 5 ans	0	0

Après 5 années, l'ensemble des baux signés à ce jour arriveront à échéance. Le Groupe n'a pas l'intention de changer sa stratégie en termes de location.

Note 10 : Résultat financier

	30/04/2017	30/04/2016
Charges d'intérêt	-4.224	-3.980
Variations de juste valeur d'instruments dérivés	0	0
Autres charges financières	0	0
Charges financières	-4.224	-3.980
Produits d'intérêt	929	927
Variations de juste valeur d'instruments dérivés	34	10
Autres produits financiers	0	0
Produits financiers	963	937
Total	-3.261	-3.043

Au 30/04/2017 la charge d'intérêt s'élève à 4 224 contre 3 980 au 30/04/2016.

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 34 (2016 : 10).

Note 11 : Impôts sur le résultat

	30/04/2017	30/04/2016
I. Ventilation des impôts		
Impôts courants		
Impôts sur le résultat de l'exercice	-5.028	166
Impôts régularisation des exercices antérieurs	0	-654
Total des impôts courants	-5.028	-488
Impôts différés	720	1.113
Total impôts courants et différés	-4.308	624
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	25.052	17.034
Moins la part du résultat des sociétés mises en équivalence	1.832	558
Résultat avant impôts hors sociétés mises en équivalence	26.883	17.592
Impôts sur base du taux théorique (33,99%)	9.137	5.979
Ajustements d'impôt		
sur pertes fiscales et différences temporelles déductibles pour lesquelles aucun actif d'impôt différé n'est reconnu	1.028	3.885
sur utilisation de pertes fiscales antérieures pour lesquelles aucun actif d'impôt différé n'avait été reconnu	-5.128	0
reprise de DTA non justifiés par des produits futurs	1.308	708
Actif d'impôt reconnu calculé sur différence temporelle	-2.331	0
différence de taux d'impôt	-375	-727
régularisation d'impôt sur exercices antérieurs	0	-654
reconnaissance d'impôts différés actifs non reconnus dans les exercices antérieurs	0	-13
crédits d'impôts (intérêts notionnels) attribuables aux dépenses non admises	145	288
sur éléments non taxables	525	-8.842
autres	0	0
Impôts sur base du taux de l'impôt effectif pour l'exercice	4.308	624
Résultat avant impôts hors sociétés mises en équivalence	26.883	17.592
Taux d'impôt effectif	16,0%	3,5%

Note 12 : Immobilisations corporelles

Valeurs comptables	30/04/2017 <i>En milliers d'euros</i>	30/04/2016 <i>En milliers d'euros</i>
Installations, machines et outillage	385	505
Mobilier et matériel roulant	574	370
Matériel de bureau et informatique	71	95
TOTAL	1.030	970

Mouvements des immobilisations corporelles	Installations, machines et outillage <i>En milliers d'euros</i>	Mobilier et matériel roulant <i>En milliers d'euros</i>	Matériel de bureau et informatique <i>En milliers d'euros</i>	Total <i>En milliers d'euros</i>
Coût				
<i>Solde au 1er mai 2015</i>	1.495	1.091	1.810	4.396
Acquisitions	11	257	36	304
Cessions & Désaffectations	-3	-190	-45	-239
Incidence des écarts de change	0	0	0	0
Transferts vers d'autres rubriques	0	0	0	0
<i>Solde au 30 avril 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>	1.526	1.231	1.839	4.596
Amortissements et pertes de valeur cumulés				
<i>Solde au 1er mai 2015</i>	-826	-831	-1.657	-3.314
Amortissements actés	-175	-146	-93	-414
Cessions & Désaffectations	3	189	44	237
Incidence des écarts de change	0	0	0	0
Transferts vers d'autres rubriques	0	0	0	0
<i>Solde au 30 avril 2016</i>	-997	-788	-1.706	-3.492
Amortissements actés	-144	-167	-61	-373
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>	-1.142	-657	-1.767	-3.566

Au 30/04/2017, les acquisitions et désaffectations font essentiellement suite au renouvellement du parc automobile belge, français et luxembourgeois.

Au 30/04/2017, 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	30/04/2017	30/04/2016
	<i>En milliers d'euros</i>	<i>En milliers d'euros</i>
Licences et site Internet principalement	28	9
TOTAL	28	9

Mouvements des immobilisations incorporelles

<i>Coût</i>	<i>En milliers d'euros</i>
<i>Solde au 1er mai 2015</i>	139
Acquisitions	0
Cessions & Désaffectations	0
Incidence des écarts de change	0
Transferts vers d'autres rubriques	0
<i>Solde au 30 avril 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

<i>Amortissements et pertes de valeur cumulés</i>	<i>En milliers d'euros</i>
<i>Solde au 1er mai 2015</i>	-115
Amortissements actés	-15
Cessions & Désaffectations	0
Incidence des écarts de change	0
Transferts vers d'autres rubriques	0
<i>Solde au 30 avril 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>	-177

Les acquisitions de l'exercice 2016-2017 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>30/04/2017</u>	<u>30/04/2016</u>
Stocks	213.428	236.351
dont frais financiers	19.553	26.894
et dépréciations	-6.786	-6.786

La répartition par zone géographique est la suivante :

	<u>30/04/2017</u>	<u>30/04/2016</u>
Belgique	39.272	37.465
France	57.973	107.110
Luxembourg	65.798	41.418
Hongrie	13.762	13.763
Roumanie	36.623	36.594
Espagne	0	0
	<u>213.428</u>	<u>236.351</u>

La valeur comptable des stocks évolue comme suit :

Stocks au 1er mai	236.351	177.201
Achats de l'exercice	139.671	46.380
Cessions de l'exercice	-172.775	0
Intérêts activés	6.571	9.842
Frais généraux activés	3.610	4.099
Transferts d'autres comptes	0	0
Réductions de valeurs actées	0	-1.172
Réductions de valeurs reprises	0	0
Mouvements de la période	-22.923	59.149
Stocks en fin de période	213.428	236.351

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

Au 30/04/17, les stocks des projets Royal-Hamilus Commerces, Bureaux et Parkings font l'objet d'un contrat de vente (52.416 sur le total de 213.428).

Les stocks constituant une garantie pour les emprunts du Groupe s'élèvent à 161.113 (contre 158.231 au 30/04/16).

La capitalisation des coûts financiers liés aux projets hongrois et roumains 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.

	30/04/2017	30/04/2016
	<i>En milliers d'euros</i>	<i>En milliers d'euros</i>
Créances commerciales	4.870	7.092
TOTAL	4.870	7.092

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.

	30/04/2017	30/04/2016
	<i>En milliers d'euros</i>	<i>En milliers d'euros</i>
Autres actifs financiers courants	5.041	2.379
dont: Avances à des coentreprises	1.827	0
TVA à récupérer et autres taxes	2.918	1.784
Dépôts et cautionnements versés	78	79
Autres	218	515
Autres actifs financiers non courants	5.299	5.299

Au 30/04/2017, 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-Hamilus 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 Hamilus Bureaux, Commerces et parkings.

Note 17 : Trésorerie et équivalents de trésorerie

	30/04/2017	30/04/2016
	<i>En milliers d'euros</i>	<i>En milliers d'euros</i>
Dépôts à court terme dont l'échéance initiale est inférieure à 3 mois	5.755	7.271
Soldes bancaires	51.169	32.859
TOTAL	56.924	40.130

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).

Note 18 : Capital

Au 30/04/2017, 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 30/04/2016 et bénéficiant de dividendes au 30/04/2017	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 30/04/2017	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>	30/04/2017	30/04/2016
Non-garantis - au coût amorti		
Emprunts contractés auprès:		
d'institutions financières (1)	30.000	32.000
emprunts obligataires (2)	<u>43.236</u>	<u>43.126</u>
	<u>73.236</u>	<u>75.126</u>
Garantis - au coût amorti		
Emprunts bancaires (3)	<u>77.281</u>	<u>98.491</u>
TOTAL	<u>150.517</u>	<u>173.617</u>
Courants	13.000	5.000
Non courants	<u>137.517</u>	<u>168.617</u>
TOTAL	<u>150.517</u>	<u>173.617</u>

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 30/04/2017.

2 Ce montant correspond à deux 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)

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)		30/04/2017	30/04/2016
Actif	CAP 50M	36	0
	CAP 25M	2	4

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

Description des instruments dérivés					
	Nominal	Prix d'exercice	Taux de réf	Date de départ	Date d'échéance
CAP	25.000	1,00%	-	21/09/2015	10/04/2019
	50.000	0,00%	-	2/08/2016	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.

	30/04/2017	30/04/2016
	En milliers d'euros	En milliers d'euros
Dettes commerciales	44.195	33.117
TOTAL	44.195	33.117

Note 22 : Autres dettes

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

	30/04/2017	30/04/2016
	<i>En milliers d'euros</i>	<i>En milliers d'euros</i>
Autres dettes	45.649	33.544
dont: TVA à payer et autres taxes	0	0
Dettes salariales et sociales	2.493	1.899
Dividendes à payer	0	0
Dépôts et cautionnements reçus	0	0
Avances partenaires	0	4.076
Autres	43.156	27.569

Au 30/04/2017, un montant de 41.039 est lié à la comptabilisation de la vente de 51% des actions des sociétés Royal-Hamilius Commerces, Bureaux et Parkings.

Note 23 : Catégories d'instruments financiers

<i>En milliers d'euros</i>	30/04/2017	30/04/2016
Actifs financiers		
<i>Juste valeur par le biais du compte de résultats</i>		
<i>détenus à des fins de transaction</i>	38	4
<i>Prêts et créances</i>		
Créances commerciales	4.870	7.092
Garanties données	78	79
Autres créances	10.262	7.599
Trésorerie et équivalents de trésorerie	56.924	40.130
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	150.517	173.617
Dettes commerciales	44.195	33.117
Garanties reçues	0	0
Autres dettes	45.649	33.544

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 2017 et 2020 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 deux emprunts obligataires ont été émis en 2013 et en 2015 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 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 2017 à 39 %.

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 30/04/2017, 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 +/- 394 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 est faible et il n'y a à ce jour aucun développement résidentiel dans ces pays. Le risque de change se limite donc au montant des frais administratifs locaux et qui ne sont pas directement liés aux projets. Ce montant ne reprend pas les stocks détenus par les sociétés étrangères dont la devise fonctionnelle est l'Euro.

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.

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

30/04/2016	Taux	Moins de 1 an	De 1 an 2 ans	de 2 à 3 ans	De 3 à 5 ans	plus de 5 ans
En milliers d'euros						
Emprunts contractés auprès:						
d'institutions financières	E3M	7.373	61.555	9.510	36.149	
emprunt obligataire	7,25%	985	985	14.565		
emprunt obligataire	5,50%	1.650	1.650	1.650	33.300	
		<u>10.008</u>	<u>64.190</u>	<u>25.725</u>	<u>69.449</u>	<u>0</u>

Facilités de financement

	30/04/2017	30/04/2016
En milliers d'euros		
Facilités de découvert bancaire non garanties		
Montant prélevé	30.000	32.000
Montant non prélevé	<u>7.000</u>	<u>5.000</u>
	<u>37.000</u>	<u>37.000</u>
Facilités de découvert bancaire garanties		
Montant prélevé	77.281	98.491
Montant non prélevé	<u>85.235</u>	<u>7.438</u>
	<u>162.516</u>	<u>105.929</u>

Juste valeur des instruments financiers comptabilisés au coût amorti

	Valeur Comptable	Juste Valeur	Valeur Comptable	Juste Valeur	Hiérarchie de juste valeur
	30/04/2017		30/04/2016		
	En milliers d'euros		En milliers d'euros		
Actifs financiers					
<i>Prêts et créances</i>					
créances commerciales	4.870	4.870	7.092	7.092	Niveau 2
Autres actifs financiers					
Courant	5.041	5.041	2.379	2.379	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	45.649	45.649	33.544	33.544	Niveau 2
Dettes commerciales	44.195	44.195	33.117	33.117	Niveau 2
Dettes financières					
d'institutions financières	30.000	30.000	32.000	32.000	Niveau 2
emprunt obligataire	43.236	46.214	43.126	46.979	Niveau 2
emprunts bancaires	77.281	77.281	98.491	98.491	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 :

	30/04/2017 <i>En milliers d'euros</i>	30/04/2016 <i>En milliers d'euros</i>
Avances à des coentreprises	<u>1.827</u>	<u>0</u>
dont: intérêts	37	0
Avances partenaires	<u>0</u>	<u>4.076</u>
dont: intérêts	0	37

Aucune perte de valeur n'a été constatée sur ces avances.

En outre, des prestations MOD (Maîtrise d'Ouvrage Déléguée) ont été facturées entre sociétés du Groupe au cours de l'exercice clôturé au 30/04/2017:

	30/04/2017 <i>En milliers d'euros</i>	30/04/2016 <i>En milliers d'euros</i>
Tosniop SCI (Codic FR)	0	200
SARL Parc-Saint-Julien (Codic FR)	0	160
RH (Codic LU)	1.201	164
Maxima III (Codic ITL)	50	0
TOTAL	<u>1.251</u>	<u>524</u>

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>30/04/2017</u>	<u>30/04/2016</u>	<u>Détail</u>
			<u>En milliers d'euros</u>	<u>En milliers d'euros</u>	
Codic International	Maxima III	2 MKB Bank	497	2.697	Garantie de remboursement sur le crédit (50%)
	Aristide Briand	1 PBB	0	6.840	Caution solidaire et indivisible
	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
	Best Invest I	1 LVS II Lux XV Sarl (Best)	0	5.000	Garantie à 1ère demande (ratio test location)
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
Codic Luxembourg	L2 A & L2 B	2 BNP Paribas Fortis	0	0	Caution solidaire et indivisible
Codic Belgique	Gateway	2 BAC	0	non fixé	Caution solidaire et indivisible
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
TOTAL			59.697	73.737	

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'actionnariat du Groupe).

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>30/04/2017</u>	<u>30/04/2016</u>
	<u>En milliers d'euros</u>	<u>En milliers d'euros</u>
Avantages à court terme	2.810	2.609
Avantages à long terme	62	61
Avantages postérieurs à l'emploi	264	164
Options sur actions	1.065	530
TOTAL	4.202	3.364

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.

Note 25 : Droits et engagements hors bilan

	<u>30/04/2017</u>	<u>30/04/2016</u>
Garanties constituées par des tiers au profit du Groupe CODIC	35.767	157.148
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	11.000
* Garanties "autres" (bonne fin de paiement, garantie locative,etc.)	500	27.050
* Cautions solidaires en support de filiales du Groupe CODIC	60.000	73.737
TOTAL:	68.276	114.563
Garanties réelles constituées par le Groupe CODiC au profit de tiers:		
* Hypothèques	109.647	182.928
* Mandats hypothécaires	396.567	396.567
* Mise en gage de titres	312.745	392.306
TOTAL:	818.959	971.801

Note 26 : Passifs et actifs éventuels**30/04/2017****Actifs éventuels :**

Lors de la revente par Codic Promotion Espagne SL à Santa Lucia d'un terrain situé à Villaverde, une augmentation significative de la valeur cadastrale dudit terrain a été actée, entraînant dans la foulée une augmentation significative de la taxe due par la partie venderesse lors de la revente. Une requête en contestation a été introduite auprès de l'instance compétente, pointant principalement le défaut de motivation de la décision administrative.

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. Notre requête a été introduite auprès de la Cour de Cassation de Bucarest.

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 30/04/17, 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

	30/04/2017	30/04/2016
Impôts différés actifs	5.973	8.111
Impôts différés passifs	0	2.858
Impôt différé net	5.973	5.253

	Balance d'ouverture 30/04/2016			Balance de clôture 30/04/2017
En milliers d'euros		Reconnu en résultat	Cession	Actifs d'impôts différés nets
Frais activés sur projets	-2.141	-580		-2.721
Différentiel reconnaissance de marge (FAE et FAR)	-2.031	5.361		3.330
Pertes fiscales reportées	10.039	-4.062		5.978
Différences de change	-589	0		-589
Autres	-25			-25
Total des impôts différés	5.253	720		5.973

	Balance d'ouverture 30/04/2015			Balance de clôture 30/04/2016
En milliers d'euros		Reconnu en résultat	Cession	Actifs d'impôts différés nets
Frais activés sur projets	-704	-1.437		-2.141
Différentiel reconnaissance de marge (FAE et FAR)	-1.655	-376		-2.031
Pertes fiscales reportées	9.339	700		10.039
Différences de change	-589	0		-589
Autres	6		-31	-25
Total des impôts différés	6.397	-1.113		5.253

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	30/04/2017	30/04/2016
Total des impôts différés non comptabilisés	22.043	23.513

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 22 043 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 64 851 (30/04/2016:69 177) et n'ont pas de date d'expiration.

Des actifs d'impôts différés nets s'élevant à 5 973(2016 :5 253) 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 des ces sociétés ont comme activité principale soit la promotion immobilière soit l'activité holding.

Sociétés mises en équivalence 30/04/2017

	Activité	Pays	Pourcentage de détention par le Groupe
Tosniop SAS	Holding	France	50%
Tosniop SCI	Holding	France	50%
Tosco SA	Holding	Luxembourg	50%
Carré d'Or Invest SA(*)	Holding	Luxembourg	80%
Espace Carré d'Or SA(*)	Holding	Luxembourg	80%
Parc Saint Julien Sarl(*)	Promotion immobilière	France	80%
Maxima III Kft	Promotion immobilière	Hongrie	50%
15 Avenue du Centre SCI	Promotion immobilière	France	50%
Gateway SA	Promotion immobilière	Belgique	50%
Espace Plus SCI	Promotion immobilière	France	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%
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.

(*)Codic ne dispose pas du contrôle dans la mesure où l'accord du partenaire est nécessaire pour la prise de décisions stratégiques .

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	Résultat
									Financier	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

Sociétés mises en équivalence 30/04/2016

En milliers d'euros	Stock	Valeurs disponibles	Créances	Dettes financières	Dettes impôts	Marge brute	Résultat financier
							(1)
Tosniop SAS	0	19	0	0	0	0	0
Tosniop SCI	0	174	2.157	0	0	-61	-1
Tosco SA	0	71	0	0	2	0	0
Carré d'Or Invest SA	105	8	0	0	5	0	-1
Espace Carré d'Or SA	7.174	8	0	0	2	0	-1
Parc Saint Julien Sarl	36.316	316	1.516	22.909	9	0	4
Maxima III Kft	13.084	37	14	2.293	0	-31	-155
15 Avenue du Centre SCI	0	1.690	142	0	0	-190	5
Gateway SA	0	5	12	0	13	-20	0
Royal Hamilius-Commerces SA	68.021	652	1.068	12.005	30	0	0
Royal Hamilius-Parkings SA	3.834	408	969	1.223	19	164	0
Royal Hamilius-Bureaux SA	35.656	220	211	3.873	21	0	0
L2A SA	5.603	258	149	1.800	0	0	-52
L2B SA	6.759	203	177	2.200	0	0	-62
Bagneux Briand SAS	3	101	0	0	0	0	0

(1) A l'exception de la dette financière de Parc St Julien SARL, toutes les dettes financières sont non courantes.

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 30/04/2017

	Actif net de la société	Pourcentage de la participation du groupe dans la société MEE	Ecriture de consolidation (y compris Goodwill et financement c/c)	Valeur comptable des intérêts du Groupe dans la société
Projet Parc Saint Julien	-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	49.266	49%	-	24.140
Royal Hamilius-Parkings SA	9.174	49%	-	4.495
Royal Hamilius-Bureaux SA	29.195	49%	-	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>

Sociétés mises en équivalence 30/04/2016

	Actif net de la société	Pourcentage de la participation du groupe dans la société MEE	Ecriture de consolidation (y compris Goodwill et financement c/c)	Valeur comptable des intérêts du Groupe dans la société
Projet Parc Saint Julien	-3.461	80%	24.247	21.478
Projet Villennes	-350	50%	2 150	1.975
Maxima III Kft	-1.936	50%	12.326	11.358
15 Avenue du Centre SCI	12.817	50%	-6 000	408
Sccv Chaude Rivières	12.826	50%	-4 995	1.418
Codinvest Croisette SAS	-49	50%	25	0
Gateway SA	1.207	50%	-	604
Royal Hamilius-Commerces SA	47.402	49%	-	23.227
Royal Hamilius-Parkings SA	9.413	49%	-	4.612
Royal Hamilius-Bureaux SA	28.568	49%	-	13.998
L2A SA	70	50%	2 074	2.109
L2B SA	55	50%	2 446	2.473
Bagneux Briand SAS	1	50%	0	1
			<u>Total</u>	<u>83.662</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 2016.

Note 29 : Stock-options

Au cours de l'exercice, et pour la troisième fois la société offre aux membres du Comité de Direction et à certains cadres un régime d'options sur actions.

Chaque option sur actions 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 aucun droit de vote. Les options de ce nouveau plan peuvent être exercées durant la période entre le 15 Septembre 2020 et le 15 Octobre 2020.

Dans le premier régime d'options mis en place au cours de l'exercice 2014/2015 le nombre d'options sur actions attribué à chaque membre du Comité de Direction était de 110 actions et de 50 actions pour le cadre supérieur.

Le nombre total d'options de ce premier plan sur actions attribué était donc de 600 options.

Le second plan mis en place au cours de l'exercice 2015/2016 a attribué 700 actions aux cadres de la Société.

Le plan mis en place au cours de cet exercice a attribué 700 actions aux cadres de la Société.

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. Le prix d'exercice de chaque droit de souscription de ce troisième plan est fixé à 2 831 euros.

Ces options sur actions sont considérés comme payables en espèces ('cash-settled') et sont donc comptabilisées en dettes et en frais de personnel sur la période d'attribution ('vesting period'), soit quatre ans. Etant donné que les options sont définitivement acquises pour un quart à chaque année de la vesting period, la charge est répartie de manière décroissante sur cette période.

La juste valeur de chaque option a été estimée sur base du prix d'exercice et de la juste valeur des actions à recevoir. Cette dernière dépend principalement du bénéfice réalisé auquel une décote a été appliquée.

La fair value ainsi calculée est de 533 euros par option.

Pour information, la fair value calculée pour le 1ier plan était de 400 euros et celle pour le 2ème plan était de 407,51 euros.

La fair value de l'ensemble des options émises au cours de cet exercice est de 372 883 euros. Cette fair value sera réévaluée à chaque exercice.

Voici un tableau récapitulatif des différents plans mis en place par la Société :

Année	Nombre	Juste valeur	Prix d'exercice
		En milliers d'euros	En euros
2015	600	804	2.016
2016	700	658	2.399
2017	<u>700</u>	373	2.831
	2.000		

Note 30 : Evénements subséquents

Depuis le 30 avril 2017 les premiers appartements du projet Royal Hamilius ont fait l'objet d'une réservation par les acquéreurs.

En Roumanie la vente du terrain de Sighisoara, sans marge dégagée, s'est réalisée suite à l'obtention des autorisations par l'acquéreur.

3. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES



Rapport du commissaire à l'assemblée générale de Codic International SA sur les comptes consolidés clôturés le 30 avril 2017

Conformément aux dispositions légales, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire. Ce rapport inclut notre rapport sur les comptes consolidés, ainsi que notre rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires. Ces comptes consolidés comprennent le bilan consolidé clôturé le 30 avril 2017, l'état consolidé du résultat global, l'état consolidé des variations des capitaux propres et le tableau consolidé des flux de trésorerie pour l'exercice clôturé à cette date, ainsi que le résumé des principales méthodes comptables et les autres notes explicatives.

Rapport sur les comptes consolidés - Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés de Codic International SA (la « société ») et de ses filiales (conjointement le « groupe »), établis en conformité avec les normes internationales d'information financière (International Financial Reporting Standards - IFRS) telles qu'adoptées par l'Union européenne et les dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique. Le total de l'actif mentionné dans le bilan consolidé s'élève à 382 300 (000) EUR et le bénéfice consolidé (part du groupe) de l'exercice s'élève à 20 744 (000) EUR.

Responsabilité du conseil d'administration relative à l'établissement des comptes consolidés

Le conseil d'administration est responsable de l'établissement de comptes consolidés donnant une image fidèle conformément aux normes internationales d'information financière 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.

Responsabilité du commissaire

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces comptes consolidés sur base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les normes internationales d'audit (International Standards on Auditing - ISA) telles qu'adoptées en Belgique. Ces normes requièrent de notre part de nous conformer aux exigences déontologiques ainsi que de planifier et de réaliser l'audit en vue d'obtenir une assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants repris et les informations fournies dans les comptes consolidés. Le choix des procédures mises en œuvre, y compris l'évaluation des risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, relève du jugement du commissaire. En procédant à cette évaluation des risques, le commissaire prend en compte le contrôle interne du groupe relatif à l'établissement de comptes consolidés donnant une image fidèle, cela afin de définir des procédures d'audit appropriées selon les circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du groupe. Un audit consiste également à apprécier le caractère approprié des méthodes comptables retenues, le caractère raisonnable des estimations comptables faites par le conseil d'administration, et la présentation d'ensemble des comptes consolidés. Nous avons obtenu des préposés du groupe et du conseil d'administration les explications et informations requises pour notre audit.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Opinion sans réserve

A notre avis, les comptes consolidés de Codic International SA donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du groupe au 30 avril 2017, ainsi que de ses résultats et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clôturé à cette date, conformément aux normes internationales d'information financière telles qu'adoptées par l'Union européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

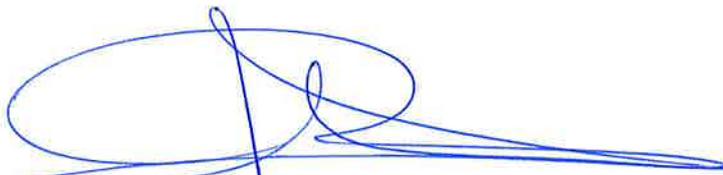
Le conseil d'administration est responsable de l'établissement et du contenu du rapport de gestion sur les comptes consolidés.

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire aux normes internationales d'audit applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans tous les aspects significatifs, le respect de certaines obligations légales et réglementaires. Sur cette base, nous faisons la déclaration complémentaire suivante qui n'est pas de nature à modifier la portée de notre opinion sur les comptes consolidés :

- Le rapport de gestion sur les comptes consolidés traite des informations requises par la loi, concorde avec les comptes consolidés et ne comprend pas d'incohérences significatives par rapport aux informations dont nous avons eu connaissance dans le cadre de notre mandat.

Zaventem, le 16 août 2017

Le commissaire



DELOITTE Reviseurs d'Entreprises

SC s.f.d. SCRL

Représentée par Didier Boon

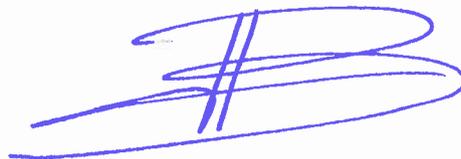
4. DÉCLARATION DE LA PERSONNE PHYSIQUE RESPONSABLE



DECLARATION DE LA PERSONNE PHYSIQUE
RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER

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 2017, et que le rapport annuel d'activité figurant en pages 1 et 2 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 2017.



Monsieur Hervé Bodin
Chief Financial Officer