

CODIC INTERNATIONAL S.A.

COMPTES ANNUELS
30 AVRIL 2020



TABLE DES MATIÈRES

1. COMPTES CONSOLIDÉS

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

2. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

I. COMPTES CONSOLIDÉS

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



COMPTES CONSOLIDÉS ANNUELS - 30/04/2020 (MILLIERS D'EUROS)

I) ETAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL

En milliers d'euros	Notes	30-04-20	30-04-19
Chiffre d'affaires		51.837	115.223
Coût des ventes		-45.616	-87.171
Marge brute	7	6.221	28.052
Autres produits		376	815
Autres produits		376	815
Gain / (Perte) liée à la vente de sociétés mises en équivalence		12.673	0
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence		95	8.204
Total des Sociétés mises en équivalence		12.768	8.204
Charges administratives et commerciales		-7.287	-10.187
Frais de personnel	8	-3.987	-7.109
Dotation aux amortissements (-)		-1.229	-438
Autres charges opérationnelles (-)	9	-2.072	-2.641
Résultat opérationnel -EBIT		12.078	26.884
Charges financières (-)	10	-5.519	-5.078
Charges financières projet (-) en exploitation		-2.543	-3.066
Produits financiers	10	19	161
Résultat avant impôt		4.034	18.902
Impôt sur le résultat	11	-921	-3.853
Résultat après impôt et résultat global		3.113	15.049
Participations ne donnant pas le contrôle		0	0
Résultat global part du groupe		3.113	15.049

2) BILAN CONSOLIDÉ

	Notes	30-04-20	30-04-19
Actifs			
<hr/>			
Actifs non courants		120.145	117.070
Immobilisations corporelles	12	1.191	1.277
immobilisations incorporelles		57	76
Actifs comptabilisés au titre de droit d'utilisation	9	2.714	0
Immeubles de placement	13	112.994	112.528
Actifs d'impôts différés	29	3.189	3.189
Autres actifs financiers	16	0	0
<hr/>			
Participations mises en équivalence		84.057	106.339
<hr/>			
Actifs courants		206.184	181.774
Stocks	14	88.684	83.014
Créances commerciales	15	10.861	11.636
Autres actifs courants	16	10.253	9.914
Actif de contrats en cours	24	12.781	2.664
Impôts à récupérer		487	282
Trésorerie et équivalents de trésorerie	17	83.118	74.265
<hr/>			
Total de l'actif		410.386	405.183

Notes

30-04-20

30-04-19

Capitaux propres et passifs

En milliers d'euros

Total des capitaux propres		147.829	158.314
Capitaux propres - part du groupe		147.829	158.314
<i>Capital souscrit</i>	18	5.484	5.484
<i>Prime d'Emission</i>		4.164	4.164
<i>Résultats reportés</i>		138.177	148.661
<i>Ecart de conversion</i>		5	5
Participations ne donnant pas le contrôle		0	0
Passifs non courants		181.550	186.074
Emprunts	19	177.426	182.734
Dettes de contrats de location	9	2.022	0
Dettes employés long terme	31	1.059	1.973
Passifs d'impôts différés	29	1.043	1.367
Passifs courants		81.007	60.796
Emprunts	19	47.129	10.118
Dettes de contrats de location	9	692	0
Provisions courantes		0	0
Instruments dérivés	20	0	0
Passifs d'impôts courants		1.422	2.886
Dettes commerciales	21	16.907	17.170
Passif de contrats en cours	25	10.992	24.890
Autres dettes	22	3.865	5.732
Total du passif et des capitaux propres		410.386	405.183

3) TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

30/04/2020

30/04/2019

	30/04/2020	30/04/2019
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		
Entrées de trésorerie sur projets	35.476	48.295
Entrées sur projets en exploitation	5.107	3.508
Sorties de trésorerie sur projets (coûts directs)	-42.774	-57.441
Intérêts versés	-9.377	-16.085
<i>dont capitalisés sur projets</i>	-3.991	-11.387
Intérêts reçus	8	6
Impôts payés / récupérés	-2.929	232
Frais généraux	-4.851	-4.417
Paievements au personnel	-7.780	-8.170
Autres	-4.324	3.352
	-31.444	-30.721
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	-407	-687
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	42	172
Cession de sociétés mises en équivalence	22.909	0
	22.543	-515
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		
Transactions avec les participations ne donnant pas le contrôle	0	0
Augmentation / réduction de capital	0	0
Dividendes versés par la Société à ses actionnaires	-9.022	-11.695
Acquisition et cession d'actions propres	-4.576	0
Emission d'emprunts	40.305	118.307
Remboursement d'emprunts	-8.953	-109.702
	17.754	-3.090
VARIATION DE TRESORERIE		
Trésorerie d'ouverture	74.265	108.591
Trésorerie de clôture	83.118	74.265

4) ETAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

	Capital souscrit	Prime d'émission	Résultats reportés	Ecarts de conversion	Total Capitaux propres du Groupe	Part. ne donnant pas le contrôle	Total Capitaux Propres
30-04-19							
Solde d'ouverture au 01/05/2018 (avant correction à l'ouverture suite IFRS15)	5.484	4.164	145.105	5	154.758	0	154.758
Retraitement IFRS15 à l'ouverture) (voir note 3)			202		202	0	202
Résultat de l'exercice			15.049		15.049		15.049
Autres éléments du résultat global			0		0		0
Résultat global	0	0	15.049		15.049		15.049
Dividendes payés			-11.695		-11.695		-11.695
Augmentation de capital/rachat actions propres	0	0	0		0		0
Solde de clôture au 30/04/2019	5.484	4.164	148.661	5	158.314	0	158.314

30-04-20							
Solde d'ouverture au 01/05/2019	5.484	4.164	148.661	5	158.314	0	158.314
Résultat de l'exercice			3.113		3.113		3.113
Autres éléments du résultat global			0		0		0
Résultat global	0	0	3.113		3.113		3.113
Dividendes payés			-9.022		-9.022		-9.022
Augmentation de capital	0	0	0		0		0
Rachat et Destruction d'actions propres (note 11)			-4.576		-4.576		-4.576
Adoption IFRS 16	0	0	0		0		0
Solde de clôture au 30/04/2020	5.484	4.164	138.176	5	147.829	0	147.829

5) NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

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

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 2020 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 7 juillet 2020.

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

- IFRIC 23 Incertitude relative aux traitements des impôts sur le résultat
- Amendements à IAS 19 Modification, réduction ou liquidation d'un régime
- Amendements à IAS 28 Intérêts à long terme dans des entreprises associées et des coentreprises
- Amendements à IFRS 9 Caractéristiques de remboursement anticipé avec rémunération négative
- Améliorations annuelles des IFRS cycle 2015-2017
- Amendements à IFRS 9, IAS 39 et IFRS 7 Réforme des taux d'intérêt de référence
- Amendements à IAS 1 et IAS 8 Modification de la définition du terme « significatif » (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2020, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IFRS 3 Regroupements d'entreprises (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2020, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements des références au Cadre conceptuel de l'information financière dans les normes IFRS (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2020, mais non encore adoptés au niveau européen)
- IFRS 14 Comptes de report réglementaires (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2016, mais non encore adoptée au niveau européen)

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

- Amendements à IFRS 10 et IAS 28 Vente ou apport d'actifs entre un investisseur et une entreprise associée ou une coentreprise (date d'entrée en vigueur reportée à une date indéterminée, par conséquent l'adoption au niveau européen a également été reportée)
- IFRS 17 Contrats d'assurance (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2023, mais non encore adoptée au niveau européen)
- Amendements à IAS 1 Présentation des états financiers : classification de passifs comme courants ou non-courants (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2023, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IAS 16 Immobilisations corporelles : produits antérieurs à l'utilisation prévue (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2022, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IAS 37 Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels : contrats déficitaires - Coût d'exécution du contrat (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2022, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IFRS 3 Regroupements d'entreprises : référence au cadre conceptuel (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2022, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendement à IFRS 16 Contrats de location : Allègements au titre des loyers accordés en raison de la crise du COVID-19 (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er juin 2020, mais non encore adopté au niveau européen)
- Améliorations annuelles 2018-2020 des IFRS (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2022, mais non encore adoptés au niveau européen)

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

IFRS 16 – Contrats de location (applicable pour la période annuelle ouverte à compter du 1^{er} janvier 2019)

Avec l'arrivée de la norme IFRS 16, la définition d'un contrat de location s'axe sur le droit de l'usage. Désormais, est considéré comme un contrat de location, tout contrat, ou partie de contrat, donnant le droit d'utiliser un actif identifié pour une période de temps donnée en échange d'un paiement périodique. Pour classer un contrat en contrat de location, le preneur doit :

- * percevoir la majorité des bénéfices économiques résultant de cet usage ;
- * déterminer la façon dont est utilisé l'actif ;
- * désigner et définir les caractéristiques de l'actif.

Afin d'augmenter la transparence et l'exhaustivité des états financiers, tout contrat tel que défini ci-dessus devra apparaître au bilan de l'entreprise, sauf exceptions pour les locations de courte durée (moins d'un an) ou portant sur des actifs non significatifs.

A la date de prise d'effet du contrat, le preneur enregistre « l'obligation de payer les loyers » au passif du bilan, et « le droit d'utiliser le bien » à l'actif sur la durée du contrat de location. Les biens loués par le Groupe sont principalement des bâtiments.

Le passif locatif (« obligation de payer les loyers ») est évalué à la valeur actualisée des loyers restant à payer sur la durée du contrat de location. L'actif (« le droit d'utiliser le bien ») est évalué au montant du passif locatif, ajusté s'il existe des incitants ou paiements préalables au contrat.

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%
Equipelement 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.

3.7.1. Contrats de location

Le Groupe applique la norme IFRS 16 pour ses contrats de location.

La définition d'un contrat de location s'axe sur le droit de l'usage. Un contrat de location représente tout contrat, ou partie de contrat, donnant le droit d'utiliser un actif identifié pour une période de temps donnée en échange d'un paiement périodique.

Pour classer un contrat en contrat de location, le preneur doit :

- * percevoir la majorité des bénéfices économiques résultant de cet usage ;
- * déterminer la façon dont est utilisé l'actif ;
- * désigner et définir les caractéristiques de l'actif.

Afin d'augmenter la transparence et l'exhaustivité des états financiers, tout contrat tel que défini ci-dessus apparaît au bilan de l'entreprise, sauf exceptions pour les locations de courte durée (moins d'un an) ou portant sur des actifs non significatifs.

A la date de prise d'effet du contrat, le Groupe enregistre « l'obligation de payer les loyers » au passif du bilan, et « le droit d'utiliser le bien » à l'actif sur la durée du contrat de location. Les biens loués par le Groupe sont principalement des bâtiments.

Les contrats de location de courte durée ou portant sur des actifs non significatifs (photocopieurs par ex.) sont comptabilisés en charges d'exploitation sur une base linéaire sur la durée du contrat.

Le passif locatif (« obligation de payer les loyers ») est évalué à la valeur actualisée des loyers restant à payer sur la durée du contrat de location. L'actif (« le droit d'utiliser le bien ») est évalué au montant du passif locatif, ajusté s'il existe des incitants ou paiements préalables au contrat.

3.7.2. Immeubles de placement

Lorsque le Groupe est temporairement bailleur d'immeubles développés destinés à être vendus, les actifs sont comptabilisés conformément à IAS 40 – Immeubles de placement, et les loyers perçus sont imputés en produits. Les immeubles acquis en vue d'être développés sont actuellement comptabilisés dans les stocks car destinés à être démolis dans un délai relativement court. Les loyers perçus entretemps sont dans ce cas enregistrés en diminution des stocks (voir point 3.8. ci-après).

3.8. Stocks

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

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

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

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

3.9. Provisions

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

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

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

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

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

3.10. Coûts d'emprunt

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

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

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

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

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

3.11. Instruments financiers

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

Créances commerciales et autres créances

Les créances sont évaluées à leur coût amorti. 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

Depuis le 1^{er} janvier 2018, la norme IFRS 15 remplace la norme IAS 18 relative à la comptabilisation des produits issus de la vente de biens et de services, et la norme IAS 11 relative à la comptabilisation de produits issus de contrats de construction.

En application de cette norme, le chiffre d'affaires doit être reconnu lorsque le client obtient le contrôle des biens ou des services vendus, pour un montant qui reflète ce que la société s'attend à recevoir pour ces biens ou services.

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

1) *Ventes de bureaux*

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

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

2) *Ventes de commerces*

La méthode de reconnaissance du revenu était identique à celle des ventes de bureaux. La nouvelle norme IFRS 15 est également appliquée de la même manière.

3) *Ventes de projets résidentiels*

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

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

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

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

4) *Revenus des immeubles de placement*

Le Groupe conclut des contrats de location en qualité de bailleur pour ses immeubles de placement. Il s'agit principalement d'immeubles acquis en vue de leur développement futur et qui sont loués jusqu'au début du développement. Ces contrats sont classés comme des contrats de location simple.

Les revenus de location des contrats de location simple sont comptabilisés selon la méthode linéaire sur la durée du contrat de location concerné.

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 utilisés, d'autre part. Les différences temporelles constituent les différences entre la valeur nette comptable des actifs et passifs dans les états financiers et leur base fiscale correspondante.

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

3.14. Avantages du personnel

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

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

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

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

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

- Conformément à IFRS 15, le Groupe évalue désormais, au cas par cas, si au sein d'un contrat, la vente du terrain, les constructions et la commercialisation représentent des obligations de prestations distinctes, et si pour chaque obligation, le revenu fait l'objet d'un transfert de contrôle progressif ou non.
- Dans certains cas, l'appréciation du niveau d'influence de la Société sur d'autres entités (contrôle vs. contrôle conjoint) peut faire appel au jugement en fonction des droits des partenaires sur les décisions stratégiques financières et opérationnelles de l'entité (voir note 5).
- Concernant les provisions, plusieurs estimations doivent être réalisées, en particulier quant au niveau de probabilité d'une sortie de ressources et quant à la dépense nécessaire à l'extinction de l'obligation actuelle (juridique ou implicite) à la date de clôture.
- Les actifs d'impôts différés sont comptabilisés uniquement dans la mesure où il est probable que ceux-ci pourront être imputés à l'avenir sur un bénéfice imposable. L'estimation de celui-ci se base sur des projections réalisées par entité fiscale (voir note 29).
- La valorisation du stock se fait au montant le plus faible entre le coût réel et la valeur nette de réalisation. Elle implique le choix et la détermination de certaines hypothèses nécessitant de recourir au jugement et à certaines estimations afin de déterminer les coûts et les revenus attendus.

Note 5 : Structure du Groupe au 30/04/20

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

Toutes les sociétés sont consolidées sur base de chiffres au 30 avril.

30/04/2020

Au cours de cet exercice nous avons cédé les actions des sociétés Luxembourgeoises L2A, L2B et Royal Hamilius Bureaux.
La société hongroise MAXIMA III a été également liquidée.

30/04/2019

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

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

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.

Les chiffres provenant des co-entreprises sont repris en valeurs proportionnelles (sur base d'intérêts détenus par Codic dans les co-entreprises).

30-04-20	BE	FR	LU	ES	HO	RO	Corporate	Total	Elimination des montants proportionnels	Total rapporté
Chiffre d'affaires	0	25.470	93.832	0	0	0	0	119.302	-67.465	51.837
Coûts des ventes	-252	24.802	73.495	33	207	155	0	-98.944	53.328	-45.616
Marge Brute	-252	668	20.337	-33	-207	-155	0	20.358	-14.137	6.221
Autres produits	0	0	453	0	11	0	0	464	-88	376
Résultat sectoriel	-252	668	20.790	-33	-196	-155	0	20.822	-14.225	6.597
Charges administratives et commerciales							-7.327	-7.327	40	-7.287
Résultat financier							-8.676	-8.676	634	-8.042
Impôts sur le résultat							-1.706	-1.706	785	-921
Part dans le résultat des sociétés MEQ							0	0	12.766	12.766
Résultat net	-252	668	20.790	-33	-196	-155	-17.709	3.113	0	3.113
30-04-19										
	BE	FR	LU	ES	HO	RO	Corporate	Total	Elimination des montants proportionnels	Total rapporté
Chiffre d'affaires	0	73.106	79.838	0	0	0	0	152.943	-37.720	115.223
Coûts des ventes	4.658	-47.686	-67.542	-5	-365	-148	0	-111.088	23.917	-87.171
Marge Brute	4.658	25.420	12.295	-5	-365	-148	0	41.856	-13.803	28.053
Autres produits	0	0	730	0	-58	0	0	672	143	815
Résultat sectoriel	4.658	25.420	13.026	-5	-423	-148	0	42.528	-13.660	28.868
Charges administratives et commerciales							-10.165	-10.165	-23	-10.188
Résultat financier							-8.532	-8.532	549	-7.982
Impôts sur le résultat							-8.782	-8.782	4.929	-3.853
Part dans le résultat des sociétés MEQ							0	0	8.204	8.204
Résultat net	4.658	25.420	13.026	-5	-423	-148	-27.479	15.049	0	15.049

30-04-20	<u>BE</u>	<u>FR</u>	<u>LU</u>	<u>ES</u>	<u>HO</u>	<u>RO</u>	<u>Corporate</u>	<u>Total</u>	<u>Elimination des montants proportionnels</u>	<u>Total rapporté</u>
Stocks	16.254	4.486	10.835	9.718	41.395	35.814	0	118.502	-29.818	88.684
<i>dont stocks faisant l'objet d'un contrat de vente</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Immeubles de placement	0	148.417	0	0	0	0	0	148.417	-35.423	112.994
Immobilisations corporelles	486	298	350	0	58	0	0	1.191	0	1.191
Participations mises en équivalence							0	0	84.057	84.057
Autres actifs(*)							240.863	240.863	-117.403	123.460
<u>Total actif</u>	<u>16.740</u>	<u>153.201</u>	<u>11.185</u>	<u>9.718</u>	<u>41.453</u>	<u>35.814</u>	<u>240.863</u>	<u>508.973</u>	<u>-98.587</u>	<u>410.386</u>

30-04-19	<u>BE</u>	<u>FR</u>	<u>LU</u>	<u>ES</u>	<u>HO</u>	<u>RO</u>	<u>Corporate</u>	<u>Total</u>	<u>Elimination des montants proportionnels</u>	<u>Total rapporté</u>
Stocks	15.765	2.940	39.449	223	32.145	35.818	0	126.339	-43.325	83.014
<i>dont stocks faisant l'objet d'un contrat de vente</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Immeubles de placement	0	147.951	0	0	0	0	0	147.951	-35.423	112.528
Immobilisations corporelles	536	272	441	0	28	0	0	1.277	0	1.277
Participations mises en équivalence							0	0	106.339	106.339
Autres actifs(*)							214.423	214.423	-112.398	102.025
<u>Total actif</u>	<u>16.300</u>	<u>151.164</u>	<u>39.890</u>	<u>223</u>	<u>32.172</u>	<u>35.818</u>	<u>214.423</u>	<u>489.990</u>	<u>-84.807</u>	<u>405.183</u>

(*) Inclus les impôts différés, les TVA à récupérer, la trésorerie et les créances commerciales et actifs de contrats en cours.

30-04-20	<u>BE</u>	<u>FR</u>	<u>LU</u>	<u>ES</u>	<u>HO</u>	<u>RO</u>	<u>Corporate</u>	<u>Total</u>	<u>Elimination des montants proportionnels</u>	<u>Total rapporté</u>
Emprunts	10.600	123.159	40.703	5.000	12.310	0	128.924	320.695	-96.139	224.556
Autres passifs (*)							40.449	40.449	-2.448	38.001
<u>Total passifs</u>	<u>10.600</u>	<u>123.159</u>	<u>40.703</u>	<u>5.000</u>	<u>12.310</u>	<u>0</u>	<u>169.373</u>	<u>361.144</u>	<u>-98.587</u>	<u>262.557</u>

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

30-04-19	<u>BE</u>	<u>FR</u>	<u>LU</u>	<u>ES</u>	<u>HO</u>	<u>RO</u>	<u>Corporate</u>	<u>Total</u>	<u>Elimination des montants proportionnels</u>	<u>Total rapporté</u>
								-		-
Emprunts	0	110.756	58.092	0	6.810	0	103.868	279.527	-86.675	192.852
Autres passifs (*)							52.149	52.149	1.868	54.017
<u>Total passifs</u>	<u>0</u>	<u>110.756</u>	<u>58.092</u>	<u>0</u>	<u>6.810</u>	<u>0</u>	<u>156.017</u>	<u>331.676</u>	<u>-84.807</u>	<u>246.869</u>

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

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.

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

	30-04-20	Segment
Client 1	40,2%	Luxembourg
Client 2	15,4%	France
Client 3	2,1%	France
Client 4	42,3%	Luxembourg

Note 7 : Marge brute

En application de la norme IFRS 15, le chiffre d'affaires doit être reconnu lorsque le client obtient le contrôle des biens ou des services vendus, pour un montant qui reflète ce que la société s'attend à recevoir pour ces biens ou services. Les coûts des ventes représentent la valeur des stocks relative aux biens vendus ou les coûts opérationnels liés à l'exploitation des immeubles de placements.

La marge brute au 30/04/2020 s'établit à 6 221. Elle comprend essentiellement:

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

A noter que la vente des sociétés qui abritaient les projets L2A et L2B au Luxembourg, sociétés mises en équivalence, a généré un profit de 12 673.

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

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

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

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

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

Au 30/04/2020 la marge sur l'avancement des constructions du projet Network a été réalisée et les revenus d'exploitation du projet Carré d'Or ont été reconnus dans les co-entreprises.

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

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

Ces frais sont présentés par nature dans les notes suivantes.

Désagrégation des revenus (en milliers €)

	30-04-20	30-04-19
Bureaux et Commerces	30.129	88.837
Terrain	0	31.296
Construction	23.522	50.848
Commercialisation	2.571	2.402
Autres	4.036	4.290
Résidentiel	21.708	26.386
Unité résidentielle d'un projet-Loi Breyne ou équivalente	21.708	26.386
Unité résidentielle d'un projet-Autres	0	0
Total du chiffre d'affaires	51.837	115.223
Moment de reconnaissance du revenu (hors loyers)		
Moment précis	2.571	33.699
A l'avancement	45.230	77.234

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

Note 8 : Frais de personnel

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

	30-04-20	30-04-19
Frais de personnel administratif et commercial	3.987	7.109
Frais de personnel sur projet	2.681	2.389
Total frais de personnel de l'exercice	6.667	9.498

	30-04-20	30-04-19
Avantages à court terme	6.270	7.905
Avantages postérieurs à l'emploi	375	501
Stock option	22	1.092
Total frais de personnel	6.667	9.498
Emploi en équivalents temps plein		
Nombre de travailleurs à la fin de l'exercice	40	39

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

Note 9 : Autres charges opérationnelles

Les autres charges opérationnelles se décomposent comme suit :

	30-04-20	30-04-19
	<u>En milliers d'euros</u>	<u>En milliers d'euros</u>
Frais de déplacements (avions, trains, hôtels, taxis, restaurants, frais de voiture)	705	641
Autres frais de personnel (frais de cantine, séminaires et formations, cotisations et documentations)	204	231
Charges bureaux (incluant taxes et consommations diverses)	211	883
Autres frais de bureau (assurances, frais de poste, fournitures, entretiens et réparations)	241	323
Informatique et téléphonie	374	372
Honoraires (audit, bureaux comptables, fiscalité, payroll, avocats)	633	550
Communication et publicité	146	72
Autres	424	255
Capitalisation projets	-867	-687
TOTAL	<u>2.072</u>	<u>2.641</u>

Les autres charges opérationnelles, y compris les loyers de bureaux avant retraitement IFRS 16, ont augmenté par rapport à l'année précédente, et la capitalisation sur les projets a été plus importante.

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

Suite à l'entrée en vigueur de IFRS 16, tout contrat de location doit apparaître au bilan de l'entreprise, sauf exceptions pour les locations de courte durée (moins d'un an) ou portant sur des actifs non significatifs.

A la date de prise d'effet du contrat, le preneur enregistre « l'obligation de payer les loyers » au passif du bilan, et « le droit d'utiliser le bien » à l'actif sur la durée du contrat de location.

Le passif locatif (« obligation de payer les loyers ») est évalué à la valeur actualisée des loyers restant à payer sur la durée du contrat de location.

Au 1er mai 2019, date d'adoption de IFRS 16, Codic a opté pour l'approche prospective simplifiée, telle que proposée par les dispositions de transition de la norme, en comptabilisant l'actif au montant du passif locatif, ajusté s'il existe des incitants ou paiements préalables au contrat.

	30-04-20	30-04-19
	<u>En milliers d'euros</u>	<u>En milliers d'euros</u>
Amortissement des loyers comptabilisés sur la période	712	680
Revenus des sous-locations	0	0
Montant total des paiements minimaux à effectuer:		
- à 1 an ou moins	692	686
- à plus de 1 an mais moins de 5 ans (montants actualisés)	2.022	841
- à plus de 5 ans	0	11

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

L'adoption de IFRS 16 a entraîné une diminution des autres charges opérationnelles et une augmentation des charges d'amortissement.

Note 10 : Résultat financier

	30-04-20	30-04-19
Charges d'intérêt	-5.519	-5.078
Charges d'intérêts projets en exploitation	-2.543	-3.066
Variations de juste valeur d'instruments dérivés	0	0
Autres charges financières	0	0
Charges financières	-8.063	-8.144
Produits d'intérêt	19	161
Variations de juste valeur d'instruments dérivés	0	0
Autres produits financiers	0	0
Produits financiers	19	161
Total	-8.044	-7.982

Au 30/04/2020 la charge d'intérêt s'élève à 8 063 contre 8 144 au 30/04/2019.

Ces chiffres excluent les intérêts capitalisés. Cette année, le projet Best étant en exploitation l'ensemble des frais de financement de ce projet ont été pris en charges pour un montant de 2 543.

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

Note 11 : Impôts sur le résultat

	30-04-20	30-04-19
I. Ventilation des impôts		
Impôts courants		
Impôts sur le résultat de l'exercice	-1.245	-2.481
Impôts régularisation des exercices antérieurs	0	0
Total des impôts courants	-1.245	-2.481
Impôts différés	324	-1.372
Total impôts courants et différés	-921	-3.853
II. Rapprochement entre le taux d'impôt théorique et le taux d'impôt effectif.		
Taux de l'impôt	29,58%	29,58%
Résultat avant impôt	4.034	18.902
Moins la part du résultat des sociétés mises en équivalence	-95	-8.204
Résultat avant impôts hors sociétés mises en équivalence	3.938	10.698
Impôts sur base du taux théorique (29,58%)	1.165	3.164
Ajustements d'impôt		
sur pertes fiscales et différences temporelles déductibles pour lesquelles aucun actif d'impôt différé n'est reconnu	4.925	4.568
sur utilisation de pertes fiscales antérieures pour lesquelles aucun actif d'impôt différé n'avait été reconnu	189	-153
reprise de DTA non justifiés par des produits futurs	0	0
différence de taux d'impôt	-594	-99
régularisation d'impôt sur exercices antérieurs	-386	89
reconnaissance d'impôts différés actifs non reconnus dans les exercices antérieurs	0	-2.430
crédits d'impôts (intérêts notionnels) attribuables aux dépenses non admises	314	412
sur éléments non taxables *	-4.692	-1.509
autres	1	-191
Impôts sur base du taux de l'impôt effectif pour l'exercice	921	3.853
Résultat avant impôts hors sociétés mises en équivalence	3.938	10.696
Taux d'impôt effectif	23,4%	36,0%

* Montant principalement relatif aux revenus perçus sur les projets Altitude et Royal-Hamilus.

Note 12 : Immobilisations corporelles

Valeurs comptables	30-04-20	30-04-19		
	En milliers d'euros	En milliers d'euros		
Installations, machines et outillage	318	439		
Mobilier et matériel roulant	476	437		
Matériel de bureau et informatique	397	401		
TOTAL	1.191	1.277		

Mouvements des immobilisations corporelles	Installations, machines et outillage	Mobilier et matériel roulant	Matériel de bureau et informatique	Total
	En milliers d'euros	En milliers d'euros	En milliers d'euros	En milliers d'euros
Coût				
<i>Solde au 1er mai 2018</i>	1.529	1.328	2.158	5.015
Acquisitions	289	137	230	656
Cessions & Désaffectations	0	-353	0	-353
Incidence des écarts de change	0	0	0	0
Transferts vers d'autres rubriques	0	0	0	0
<i>Solde au 30 avril 2019</i>	1.818	1.111	2.388	5.317
Acquisitions	4	256	169	428
Cessions & Désaffectations	0	-215	0	-215
Incidence des écarts de change	0	0	0	0
Transferts vers d'autres rubriques	0	0	0	0
<i>Solde au 30 avril 2020</i>	1.822	1.152	2.557	5.531
Amortissements et pertes de valeur cumulés				
<i>Solde au 1er mai 2018</i>	-1.260	-722	-1.856	-3.838
Amortissements actés	-119	-161	-131	-411
Cessions & Désaffectations	0	209	0	209
Incidence des écarts de change	0	0	0	0
Transferts vers d'autres rubriques	0	0	0	0
<i>Solde au 30 avril 2019</i>	-1.379	-674	-1.987	-4.040
Amortissements actés	-125	-187	-172	-484
Cessions & Désaffectations	0	186	0	186
Incidence des écarts de change	0	0	0	0
Transferts vers d'autres rubriques	0	0	0	0
<i>Solde au 30 avril 2020</i>	-1.504	-676	-2.160	-4.339

Au 30/04/2020, les acquisitions et désaffectations font essentiellement suite au renouvellement du parc automobile belge et français.

Des investissements informatiques ont également été réalisés au niveau groupe.

Au 30/04/2020, aucune garantie n'a été donnée sur des immobilisations corporelles, et aucun engagement n'a été signé en vue d'acquérir des immobilisations corporelles.

Note 13 : Immeubles de placement

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

Afin d'anticiper les conséquences financières de la crise sanitaire COVID-19, une provision de 639 a été comptabilisée sur les créances de loyer liées aux immeubles de placement.

Valeurs comptables	30-04-20 <i>En milliers d'euros</i>	30-04-19 <i>En milliers d'euros</i>
COUTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE PRECEDENT	112.528	0
Transfert de la valeur comptable nette des immeubles de placement au terme de l'exercice précédent	0	112.528
Entrée dans le périmètre	466	0
COUTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE	112.994	112.528
AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE PRECEDENT	0	0
Amortissements	0	0
AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE	0	0
VALEUR NETTE COMPTABLE	112.994	112.528

Depuis le 30/04/2019, le centre commercial Best est comptabilisé en tant qu'immeuble de placement.

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

Les immeubles de placement constituent une garantie pour les emprunts du Groupe à hauteur de 80.031.

Conformément aux règles d'évaluation, une analyse de sensibilité de la valorisation des projets en cours a été réalisée.

Le test n'a pas justifié de perte de valeur sur le projet Best.

Le tableau ci-dessous présente l'analyse de la marge budgétaire en tenant compte d'une variation de +/- 10% des prévisions de loyer et de yield.

Variation du loyer-cible	-10%	-5%	0%	5%	10%
Différence avec valorisation de base (en K€)	-11.299	-5.650	0	5.650	11.299

Variation du yield-cible	-10%	-5%	0%	5%	10%
Différence avec valorisation de base (en K€)	12.555	5.947	0	-5.381	-10.272

Note 14 : Stocks

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

	<u>30-04-20</u>	<u>30-04-19</u>
Stocks	88.684	83.014
dont frais financiers	9.381	7.144
et dépréciations	-2.532	-2.532

La répartition par zone géographique est la suivante :

	<u>30-04-20</u>	<u>30-04-19</u>
Belgique	16.254	15.765
France	1.318	541
Luxembourg	10.835	16.908
Hongrie	14.746	13.759
Roumanie	35.814	35.818
Espagne	9.718	223
	<u>88.684</u>	<u>83.014</u>

La valeur comptable des stocks évolue comme suit :

Stocks au 1er mai	83.014	281.533
Achats de l'exercice	17.418	5.272
Cessions de l'exercice	-17.533	-17.035
Impact IFRS 15	0	-89.017
Intérêts activés	2.237	0
Frais généraux activés	3.548	3.076
Transferts d'autres comptes	0	-100.815
Réductions de valeurs actées	0	0
Réductions de valeurs reprises	0	0
Mouvements de la période	5.670	-198.519
Stocks en fin de période	88.684	83.014

La valeur comptable des stocks se décompose comme suit:

Terrains (permis obtenus)	13.439
Terrains (permis non obtenus)	58.685
Constructions	16.561
	88.684

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

Au 30/04/2019, le stock de Best (100.815) a été reclassé dans la rubrique "Actif en exploitation".

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

Au 30/04/2019, ces derniers ont été reclassés dans une rubrique spécifique "Impact IFRS 15".

Les stocks constituant une garantie pour les emprunts du Groupe s'élèvent à 28.943 (contre 26.386 au 30/04/19).

La capitalisation des coûts liés aux projets hongrois (Vaci Ut et HomeWork) a repris au 1/05/2019, suite au redémarrage de leur développement actif.

Note 15 : Créances commerciales

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

	30-04-20	30-04-19
	<u>En milliers d'euros</u>	<u>En milliers d'euros</u>
Créances commerciales	10.861	11.636
TOTAL	<u>10.861</u>	<u>11.636</u>

Le montant de 10.861 se compose notamment des montants à recevoir des locataires sur le projet de Best, des soldes de prix de vente des projets Royal-Hamilus Bureaux et Altitude, ainsi que des factures à établir à des sociétés mises en équivalence.

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

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

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

Note 16 : Autres actifs courants

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

	30-04-20	30-04-19
	<u>En milliers d'euros</u>	<u>En milliers d'euros</u>
Autres actifs courants	<u>9.861</u>	<u>9.548</u>
dont: Avances à des coentreprises	127	127
TVA à récupérer et autres taxes	5.161	3.735
Dépôts et cautionnements versés	89	87
Autres	4.484	5.599

Au 30/04/2020, un montant de 3.733 en autres actifs 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.

Note 17 : Trésorerie et équivalents de trésorerie

	30-04-20	30-04-19
	<u>En milliers d'euros</u>	<u>En milliers d'euros</u>
Placements à terme	5.754	5.754
Soldes bancaires	77.364	68.511
TOTAL	<u>83.118</u>	<u>74.265</u>

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

Note 18 : Capital

Au 30/04/2020, la structure de l'actionnariat se présente comme suit :

	Nombre d'actions	Participation en %	Catégorie
EUROPE INVEST SA	27.840	87,70%	A
EMABE INVEST SPRL	3.903	12,30%	B
Total	31.743	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 30/04/2018 et bénéficiant de dividendes au 30/04/2019	0
Nombre d'actions propres acquises et détruites (cat. A)	-1.672
Nombre d'actions , solde de clôture	31.743
- actions émises, entièrement libérées	31.743
Nombre d'actions émises après la clôture de l'exercice et bénéficiant de dividendes	0
Nombre total d'actions émises bénéficiant des dividendes au 30/04/2020	31.743

Le Conseil d'Administration a proposé une distribution d'un montant de 3.015 à titre de dividende.

Note 19 : Emprunts

<i>En milliers d'euros</i>	30-04-20	30-04-19
Non-garantis - au coût amorti		
Emprunts contractés auprès:		
d'institutions financières		
(1)	34.705	5.000
emprunts obligataires (2)	99.219	98.868
	<u>133.924</u>	<u>103.868</u>
Garantis - au coût amorti		
Emprunts bancaires (3)	90.631	88.984
TOTAL	<u>224.555</u>	<u>192.852</u>
Courants	47.129	10.118
Non courants	<u>177.426</u>	<u>182.734</u>
TOTAL	<u>224.555</u>	<u>192.852</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 30/04/2019.
- (2) Montant cumulé de trois emprunts obligataires émis par CODIC International:
 - 30.000 (taux de 5,50% - échéance 15/06/2020)
 - 35.000 (taux de 4,25% - échéance 01/12/2022)
 - 35.000 (taux de 4,625% - échéance 13/03/2024).
- (3) Emprunts à taux variables généralement garantis par une hypothèque et un mandat hypothécaire sur les terrains et constructions qui sont l'objet du financement. Ces emprunts ont une durée moyenne de 3 ans, ce qui correspond généralement à une durée équivalente à la période de construction majorée de 18 mois pour les besoins de la commercialisation du projet financé. Ce qui ne prive pas le groupe CODIC de l'opportunité de négocier des crédits à plus longue échéance s'il souhaite prendre le temps de vendre un actif dans les conditions les plus favorables. Ainsi, l'échéance du financement du centre commercial B'Est a été fixée au 20 novembre 2026.

Le taux variable retenu correspond à l'Euribor 3 mois augmenté d'une marge contractuelle.

Les lignes corporate et emprunts obligataires présentés aux points 1 et 2 sont assortis de covenants financiers calculés à la clôture annuelle. Au 30/04/2020, ils étaient tous respectés à l'exception d'un crédit pour lequel un waiver a été obtenu. Ces covenants sont principalement des ratios de solvabilité, fonds propres minimum et dette nette/fonds propres.

	30-04-20	30-04-19
DETTES FINANCIERES AU 1ER MAI	192.852	191.244
Dettes résultant de l'application d' IFRS 16	2.714	0
Dettes contractées	40.305	68.860
Dettes remboursées	-8.953	-67.486
Amortissements des frais d'émission d'emprunts obligataires	351	234
VARIATION DE L'EXERCICE	34.417	1.608
DETTES FINANCIERES AU 30 AVRIL	227.269	192.852

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

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

En milliers
d'euros

		30-04-20	30-04-19
Actif	CAP 10.600	11	0
	CAP 69.500	35	0
	CAP 59.500	105	0

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

Description des instruments dérivés				
CAP	Nominal	Prix d'exercice	Date de départ	Date d'échéance
	10.600	0,00%	05-08-19	05-11-22
	10.600	0,50%	07-11-22	05-11-23
	69.500	0,50%	31-12-19	31-12-23
	59.500	1,50%	31-12-23	20-11-26

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.

	30-04-19	30-04-19
	<u>En milliers d'euros</u>	<u>En milliers d'euros</u>
Dettes commerciales	16.907	17.170
TOTAL	<u>16.907</u>	<u>17.170</u>

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

Note 22 : Autres dettes

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

	30-04-20	30-04-19
	<u>En milliers d'euros</u>	<u>En milliers d'euros</u>
Autres dettes	<u>3.865</u>	<u>5.731</u>
dont: TVA à payer et autres taxes	0	0
Dettes salariales et sociales	2.487	4.201
Dividendes à payer	0	0
Dépôts et cautionnements reçus	804	1.009
Avances partenaires	0	0
Autres	574	522

Les dettes salariales et sociales reprennent les rémunérations fixes et variables à payer et le pécule de vacances.

Note 23 : Catégories d'instruments financiers

<i>En milliers d'euros</i>	30-04-20	30-04-19
Actifs financiers		
<i>Juste valeur par le biais du compte de résultats</i>		
<i>détenus à des fins de transaction</i>	151	0
<i>Prêts et créances</i>		
Créances commerciales	10.861	11.636
Garanties données	89	87
Autres actifs financiers	9.771	9.461
Trésorerie et équivalents de trésorerie	83.118	74.265
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	224.555	192.852
Dettes commerciales	16.907	17.170
Dettes de contrats de location	692	0
Garanties reçues	804	1.009
Autres dettes	3.061	4.722

Gestion du risque financier

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

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

Le groupe CODIC veille à étaler de manière équilibrée les échéances des différents crédits qu'il contracte auprès de ses partenaires financiers afin de limiter le risque de liquidité. Les maturités oscillent entre 2020 et 2026 compte tenu d'une durée de développement moyenne de 3 ans.

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

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

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

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

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

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

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

Ce taux d'endettement financier s'établissait au 30 avril 2020 à 55 %.

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 une partie de l'endettement financier consolidé.

Dans le cadre de cette politique, CODIC utilise des instruments dérivés, notamment des Interest Rate Swap et des options CAP.

Le groupe n'utilise des instruments financiers dérivés qu'à des fins de couverture économique.

Une variation de taux d'intérêt de 50 points de base à la hausse ou à la baisse aura un impact de +/- 627 sur les charges d'intérêts de la dette. Cette estimation est réalisée sur base de l'encours des lignes de crédit à taux variables à la date de clôture auquel est appliqué un taux correspondant à l'Euribor 3 mois de la clôture majoré de la marge de crédit applicable à chaque emprunt.

Gestion du risque de change

L'exposition du groupe au risque de change est limitée étant donné que les transactions dans les pays concernés sont réalisées sur base de prix référencés en Euros.

Seules les transactions relatives au marché résidentiel sont effectuées dans la devise locale. Mais l'exposition du groupe CODIC à cette classe d'actif reste limitée.

Au 30 avril 2020, le groupe achève la réalisation d'un projet résidentiel au centre de Budapest dont la livraison aura lieu au troisième trimestre de la même année.

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

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

Gestion du risque de crédit

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

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

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

Les clients représentant plus de 10% du chiffre d'affaire sont repris dans la note 6.

Gestion du risque de liquidité

Tableau des risques de liquidité et de taux d'intérêt

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

30-04-20	Taux	Moins de 1 an	De 1 an à 2 ans	De 2 à 3 ans	De 3 à 5 ans	Plus de 5 ans
En milliers d'euros						
Emprunts contractés auprès:						
Institutions financières	E3M	19.535	19.901	10.044	10.680	63.781
Emprunt obligataire 15-20	5,50%	31.650				
Emprunt obligataire 17-22	4,25%	1.488	1.488	36.488		
Emprunt obligataire 19-24	4,625 %	1.619	1.619	1.619	36.619	
Dettes de contrats de location		692	682	672	554	114
		<u>54.984</u>	<u>23.690</u>	<u>48.823</u>	<u>47.853</u>	<u>63.895</u>

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

Facilités de financement

En milliers d'euros	30-04-20	30-04-19
Facilités de découvert bancaire non garanties		
Montant prélevé	34.705	5.000
Montant non prélevé	<u>295</u>	<u>25.000</u>
	<u>35.000</u>	<u>30.000</u>
Facilités de découvert bancaire garanties		
Montant prélevé	90.631	88.984
Montant non prélevé	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>90.631</u>	<u>88.984</u>

Juste valeur des instruments financiers comptabilisés au coût amorti

	Valeur	Juste	Valeur	Juste	Hiérarchie
	Comptable	Valeur	Comptable	Valeur	de juste
	30-04-20		30-04-19		de juste
	En milliers d'euros		En milliers d'euros		valeur
Actifs financiers					
<i>Prêts et créances</i>					
créances commerciales	10.861	10.861	11.636	11.636	Niveau 2
Autres actifs financiers					
Courant	9.860	9.860	9.548	9.548	Niveau 2
Non courant	0	0	0	0	Niveau 2
Passifs financiers					
<i>Passif financier détenu au coût amorti</i>					
Autres dettes	3.865	3.865	5.731	5.731	Niveau 2
Dettes commerciales	16.907	16.907	17.170	17.170	Niveau 2
Dettes financières					
d'institutions financières	34.705	34.705	5.000	5.000	Niveau 2
emprunts obligataires	99.219	102.485	98.868	100.976	Niveau 2
emprunts bancaires	90.631	90.631	88.984	88.984	Niveau 2

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

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

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

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

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

Gestion des risques liés au capital

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

Au 30/04/2020, le montant des fonds propres s'élève à 147.829 et le total bilantaire à 410.386.

Note 24 : Actifs de contrats en cours

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

	30-04-20	30-04-19
	<u>En milliers d'euros</u>	<u>En milliers d'euros</u>
Bureaux	12.781	2.664
TOTAL	<u>12.781</u>	<u>2.664</u>

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

Au 30/04/2020, le montant concerne donc l'immeuble de bureaux Native (France).

Au 30/04/2019, le montant présenté concerne l'entité Bureaux du projet Royal-Hamilus, livrée à la date de la présente clôture.

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

Note 25 : Passifs de contrats en cours

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

	30-04-20	30-04-19
	<u>En milliers d'euros</u>	<u>En milliers d'euros</u>
Bureaux	0	326
Commerces	8.780	12.129
Résidentiel	2.212	12.435
TOTAL	<u>10.992</u>	<u>24.890</u>

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

Au 30/04/2020, l'entité Bureaux du projet Royal-Hamilius a été livrée et disparaît donc du poste. L'immeuble de bureaux Native se retrouve à l'actif du bilan. Les montants sont attribuables aux entités Commerces et Résidentielles du projet Royal-Hamilius.

Au cours de l'exercice 2020, un montant de 10.675 inclus dans les passifs de contrats en cours au 30 avril 2019 a été reconnu en chiffre d'affaires.

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

Note 26 : Relations avec les parties liées

Relations entre la société mère et ses filiales et coentreprises

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

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

Relations avec les coentreprises

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

	30-04-20	30-04-19
	<u>En milliers d'euros</u>	<u>En milliers d'euros</u>
Avances à des coentreprises	127	127
dont: intérêts	0	0
Avances partenaires	0	0
dont: intérêts	0	0

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

En outre, des prestations MOD (Maîtrise d'Ouvrage Déléguée) ont été facturées entre sociétés du Groupe au cours de l'exercice clôturé au 30/04/2020:

	30-04-20	30-04-19
	<u>En milliers d'euros</u>	<u>En milliers d'euros</u>
RH (Codic LU)	365	1.433
Maxima III (Codic ITL)	11	128
TOTAL	<u>376</u>	<u>1.560</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>	30-04-20	30-04-19	<u>Détail</u>		
			<u>Milliers €</u>	<u>Milliers €</u>			
Codic International	Taksony9-Alpha	2	OTP Bank (GCR 1)	600	600	Engagement de cost overruns	
	DG144/DG148	2	Sberbank (GCO)	3.287	0	Engagement de cost overruns	
	RH non résidentiel	2	Pool bancaire	8.000	8.000	Garantie de paiement	
	RH non résidentiel	2	Pool bancaire	4.685	4.685	Garantie de paiement	
	RH résidentiel	1	Pool bancaire	non fixé	non fixé	Garantie de paiement et garantie d'achèvement	
	L2 A & L2 B	2	ING Luxembourg	0	5.000	Corporate guarantee à 1ère demande	
	L2 A & L2 B	2	ING Luxembourg	0	non fixé	Engagement de cost overruns et cash deficiency	
	Best Invest I	1	CACIB (Best)	1.000	6.000	Engagement de cost overruns	
	Best Invest I	1	CACIB (Best)	0	0	Corporate guarantee	
	Bagneux Briand	2	BNPP (Network)	5.000	5.000	Engagement de cost overruns	
	2, Av. de la Gare	1	CA-CIB (Montigny)	0	0	Caution solidaire et indivisible	
	Codic Belgique	1	Etex et Etexo	4.750	4.750	Garantie de paiement de solde du prix	
	RHC, RHB, RHP	RHC, RHB, RHP	2	Pool bancaire	non fixé	non fixé	Garantie de paiement et de bonne exécution
	RHR1, RHR2, RHR3	RHR1, RHR2, RHR3	1	Pool bancaire	non fixé	non fixé	Garantie de paiement et de bonne exécution
Royal Hamilius SA	RH non résidentiel	2	Pool bancaire	9.800	9.800	Garantie d'achèvement	
Royal Hamilius SA	RH résidentiel	1	Pool bancaire	non fixé	non fixé	Garantie de paiement et garantie de bonne fin du crédit	
Royal Hamilius SA	RH résidentiel	1	Pool bancaire	non fixé	non fixé	Garantie de bonne fin et de bonne exécution	
Royal Hamilius SA	RH résidentiel	1	Luxembourg (Ville)	non fixé	non fixé	Garantie de bonne exécution au terme de l'emphytéose	
TOTAL				37.122	43.835		

1 Société consolidée selon la méthode globale

2 Société mise en équivalence

Relations avec les actionnaires

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

Relations avec les principaux dirigeants

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

	30-04-20	30-04-19
	<u>En milliers d'euros</u>	<u>En milliers d'euros</u>
Avantages à court terme *	3.726	3.967
Avantages à long terme	65	59
Avantages postérieurs à l'emploi	220	269
Options sur actions	235	1.092
TOTAL	4.246	5.387

* Hors charges sociales, le cas échéant

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

Note 27 : Droits et engagements hors bilan

	30-04-20	30-04-19
Garanties constituées par des tiers au profit du Groupe CODIC	258.365	274.286
Garanties constituées par le Groupe CODIC au profit de tiers:		
* Garanties bancaires:		
* Garanties "marchand de biens" (acquisitions avec droits d'enregistrement au taux réduit)	2.294	2.294
* Garanties de "bonne fin d'exécution" (données dans le cadre de la réalisation de travaux)	1.000	1.000
* Garanties "autres" (bonne fin de paiement, garantie locative,etc.)	7.783	2.826
* Cautions solidaires en support de filiales du Groupe CODIC	37.122	43.835
TOTAL:	48.199	49.955
Garanties réelles constituées par le Groupe CODIC au profit de tiers:		
* Hypothèques	171.949	179.829
* Mandats hypothécaires	376.116	385.521
* Mise en gage de titres	353.457	378.537
TOTAL:	901.522	943.887

Note 28 : Passifs et actifs éventuelsActifs éventuels :

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

Suite à la récupération par Espace Ploeisti SRL du montant indûment payé en principal à l'Etat Roumain au titre d'impôt sur les intérêts générés par les prêts interco au moment de leur capitalisation mensuelle, nous avons introduit une nouvelle requête pour obtenir le remboursement des intérêts calculés sur la sommes indûment payée, et ce, depuis son paiement. Par jugement intervenu en mars 2018, la Cour de Bucarest nous a donné raison et condamne en première instance les autorités fiscales à rembourser à Espace Ploeisti un montant égal à 1.677.057,5 RON (soit 363.647,8 €). Les autorités ont fait appel de la décision et la première audience se tiendra en février 2021.

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 30/04/20, il n'y a ni litige, ni procédure significative en cours à l'encontre du Groupe pour lesquels des provisions n'auraient pas été constituées ou qui exigeraient des informations complémentaires.

Note 29 : Impôts différés

	30-04-20	30-04-19
Impôts différés actifs	3.189	3.189
Impôts différés passifs	1.043	1.367
Impôt différé net	2.146	1.822

	Balance d'ouverture 30-04-19			Balance de clôture 30-04-20
En milliers d'euros		Reconnu en résultat	Cession	Actifs d'impôts différés nets
Frais activés sur projets	-987	0		-987
Différentiel reconnaissance de marge (FAE et FAR)	-3.820	324		-3.496
Pertes fiscales reportées	7.243	0		7.243
Changement taux ISOC	0	0		0
Différences de change	-589	0		-589
Autres	-25	0		-25
Total des impôts différés	1.822	324		2.146

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

Sur l'exercice 2020, aucune augmentation d'impôts différés actifs sur pertes fiscales reportées n'a été reconnue.

Actifs d'impôts différés non comptabilisés :

En milliers d'euros	30-04-20	30-04-19
Total des impôts différés non comptabilisés	21.063	18.979

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 21 063 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 71 207 (30/04/2019: 64 163) et n'ont pas de date d'expiration.

Des actifs d'impôts différés nets s'élevant à 2 146 (2019 : 1 822) concernent principalement des entités fiscales ayant encouru une perte durant les exercices antérieurs.

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

Note 30 : Coentreprises

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

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

Sociétés mises en équivalence 30/04/2020

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

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

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

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

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

Sociétés mises en équivalence 30/04/2020

En milliers d'euros	Stock	Disponible	Créances	Dettes				Marge brute	Résultat Financier	Impôt sur le rés.
				fin.LT	fin. CT	Comm.	Fiscales			
Carré Or Invest SA	105	10	0	0	0	5	2	0	0	-5
Espace Carré Or SA	7.174	3	0	0	0	3	2	0	0	-5
Parc Saint Julien Sarl	35.833	80	1.852	22.205	0	344	159	-2.083	-555	0
T7 kft	13.060	3.733	6	0	10.260	568	0	-88	-24	0
Taksony9-Alpha kft	13.243	6.791	0	0	9.583	6	0	-75	-24	0
DG144 kft	9.545	302	925	2.947	0	4	1	0	-51	0
DG 148 KFT	10.011	55	111	1.830	0	4	0	0	-49	0
15 Avenue du Centre SCI	0	1.060	315	0	0	1.121	0	-109	0	0
Gateway SA	0	648	0	0	0	-1	0	0	0	0
Royal Hamilius-Commerces SA	132.776	7.711	2.467	0	83.066	5.944	0	25	0	0
Bagneux briand SAS	0	326	97.802	50.727	0	8.832	10.620	4.224	-7	-989
Bagneux Victor Hugo SAS	3.845	112	262	0	0	26	0	0	-26	13

Conformément aux règles d'évaluation, une analyse de sensibilité de la valorisation des projets en cours a été réalisée, y compris s'agissant de ceux développés dans les co-entreprises. Le test n'a pas justifié de perte de valeur sur le projet Carré d'Or. Le tableau ci-dessous présente cette analyse, basée sur des variations de +/- 10% des prévisions de loyer et de yield.

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

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

Sociétés mises en équivalence 30/04/2019

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

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 30/04/2020

	Actif net de la société	% de la participation du groupe dans la société	Ecriture de consolidation (y compris goodwill et financement c/c)	Valeur comptable des intérêts du Groupe dans la société
Projet Carré OR	-16.097	80%	37.457	24.604
T7 kft	-1.156	50%	3.576	2.998
Taksony9-alpha kft	-1.124	50%	3.442	2.880
DG 144 kft	-1.221	50%	6.759	6.149
DG 148 kft	-1.236	50%	6.801	6.183
15 Avenue du Centre SCI	2.754	50%	-1.250	127
Gateway SA	647	50%	0	323
Royal Hamilius-Commerces SA	50.468	49%	0	24.730
Bagneux Briand SAS	27.310	50%	323	13.978
Bagneux Victor Hugo SAS	-73	50%	2.123	2.086
			<u>Total</u>	<u>84.057</u>

Sociétés mises en équivalence 30/04/2019

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

Note 31 : Stock-options

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

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

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

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

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

Les options pourront, en tout ou partie, être exercées :

- i. Soit entre le 15 Septembre et le 15 Octobre de la 4ème année civile qui suit l'envoi de l'offre
- ii. Soit lors d'un évènement de Liquidité, si la société en décide ainsi;
- iii. Dans les 30 jours suivant la survenance du " Good Leaver Event" (Retraite du bénéficiaire, Force majeure, décès ou situation exceptionnelle assimilée par le Conseil d'Administration).

En cas de "Bad Leaver Event" (toute autre situation que celles visées par le "Good Leaver Event") les options ne pourront pas être exercées. Les transactions dont le paiement est fondé sur des actions sont réglées en trésorerie.

A défaut d'exercice, les droits de souscriptions s'éteindront de plein droit.

Les caractéristiques de chacun des plans sont les suivantes :

<i>Periode d'exercice</i>	<i>Nbre</i>	<i>Prix d'ex.</i>	<i>Juste valeur</i>	<i>Prise en charge</i>					<i>Total</i>	
				<i>stock option</i>	<i>action</i>	<i>annuelle</i>	<i>annuelle</i>	<i>annuelle</i>		<i>annuelle</i>
			<i>action</i>	<i>2015/2016</i>	<i>2016/2017</i>	<i>2017/2018</i>	<i>2018/2019</i>	<i>2019/2020</i>		
			<i>euros</i>	<i>euros</i>	<i>euros</i>	<i>euros</i>	<i>euros</i>	<i>euros</i>		
plan 16/17	15/09/20-15/10/20	700	2.831	533	0	372.883	428.820	270.106	76.692	1.148.501
plan 17/18	15/09/21-15/10/21	710	3.305	613	0	0	349.182	273.965	77.788	700.934
plan 18/19	15/09/22-15/10/22	720	3.811	386				277.823	78.883	356.707
plan 19/20	15/09/23-15/10/23	15	4.060	110					1.637	1.637
total				0	372.883	778.002	821.894	235.000	2.207.779	

La date de fin de période d'acquisition des droits correspond au premier jour de la période d'exercice de l'option.

Nombre d'options outstanding au 31/04/2019	2830
Exercice (plan période d'ex 2019)	-660
Destruction (plan période d'ex 2019)	-40
Nombre d'options outstanding au 31/04/2020	2130

Note 32 : Evénements subséquents

Le 15 juin 2020, la société a simultanément remboursé son obligation 2015-2020 d'un montant de 30 millions d'euros et a émis une nouvelle obligation remboursable dans 5 ans pour un montant total de 20 millions d'euros au taux d'intérêt de 5%, ce qui a permis de maintenir en grande partie le niveau de trésorerie de la société. Cet emprunt est assorti de covenants liés à la solvabilité et au maintien d'un certain niveau de fonds propres.

Note 33 : COVID-19

L'épidémie récente de COVID-19 a été considérée comme pandémie par l'Organisation Mondiale de la Santé. Elle a contraint de nombreux Etats à déclarer l'état d'urgence sanitaire, leur permettant ainsi d'adopter une série de mesures destinées à endiguer la propagation du virus, notamment la cessation des activités considérées comme non essentielles.

La pandémie a eu un impact sur le secteur immobilier dans son ensemble et sur les projets immobiliers de la société (ralentissement de la construction, diminution des prises en occupation d'immeubles de bureaux). Concernant le secteur de la vente au détail, le COVID-19 pourrait avoir un impact négatif sur les chiffres d'affaires et, par conséquent, sur les valeurs locatives des centres commerciaux détenus par la société.

La société n'est actuellement pas en mesure d'évaluer avec plus de précision l'impact de la pandémie sur son activité, mais il est probable que le ralentissement économique puisse avoir un impact négatif sur ses résultats futurs. Néanmoins, la trésorerie de la société reste solide et la partie non utilisée de ses facilités de crédit lui permet de poursuivre son activité avec sérénité.

2. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES





Codic International SA

Rapport du commissaire à l'assemblée générale pour l'exercice clos le
30 avril 2020 - Comptes consolidés

Rapport du commissaire à l'assemblée générale de Codic International SA pour l'exercice clos le 30 avril 2020 - Comptes consolidés

Dans le cadre du contrôle légal des comptes consolidés de Codic International SA (« la société ») et de ses filiales (conjointement « le groupe »), nous vous présentons notre rapport du commissaire. Celui-ci inclut notre rapport sur les comptes consolidés ainsi que les autres obligations légales et réglementaires. Le tout constitue un ensemble et est inséparable.

Nous avons été nommés en tant que commissaire par l'assemblée générale du 31 août 2017, conformément à la proposition de l'organe de gestion. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'assemblée générale délibérant sur les comptes annuels clôturés au 30 avril 2020. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes consolidés de Codic International SA durant 18 exercices consécutifs.

Rapport sur les comptes consolidés

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes consolidés du groupe, comprenant le bilan consolidé au 30 avril 2020, ainsi que l'état consolidé du résultat global, l'état consolidé des variations des capitaux propres et un tableau consolidé des flux de trésorerie de l'exercice clos à cette date, ainsi que les annexes, contenant un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives, dont le total du bilan consolidé s'élève à 410 386 (000) EUR et dont l'état consolidé du résultat net et des autres éléments du résultat global se solde par un bénéfice de l'exercice de 3 113 (000) EUR.

A notre avis, les comptes consolidés donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du groupe au 30 avril 2020, ainsi que de ses résultats consolidés et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Fondement de l'opinion sans réserve

Nous avons effectué notre audit selon les Normes internationales d'audit (ISA), telles qu'applicables en Belgique. Par ailleurs, nous avons appliqué les normes internationales d'audit approuvées par l'IAASB applicables à la présente clôture et non encore approuvées au niveau national. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport. Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui s'appliquent à l'audit des comptes consolidés en Belgique, en ce compris celles concernant l'indépendance.

Nous avons obtenu de l'organe d'administration et des préposés de la société, les explications et informations requises pour notre audit

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

Responsabilités de l'organe d'administration relatives à l'établissement des comptes consolidés

L'organe d'administration est responsable de l'établissement des comptes consolidés donnant une image fidèle conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique, ainsi que du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à l'organe d'administration d'évaluer la capacité du groupe à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si l'organe d'administration a l'intention de mettre le groupe en liquidation ou de cesser ses activités ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes consolidés

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et d'émettre un rapport du commissaire contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes ISA permettra de toujours détecter toute anomalie significative existante. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci.

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des comptes consolidés en Belgique. L'étendue du contrôle légal des comptes ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future de la société ni quant à l'efficacité ou l'efficacite avec laquelle l'organe d'administration a mené ou mènera les affaires de la société.

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

- nous identifions et évaluons les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définissons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et recueillons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- nous prenons connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du groupe;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe de gestion, de même que des informations les concernant fournies par ce dernier;
- nous concluons quant au caractère approprié de l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité du groupe à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Cependant, des situations ou événements futurs pourraient conduire le groupe à cesser son exploitation ;
- nous apprécions la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des comptes consolidés et évaluons si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle;
- nous recueillons des éléments probants suffisants et appropriés concernant les informations financières des entités ou activités du groupe pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Nous sommes responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit au niveau du groupe. Nous assumons l'entière responsabilité de l'opinion d'audit.

Nous communiquons aux personnes constituant le gouvernement d'entreprise notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus, ainsi que les observations importantes découlant de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.



Autres obligations légales et réglementaires

Responsabilités de l'organe d'administration

L'organe d'administration est responsable de la préparation et du contenu du rapport de gestion sur les comptes consolidés.

Responsabilités du commissaire

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire aux normes internationales d'audit (ISA) telles qu'applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans ses aspects significatifs, le rapport de gestion sur les comptes consolidés, ainsi que de faire rapport sur cet élément.

Aspects relatifs au rapport de gestion sur les comptes consolidés

A l'issue des vérifications spécifiques sur le rapport de gestion sur les comptes consolidés, nous sommes d'avis que celui-ci concorde avec les comptes consolidés pour le même exercice et a été établi conformément à l'article 3:32 du Code des sociétés et des associations.

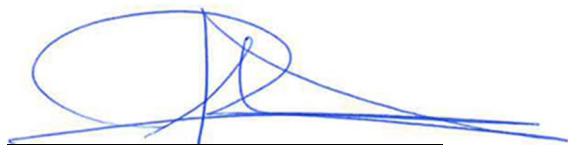
Dans le cadre de notre audit des comptes consolidés, nous devons également apprécier, en particulier sur la base de notre connaissance acquise lors de l'audit, si le rapport de gestion sur les comptes consolidés comporte une anomalie significative, à savoir une information incorrectement formulée ou autrement trompeuse. Sur base de ces travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer.

Mentions relatives à l'indépendance

- Notre cabinet de révision et notre réseau n'ont pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des comptes consolidés et notre cabinet de révision est resté indépendant vis-à-vis du groupe au cours de notre mandat.
- Les honoraires relatifs aux missions complémentaires compatibles avec le contrôle légal visées à l'article 3:65 du Code des sociétés et des associations ont correctement été ventilés et valorisés dans l'annexe aux comptes consolidés.

Zaventem, le 17 août 2020

Le commissaire



Deloitte Réviseurs d'Entreprises SCRL

Représentée par Didier Boon