



Les entrepreneurs investisseurs.

GROUPE IRD

SOCIETE ANONYME AU CAPITAL DE : 44.274.913,25 €
SIEGE SOCIAL : 40 RUE EUGENE JACQUET 59700 MARCQ-EN-BAROEUL
456 504 877 RCS LILLE

Euronext Paris compartiment C

Code Isin FR 0000124232

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2019



Les entrepreneurs investisseurs.

SOMMAIRE

A.	Rapport de Gestion du conseil d'administration	3
B.	Comptes consolidés semestriels GROUPE IRD 2019	30
C.	Attestation de la personne responsable	121
D.	Rapports des Commissaires aux Comptes	122



Les entrepreneurs investisseurs.

GROUPE IRD

SOCIETE ANONYME AU CAPITAL DE 44 274 913,25 €

Siège social : 40, rue Eugène Jacquet, 59700 MARCQ-EN-BAROEUL

RCS Lille Métropole 456 504 877

Euronext Paris – Compartiment C

Code Isin FR 0000124232

RAPPORT D'ACTIVITE 1^{ER} SEMESTRE 2019

PRINCIPAUX EVENEMENTS DU SEMESTRE

- Fusion-absorption de l'actionnaire COPERNIC S.A. par MALAKOFF MEDERIC ASSURANCES S.A. qui détient donc 7,03 % du capital
- Augmentation de capital d'IRD GESTION de 160 000 € (GROUPE IRD 55 % - RESALLIANCE 45 %)
- Lancement du fonds IRD ENTREPRENEURS sous gestion d'IRD GESTION
- Création de la société COBOOST (activateur, créateur de croissance PME-TPE), détenue à 100 % par GROUPE IRD
- Création d'AVENIR ET TERRITOIRES 2 (GROUPE IRD 10 % - BATIXIS 10 %)

Le résultat consolidé groupe au 1^{er} semestre 2019 s'établit à 6 111 K€ dont 5 405 K€ de résultat des propriétaires de la société.

1 – GROUPE IRD S.A.

La contribution de GROUPE IRD au résultat consolidé est de 518 K€.

Activité

Capital Développement			
	Engagement brut	Montant non libéré	Juste Valeur
<i>FCPR CATHAY CAPITAL 1</i>	902 910 €	161 700 €	496 958 €
<i>FCPR CATHAY CAPITAL 3</i>	5 000 000 €	2 170 000 €	5 596 400 €
<i>CAP CROISSANCE</i>	1 900 000 €	280 000 €	2 393 960 €
<i>GEI</i>	2 500 000 €	0 €	9 593 200 €
<i>GEI 2</i>	10 000 000 €	2 500 000 €	10 773 900 €
<i>HUMANIS CROISSANCE HAUTS-DE-France</i>	5 000 000 €	2 880 000 €	5 000 000 €
<i>VIVES II</i>	1 938 128 €	700 000 €	2 109 600 €
TOTAL	27 241 038 €	8 691 700 €	35 964 018 €

Le premier semestre a été en particulier marqué par :

- CATHAY CAPITAL 1 : Fin de la période d'investissement – Reste 2 participations en portefeuille - Multiple investisseur estimé 2,2
- CATHAY CAPITAL 3 : Libération de 455 K€ au cours du semestre - Prise de valeur complémentaire sur le semestre
- CAP CROISSANCE : Fin de la période d'investissement – 11 participations pour 14,3 M€ investis
- GEI 1 : Forte prise de valeur sur plusieurs participations – 4 participations sous mandats de cession sur actuellement 7 lignes en portefeuille - 31,7 M€ investis (VB)
- GEI 2 : 3 investissements au 1^{er} sem. pour 21,4 M€ dont 1 en HdF – 1 négociation de sortie en cours sur un portefeuille de 10 lignes pour 68,5 M€ investis (VB)
- HUMANIS CROISSANCE Hauts de France : 3 investissements en obligations pour 4,750 M€ au total – Portefeuille 21,4 M€ auprès de 8 entreprises

Immobilier		
	Engagement brut	Juste Valeur
<i>Immeuble Entreprises et Cités</i>	23 813 665 €	22 830 000 €
TOTAL	23 813 665 €	22 830 000 €

L'immeuble a fait l'objet d'une expertise externe au cours du semestre qui s'est traduite par une revalorisation de 783 k€.

2 - ACTIVITES DU POLE DE CAPITAL INVESTISSEMENT

La contribution du pôle capital investissement au résultat global consolidé est de 1 364 K€.

En date du 21 Juin 2019, le capital social d'IRD GESTION (GROUPE IRD 55 % - RESALLIANCE 45 %) a été augmenté de 160 000,00 € par création de 160 actions nouvelles ordinaires de numéraire de 1 283,23 €, comprenant 1 000,00 € de valeur nominale et 283,23 € de prime d'émission, actions souscrites par la société GROUPE IRD et par RESALLIANCE. Le capital social est fixé à la somme de 760 000,00 €, divisé en 760 actions de 1 000,00 € de valeur nominale intégralement libérées.

La SGP IRD GESTION (sous agrément AMF) a pris les fonds IRD Entrepreneurs, NORD CROISSANCE et NORD CREATION sous mandat de gestion.

Elle réalise également des prestations de conseil en investissement auprès des sociétés locales et territoriales d'investissement et des prestations d'accompagnement et d'animation des FPCI CAP CROISSANCE, GEI 1 et 2 et du Fonds HUMANIS CROISSANCE Hauts de France ainsi que d'INOVAM et de FINOVAM.

L'agrément AMF d'IRD GESTION lui donne également la capacité d'élargir les interventions du groupe en capital-investissement et en capital-risque et en nouveaux outils financiers de type FPCI. En date du 27 mai 2019, IRD GESTION a déclaré à l'AMF la création du fonds IRD ENTREPRENEURS, sous forme de FCPI. Ce fonds est destiné à investir dans des PME et ETI régionale à fort potentiel de développement. A ce jour, il a levé 18,890 M€ auprès de 3 institutionnels (NORD CROISSANCE, GIPEL, CREDIT DU NORD) et de 47 entrepreneurs (personnes physiques et personnes morales).

Les produits de la SGP IRD GESTION sont constitués de commissions de gestion, de prestations de conseil, de frais de montage et accompagnements d'entreprises, et de prestations auprès des fonds HUMANIS CROISSANCE Hauts de France, CAP CROISSANCE, GEI 1 et 2 et FINOVAM GESTION.

IRD GESTION clôture le premier semestre 2019 en ayant réalisé un total de produits d'exploitation de 1,4 M€ et un résultat net de 9 K€.



Concernant les perspectives du second semestre, la levée de fonds du FCPI IRD ENTREPRENEURS a justifié le recrutement au 2 septembre 2019 d'un chargé d'affaires senior et d'un chargé d'affaires junior afin notamment d'élargir la zone d'intervention sur l'ensemble de la région Hauts de France.

ACTIVITE			
	Cumul		% de variation
	1er Semestre 2019	1er Semestre 2018	
<i>Contacts</i>	173	207	-16%
<i>Dossiers à l'étude</i>	36	14	157%
<i>Dossiers étudiés</i>	34	53	-36%
<i>Dossiers comités</i>	21	32	-34%
<i>Dossiers agréés</i>	17	29	-41%
<i>Concours versés</i>	13	8	63%

Le nombre de contacts demeure élevé avec 173 sociétés et entrepreneurs rencontrés même s'il est en baisse par rapport au 1^{er} semestre 2018 de même que le nombre de dossiers étudiés et agréés mais le nombre de concours versés est en forte hausse à 2,5 M€ contre 1,4 M€ au 1^{er} semestre 2018.

La capacité de détection, en prospection directe et en s'appuyant sur nos partenariats, demeure significative malgré une concurrence accrue tant sur le capital développement que sur l'amorçage. A noter une augmentation du deal flow sur des dossiers en région parisienne en raison d'un retrait des fonds sur les investissements inférieurs à 1 M€.

EXPLOITATION			
	Cumul		% de variation
	1er Semestre 2019	1er Semestre 2018	
<i>Participations</i>	1 690 857 €	674 579 €	151%
<i>Comptes courants</i>	35 650 €	100 000 €	-64%
<i>Obligations convertibles</i>	799 964 €	600 114 €	33%
Total versements	2 526 471 €	1 374 692 €	84%
Sorties (nombre)	9	13	-31%
<i>Montants d'acquisition</i>	1 336 877 €	4 243 455 €	-68%
<i>+/- Value brute globale</i>	201 032 €	1 291 489 €	-84%
<i>Produits de cessions</i>	1 537 909 €	5 534 945 €	-72%
<i>Reprise de provisions et garanties</i>	473 423 €	1 435 531 €	-67%

Focus sur NORD CROISSANCE : 3 concours versés pour 1,3 M€ (Solde à décaisser au 30 juin : 3 dossiers pour 1,1 M€), produits de cession pour 239,5 K€ - moins-values pour 285,4 K€ - reprises de provisions pour 430,9 K€.



Focus sur NORD CREATION : 6 concours versés pour 687,4 K€ (Solde à décaisser au 30 juin : 9 dossiers pour 1,2 M€), produits de cession pour 617,4 K€ - plus-values pour 213,8 K€ - reprises de provisions pour 24,9 K€.

Focus sur FINOVAM : 2 concours décaissés pour 0,4 M€ (Solde à décaisser au 30 juin : 8 dossiers pour 2 M€)

PORTEFEUILLE					
	Nombre		Montants		% de variation
	1er Semestre 2019	1er Semestre 2018	1er Semestre 2019	1er Semestre 2018	
<i>Participations</i>	323	330	47 372 428 €	40 798 826 €	
<i>Comptes courants</i>	111	125	5 098 471 €	5 373 255 €	
<i>Obligations convertibles</i>	115	113	17 290 545 €	16 627 504 €	
Montant total			69 761 444 €	62 799 585 €	11%

Perspectives

Sur NORD CROISSANCE :

L'objectif 2019 est d'atteindre 3,5 M€ M€ de versements et un résultat prévisionnel de 70 K€, conditionné par la réalisation des cessions en cours de négociation.

Sur NORD CREATION :

L'objectif 2019 est d'atteindre 2 M€ M€ de versements et un résultat prévisionnel de 150 K€, conditionné par la réalisation des cessions en cours de négociation.



3 – ACTIVITE IMMOBILIERE

La contribution du pôle immobilier au résultat consolidé est de 3 877 K€

3.1 IMMOBILIER D'ENTREPRISES

3.1.1 PÔLE BATIXIS ET FILIALES (hors aménagement)

ACTIVITE			
	Cumul		% de variation
	1er semestre 2019	1er semestre 2018	
<i>Dossiers comités</i>	15	12	25%
<i>Dossiers agréés</i>	10	7	43%
<i>Dossiers mis en œuvre</i>	4	5	-20%



EXPLOITATION			
	Cumul		% de réalisation
	1er semestre 2019	1er semestre 2018	
Versements	15 997 166 €	5 216 888 €	
<i>Terrains et Constructions</i>	15 629 258 €	4 903 599 €	
<i>Capital</i>	202 000 €	15 000 €	
<i>Comptes courants et obligations convertibles</i>	165 908 €	298 289 €	
Sorties (en prix de vente)	37 854 387 €	70 000 €	53978%
<i>Terrains et Constructions</i>	37 143 000 €	0 €	
<i>Capital, C/C et O/C</i>	711 387 €	70 000 €	916%
<i>+/- Value brute globale</i>	19 551 727 €	0 €	



INFORMATIONS							
	Nombre	Montant BRUTE	Montant JV	Quote-part IRD	Loyers annuels*	Rentabilité locative	Vacance locative
	1er semestre 2019				1er semestre 2019		
Montant global opérations immobilières	67	259 896 463 €	220 710 232 €	116 286 668 €	17 136 641 €	7,45%	1 167 158 €
Sur SCI	25	54 934 966 €		11 212 270 €	4 424 894 €	8,57%	715 593 €
Sur immeubles construits	37	178 342 660 €	192 841 000 €	86 331 721 €	12 711 747 €	7,13%	451 565 €
Sur terrains et immo en cours de construction	5	26 618 837 €	27 869 231 €	18 742 677 €	0 €	0,00%	0 €

* Hors franchise de loyers

BATIXIS

Le 1^{er} semestre 2019 a été marqué par :

- La prise de participation à hauteur de 15% (600 K€ en Capital) dans la société AVENIR ET TERRITOIRES 2

IMMOBILIERE ET TERRITOIRES

- Obtention des permis de démolir et dépôt des demandes d'autorisation pour les réhabilitations d'un bâtiment de bureaux et de l'atelier « magasin » à Hellemmes
- Signature d'une promesse de vente pour le terrain du SARTEL

AVENIR ET TERRITOIRES (Taux de détention BATIXIS 38 %) :

Le 1^{er} semestre 2019 a été marqué par :

- Transformation de la société en SAS avec transfert des décisions d'investissement ou de désinvestissement à l'AGO
- Livraison d'un bâtiment à Lezennes et d'un second à Valenciennes
- Cession de 2 immeubles sur Euralille pour un montant global de plus de 37 M€

AVENIR ET TERRITOIRES 2 (Taux de détention IRD/BATIXIS 25 %) :

- Prise de participation dans cette foncière d'investissement à hauteur de 20 % via GROUPE IRD 10 % et BATIXIS 10 %

A&T COMMERCES (Taux de détention IRD/BATIXIS 36 %) :

Le 1^{er} semestre 2019 a été marqué par :

- Transfert des décisions d'investissement ou de désinvestissement à l'AGO
- Autorisation d'investissement pour un ensemble immobilier sis à VALENCIENNES d'une surface totale d'environ 6.168 m² comportant 9 cellules.

A&T ACTIVITE (Taux de détention IRD/BATIXIS 20 %) :

Le 1^{er} semestre a été marqué par

- Autorisation d'acquisition d'un ensemble immobilier à LESQUIN consistant en un bâtiment à usage de bureaux et d'activité (entrepôts)

PERSPECTIVES SECOND SEMESTRE 2019

- Lancement du chantier de réhabilitation du projet « SEN » à HELLEMES
- Livraison du restaurant panoramique SCI PIC ASSIETTE
- Réitération terrain SARTEL

3.1.2 PÔLE AMENAGEMENT ET TERRITOIRES

- SAS CROISETTES (Taux de détention 55%) : 3 ventes réalisées et 1 Programmée pour septembre, reste 2 lots NON encore réitérés pour une surface de 8 093m²
- HERLIES (Taux de détention 100% du capital) : 6 ventes réalisées, reste 1 lot disponible

3.2 IMMOBILIER D'HABITAT – FORELOG

EXPLOITATION					
	Nombre		Montant		% de variation
	Cumul		Cumul		
	1 ^{er} semestre 2019	1 ^{er} semestre 2018	1 ^{er} semestre 2019	1 ^{er} semestre 2018	
<i>Acquisitions (livrées)</i>	0	1	0 €	5510 €	-100 %
<i>Cessions</i>	1	3	165 000 €	1 367 500 €	-88 %
<i>+/- Value brute sur VNC</i>			25 508 €	291 943 €	-92 %
<i>Compromis de vente signés</i>	3	1	1 080 000 €	540 000 €	100 %

Le premier semestre a été marqué par :

- Un niveau de loyer en léger recul à la suite des cessions intervenues en 2018.
- Une cession de maison
- 3 compromis signés qui donneront lieux à cessions au cours du second semestre.

4 - ACTIVITES D'INTERMEDIATION - NORD TRANSMISSION – SOREX – NORD FINANCEMENT - COBOOST

La contribution du pôle intermédiation au résultat consolidé est de 352 K€

Activité

EXPLOITATION					
	Nombre Cumul		Montant Cumul		% de variation cumul montant
	1 ^{er} semestre 2019	1 ^{er} semestre 2018	1 ^{er} semestre 2019	1 ^{er} semestre 2018	
<i>Facturation</i>					
<i>Acquisitions</i>					
<i>Cessions</i>	2	2	655 000 €	234 706 €	
<i>Financement</i>	2	2	104 000 €	259 270 €	
<i>Autres</i>		1		28 450 €	
<i>SOREX - Facturation</i>	3	1	260 190 €	9 794 €	
Total exploitation	7	6	1 019 190 €	532 220 €	91 %

Faits marquants

- Renforcement des équipes avec l'embauche d'une collaboratrice sur NORD TRANSMISSION portant à 4 consultants l'équipe en charge de cette activité et d'un collaborateur sur NORD FINANCEMENT.

- Création de la SAS COBOOST, détenue à 100 % par IRD (Diagnostics stratégiques, Accompagnement des projets d'organisation et de développement des entreprises, opérations de CoDesign/CoDéveloppement) – 4 missions engagées – Partenariat avec BPI France et le Conseil Régional dans le cadre de l'Accélérateur PME régional – Partenariat avec ITEEM/CENTRALE/SKEMA dans le cadre du programme BOOSTER PME.

Portefeuille et perspectives

Compte tenu des opérations en cours, le budget 2019 devrait être dépassé. Le travail du second semestre sera donc de regarnir le portefeuille pour les réalisations de 2020 pour l'activité NORD TRANSMISSION ET NORD FINANCEMENT.

5 - PRINCIPAUX RISQUES – POLITIQUE EN MATIERE DE GESTION DES RISQUES

Le Groupe exerce son activité dans trois pôles distincts d'activité : le capital-investissement, l'immobilier d'entreprises et d'habitation, le conseil/accompagnement (transmission, fusion acquisition, négociation immobilière, recherche de financements, appui au développement).

Ces activités exposent le Groupe à différentes natures de risques : financiers, juridiques, techniques, opérationnels, réglementaires...

5 – 1 – 1 Risques liés aux activités du Groupe

Risques liés à la capacité d'investissement de la Société

Dans le cadre de la gestion de ses actifs et de ses passifs, la Direction Générale définit les politiques d'investissement et de liquidité du Groupe à l'occasion des exercices budgétaires annuels sur la base de prévisionnels de trésorerie sur 12 mois et 5 ans. Ils tiennent compte des hypothèses de rotation d'actifs selon les hypothèses travaillées avec les équipes métier. Un comité financier qui se réunit trimestriellement et qui est composé des principaux dirigeants du Groupe, permet de suivre la situation de trésorerie et d'ajuster les objectifs d'investissement, en fonction notamment de la rotation des actifs

Les plans de trésorerie (intégrant les hypothèses d'investissement et les politiques de financement) sont présentés annuellement au Conseil d'Administration du Groupe IRD et font l'objet de débats contradictoires.

Risques liés à l'évolution de l'environnement juridique et fiscal

GROUPE IRD exerce ses activités dans un environnement réglementé. Des modifications législatives et réglementaires sont susceptibles d'avoir un effet sur l'activité, les résultats et la situation financière de la Société ou des sociétés de son portefeuille. La Direction juridique du Groupe suit de façon attentive les évolutions réglementaires et assure une veille sur les principales évolutions juridiques en discussion.

Risques inhérents à l'activité de Capital-Investissement

L'activité de capital-investissement présente un certain nombre de risques spécifiques et notamment un risque de perte financière de l'investissement réalisé lors de la prise de participations dans une société.

Compte tenu de la stratégie d'investissement du Groupe, consistant dans la prise de participations de type capital-amorçage, capital-risque et capital-développement, ou à l'occasion de reprises d'entreprises, il ne peut être donné de garantie quant à la réalisation des objectifs de cession des participations, de plus-values ou même de remboursement du capital investi.

La stratégie du Groupe sur le pôle Capital-Investissement a pour objectif la réalisation de plus-values par la cession des participations détenues dans ses portefeuilles et la politique de division des risques des sociétés d'investissement du Groupe dont les interventions unitaires ne dépassent jamais 5% des fonds gérés permet de limiter l'impact des défaillances des participations sur les résultats des structures.

Par ailleurs, les sociétés de Capital-Investissement du Groupe sont agréées par BPI France qui est sollicitée au travers de conventions. Dans ce cadre, les interventions peuvent bénéficier d'une garantie des fonds engagés allant de 50 à 70 % selon les opérations. Les évolutions enregistrées des conditions de garantie de BPI France ont conduit à des ajustements dans la politique d'investissement de façon à renforcer la division des risques. Les opérations peuvent également bénéficier de la garantie du Fonds de Garantie Régional, notamment pour les dossiers relatifs à des reprises d'entreprises, typologie de dossiers non couverts par les conventions BPI France.

Avec la création de la SGP IRD GESTION, l'organisation des conditions d'engagement et de suivi des risques a évolué et diffère selon les types de sociétés ou fonds :

- Selon la réglementation AIFM, IRD ENTREPRENEURS, NORD CROISSANCE et NORD CREATION sont des « Autres FIA » en raison de la taille des fonds gérés, de leur actionnariat, de la typologie de leurs interventions, ... Cette classification au regard de la réglementation en vigueur impose des évolutions dont les principales sont
 - Délégation de gestion à une société de gestion agréée par l'AMF qui précise les missions et obligations de la SGP, les conditions de contrôle de son exercice
 - Recours à un dépositaire qui s'assure de la correcte utilisation des fonds et garantit ainsi les souscripteurs/actionnaires des fonds ou sociétés
- Les autres fonds ou sociétés (Artois Expansion, Côte d'Opale Expansion, Grand Hainaut Expansion, Grand Lille Expansion, Construire Demain, Idef - gestion extinctive - et Inovam - gestion extinctive-) sont considérés comme des « holdings » en raison du nombre limité des actionnaires (par exemple pour Grand Lille Expansion, NORD CREATION et CCI), de la participation de l'ensemble des associés aux processus de décision, et de leur objet social (rôle de développement territorial ou sectoriel). De ce fait, la convention de Conseil en Investissement qui a été signée maintient la compétence de décision au niveau des actionnaires ou souscripteurs de ces sociétés ou de ces fonds.

A noter enfin qu'IRD Gestion a signé un contrat de prestation avec la société OPADEO, qui l'accompagne dans la rédaction des procédures et dans l'analyse du respect des procédures de contrôle interne et de conformité.

Risques inhérents à l'activité d'acquisition de participations

Le Groupe dispose en interne de professionnels expérimentés dans les opérations de capital-investissement qui sont salariés depuis le 1^{er} juillet 2017 de la SGP IRD GESTION. Il est, néanmoins, soumis aux risques inhérents à l'activité d'acquisition de participations dans d'autres sociétés : valorisation de la participation, conditions et modalités de financement de la participation, modification des conditions d'exploitation, contentieux ...

Les opérations font donc, avant engagement, l'objet d'un processus de validation qui s'appuie

- Sur les compétences et l'expérience des équipes d'IRD GESTION (financières, techniques et juridiques) dans l'analyse et le montage des opérations, avec également appel à des experts externes si besoin.
- Sur des Pré-comités au sein d'IRD GESTION qui se réunissent de façon hebdomadaire, et qui ont pour objectifs de valider et/ou préciser les orientations, voire d'émettre des préconisations à destination des comités d'investissement (audit, plan de financement, ...).
- Sur des comités d'investissement auxquels sont associés des experts, sollicités ponctuellement sur les opérations, et des chefs d'entreprises, reconnus pour leurs compétences et leur expérience. Depuis le 1^{er} juillet 2017, ces comités d'investissement émettent un avis consultatif pour IRD ENTREPRENEURS, NORD CROISSANCE et NORD CREATION, les décisions d'investissement et de désinvestissement revenant au comité de direction de la SGP IRD GESTION dans le cadre de la convention de délégation de gestion. En revanche, pour toutes les autres sociétés d'investissement (Sociétés locales ou sectorielles d'investissement), le comité d'investissement est souverain dans ses décisions (d'investissement et de désinvestissement) et il appartient à la SGP d'appliquer les décisions prises.

Le process de décaissement est encadré par une procédure, qui précise les responsabilités de contrôle des conditions de mise en place des opérations. Les procédures d'étude, de décision et de décaissement s'inscrivent dans une logique de stricte séparation des fonctions.

A noter également que la SGP IRD GESTION dispose d'un Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) en charge des contrôles de deuxième niveau, conformément à la réglementation AMF en vigueur. Ce RCCI appuie ses travaux sur une société externe (OPADEO), retenue pour ses compétences.

La création de la SGP IRD GESTION et les obligations réglementaires liées à son agrément par l'AMF ont encore renforcé ces dispositifs de surveillance et de contrôle, avec des obligations de reporting à destination de l'AMF et de formalisation des procédures existantes. Les rapports du cabinet OPADEO en charge de nous accompagner dans la mise en œuvre de ces obligations réglementaires et des Contrôles second niveau

confirment le respect des obligations réglementaires et la qualité des contrôles réalisés et permettent de faire évoluer les procédures et leurs conditions d'application pour répondre au mieux à ces obligations réglementaires.

Risques liés à l'estimation de la valeur des participations du portefeuille du Groupe – Risque de liquidité

Durant leur détention dans les portefeuilles du GROUPE IRD ou dans les portefeuilles sous gestion ou sous conseil d'IRD GESTION, les participations font l'objet d'évaluations semestrielles selon les règles définies dans les procédures de suivi des participations mises en place par la Société et qui font l'objet d'évolutions régulières en fonction des pratiques professionnelles. Ces évaluations sont assurées depuis le 1^{er} juillet 2017 par la SGP IRD GESTION.

IRD GESTION applique les méthodes de valorisation préconisées par les associations professionnelles du capital-investissement. L'application de ces méthodes et les valorisations retenues font l'objet d'un audit par les Commissaires aux comptes du Groupe. Des réunions fréquentes ont lieu entre les équipes d'investissement et les dirigeants des sociétés détenues en portefeuille pour évaluer les perspectives d'évolution des participations. Des réunions contradictoires entre les équipes de la SGP et la Direction Générale du GROUPE IRD permettent de conforter ces analyses, dans le respect de l'indépendance d'IRD GESTION mais aussi de la responsabilité de la Direction Générale du GROUPE IRD pour l'établissement des comptes consolidés.

Le Groupe, investissant uniquement dans des sociétés non cotées, est soumis au risque spécifique attaché à ce type d'actifs notamment en raison d'un marché moins liquide pour les titres non cotés que pour les titres cotés.

Le retour sur les capitaux investis et la réalisation de plus-values, résultent essentiellement, dans la très grande majorité des cas, de la cession totale ou partielle des participations voire d'opérations de refinancement secondaire. Or, la cession d'une participation dans une société non cotée peut être plus ou moins difficile à réaliser et n'intervient généralement que plusieurs années après son acquisition, rendant ainsi plus difficile sa valorisation.

Risques liés à la détention de participations minoritaires

Compte tenu de son positionnement, de sa stratégie d'investissement ,et enfin des statuts fiscaux notamment de NORD CROISSANCE et de NORD CREATION (SCR), le Groupe privilégie le statut d'actionnaire minoritaire et met en place les mesures nécessaires pour protéger ses investissements et notamment prévoir leur liquidité à un horizon déterminé à travers un pacte d'associés prévoyant des engagements de sortie conjointe, clauses de rendez-vous ou de liquidité, date de négociation de sortie et toute autre modalité permettant de sécuriser son engagement.

La position d'investisseur minoritaire – bien que prise en compte dans les valorisations retenues et malgré les termes des pactes d'actionnaires qui préservent les intérêts du Groupe – peut être un modérateur de la plus-value et un frein aux négociations de sortie. Cette position est systématiquement intégrée lors du process d'évaluation des lignes de participation.

Cependant, ces mesures ne la prémunissent pas toujours contre les risques de perte de son investissement ou de la valeur de sa participation.

Risques inhérents à l'activité Immobilière

Pour rappel, les activités immobilières du GROUPE IRD (ou dont le groupe est actionnaire – cf AetT Commerce, AetT Activités ou AetT2) sont animées par les équipes de BATIXIS, société d'investissement également prestataire de services. A ce titre, BATIXIS peut également intervenir, dans le respect de la réglementation en vigueur, en tant que prestataire, en animation ou en support technique, de sociétés immobilières dans lesquelles le GROUPE IRD est investisseur minoritaire voire de sociétés immobilières tierces.

Risques liés aux acquisitions

La stratégie d'acquisition d'actifs immobiliers ou des sociétés les détenant comporte plusieurs risques susceptibles d'affecter l'activité, les résultats ou la situation financière du Groupe :

- Le Groupe IRD pourrait surestimer le rendement attendu ou le potentiel d'accroissement de valeur des actifs ; toutefois la majorité des investissements immobiliers significatifs du Groupe sont réalisés sur la base d'engagements de location signés sur des durées longues. Les conditions de rendement locatif sont validées par des comités d'investissement, en fonction de la qualité de l'immeuble, de l'emplacement, de la solvabilité du locataire et de la nature du bail.
- Les actifs acquis pourraient comporter des défauts cachés ; la présence dans les équipes du pôle immobilier d'ingénieurs du bâtiment, ainsi que l'intervention de la direction juridique du Groupe lors des études de projets, limitent ces risques ;

Les études présentées aux comités d'investissement incluent une analyse du risque locataire, du risque immobilier – sur la base d'une étude technique réalisée par l'équipe d'ingénieurs en bâtiment du Groupe IRD et d'une analyse de la qualité du programme, de son emplacement et de sa capacité à se valoriser – et du potentiel de liquidité à terme.

Risques liés à la construction

Le Groupe confie la construction des immeubles qu'il réalise à des entreprises tierces. L'équipe technique du Groupe assure le suivi technique de la construction, de l'élaboration du permis de construire à la livraison du bien et à sa maintenance.

Risques liés à l'estimation de la valeur des actifs

Le portefeuille d'immeubles du Groupe est évalué semestriellement dans le cadre de l'arrêté des comptes par la méthode du rendement (méthode documentée intégrant les rendements minimums attendus par des investisseurs complétée de paramètres spécifiques tels que la qualité de l'emplacement, la fongibilité de l'immeuble, sa capacité à se valoriser dans le temps ou encore la qualité du locataire ou la durée du bail). Cependant, pour les actifs immobiliers ayant une valeur d'investissement supérieur à 10 M€, une expertise immobilière est systématiquement réalisée chaque année. Cette expertise est par ailleurs comparée aux résultats obtenus selon les méthodes de rendement appliquées sur les autres immeubles, permettant ainsi de vérifier la méthodologie interne de valorisation des actifs immobiliers.

Ces modalités de valorisation des actifs immobiliers sont définies dans une note de procédure qui est actualisée régulièrement pour tenir compte de l'évolution des conditions de marché (immobilier ou financier). La méthodologie retenue et les résultats sont examinés par les Commissaires aux Comptes dans le cadre de leurs travaux de certification ainsi que par le Comité d'Audit.

Risques d'insolvabilité des locataires et liés au taux d'occupation des immeubles

Sauf exception, la stratégie du Groupe consiste à ne lancer la construction d'un immeuble ou à n'acquérir un bien que lorsqu'un locataire de qualité a été trouvé et un bail signé. Dans ce cadre, l'analyse du risque locataire est un élément déterminant des décisions d'investissement.

Les investissements les plus significatifs du Groupe sont réalisés sur des immeubles de bureaux avec des locataires de premier plan (VILOGIA, Métropole Européenne de Lille, Entreprises et Cités, EDF, KILOUTOU, ...), et avec des baux longs qui vont jusqu'à 12 ans fermes.

L'échelonnement des échéances des baux permet au Groupe d'anticiper les risques et de mettre en place les solutions nécessaires dans l'hypothèse où les locataires ne souhaiteraient pas procéder à leur renouvellement.

Risques liés à la sous-traitance

Le Groupe fait appel à des prestataires extérieurs mais l'équipe technique du Groupe, constituée d'ingénieurs en bâtiment, a en charge le suivi de ces prestataires. La compétence de ces ingénieurs permet de limiter l'impact de ces risques.

Risques liés aux évolutions réglementaires

Le Groupe est tenu de respecter de nombreuses réglementations contraignantes notamment relatives à la construction, l'entretien et la rénovation des bâtiments, l'hygiène, la sécurité, l'environnement, l'aménagement et l'urbanisme.

Des normes professionnelles nouvelles, des pratiques validées par les professions, des labels de qualité ou des certifications encadrent certaines activités ou imposent des objectifs techniques non réglementaires demandés par les clients du Groupe (HQE, BBC, LEED, BREEAM, Patrimoine Habitat & Environnement).

Le Groupe a adopté une politique volontariste en matière de qualité de construction, en anticipant en particulier les obligations réglementaires en matière de consommation énergétique. Cette politique volontariste, adoptée pour toutes les opérations de montant significatif, doit permettre de limiter les risques de dévalorisation des actifs, liée à l'entrée en vigueur de cette nouvelle réglementation.

5 – 1 - 2 Risques liés à la Société

Risques liés à la dépendance à l'égard du dirigeant et des collaborateurs clés

Dans le cadre de son développement, le Groupe IRD a renforcé, depuis plusieurs années, ses structures de direction.

Un nouveau directeur général a été nommé le 17 avril 2018. Il s'appuie sur

- Un comité de direction se réunit mensuellement et regroupe les compétences métiers (Immobilier, capital investissement, services financiers) et back office (juridique, financier, RH, ...) du groupe. Un compte rendu de chaque réunion permet de formaliser les orientations et décisions. A cette occasion, sont examinés en particulier l'activité et les résultats des différentes activités du groupe, le suivi des plans d'actions ainsi que tout sujet à caractère transversal en particulier concernant l'évolution de l'environnement du Groupe.
- Ce comité de direction est décliné en comité financier de façon trimestrielle, en y intégrant les responsables de la trésorerie et des relations bancaires.

Le Directeur Général est secondé par un Directeur Administratif et Financier et un Directeur Juridique et les responsables métiers du groupe qui sont tous des professionnels expérimentés.

Par ailleurs, la création de la SGP IRD GESTION, qui assure l'animation et la gestion des activités de capital investissement du groupe, renforce encore la structuration des activités du groupe. Le Comité de direction de la SGP, constitué de professionnels expérimentés, se réunit de façon

hebdomadaire pour assurer le suivi des orientations des comités d'investissement, valider les conditions d'investissement, pour orienter la politique d'investissement des fonds sous gestion ou conseillés ou encore définir la stratégie commerciale. Ce comité de direction valide également les projets de développement de nouveaux fonds.

Cette structuration, les procédures mises en place ainsi que la politique de gestion des ressources humaines et de formation visent à limiter les risques de dépendance par rapport aux dirigeants et à certains collaborateurs clés.

Risques liés aux faits exceptionnels et litiges

A la connaissance du groupe, il n'existe pas de litige, arbitrage ou fait exceptionnel ayant eu dans un passé récent ou susceptible d'avoir un impact défavorable significatif sur l'activité, la situation financière ou les résultats du groupe.

5 – 1 – 3 Risques de marché

Risque sur actions et de change

Le Groupe IRD privilégie des placements à garantie certaine en capital, dont les rendements sont certes particulièrement faibles actuellement mais qui permettent de sécuriser la trésorerie du Groupe IRD et de ses filiales, dans le respect de leurs missions.

Aucune opération n'est réalisée dans une devise différente de l'euro ; en conséquence le Groupe n'est pas exposé au risque de change.

Risque de taux

La majorité des financements à taux variable du Groupe a fait l'objet de contrats de couverture de taux sur des durées moyennes initiales de 7 ans. Le risque de taux est donc limité.

A noter cependant que le Groupe IRD est exposé à un risque lié à l'évolution des taux sur les marchés financiers par leur impact éventuel sur les rendements attendus par les investisseurs de marché, notamment sur le secteur immobilier. Ainsi, une augmentation de 0,25 % des rendements attendus par les investisseurs sur le secteur immobilier aurait un impact négatif de l'ordre de 7 M€ sur la valeur patrimoniale de l'IRD (selon les normes IFRS retenues pour l'établissement des comptes consolidés). Ces risques sont partiellement sécurisés par la mise en place de baux longs sur des locataires de qualité. Néanmoins, le Groupe IRD demeure très attentif lors des expertises immobilières à limiter l'impact de ces risques.

Risque de liquidité

La situation de liquidité du Groupe et des différentes sociétés est examinée de façon trimestrielle, sur la base d'un plan de trésorerie annuel et de façon annuelle par une extrapolation sur 5 ans. Cette analyse permet d'ajuster éventuellement la politique et les objectifs d'investissement, en fonction de l'évolution des marchés mais aussi des disponibilités du Groupe. Ces plans de trésorerie, après échanges avec le Comité d'Audit et le Conseil d'Administration, sont régulièrement présentés aux partenaires bancaires qui jusqu'à présent en ont validé les hypothèses et conséquences notamment en termes de covenants qui ont d'ailleurs fait l'objet d'ajustements.

Les principaux crédits dont bénéficie le Groupe IRD sont assortis de dispositions contractuelles relatives au respect de certains ratios financiers ou au cas de changement de contrôle, qui influent sur les conditions de rémunération ou les clauses d'exigibilité anticipée de ces crédits.

Par ailleurs, les engagements du Groupe, tant en Capital-Investissement qu'en Immobilier, comportent généralement des clauses d'obtention de crédits qui lui permettent de se rétracter si les conditions de liquidité sur les marchés se dégradent ou si les financements prévus lors de l'accord ou à la signature d'un protocole ne sont pas respectées.

Risques de contrepartie financière

Dans le cadre de ses opérations financières, notamment de couverture du risque de taux, le Groupe IRD utilise des instruments dérivés.

Le Groupe IRD ne travaille, sur ses opérations de placement ou de couverture, qu'avec des acteurs financiers français de premier rang. Par ailleurs, le comité financier examine trimestriellement la répartition des engagements et des encours (prêts, instruments de couverture, placements) par contrepartie de façon à assurer une division équilibrée de ses engagements.

5 – 1 – 4 Risques financiers liés aux effets du changement climatique

Le groupe IRD ayant une activité "tertiaire" de capital investissement, de conseil et de gestion d'actifs immobiliers, son activité n'a pas d'impact sur l'air, l'eau et le sol affectant l'environnement.

Concernant la branche immobilière, les démarches d'évaluation et de certification en matière d'environnement s'illustrent essentiellement au sein des filiales BATIXIS et AVENIR ET TERRITOIRES qui investissent principalement dans des projets à forte valeur environnementale : RT2000 – DPE B-C, RT2005 – DPE B, RT 2012.

En raison de son activité de services et de la localisation dans les HAUTS DE FRANCE des projets gérés ou financés par le groupe, la société n'a pas identifié de risques financiers associés au changement climatique.

5 – 1 – 5 Assurance et couverture des risques

Les contrats d'assurance souscrits par la Société et le Groupe couvrent les risques liés à l'exploitation de la Société et de ses filiales et notamment pour leurs immeubles d'exploitation ou de placement (assurances multirisques), de fraude et responsabilité civile ainsi que de responsabilité des mandataires sociaux.

6 - PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE

Dans le cadre du transfert au 1^{er} janvier 2018 des activités de back-office, assurées antérieurement par GROUPE IRD, à la société RESALLIANCE SERVICES, la responsable du contrôle interne s'est attachée à assurer la pertinence et le contrôle du système de facturation des prestations facturée par RESALLIANCE SERVICES.

A noter que GROUPE IRD S.A., en qualité de holding active, assure au bénéfice des filiales les fonctions de supervision, contrôle interne, gestion de trésorerie, consolidation, back office immobilier, prestations juridiques relatives au pôle capital investissement.

Les procédures mises en place par le Groupe s'inspirent du cadre de référence de l'AMF. Elles couvrent l'ensemble de la société mère et des sociétés consolidées.

Elles impliquent :

- le respect des politiques de gestion,
- la sauvegarde des actifs.
- la prévention et la détection des fraudes et erreurs,
- l'exactitude et l'exhaustivité des enregistrements comptables,
- l'établissement d'informations comptables et financières fiables.

Elles ont pour but de s'assurer de la fiabilité des comptes et de la gestion financière, et de la maîtrise des risques inhérents à l'activité de la Société.

D'une manière générale, les procédures de contrôle interne reposent essentiellement sur des contrôles hiérarchiques de niveau 1 et 2, avec appui de procédures codifiées. L'organisation des différents métiers et activités « support » intègre une séparation des responsabilités entre les fonctions étude, engagement et contrôle des opérations.

Description synthétique du système comptable

Les principaux éléments ci-après précisent l'organisation dans laquelle s'inscrit l'élaboration de l'information financière et comptable destinée aux actionnaires.

La production des informations comptables et financières de la Société est sous la responsabilité de la Direction Financière. Ce service assure également le suivi et la gestion de la trésorerie du groupe constitué de la Société et de ses filiales.

Les équipes de la direction financière utilisent les outils informatiques suivants :

- TALENTIA – Comptabilité générale et analytique et analyse budgétaire
- FCRS-Consolidation IFRS
- C-TRESO-Suivi et prévisions de trésorerie
- PROGIDOC-Dématérialisation et suivi des flux de validation de paiement des fournisseurs
- EVEN-Gestion locative

L'ensemble de ces outils permet de formaliser et de fiabiliser les différents flux financiers et économiques. Ils permettent également de respecter la piste d'audit.

Les comptabilités de la Société et de ses principales filiales sont soumises aux contrôles des commissaires aux comptes dans le cadre de leur mission légale.

Procédures de contrôle interne

Le dispositif de Gestion des risques, mis en place en avril 2010 au sein du Groupe, s'inspire du cadre de référence de L'AMF.

Son application se décompose selon les étapes suivantes :

- Déterminer les zones à risques
- Mettre en place un dispositif de gestion des risques et l'optimiser
- Faire fonctionner ce dispositif
- Améliorer la performance des différents processus

Le dispositif de gestion des risques s'applique au périmètre de consolidation du Groupe.

Il a pour objectif de prévenir et de maîtriser les risques résultant de l'activité notamment les risques financiers et comptables, mais aussi les risques opérationnels divers.

7 – TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES

Le groupe a conclu avec un actionnaire « le GIPEL » un accord portant sur deux comptes courants, l'un de 1 487 K€ sur la société GROUPE IRD et l'autre sur Crèches et Entreprises pour 500K€. Celui-ci a fait l'objet d'un remboursement total sur le 1er semestre 2019. La charge d'intérêts de ces comptes courants s'élève à 10 K€ au 30/06/2019 contre 12K€ sur le 1er semestre 2018.

La société GROUPE IRD facture la sous-location de l'ensemble immobilier « Entreprises et Cités » à la société RESALLIANCE SERVICES, filiale de l'actionnaire RESALLIANCE SA. Cette sous-location a généré 896 K€ de chiffre d'affaires sur ce 1er semestre contre 881K€ au 30 juin 2018.

GROUPE IRD a émis 10 M€ d'obligations auprès de ces actionnaires GIPEL, CCI Grand Lille, Emploi et Handicap au taux de 2.25% sur une durée de 5 ans, ces obligations ont généré 113 K€ d'intérêts dans les comptes consolidés au 30 juin 2019 contre 146 K€ en 2018.

Il existe depuis le 1er janvier 2018 des conventions de prestations administratives, informatiques, ressources humaines, paie et communication entre GROUPE IRD et ses filiales, et RESALLIANCE SERVICES. Ces conventions ont impacté les comptes pour un montant de 576 K€ au 30 juin 2019 contre 577 K€ au 30 juin 2018.



Les entrepreneurs investisseurs.

GROUPE IRD

Comptes consolidés

Arrêtés au 30 juin 2019



SOMMAIRE

<u>I.</u>	<u>BILAN CONSOLIDE NORMES IFRS</u>	35
<u>II.</u>	<u>COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE NORMES IFRS</u>	37
<u>III.</u>	<u>ETAT DU RESULTAT GLOBAL</u>	38
<u>IV.</u>	<u>TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE</u>	39
<u>V.</u>	<u>VARIATION DES CAPITAUX PROPRES</u>	40
<u>1.</u>	<u>PRESENTATION DU GROUPE</u>	41
<u>2.</u>	<u>FAITS CARACTERISTIQUES 1^{ER} SEMESTRE 2019</u>	42
<u>3.</u>	<u>CONTEXTE DE L'ELABORATION DES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES</u>	42
<u>3.1</u>	<u>REFERENTIEL IFRS APPLIQUE</u>	43
<u>3.1.1</u>	<u>APPLICATION OBLIGATOIRE DE IFRS 16 AU 1^{ER} JANVIER 2019</u>	43
<u>3.1.2</u>	<u>AUTRES NORMES IFRS ET INTERPRETATIONS IFRIC APPLICABLES A COMPTER DU 1^{ER} JANVIER 2019</u>	44
<u>3.1</u>	<u>UTILISATION D'ESTIMATIONS ET HYPOTHESES, JUGEMENTS</u>	45
<u>3.2</u>	<u>REGROUPEMENT D'ENTREPRISES</u>	46
<u>3.4.</u>	<u>ACQUISITION D'ACTIFS</u>	47
<u>4</u>	<u>PERIMETRE DE CONSOLIDATION</u>	48



4.1	<u>ÉVOLUTION DU PÉRIMÈTRE</u>	50
4.1.1	<i><u>Acquisition ou création 2019</u></i>	50
4.1.2	<i><u>Cession, déconsolidation et changement de méthodes de consolidation</u></i>	50
4.1.3	<i><u>Modification significative des taux de participation sans modification de la nature du contrôle</u></i>	50
4.2	<u>MÉTHODES DE CONSOLIDATION</u>	51
4.2.1	<i><u>Entités contrôlées</u></i>	51
4.2.1	<i><u>Participations dans les entreprises associées et des co-entreprises :</u></i>	52
4.3	<u>ENTITÉS CONSOLIDÉES</u>	54
5	<u>REGLES ET METHODES COMPTABLES</u>	56
5.1	<u>PÉRIODE DE CONSOLIDATION</u>	56
5.2	<u>RETRAITEMENTS PROPRES AUX COMPTES CONSOLIDÉS</u>	56
5.3	<u>GOODWILL</u>	57
5.4	<u>AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</u>	57
5.5	<u>IMMEUBLES DE PLACEMENTS</u>	58
5.5.1	<i><u>Immobilier d'entreprise</u></i>	58
5.5.2	<i><u>Immobilier d'habitat</u></i>	59
5.5.3	<i><u>Risques inhérents à l'activité Immobilière</u></i>	60
5.6	<u>IMMEUBLE D'EXPLOITATION</u>	61
5.7	<u>AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES</u>	62
5.8	<u>ACTIFS FINANCIERS</u>	62
5.8.1	<i><u>Actifs Financiers non dérivés</u></i>	63
5.8.2	<i><u>Instruments Financiers dérivés actifs ou passifs</u></i>	68
5.8.3	<i><u>Gestion du risque Financier</u></i>	69
5.9	<u>STOCKS ET EN-COURS</u>	70
5.10	<u>CRÉANCES ET DETTES</u>	70
5.11	<u>EQUIVALENTS DE TRÉSORERIE</u>	71
5.12	<u>ACTIVITÉS DESTINÉES À ÊTRE CÉDÉES</u>	71
5.13	<u>CAPITAUX PROPRES</u>	72
5.13.1	<i><u>Titres d'autocontrôle</u></i>	72
5.14	<u>ENGAGEMENT D'ACHATS DE TITRES MINORITAIRES</u>	72
5.15	<u>IMPÔTS DIFFÉRÉS</u>	73



5.16	<u>PROVISIONS</u>	74
5.17	<u>INDEMNITÉS DE DÉPART À LA RETRAITE & AVANTAGES AU PERSONNEL</u>	74
5.18	<u>RECONNAISSANCE DES PRODUITS</u>	75
5.19	<u>LOCATION SIMPLE</u>	75
5.20	<u>SUBVENTIONS</u>	76
6	<u>INFORMATIONS RELATIVES AUX PRINCIPAUX POSTES DE BILAN</u>	77
6.1	<u>GOODWILL</u>	77
6.2	<u>CONTENU ET ÉVOLUTION DES IMMOBILISATIONS</u>	78
6.3	<u>TITRES ÉVALUÉS PAR MISE EN ÉQUIVALENCE</u>	81
6.4	<u>ACTIFS FINANCIERS ÉVALUÉS À LA JUSTE VALEUR PAR RÉSULTAT :</u>	83
6.4.1	<u>Les Actions</u>	84
6.4.2	<u>Les Obligations Convertibles</u>	85
6.4.3	<u>Les Comptes courants et autres créances</u>	86
6.4.4	<u>Les Prêts</u>	87
6.5	<u>AUTRES ACTIFS NON COURANTS</u>	88
6.6	<u>STOCKS, PRODUITS ET SERVICES EN COURS</u>	88
6.7	<u>CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS</u>	89
6.8	<u>AUTRES ACTIFS COURANTS</u>	90
6.9	<u>ACTIFS ET PASSIFS DESTINÉS À ÊTRE CÉDÉS</u>	91
6.10	<u>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENT DE TRÉSORERIE</u>	92
6.11	<u>JUSTE VALEUR</u>	92
6.11.1	<u>Catégorie de juste valeur</u>	92
6.11.2	<u>Sensibilité des justes valeurs</u>	94
6.12	<u>CONTENU ET ÉVOLUTION DES PROVISIONS</u>	94
6.13	<u>ACTIFS ET PASSIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS</u>	95
6.14	<u>PRODUITS DÉRIVÉS AYANT UNE JUSTE VALEUR NÉGATIVE</u>	96
6.15	<u>ÉCHÉANCIER DES DETTES</u>	97
6.15.1	<u>Lease Back</u>	99
6.16	<u>FOURNISSEURS ET COMPTE RATTACHÉS</u>	100
6.17	<u>ACTIF ET PASSIF D'IMPÔTS COURANTS</u>	100
6.18	<u>AUTRES PASSIFS COURANTS</u>	100



7	<u>INFORMATIONS RELATIVES AUX PRINCIPAUX POSTES DU COMPTE DE RESULTAT</u>	102
7.1	<u>CHIFFRE D’AFFAIRES</u>	102
7.2	<u>RÉSULTAT DE L’ACTIVITÉ DE PORTEFEUILLE</u>	104
7.3	<u>AUTRES PRODUITS OPÉRATIONNELS</u>	105
7.4	<u>AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES</u>	105
7.5	<u>CHARGES DE PERSONNEL</u>	106
7.6	<u>IMPÔTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS</u>	107
7.7	<u>PROVISIONS</u>	107
7.8	<u>AMORTISSEMENTS</u>	107
7.9	<u>AUTRES CHARGES OPÉRATIONNELLES</u>	107
7.10	<u>PRODUITS FINANCIERS</u>	108
7.11	<u>CHARGES FINANCIÈRES</u>	108
7.12	<u>IMPÔTS SUR LES SOCIÉTÉS</u>	109
7.13	<u>DÉTERMINATION DU NOMBRE D’ACTION ET DU RÉSULTAT PAR ACTION</u>	111
7.14	<u>LOCATION SIMPLE</u>	112
7.15	<u>TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES.</u>	112
7.16	<u>ENGAGEMENTS HORS BILAN</u>	113
	<i>7.16.1 Engagements accordés :</i>	<i>113</i>
	<i>7.16.2 Engagements recus :</i>	<i>114</i>
8	<u>INFORMATIONS EN MATIERE D’ANALYSE SECTORIELLE</u>	115



I. BILAN CONSOLIDE Normes IFRS

ACTIFS en K€	Note	30/06/2019	31/12/2018
Goodwill	6.1	391	391
Autres Immobilisations incorporelles	6.2	187	165
Immeubles de placement	6.2	191 710	184 863
Autres Immobilisations corporelles	6.2	358	385
Titres évalués par mise en équivalence	6.3	15 332	12 368
Actifs financiers évalués à la juste valeur	6.4	95 221	85 581
Impôts différés actifs	6.13	189	267
Produits dérivés ayant une juste valeur positive	6.14	-	-
Autres actifs non courants	6.5	2 459	2 637
ACTIF NON COURANT		305 847	286 657
Stock, produits et services en cours	6.6	8 283	10 742
Clients et comptes rattachés	6.7	5 246	5 238
Autres actifs courants	6.8	5 848	9 684
Impôts Courants	6.17	655	135
Trésorerie et équivalent de trésorerie	6.10	27 665	22 730
Actifs destinés à être cédés	6.9	1 060	37 536
ACTIF COURANT		48 757	86 065
TOTAL DES ACTIFS		354 604	372 722



PASSIFS en K€	Note	30/06/2019	31/12/2018
Capital souscrit		44 275	44 275
Primes d'émission		13 185	13 185
Réserves		40 880	34 627
Résultat		5 405	8 518
Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société		103 745	100 604
Participations ne donnant pas le contrôle		85 304	77 428
Résultat des participations ne donnant pas le contrôle		706	8 358
Capitaux Propres		189 755	186 391
Obligations	6.15	-	-
Emprunts long-terme	6.15	88 987	89 450
Produits dérivés ayant une juste valeur négative	6.14	1 289	522
Provisions non courantes	6.12	943	638
Impôts différés passifs	6.13	11 303	15 429
Autres passifs non courants	6.15	10 502	12 807
Passifs non courants		113 024	118 846
Fournisseurs et comptes rattachés	6,16	2 656	6 490
Impôts Courants	6.17	5 567	218
Dettes financières courantes	6.15	16 386	39 153
Provisions (courant)	6.12	-	-
Autres passifs courants	6.18	27 216	21 626
Passifs Courants		51 825	67 487
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		354 604	372 722



II. COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE Normes IFRS

Compte de Résultat en K€	30/06/2019	31/12/2018	30/06/2018
Chiffre d'affaires	10 869	20 755	10 023
Résultat de l'activité de portefeuille	6 061	18 061	8 643
Autres Produits opérationnels	513	974	270
TOTAL PRODUITS OPERATIONNELS	17 442	39 790	18 936
Autres achats et charges externes	- 4 772	- 7 904	- 3 665
Charges de personnel	- 2 542	- 4 735	- 2 440
Impôts, taxes et versements assimilés	- 1 071	- 2 450	- 1 198
Dotations aux Provisions	- 4	13	3
Dotations aux Amortissements	- 43	- 112	- 55
Autres Charges opérationnelles	- 349	- 711	- 610
TOTAL CHARGES OPERATIONNELLES	- 8 782	- 15 900	- 7 965
RESULTAT OPERATIONNEL	8 661	23 891	10 970
Produits Financiers	8	17	6
Charges Financières	- 1 138	- 2 804	- 1 326
RESULTAT FINANCIER	- 1 130	- 2 787	- 1 320
RESULTAT COURANT	7 530	21 104	9 650
Part dans le résultat net des MEE	50	382	- 146
RESULTAT AVANT IMPOT	7 580	21 486	9 504
Impôts	- 1 469	- 4 609	- 1 306
RESULTAT DE LA PERIODE	6 111	16 876	8 199
Participations ne donnant pas le contrôle	706	8 358	3 167
Résultat des propriétaires de la société	5 405	8 518	5 031



Résultat par action part du groupe	30/06/2019	31/12/2018	30/06/2018
Résultat de la Période	5 405	8 518	5 031
Résultat par action	1,87	2,95	1,74
Résultat dilué par action	1,87	2,95	1,74

III. ETAT DU RESULTAT GLOBAL

Etat du résultat global de la période	Note	30/06/2019	31/12/2018	30/06/2018
Résultat de la période		6 111	16 876	8 199
Éléments qui ne seront pas reclassés ultérieurement en résultat				
Réévaluation du passif net au titre des régimes à prestations définies		- 29	- 28	- 14
Impact changement immeuble exploitation / placement	6.2			
Impôt lié		8	8	4
Éléments susceptibles d'être reclassés en résultat				
Couvertures de flux de trésorerie – partie efficace de la variation de juste valeur	6.14	- 768	- 85	- 64
Impôt lié		215	24	18
Autres éléments du résultat global nets d'impôts		- 574	- 83	- 56
Résultat global total de la période		5 537	16 793	8 143
Dont part des propriétaires de la société		5 188	8 532	5 042
Dont part des participations ne donnant pas le contrôle		349	8 260	3 100



IV. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

En K€	30/06/2019	31/12/2018	31/12/2017
Résultat net des sociétés intégrées	6 061	16 494	8 281
Amortissements et Provisions	486	-1 149	2 168
Charge d'impôt	1 469	4 609	1 671
Produits de placements (Dividendes et intérêts)	-312	-924	-1 200
Charges financières	1 299	2 809	2 652
Plus ou moins values de cession d'immobilisations	948	889	-1 226
Impact variation des juste valeurs	-6 088	-16 714	-8 889
Marge brute d'autofinancement	3 865	6 015	3 458
Variations du BFR	1 114	3 520	-9 478
Intérêts payés	-1 299	-2 809	-2 642
Impôts sur le résultat payés	-465	1 275	-2 578
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles (A)	3 215	8 001	-11 240
Acquisition ou augmentation de l'actif immobilisé	-11 540	-41 352	-56 965
Cessions ou diminutions de l'actif immobilisé	28 015	25 961	9 789
Incidence des variations de périmètre	-100	-43	-1 446
Dividendes reçus	220	172	255
Intérêts encaissés	91	751	946
Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement (B)	16 686	-14 511	-47 421
Augmentation de capital de la société mère	-	-	-
Var. des intérêts minoritaires sur aug. de capital	567	1 032	10 573
Variation actions propres	27	-127	31
Dividendes versés	-113	-2 246	-1 511
Emissions d'emprunts	8 232	60 278	50 057
Remboursement des dettes financières	-23 677	-41 187	-5 997
TOTAL DES FLUX DE FINANCEMENT (C)	-14 964	17 750	53 154
Trésorerie ouverture	22 730	11 486	16 993
Trésorerie clôture	27 663	22 730	11 486
Variation de trésorerie courante	4 935	11 244	-5 507

En K€	Ouverture	Variation	Clôture
Trésorerie Brute	22 730	4 935	27 665
Soldes débiteurs et concours bancaires courants	-	-	-
Trésorerie Nette	22 730	4 935	27 665

V. VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Variation de capitaux propres	capital	Prime	Actions propres	Juste valeur des instruments dérivés	Réserves consolidées	Réserves de conversion	Résultats non distribués	Total	Participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
Capitaux propres au 31/12/2017	44 275	13 185	-146	-266	33 228	-	3 438	93 713	77 555	171 268
Résultat de la période	-	-	-	-	-	-	8 518	8 518	8 358	16 876
Autres éléments du résultat Global	-	-	77	27	-90	-	0	14	-98	-84
Résultat Global de la période	-	-	77	27	-90	-	8 518	8 532	8 260	16 792
Contributions et distributions										
Affectation résultat	-	-	20	-	3 418	-	-3 438	-	-	-
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribution de dividendes	-	-	-	-	-1 996	-	-	-1 996	-250	-2 246
Engagement d'achats sur titres minoritaires	-	-	-	-	479	-	-	479	3 530	4 009
Titres d'autocontrôle	-	-	-127	-	-	-	-	-127	0	-127
Total des contributions et distributions	-	-	-107	-	1 901	-	-3 438	-1 644	3 280	1 636
Variation des parts d'intérêts										
Variation de périmètre sans modification du contrôle	-	-	-	-	-1 600	-	-	-1 600	-3 286	-4 886
Variation de périmètre avec prise/perte du contrôle	-	-	-	-	1 603	-	-	1 603	-23	1 580
Total des variations des parts d'intérêts	-	-	-	-	3	-	-	3	-3 309	-3 306
Capitaux propres au 31/12/2018	44 275	13 185	-176	-239	35 042	-	8 518	100 604	85 786	186 391
Résultat de la période	-	-	-	-	-	-	5 405	5 405	706	6 111
Autres éléments du résultat Global	-	-	20	-194	-43	-	0	-217	-357	-574
Résultat Global de la période	-	-	20	-194	-43	-	5 405	5 188	349	5 537
Contributions et distributions										
Affectation résultat	-	-	-12	-	8 530	-	-8 518	-	-	-
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribution de dividendes	-	-	-	-	-1 993	-	-	-1 993	-554	-2 547
Engagement d'achats sur titres minoritaires	-	-	-	-	-56	-	-	-56	336	281
Titres d'autocontrôle	-	-	27	-	-	-	-	27	0	27
Total des contributions et distributions	-	-	15	0	6 481	0	-8 518	-2 022	-218	-2 239
Variation des parts d'intérêts										
Variation de périmètre sans modification du contrôle	-	-	-	-	100	-	-	100	92	192
Variation de périmètre avec prise/perte du contrôle	-	-	-	-	-126	-	-	-126	0	-126
Total des variations des parts d'intérêts	-	-	-	-	-26	-	-	-26	92	66
Capitaux propres au 30/06/2019	44 275	13 185	-141	-433	41 454	-	5 405	103 745	86 009	189 754

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES 30 JUIN 2019

1. PRESENTATION DU GROUPE

GROUPE IRD est une Société Anonyme à conseil d'administration au capital de 44 274 913.25 euros. Son siège social est situé au 40 rue Eugène Jacquet 59700 MARCQ EN BAROEUL.

La vocation de la SA GROUPE IRD est d'accompagner la création, le développement, les projets immobiliers, la transmission des PME-PMI des Hauts de France, de contribuer au développement économique régional, de favoriser la dynamique des territoires et offrir une gamme complète de solutions financières et de conseils pour accompagner les entreprises dans leur croissance.

Les activités du groupe s'articulent autour de 3 pôles : le capital développement, l'immobilier et l'intermédiation (transmission, transactions immobilières).

Société inscrite sur Euronext Paris, compartiment C (Isin FR0000124232), GROUPE IRD SA établit ses comptes consolidés selon les normes IFRS telles qu'adoptées dans l'Union européenne. Ces différentes normes sont présentées ci-après, poste par poste, GROUPE IRD SA assurant le statut de société mère consolidante de l'ensemble du groupe.

Les comptes consolidés au 30/06/2019 présentés ci-dessous sont exprimés en milliers d'euros et ont été arrêtés par le Conseil d'Administration en date du 24/09/2019.

2. FAITS CARACTERISTIQUES 1^{ER} SEMESTRE 2019

Le 1er semestre 2019 du Groupe IRD a été marqué par les événements suivants :

- Cession d'un immeuble sur Euralille
- Livraison d'un immeuble de bureau sur la commune de Villeneuve d'Ascq.
- Cessions de plusieurs terrains aménagés liées aux programmes Croisette et Herlies
- Investissement soutenu en Capital Investissement

3. CONTEXTE DE L'ELABORATION DES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

Les comptes consolidés sont établis en euros sur la base des comptes sociaux au 30/06/2019 des sociétés intégrées.

Les informations financières reprises dans les présents comptes ont été préparées conformément aux normes et interprétations IFRS applicables au Groupe IRD au 30 juin 2019. Les éléments financiers sont présentés en milliers d'euros (K€) arrondis à l'unité la plus proche sauf indication contraire. La base de préparation des informations financières décrites dans les notes suivantes ainsi que dans le cadre du bilan et compte de résultat résulte :

- des normes et interprétations IFRS applicables de manière obligatoire aux comptes ouverts à compter du 01/01/2019 conformément au référentiel adopté dans l'Union Européenne.
- des options retenues et des exemptions utilisées qui sont celles que le Groupe a retenu depuis l'établissement de ses premiers comptes consolidés IFRS au 31/12/2004.

Le référentiel IFRS adopté par l'union européenne au 30 juin 2019 est disponible à l'adresse suivante :
http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm

3.1 Référentiel IFRS appliqué

Le référentiel appliqué comprend les normes IFRS 1 à 17 et les normes IAS (International Accounting Standards) 1 à 41, ainsi que leurs interprétations telles qu'adoptées dans l'Union européenne au 30 juin 2019.

Les comptes consolidés intermédiaires au 30 juin 2019 du groupe IRD ont été préparés en conformité avec la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire ». Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 30 juin 2019 ne diffèrent pas significativement de ceux utilisés dans les comptes consolidés du 31 décembre 2018.

La première application d'IFRS 9 n'a aucun impact sur la présentation des états financiers consolidés du groupe.

3.1.1 Application obligatoire de IFRS 16 au 1er janvier 2019

La norme IFRS 16 s'applique de manière obligatoire au 1er janvier 2019 à tous les contrats de location.

Pour la comptabilisation « coté bailleur », la nouvelle norme IFRS 16 reprenant directement les dispositions de l'ancienne norme IAS 17, les impacts liés aux changements sont très limités.

■ IFRS 16 appliquée « coté preneur » aux biens pris à bail

La comptabilisation côté preneur consiste à ne plus faire de distinction entre location simple et location financement, et de comptabiliser pour les biens pris en location simple un droit d'utilisation en contrepartie d'un passif de loyer.

Le recensement montre que le groupe ne souscrit aucun contrat de location simple de locaux (immeuble d'exploitation ou immeuble de placement en sous location).

Aussi, les contrats de location de matériels (véhicules, matériel informatique...) n'ont pas été retraités au motif que les impacts sont insignifiants.

■ IFRS 16 appliquée « coté bailleur » aux immeubles donnés en location simple

La comptabilisation côté bailleur reste similaire : l'immeuble continue à être présenté à l'actif ; Les revenus locatifs restent présentés au résultat, et les franchises continuent à être comptabilisées de manière linéaire.

■ IFRS 16 appliquée « coté bailleur » aux immeubles de placement pris en crédit-bail et donnés en location simple

La comptabilisation côté bailleur reste similaire, dans la mesure où l'immeuble sous-jacent répond à la définition d'un immeuble de placement : Initialement, le « droit d'utilisation » du bien pris à bail doit figurer à l'actif du bilan (en contrepartie d'une dette financière) ; Puis l'immeuble de placement doit être présenté conformément à IAS 40

Le recensement montre qu'il n'existe qu'un seul contrat de location financement immobilier (ensemble E&C). Ce bail étant précédemment activé et présenté en immeuble de placement, les incidences de la nouvelle norme sont nulles.

Aussi le groupe ne souscrit aucuns baux emphytéotiques, ni de baux à construction qualifiables de contrat de location financement.

3.1.2 Autres Normes IFRS et interprétations IFRIC applicables à compter du 1^{er} janvier 2019

L'application de ces nouvelles dispositions n'a pas eu également d'impact ou d'incidence significative sur les comptes consolidés.

- IAS 1 – Présentation des états financiers : Initiatives informations à fournir (pertinence, cohérence, et lisibilité de l'annexe aux états financiers)
- IFRIC 23 – Comptabilisation des positions fiscales incertaines
- Amendements :
 - IFRS 9 – Instruments financiers : Clause de remboursement anticipé avec compensation négative
 - IAS 28 - Investissement à long terme dans des entités Associées et des coentreprises

- IAS 19 –Avantages du personnel : Modification, réduction ou liquidation d’un régime

- Améliorations annuelles 2015- 2017 : Précision et clarification à IFRS3, IAS12 et IAS23

3.1 Utilisation d’estimations et hypothèses, jugements

La préparation des états financiers implique que la direction du groupe ou des filiales procède à des estimations et retienne certaines hypothèses qui ont une incidence sur les montants d’actifs et de passifs inscrits au bilan consolidé, les informations relatives à ces actifs et passifs, les montants de charges et produits du compte de résultat et les engagements relatifs à la période arrêtée. Les résultats réels ultérieurs pourraient être différents.

Ces hypothèses concernent notamment les tests de dépréciation, l’évaluation des justes valeurs des immeubles de placement et des titres financiers, l’évaluation des provisions et des engagements de retraites des salariés. De plus amples informations sur les hypothèses utilisées sont données dans les notes suivantes :

- Note 5.3 Goodwill
- Note 5.5 Immeubles de placement
- Note 5.8 Actifs financiers

Outre l’utilisation de ces estimations, la direction du Groupe fait l’usage de jugements pour définir le traitement comptable adéquat de certaines activités et transactions lorsque les normes et interprétations IFRS en vigueur ne traitent pas de manière précise des problématiques comptables concernés. La note 4.2 méthodes de consolidation aborde ainsi la détermination du contrôle de fait sur une entité par le groupe.

3.2 Regroupement d'entreprises

Depuis le 1^{er} janvier 2009, le Groupe applique IFRS 3 Regroupement d'entreprises pour la comptabilisation des regroupements d'entreprises. Le changement de méthode comptable a été appliqué de façon prospective.

Pour les acquisitions survenues depuis le 1^{er} janvier 2009, le Groupe détermine le goodwill, à la date d'acquisition, de la manière suivante :

Montant égal à la différence entre :

- **La somme des éléments suivants :**
 - Le prix d'acquisition au titre de la prise de contrôle, généralement constaté à sa juste valeur
 - Le montant des intérêts ne conférant pas le contrôle dans l'acquire
 - Pour les acquisitions par étapes, la juste valeur de la quote-part d'intérêt détenue par l'acquéreur dans l'acquire avant la prise de contrôle
- **Et le montant net des actifs acquis et passifs assumés, évalués à la juste valeur.**

Quand la différence est négative, un profit au titre de l'acquisition à des conditions avantageuses est comptabilisé immédiatement en résultat.

Les coûts liés à l'acquisition, autres que ceux liés à l'émission d'une dette ou de titres de capital, que le Groupe supporte du fait du regroupement d'entreprises sont comptabilisées en charges lorsqu'ils sont encourus.

Les regroupements d'entreprises issus de transferts d'intérêts dans des entités qui sont sous le contrôle de l'actionnaire qui contrôle le Groupe sont comptabilisés comme si l'acquisition avait été réalisée à l'ouverture de la première période comparative présentée, ou, si elle est plus tardive, à la date à laquelle le contrôle commun a été établi ; pour ce faire, les données comparatives sont retraitées. Les actifs et passifs acquis sont comptabilisés à la valeur comptable qui figurait antérieurement dans les états financiers consolidés de l'actionnaire contrôlant le Groupe.

Les composantes des capitaux propres des entités acquises sont ajoutées aux mêmes composantes des capitaux propres du Groupe, et tout profit ou perte résultant de l'opération est comptabilisé directement en capitaux propres.

Lors d'une perte de contrôle, le Groupe dé comptabilise les actifs et passifs de la filiale, toute participation ne donnant pas le contrôle et les autres éléments de capitaux propres relatifs à cette filiale. Le profit ou la perte éventuelle résultant de la perte de contrôle est comptabilisé en résultat. Si le Groupe conserve une participation dans l'ancienne filiale, celle-ci est évaluée à sa juste valeur à la date de perte de contrôle. Ensuite, la participation est comptabilisée en tant qu'entreprise mise en équivalence ou actif financier, en fonction du niveau d'influence conservé.

3.4. Acquisition d'actifs

Lorsque le Groupe acquiert une entité qui constitue un groupement d'actifs et de passifs mais sans activité économique au sens d'IFRS 3, ces acquisitions ne relèvent pas de regroupement d'entreprises au sens de la même norme et sont enregistrées comme une acquisition d'actifs et de passifs, sans constater d'écart d'acquisition.

Toute différence entre le coût d'acquisition et la juste valeur des actifs et passifs acquis est allouée sur la base des justes valeurs relatives à des actifs et des passifs individuels identifiables du Groupe à la date d'acquisition. Conformément à IAS 12 § 15 (b) pour les entités acquises soumises à l'impôt, aucun impôt différé n'est constaté lors de l'acquisition d'actifs et de passifs.



4 PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Les comptes consolidés du groupe IRD au 30 juin 2019 reprennent les comptes des sociétés suivantes :

Société	Siège social	N° RCS
ADER	8 rue de Lorraine - 54840 GONDREVILLE	Nancy 501 611 917
AMENAGEMENT ET TERRITOIRES	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 519 329 548
AMENAGEMENT ET TERRITOIRES HERLIES	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 528 701 477
AMENAGEMENT ET TERRITOIRES HALLUIN	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Roubaix Tourcoing 803 492 248
ALLIANSYS (NORD CREATION)	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 377 594 601
ARTOIS EXPANSION	Créartois, rue Kepler - 62223 SAINT LAURENT BLANGY	Arras 502 366 883
AVENIR & TERRITOIRES	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 508 242 112
A&T COMMERCES	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Roubaix Tourcoing 807 870 845
BATIXIA	300 Rue de Lille - 59520 MARQUETTE LEZ LILLE	Lille 444 039 671
BATIXIS	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 433 878 154
CO BOOST	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 849 807 342
CONSTRUIRE DEMAIN	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 504 404 674
COTE OPALE EXPANSION	24 Bd des alliés - 62100 CALAIS	Boulogne sur Mer 501 708 051
CROISETTE	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 533 473 542
NORD CROISSANCE	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 381 937 382
DES DEUX PONTS	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille 513 215 871
EPARGNANCE	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 491 370 219
EPHIMMO	135 Pont de Flandres 59777 EURALILLE	Lille 750 663 726
FIMMO 2007	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 499 479 087



Périmètre de consolidation (suite)

FINOVAM	323 Bd du Président Hoover 59000 LILLE	Lille 799 383 674
GRAND LILLE EXPANSION	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille B 499 314 698
FONCIERE DE LA PILATERIE	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 504 097 601
FORELOG	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille B 493 224 240
GENERATION 2020	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille 491 358 867
IDEF	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille B 494 774 516
IMMO AVELIN	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille D 519 128 094
IMMOBILIERE ET TERRITOIRES	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 509 343 869
INOVAM	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 443 407 572
GROUPE IRD	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille B 456 504 877
IRD CONSEIL (NORD TRANSMISSION)	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille B 433 683 877
GRAND HAINAUT EXPANSION	3 Avenue du Sénateur Girard - 59300 VALENCIENNES	Valenciennes 382 490 811
SCI BUREAUX DU SART	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 452 063 704
SCI TOUR EURAVENIR	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 499 398 584
SCI SIRS	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 803 696 558
SCI DU 36	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 807 804 695
SCI LES JARDINS D'EAU 1	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 812 753 663
SCI LES JARDINS D'EAU 2	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 812 854 933
SCI ATC MARQUETTE	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 814 340 824
IRD GESTION	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 830 136 917
CRECHES ET ENTREPRISES	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 331 875 500

4.1 Évolution du périmètre

4.1.1 Acquisition ou création 2019

Groupe IRD SA a souscrit à 100% à la création de la SASU CO BOOST.

4.1.2 Cession, déconsolidation et changement de méthodes de consolidation

Néant.

4.1.3 Modification significative des taux de participation sans modification de la nature du contrôle

- GROUPE IRD SA a participé à l'augmentation de capital de IRD GESTION en souscrivant à 88 actions nouvelles tout en maintenant son taux de détention à 55%.
- NORD CREATION a fait l'acquisition de 40 titres des sociétés GRAND HAINAUT, sans impact notable sur son taux de détention qui reste à 56%.

4.2 Méthodes de consolidation

4.2.1 Entités contrôlées

- **Définition du contrôle**

Le contrôle existe lorsque le Groupe (i) détient le pouvoir sur une entité, (ii) est exposé ou a droit à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité et (iii) a la capacité d'exercer son pouvoir sur l'entité de manière à influencer sur le montant des rendements qu'il obtient.

En cas de contrat d'option d'achat (call option), les droits de votes potentiels sont pris en compte dans l'analyse du pouvoir.

- **Méthode de l'intégration globale**

L'intégration d'une filiale dans les comptes consolidés du Groupe intervient à la date à laquelle le Groupe prend le contrôle et cesse le jour où le Groupe perd le contrôle de cette entité. Les participations ne donnant pas le contrôle représentent la part d'intérêt qui n'est pas attribuable directement ou indirectement au Groupe. Les résultats et chacune des composantes des autres éléments du résultat global sont répartis entre le Groupe et les participations ne donnant pas le contrôle. Le résultat global des filiales est réparti entre le Groupe et les participations ne donnant pas le contrôle, y compris lorsque cette répartition aboutit à l'attribution d'une perte aux participations ne donnant pas le contrôle.

- **Modification de pourcentages d'intérêt sans changement de contrôle**

Les modifications de pourcentage d'intérêt dans les filiales qui n'entraînent pas de changement de mode de contrôle sont appréhendées comme des transactions portant sur les capitaux propres, s'agissant de transactions effectuées avec des actionnaires agissant en cette qualité. Les effets de ces transactions sont comptabilisés en capitaux propres pour leur montant net d'impôt et n'ont donc pas d'impact sur le compte de résultat consolidé du Groupe. Ces transactions sont par ailleurs présentées dans le tableau de flux de trésorerie en activités de financement.

4.2.1 Participations dans les entreprises associées et des co-entreprises :

- **Définition**

Une entreprise associée est une entité dans laquelle le Groupe exerce une influence notable. L'influence notable se caractérise par le pouvoir de participer aux décisions relatives aux politiques financière et opérationnelle de l'entité, sans toutefois contrôler ou contrôler conjointement ces politiques. Une co-entreprise est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'entité ont des droits sur l'actif net de celle-ci. Le contrôle conjoint s'entend du partage contractuellement convenu du contrôle exercé sur une entité, qui n'existe que dans les cas où les décisions concernant les activités pertinentes requièrent le consentement unanime des parties partageant le contrôle.

- **Méthode de la mise en équivalence**

Les résultats, les actifs et les passifs des participations dans des entreprises associées ou des co-entreprises sont intégrés dans les comptes consolidés du Groupe selon la méthode de la mise en équivalence, sauf lorsque la participation est classée comme détenue en vue de la vente. Elle est alors comptabilisée selon les dispositions prévues par la norme IFRS 5 – Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées. La méthode de la mise en équivalence prévoit que la participation dans une entreprise associée ou dans une co-entreprise soit initialement comptabilisée au coût d'acquisition, puis ajustée ultérieurement de la part du Groupe dans le résultat et les autres éléments du résultat global de l'entreprise associée ou de la co-entreprise. Une participation est comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence à compter de la date à laquelle l'entité devient une entreprise associée ou une co-entreprise. Lors de l'acquisition d'une entreprise associée ou d'une co-entreprise, la différence entre le coût de l'investissement et la part du groupe dans la juste valeur nette des actifs et passifs identifiables de l'entité est comptabilisée en goodwill. Dans le cas où la juste valeur nette des actifs et passifs identifiables de l'entité est supérieure au coût de l'investissement, la différence est comptabilisée en résultat. Les quotes-parts de résultat net des entités mises en équivalence sont intégrées dans le compte de résultat consolidé du Groupe. En application de la recommandation n° 2013-01 émise par l'Autorité des Normes Comptables le 4 avril 2013, les quotes-parts de résultat net des entités mises en équivalence sont soit intégrées dans la ligne « Résultat opérationnel après quotes-parts de résultat net des entités mises en équivalence », soit présentées sur la ligne « Quotes-parts » de résultat net des autres entités mises en équivalence » selon que leurs activités s'inscrivent ou non dans le prolongement des activités du Groupe. Lorsqu'une entité du Groupe réalise une transaction avec une co-entreprise ou une entreprise associée du Groupe, les profits et pertes résultant de cette transaction avec la co-entreprise ou

l'entreprise associée sont comptabilisés dans les comptes consolidés du Groupe, seulement à hauteur des intérêts détenus par des tiers dans l'entreprise associée ou la co-entreprise.

- **Perte de l'influence notable ou du contrôle conjoint**

Dès lors que la participation ne constitue plus une entreprise associée ou une co-entreprise, la méthode de la mise en équivalence n'est plus appliquée. Si le Groupe conserve un intérêt résiduel dans l'entité et que cet intérêt constitue un actif financier, cet actif financier est évalué à la juste valeur à la date où la participation cesse d'être une entreprise associée ou une co-entreprise. Dans les cas où une participation dans une entreprise associée devient une participation dans une co-entreprise et inversement, la méthode de la mise en équivalence continue d'être appliquée et ces changements d'intérêts ne donnent pas lieu à une réévaluation à la juste valeur.

- **Exemption**

Pour les titres en portefeuilles détenus par les filiales consolidés de l'activité de capital-investissement, le groupe utilise l'option prévue dans la norme IAS 28.18 qui permet d'évaluer les entreprises associées et les co-entreprises à la juste valeur par le biais du résultat conformément à IFRS 9. Ces titres en portefeuilles relèvent alors de la catégorie « actifs financiers évalués à la juste valeur par le résultat » (voir § 5.8)



4.3 Entités consolidées

Entités	Activités	30/06/2019			31/12/2018		
		% Contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation	% Contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation
GROUPE IRD SA	GROUPE IRD	100,00%	100,00%	société mère	100,00%	100,00%	société mère
ADER	Capital Investissement	23,09%	19,09%	MEE	23,09%	19,09%	MEE
ALLIANSYS - NORD CREATION	Capital Investissement	66,38%	41,52%	IG	66,38%	41,52%	IG
AMENAGEMENT ET TERRITOIRES	Immobilier	100,00%	99,83%	IG	100,00%	99,83%	IG
AMENAGEMENT ET TERRITOIRES HERLIES	Immobilier	100,00%	99,83%	IG	100,00%	99,83%	IG
AMENAGEMENT ET TERRITOIRES HALLUIN	Immobilier	100,00%	99,83%	IG	100,00%	99,83%	IG
ARTOIS EXPANSION	Capital Investissement	100,00%	41,52%	IG	100,00%	41,52%	IG
AVENIR & TERRITOIRES	Immobilier	38,29%	38,22%	IG	38,29%	38,22%	IG
A&T COMMERCES	Immobilier	35,64%	35,58%	IG-MEE	35,64%	35,58%	IG-MEE
BATIXIA	Immobilier	18,00%	17,97%	MEE	18,00%	17,97%	MEE
BATIXIS	Immobilier	100,00%	99,83%	IG	100,00%	99,83%	IG
CO BOOST	Intermédiation	100,00%	100,00%	IG-ENTREE			
CONSTRUIRE DEMAIN	Capital Investissement	55,00%	32,41%	IG	55,00%	32,41%	IG
COTE D'OPALE EXPANSION	Capital Investissement	60,07%	24,94%	IG	60,07%	24,94%	IG
CROISETTE	Immobilier	55,00%	54,90%	IG	55,00%	54,90%	IG
NORD CROISSANCE	Capital Investissement	61,26%	58,92%	IG	61,26%	58,92%	IG
DES DEUX PONTS	Immobilier	100,00%	99,83%	IG	100,00%	99,83%	IG
EPARGNANCE	Immobilier	90,57%	90,57%	IG	90,57%	90,57%	IG
EPHIMMO	Immobilier	100,00%	38,22%	IG	100,00%	38,22%	IG



Entités consolidées (suite)

Entités	Activités	30/06/2019			31/12/2018		
		% Contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation	% Contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation
FIMMO 2007	Immobilier	100,00%	38,22%	IG	100,00%	38,22%	IG
FINOVAM	Capital Investissement	50,00%	9,88%	MEE	50,00%	9,88%	MEE
GRAND LILLE EXPANSION	Capital Investissement	56,98%	23,66%	IG	56,98%	23,66%	IG
FONCIERE DE LA PILATERIE	Immobilier	100,00%	99,83%	IG	100,00%	99,83%	IG
FORELOG	Immobilier	95,00%	95,00%	IG	95,00%	95,00%	IG
GENERATION 2020	Capital Investissement	33,82%	33,82%	IG	33,82%	33,82%	IG
IDEF	Capital Investissement	30,43%	30,43%	IG	30,43%	30,43%	IG
IMMO AVELIN	Immobilier	100,00%	35,58%	IG-MEE	100,00%	35,58%	IG-MEE
IMMOBILIERE ET TERRITOIRES	Immobilier	100,00%	99,83%	IG	100,00%	99,83%	IG
INOVAM	Capital Investissement	40,39%	19,77%	IG	40,39%	19,77%	IG
IRD GESTION	Capital Investissement	55,00%	55,00%	IG	55,00%	55,00%	IG
IRD CONSEIL	Intermédiation	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
GRAND HAINAUT EXPANSION	Capital Investissement	55,60%	23,08%	IG	55,59%	23,08%	IG
SCI BUREAUX DU SART	Immobilier	100,00%	38,23%	IG	100,00%	38,23%	IG
SCI TOUR EURAVENIR	Immobilier	100,00%	38,22%	IG	100,00%	38,22%	IG
SCI DU 36	Immobilier	40,00%	40,00%	IG	40,00%	40,00%	IG
SCI SIRS	Immobilier	100,00%	99,83%	IG	100,00%	99,83%	IG
SCI LES JARDINS D'EAU 1	Immobilier	100,00%	38,24%	IG	100,00%	38,24%	IG
SCI LES JARDINS D'EAU 2	Immobilier	100,00%	38,24%	IG	100,00%	38,24%	IG
SCI ATC MARQUETTE	Immobilier	100,00%	35,58%	IG-MEE	100,00%	35,58%	IG-MEE
CRECHES ET ENTREPRISES	Immobilier	93,80%	93,64%	IG	93,80%	93,64%	IG

IG : Intégration globale
MEE : Mise En Equivalence

5 REGLES ET METHODES COMPTABLES

5.1 Période de consolidation

Toutes les sociétés incluses dans le périmètre établissent des comptes ou des situations intermédiaires à la même date que celles des comptes consolidés. Les états financiers consolidés intègrent les états financiers des sociétés acquises à compter de la date de prise de contrôle.

5.2 Retraitements propres aux comptes consolidés

Outre l'incidence des retraitements repris ci-dessus, les autres opérations liées à l'établissement des comptes consolidés sont :

- élimination des titres de participation
- élimination des dividendes, plus-values internes, dotations et reprises concernant les différentes sociétés intégrées globalement
- élimination des charges et produits internes
- élimination des comptes courants inter sociétés
- constatation des impôts différés actifs et passifs
- imputation des actions d'autocontrôle sur les capitaux consolidés
- reclassement sous une rubrique spécifique des actifs, passifs et résultats nets des activités destinées à être cédées
- répartition des résultats et des capitaux propres entre participations ne donnant pas le contrôle et propriétaires de la société.

Le groupe n'a consenti aucun avantage particulier à son personnel (Stock option par exemple) qui pourrait conduire à l'un des retraitements prévus par les normes IFRS 2 et IAS 19 « avantages au personnel » autre que ceux qui étaient déjà pratiqués par le groupe et qui concernent les indemnités de départ en retraite.

5.3 Goodwill

Des goodwill ont été enregistrés pour la première fois dans les comptes consolidés arrêtés au 31/12/2006 suite à l'intégration de RESALLIANCE CONSEIL et de RESALLIANCE FINANCES et leurs filiales ; ils résultent de la différence entre la valeur d'acquisition des titres et la part détenue dans la juste valeur des actifs et passifs identifiables acquis.

Pour les besoins des tests de dépréciation, le goodwill est affecté à des unités génératrices de trésorerie faisant l'objet d'un test de dépréciation annuel, ainsi qu'à chaque arrêté s'il y a une indication que l'unité peut s'être dépréciée. Les unités génératrices de trésorerie ont été déterminées au niveau des entités porteuses de goodwill. Ces unités génératrices de trésorerie sont largement indépendantes du Groupe consolidé, et leur taille est inférieure aux segments opérationnels tels que définis par la norme IFRS 8 *Secteurs opérationnels*.

Chaque année des tests de valeur sont réalisés sur l'ensemble des goodwill selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie futurs.

Si la valeur recouvrable de l'unité génératrice de trésorerie est inférieure à la valeur comptable de l'unité, la perte de valeur est affectée d'abord à la réduction de la valeur comptable de tout goodwill affecté à l'unité génératrice de trésorerie puis aux autres actifs de l'unité au prorata de la valeur comptable de chaque actif dans l'unité. Une perte de valeur pour un goodwill comptabilisée au compte de résultat n'est pas reprise lors d'une période ultérieure.

5.4 Autres Immobilisations incorporelles

Ce poste comprend essentiellement des logiciels. Ces éléments sont retenus pour leur valeur nette comptable telle qu'elle résulte des comptes sociaux.

La durée d'amortissement retenue pour les logiciels est de 3 ans dans la majorité des cas, cette durée étant représentative de la durée estimée d'utilisation.

Une durée plus longue peut toutefois être appliquée pour des logiciels spécifiques ayant un caractère « structurant ».

5.5 Immeubles de placements

Les actifs immobiliers concernés sont « des biens immobiliers... détenus par un propriétaire ...pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux ... ». Ces biens ne sont pas utilisés à des fins administratives ou pour la fourniture de biens et/ou de services internes au groupe.

Conformément à l'option offerte par IAS40, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur sur les bases décrites ci-après. Les variations de juste valeur sont enregistrées en résultat. Les immeubles de placement ne sont pas amortis. Cette juste valeur est qualifiée de niveau 3 (déterminée à l'aide de données non observables).

Immobilier d'entreprise

Les immeubles de placement d'une valeur supérieure à 10 000 K€ font l'objet d'une expertise immobilière externe annuelle systématique. Ces évaluations sont menées par des experts immobiliers externes indépendants conformément à la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, aux recommandations du groupe de travail COB/CNC.

Les actifs sont estimés en valeurs hors droits, et les loyers en valeur de marché. Les estimations sont réalisées sur la base de la méthode comparative et de la méthode de capitalisation des loyers.

Les autres immeubles de placement font l'objet d'une valorisation financière interne qui se fait selon la méthode de capitalisation par application d'un taux de capitalisation sur le montant d'un loyer annuel récurrent.

Le loyer servant de base de référence correspond au loyer le plus faible entre le loyer « économique » correspondant au loyer indexé par rapport à la variation de l'indicateur ILAT sur la même année, et le loyer facturé.

Le taux de capitalisation retenu se compose de 3 éléments :

- Un facteur représentatif du taux du marché financier : la moyenne du TME des 10 dernières
- Un facteur représentatif du rendement minimum attendu par le marché immobilier selon l'indice IPD France à date :
 - Immeubles de commerce : 1.087 %
 - Immeubles de bureaux : 1.060 %



- Immeubles de logistique : 2.053 %
 - Un facteur propre à l'actif immobilier tenant compte de ses caractéristiques intrinsèques. Ainsi chaque immeuble fait l'objet d'une appréciation sur la base de 5 critères : qualité de l'emplacement, qualité des matériaux et économie d'énergie, fongibilité, risque preneur et durée du bail. Nous avons pondéré par 3 la qualité de l'emplacement, par 2 le risque preneur, la durée du bail et la qualité de l'immeuble. Aucune pondération pour la fongibilité. Les notations en résultant génèrent un taux de rendement additionnel attendu propre au bien immobilier, ce taux peut varier de 0,80 % à 9 %.

En cas de vacance locative, une réfaction de 20 % est appliquée sur la valeur ainsi calculée en cas de vacance supérieure à 12 mois, ce taux passe à 40 % en cas de vacance locative supérieure à 24 mois.

La valeur ainsi calculée est ensuite déterminée hors droits de mutation. Pour les immeubles de moins de 5 ans le taux appliqué est de 1.80% pour les immeubles de plus de 5 ans le taux est 7%.

Dans les 12 mois d'acquisition ou de réception d'un immeuble, celui-ci est maintenu durant cette période à sa valeur d'origine. Toutefois, s'agissant de bâtiments de seconde main, la valorisation est effectuée dès la 1ère année d'acquisition.

Par ailleurs, dès lors qu'un bien a fait l'objet d'une expertise externe immobilière, cette dernière prévaut sur toute autre approche

Enfin, conformément à IAS 40 § 53, les immeubles de placement en cours de construction (et non encore achevés) sont provisoirement évalués à leur cout de construction dans la mesure où la juste valeur n'est pas encore déterminable de manière fiable.

Immobilier d'habitat

Pour les logements de plus de 5 ans, la juste valeur est déterminée en interne selon la méthode de comparaison sur la base d'un prix de vente au m² issu de la base historique des cessions des 12 derniers mois de FORELOG, à laquelle on applique un coefficient de vétusté 1% de la valeur brute de la construction par année d'ancienneté. La date initiale pour le calcul de cette vétusté correspond à la date de livraison du bien.

En l'absence de référence interne de prix de cession dans la base historique, la valeur retenue (*prix de marché au m²*) est issue de l'Argus du logement édité par Efistat. L'argus du logement est fondé sur les transactions effectivement réalisées et recensées par meilleursagents.com, avec la FNAIM et les notaires de France.

Pour les logements de moins de 5 ans, la juste valeur correspond à la valeur brute d'acquisition, diminuée d'un coefficient de vétusté de 1% de la valeur brute en construction par année d'ancienneté.

Afin d'être en phase avec l'évolution du marché immobilier, plusieurs logements font l'objet d'une estimation par des agences immobilières du secteur pour déterminer la valeur du bien concernés.

Risques inhérents à l'activité Immobilière

La stratégie d'acquisition d'actifs immobiliers ou des sociétés les détenant comporte plusieurs risques susceptibles d'affecter l'activité, les résultats ou la situation financière du Groupe :

- GROUPE IRD pourrait surestimer le rendement attendu ou le potentiel d'accroissement de valeur des actifs ; toutefois la majorité des investissements immobiliers significatifs du Groupe sont réalisés sur la base d'engagements de location signés sur des durées longues. Les conditions de rendement locatif sont validées par des comités d'investissement, en fonction de la qualité de l'immeuble, de l'emplacement, de la solvabilité du locataire et de la nature du bail.
- les actifs acquis pourraient comporter des défauts cachés ; la présence dans les équipes du pôle immobilier d'ingénieurs du bâtiment, ainsi que l'intervention de la direction juridique du Groupe lors des études de projets, limitent ces risques
- Le risque de marché, affecte le résultat du Groupe sur la valorisation de ces immeubles de placement. En effet dans sa méthode de valorisation, le groupe fait référence à plusieurs indices (TME, ILAT, ICC...) susceptibles de varier dans le temps et de faire fluctuer la valeur de l'actif.

Immeuble d'exploitation

Au cours de l'année 2014, le groupe IRD a transféré son siège social de l'immeuble Cité Haute Borne à Villeneuve d'Ascq au 40 rue Eugène Jacquet à Marcq-en-Barœul sur le « campus Entreprises et Cités ». Au 31/12/2014, toutes les équipes du groupe se sont installées sur ce campus. La partie occupée du campus (dite d'exploitation) étant faible, et celle-ci ne pouvant être vendue séparément de la partie immeuble de placement, le groupe IRD considère donc que 100% du campus Entreprises et Cités est à classer en immeuble de placement conformément aux conditions prévues par la norme IAS 41.10.

Pour les immeubles d'exploitation, les composants retenus et les durées d'amortissement sont repris ci-dessous conformément aux recommandations de la FSIF de juillet 2004 :

Immobilisation	Décomposition	Durée d'utilité (en année)	Mode Économique
Terrain	10%	n/a	n/a
Constructions structure	45%	60	Linéaire
Construction façades	13.5%	30	Linéaire
Constructions installations générales	18%	20	Linéaire
Constructions Agencements	13.5%	12	Linéaire
	100%	36,3	

5.7 Autres immobilisations corporelles

Les autres immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition et amorties sur leur durée réelle d'utilisation. Le mode d'amortissement retenu est le mode linéaire.

Les durées d'amortissement pratiquées sont :

- matériel informatique : 3 ans
- mobilier de bureau : 10 ans

5.8 Actifs financiers

Le groupe IRD exploite une activité de capital développement au travers de ses filiales NORD CROISSANCE (anciennement CROISSANCE NORD PAS DE CALAIS), ALLIANSYS- NORD CREATION, IDEF, GRAND HAINAUT EXPANSION, GRAND LILLE EXPANSION, COTE OPALE EXPANSION, ADER, ARTOIS EXPANSION, INOVAM, CONSTRUIRE DEMAIN, et FINOVAM.

Ces filiales ont pour objet la structuration financière de haut de bilan de sociétés dans lesquelles elles prennent des participations. Ces sociétés peuvent donc être qualifiées d'Entités d'investissement au sens IFRS.

Les titres acquis dans ce cadre n'ayant pas pour vocation à demeurer durablement à l'actif et le groupe IRD restant minoritaire et n'intervenant pas dans la gestion de ces participations, celles-ci sont considérées comme relevant de l'activité de portefeuille et les titres associés sont analysés en tant que « Actifs financiers évalués à la juste valeur par résultat ».

5.8.1 Actifs Financiers non dérivés

Le Groupe comptabilise initialement les prêts, créances et dépôts à la date à laquelle ils sont générés. Tous les autres actifs financiers (y compris les actifs désignés à la juste valeur par le biais du compte de résultat) sont comptabilisés initialement à la date de transaction qui est la date à laquelle le Groupe devient partie aux dispositions contractuelles de l'instrument.

Le Groupe classe les actifs financiers non dérivés dans les catégories suivantes : actifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat, placements détenus jusqu'à leur échéance, prêts et créances.

5.8.1.1 Actifs financiers évalués à la juste valeur par résultat

Un actif financier est classé en tant qu'actif financier à la juste valeur par le biais du compte de résultat s'il est classé comme détenu à des fins de transactions ou désigné comme tel lors de sa comptabilisation initiale. Les actifs financiers sont désignés comme étant à la juste valeur par le biais du compte de résultat si le Groupe gère de tels placements et prend les décisions d'achat et de vente sur la base de leur juste valeur en accord avec la politique de gestion du risque ou la stratégie de placement du Groupe.

Les coûts de transaction directement attribuables sont comptabilisés en résultat lorsqu'ils sont encourus. Les actifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat sont évalués à la juste valeur, et toute variation en résultant est comptabilisée en résultat.

En application des normes IFRS, certains instruments financiers doivent faire l'objet d'une évaluation à la juste valeur. Cette juste valeur des actifs financiers évalués à la juste valeur par résultat est donc déterminée à partir des modèles utilisant des données non observables de marché (niveau 3).

Ce poste reprend :

- L'ensemble des valeurs donnant accès au capital de sociétés civiles ou commerciales (actions ou parts de sociétés)
- Les investissements détenus par des organismes de capital risque
- Et tout autre instrument financier permettant d'accéder au capital de ces sociétés, de façon immédiate ou différée.

A cela il convient d'ajouter les avances en comptes courants consenties à ces sociétés ainsi qu'éventuellement, toute autre opération de nature financière qui ne conduit pas à un droit, immédiat ou différé, à une prise de participation dans une société donnée, figurant dans les immobilisations financières. Elles sont également représentatives de l'activité capital risque ou capital développement.

L'ensemble de ces éléments est évalué en juste valeur par le biais du compte de résultat.

Cette notion intègre les principes suivants :

- L'évaluation des actifs est établie sur la base du montant auquel un actif peut être échangé entre les parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions normales
- L'estimation à la juste valeur n'implique pas nécessairement que l'entreprise évaluée puisse être vendue à la date de l'évaluation, ni que les actionnaires aient l'intention de céder la participation dans un avenir proche.

Les actifs financiers sont évaluées par la Société de gestion selon les méthodes et critères préconisés par l'EVCA qui se réfère aux «Valuation Guidelines l'International Private Equity Valuation Guidelines » préconisées par l'International Private Equity and Venture Valuation Board (IPEV Valuation Board).

a) Instruments financiers cotés sur un Marché

Les titres français admis sur un marché réglementé, sont évalués sur la base du cours de clôture du dernier jour de Bourse du mois d'arrêté, constaté sur le marché réglementé où ils sont négociés.

Les titres étrangers admis sur un marché réglementé, sont évalués sur la base du cours de clôture du dernier jour de Bourse du mois d'arrêté, constaté sur le marché réglementé s'ils sont négociés sur un marché réglementé français, ou du cours de clôture du dernier jour de Bourse du mois d'arrêté constaté sur leur marché principal converti en Euros suivant le cours des devises à Paris au jour de l'évaluation ;

Les instruments financiers négociés sur un Marché qui n'est pas réglementé, sont évalués sur la base du dernier cours demandé pratiqué sur ce Marché au jour de l'évaluation ou le dernier jour ouvré précédent le jour de l'évaluation si celui-ci n'est pas un jour ouvré ; toutefois, lorsque le montant des transactions réalisées sur le Marché concerné est très réduit et que le cours demandé n'est pas significatif, ces instruments financiers étrangers sont évalués comme les instruments financiers non cotés.



b) Instruments financiers non cotés sur un Marché

La Société de gestion évalue chaque instrument financier non coté ou valeur que détient le Fonds à sa Juste Valeur, qui correspond au montant pour lequel il peut être échangé entre des parties bien informées, consentantes et agissant sans contraintes et dans des conditions de concurrence normale.

Pour déterminer le montant de cette Juste Valeur, la Société de gestion recourt à une méthode adaptée à la nature, aux conditions et aux circonstances de l'investissement.

Choix de la méthode d'évaluation

La méthode d'évaluation adaptée est choisie en fonction notamment :

- du stade de développement de l'investissement de la société et/ou,
- de sa capacité à générer durablement des bénéfices ou des flux de trésorerie positifs,
- de son secteur d'activité et des conditions de marché,
- de la qualité et de la fiabilité des données utilisées pour chaque méthode,
- de la possibilité de recourir à des comparaisons ou des données relatives à des transactions.

En principe, les mêmes méthodes d'évaluation sont utilisées d'une période à l'autre sauf si un changement de méthode d'évaluation permet une meilleure estimation de la Juste Valeur.

Dans certaines situations, il ne sera pas possible d'établir une Juste Valeur de manière fiable. Dans ce cas, l'investissement est valorisé à la même valeur qui prévalait lors de la précédente évaluation, sauf en cas de perte de valeur manifeste, auquel cas la valeur est diminuée de façon à refléter la dépréciation, telle qu'estimée.

Méthodologies retenues

- La méthode d'évaluation au prix d'un investissement récent

Cette méthode consiste à déterminer la valeur d'une entreprise à partir du dernier apport en fonds propres.

Cette méthode est généralement la plus adaptée aux entreprises en création récente et/ou innovantes car, à leur stade de développement, elles ne réalisent pas encore de résultats positifs pérennes, et elles font appel régulièrement à des financements en fonds propres, au cours desquels leur évaluation est révisée par les apporteurs de capitaux.

Cette méthode est conservée pendant la durée de l'étape de développement financée par le dernier apport en fonds propres, et jusqu'à ce qu'une nouvelle opération de référence intervienne ou qu'une autre méthode devienne plus pertinente.

- La méthode des références sectorielles

Cette méthode est retenue pour l'évaluation des sociétés qui ont atteint l'équilibre opérationnel de manière pérenne.

La Société de Gestion peut retenir comme critère un multiple adapté de chiffre d'affaires, en se basant sur les statistiques sectorielles disponibles.

- La méthode de l'offre indicative

Toute offre indicative pour l'Entreprise sous-jacente émanant d'une tierce partie pourra fournir une bonne indication de la Juste Valeur.

A défaut de pouvoir employer une autre méthode, une offre indicative pourra être retenue s'il s'avère que l'offre a été formulée dans des conditions sérieuses et raisonnables de marché par un tiers industriel ou financier. En ce cas, la valeur obtenue est systématiquement confrontée à celle qui résulterait de la méthode des références sectorielles.

- La méthode des multiples de résultats

Cette méthode consiste à appliquer un multiple aux résultats de l'activité de la société faisant l'objet de l'évaluation afin d'en déduire une valeur.

Le Gérant applique cette méthode lorsque la société a atteint l'équilibre d'exploitation pendant une période significative.

- La méthode de l'actif net

Cette méthode consiste à déterminer la valeur d'une activité à partir de son actif net.

Sur la base de ces éléments financiers fondamentaux, sont intégrées des variables qualitatives résultant de l'évolution de l'activité de la société, de la qualité du management, de l'évolution de son marché ou des produits, ou tout autre facteur ayant ou pouvant avoir une incidence sur la juste valeur de la participation. Ces aspects qualitatifs peuvent conduire à surcoter ou à décoter une participation. Ces éléments constituent des aspects essentiels pour les sociétés nouvelles ou innovantes pour lesquels l'application des principes d'évaluation basés sur des fondamentaux uniquement financiers conduirait à des valeurs quelques fois très éloignées de leur juste valeur.

En l'absence de clause de liquidité qui pourrait résulter d'un pacte d'actionnaire ou de tout document assurant une sortie de notre investissement, une décote pour défaut de liquidité peut être appliquée.

En présence de garantie de type BPI, les pertes de valeur sont limitées à la partie non-garantie.

Les plus-values latentes sont quant à elles impactées par le montant de la rétrocession dû aux organismes garants.

En ce qui concerne les obligations convertibles en actions, il est retenu le principe que la clause de convertibilité ne serait pas appliquée, ce qui, dans les faits antérieurs, constitue la réalité la plus fréquente. En conséquence, ces valeurs sont évaluées sur la base de leur valeur nominale. Cependant, une prime représentative du montant de l'indemnité de non-conversion à laquelle l'investisseur peut contractuellement prétendre est ajoutée. L'estimation de cette indemnité se base sur la juste valeur de l'action référente évaluée dans les conditions présentées ci-dessus.

L'évolution de la juste valeur du portefeuille (appréciation ou dépréciation) est constatée directement au compte de résultat. Les indemnités liées à d'éventuelles garanties (BPI, Fonds de Garantie Régional) sont constatées indépendamment. Lorsqu'en cas de plus-value, il est prévu contractuellement un reversement partiel de celle-ci à ces organismes, une charge à payer est enregistrée. Celle-ci est déterminée en se référant à la juste valeur retenue de l'investissement concerné. Il est à noter que la convention triennale signée avec la BPI notifie un plafond maximal d'indemnisation dénommé Stop Loss. Dans le cas où ce dispositif est, ou viendrait à être appliqué les provisions sur titres de participations et créances attachées tiendraient compte de ce risque de non-indemnisation.

5.8.1.2 Placements détenus jusqu'à leur échéance

Si le Groupe a l'intention manifeste et la capacité de détenir des titres d'emprunt jusqu'à l'échéance, ceux-ci sont classés en tant que placements détenus jusqu'à l'échéance. Les actifs financiers détenus jusqu'à l'échéance sont comptabilisés initialement à la juste valeur et majorés des coûts de transaction directement attribuables. Après la comptabilisation initiale, les actifs financiers détenus jusqu'à l'échéance sont évalués au coût amorti, selon la méthode du taux d'intérêt effectif, diminué de toute perte de valeur.

5.8.1.3 Prêts et Créances

Les prêts et créances sont des actifs financiers à paiements fixes ou déterminables qui ne sont pas cotés sur un marché actif. De tels actifs sont comptabilisés initialement à la juste valeur majorée des coûts de transaction directement attribuables. Après la comptabilisation initiale, les prêts et créances sont évalués au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif diminué de toute perte de valeur.

5.8.2 Instruments Financiers dérivés actifs ou passifs

Le groupe IRD utilise des instruments dérivés pour la couverture de ses dettes à taux variable contre le risque de taux (Couverture de flux de trésorerie). Elle applique donc la comptabilité de couverture lorsque les conditions de documentation et d'efficacité sont remplies. L'efficacité de couverture est démontrée si les variations de flux de trésorerie de l'élément couvert sont compensées par les variations de l'instrument de couverture dans un intervalle compris entre 80 et 125 pour cent.

Dans ce cas la variation de juste valeur de l'instrument de couverture est comptabilisée par contrepartie en capitaux propres pour sa part efficace et en résultat pour sa part inefficace.

La juste valeur des instruments dérivés est évaluée par des modèles communément admis et fondée sur les données de marché.

5.8.3 Gestion du risque Financier

Le Groupe IRD est exposé aux risques suivants liés à l'utilisation d'instruments financiers :

- Risque de crédit
- Risque de liquidité
- Risque de marché

5.8.3.1 Risque de Crédit

Le risque de crédit représente le risque de perte financière pour le Groupe dans le cas où un client ou une contrepartie à un instrument financier viendrait à manquer à ses obligations contractuelles. Ce risque provient essentiellement des créances clients et des titres de placement.

5.8.3.2 Risque de Liquidité

Le risque de liquidité correspond au risque que le Groupe éprouve des difficultés à remplir ses obligations relatives aux passifs financiers qui seront réglés par remise de trésorerie ou d'autres actifs financiers. L'approche du Groupe pour gérer le risque de liquidité est de s'assurer, dans la mesure du possible, qu'il disposera toujours de liquidités suffisantes pour honorer ses passifs, lorsqu'ils arriveront à échéance, dans des conditions normales ou « tendues », sans encourir de pertes inacceptables ou porter atteinte à la réputation du Groupe.

5.8.3.3 Risque de Marché

Le risque de marché correspond au risque que des variations de prix de marché, tels que les cours de change, les taux d'intérêt et les prix des instruments de capitaux propres, affectent le résultat du Groupe ou la valeur des instruments financiers détenus. La gestion du risque



de marché a pour objectif de gérer et contrôler les expositions au risque de marché dans des limites acceptables, tout en optimisant le couple rentabilité / risque.

Le Groupe n'est pas exposé au risque de change puisque toutes ces transactions se font en euros (monnaie fonctionnelle du Groupe). Le Groupe IRD est cependant soumis au risque de taux d'intérêt puisqu'il a soulevé des emprunts à taux variable. Pour se prémunir de cet effet, le Groupe a contracté des swaps d'intérêts à taux fixe sur la quasi-totalité de ces emprunts à taux variable.

5.9 Stocks et en-cours

- Activité immobilière : Les stocks sont représentatifs de terrains détenues en vue de la vente dans le cours normal de l'activité (IAS 2 § 6.a). Le poste correspond aux terrains portés par les sociétés de marchands de biens. Les stocks sont évalués au plus faible du coût (d'acquisition) et de la valeur nette de réalisation.
- Activité conseil/intermédiation : Les travaux en-cours font l'objet d'une valorisation précise intégrant le degré d'avancement de chaque projet. Les sociétés relevant de l'activité conseil notamment disposent de suivis spécifiques permettant d'estimer l'avancement de chaque mission et de le comparer à la facturation enregistrée à date.

5.10 Créances et dettes

Les créances clients sont comptabilisées au coût historique.

Une provision est constituée lorsque la valeur d'inventaire estimée en fonction des perspectives de recouvrement est inférieure à la valeur comptabilisée.

Une distinction est faite entre actifs courants et actifs non courants. Est considéré comme actif courant, en application de la norme IAS 1, tout actif respectant les conditions suivantes :

- pouvoir être réalisé, vendu ou consommé dans le cycle d'exploitation normal de l'entreprise

- être détenu dans un but de transaction ou de courte durée, et pouvoir être réalisé dans les douze mois qui suivent la date de clôture, semestrielle ou annuelle
- représenter de la trésorerie ou équivalent.

5.11 Equivalents de trésorerie

Les valeurs mobilières de placement sont évaluées à leur juste valeur à chaque clôture. Lorsqu'elle est possible une opération d'« acheté/vendu » en fin d'exercice permet de matérialiser avec précision la valeur des placements de trésorerie. Lorsqu'une telle opération ne peut être réalisée il est alors fait référence à la valeur communiquée par l'établissement financier à la date la plus proche de l'arrêté avec prise en compte des couvertures le cas échéant. La juste valeur des VMP est donc déterminée sur la base du prix coté sur un marché actif (Niveau 1).

Les VMP sont présentées en équivalent de trésorerie car elle représente des placements à court terme liquide, facilement convertible en un montant de trésorerie, et soumis à un risque plus ou moins négligeable de changement de valeur.

5.12 Activités destinées à être cédées

En application de la norme IFRS 5, les actifs ou groupe d'actifs cédés ou destinés à être cédés sont portés sous une rubrique spécifique à l'actif des comptes consolidés cumulant tous les postes comptables de l'actif des entités concernées. Il en va de même pour les passifs inhérents à ces activités, portés sous une rubrique spécifique au passif des comptes consolidés.

Le classement comme « détenue en vue de la vente » s'effectue lorsque les trois conditions suivantes sont simultanément remplies :

- l'actif détenu en vue de la vente sont disponibles pour une vente immédiate dans leur état actuel, sous réserve d'éventuelles conditions suspensives habituelles pour des cessions similaires ;
- la cession est hautement probable, ce qui implique notamment qu'elle devrait être réalisée dans les 12 mois (sauf exception) ;
- la valeur comptable sera principalement recouverte par la cession plutôt que par l'utilisation.

5.13 Capitaux propres

5.13.1 Titres d'autocontrôle

En application des normes IFRS relatives aux actions d'autocontrôle, le montant des actions de la SA GROUPE IRD détenues par le groupe est imputé directement sur le montant des capitaux propres. Il en va de même des provisions ou de toutes variations constatées sur ces titres. Les résultats de cession réalisés sur ces titres sont exclus du résultat net et sont imputés en capitaux propres.

La SA GROUPE IRD détient au 30/06/2019 de manière directe 14 368 actions d'autocontrôle pour une valeur brute de 360 K€ et une valeur nette de 352 K€, la valeur nette retenue à la clôture correspondant au dernier cours de bourse.

5.14 Engagement d'achats de titres minoritaires

Le Groupe a consenti aux actionnaires minoritaires de certaines de ses filiales consolidées par intégration globale des engagements d'achat de leurs participations. Le prix d'exercice de ces opérations peut être fixe ou établi selon une formule de calcul prédéfinie. En outre, ces opérations peuvent être exercées à tout moment ou à une date définie.

En l'état actuel des normes, le traitement comptable retenu est le suivant :

Conformément aux dispositions prévues par les normes IFRS, le Groupe enregistre un passif au titre des options de vente accordées aux actionnaires minoritaires des entités concernées. Le passif est comptabilisé initialement pour la valeur actuelle du prix d'exercice alors que la différence entre la valeur comptable des minoritaires et la valeur actualisée de la dette est comptabilisée en capitaux propres des propriétaires de la société. Ensuite lors des arrêts ultérieurs, l'impact de la désactualisation comme l'impact de l'ajustement de la valeur estimée est passé en capitaux propres.

Le résultat part du Groupe reste calculé sur la base du pourcentage de parts détenu dans la filiale, sans tenir compte du pourcentage d'intérêt attaché aux options de vente cédées.

Les principes comptables décrits ci-dessus pourraient être revus en fonction de l'évolution des normes.

5.15 Impôts différés

Le traitement des impôts différés a historiquement été très étroitement lié aux régimes fiscaux dérogatoires dont bénéficient ou ont bénéficié les sociétés NORD CROISSANCE – anciennement CROISSANCE NORD PAS DE CALAIS (régime fiscal des sociétés de capital-risque) et GROUPE IRD SA (régime fiscal des sociétés de développement régional jusqu'au 31 décembre 2006).

Il est à noter que suite à l'évolution de la réglementation fiscale applicable aux plus-values sur cession de titres (hors titres à prépondérance immobilière), il n'y a plus lieu de comptabiliser une provision pour impôt différé passif au titre des plus-values latentes sur justes valeurs. A contrario, les plus-values latentes sur immeubles de placement donnent bien lieu à comptabilisation d'impôt différé passif. La société a pour usage de recouvrer les valeurs comptables par voie de cession, plutôt que par consommation de la quasi-totalité des avantages économiques (loyers perçus).

Les sociétés du groupe sont assujetties à l'impôt sur les sociétés selon le régime de droit commun - hormis NORD CROISSANCE, FINOVAM qui sont assujettis au régime des Société de Capital Risque et NORD CREATION depuis le 01/01/2018 - conduisant ainsi à la constatation à la clôture de l'exercice des impôts différés actif et passif. L'activation des déficits fiscaux n'est enregistrée les concernant que s'il existe une capacité avérée de récupération de ces déficits.

En normes IFRS, les impôts sont évalués sur la base des taux adoptés ou quasi adoptés à la clôture. Les impôts différés doivent être ajustés en cas de variation des taux selon le principe de symétrie, en contrepartie du compte de Résultat sauf si les variations concernent des éléments comptabilisés en autres éléments du résultat global (OCI Other Comprehensive Income) ou directement en capitaux propres.

La baisse du taux de l'impôt sur les sociétés de 33,33% à 25% d'ici à 2022, annoncée par le Ministre de l'économie le 30 août 2017 lors de l'université d'été du Medef a été confirmée.

Le taux normal de l'impôt sur les sociétés est progressivement ramené :

- pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2018, à 28 % pour la fraction de bénéfices n'excédant pas 500 000 € et à 33,1/3 % au-delà ;

- pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2019, à 28 % pour la fraction de bénéfices n'excédant pas 500 000 € et à 31 % au-delà ;
- pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2020, à 28 % pour la totalité des bénéfices ;
- pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2021, à 26,5 % ;
- pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2022, à 25 %.

Concernant le groupe IRD, le taux de 28% a été appliqué dès 2017, dans la mesure où le groupe IRD répond à la définition d'une PME au sens communautaire. Ce changement concerne principalement les Impôts différés passifs appliqués sur la juste valeur des Immeubles de placement.

5.16 Provisions

Toute charge probable née d'une obligation existante fait l'objet d'une évaluation conformément aux principes de la norme IAS 37. Une provision est constatée dans les comptes à hauteur de la sortie de ressources financières estimées.

5.17 Indemnités de départ à la retraite & avantages au personnel

Une provision pour indemnité de départ en retraite est enregistrée dans les comptes consolidés du groupe IRD, elle traduit l'engagement d'accorder à ses employés une indemnité de départ au moment de leur départ à la retraite. Le calcul de cette provision s'appuie sur les droits acquis par le salarié du fait de son ancienneté à la date d'évaluation de l'engagement par l'entreprise en fonction des dispositions propres au droit du travail et/ou de la convention collective, sachant qu'il est systématiquement retenu le critère le plus favorable pour l'employé. Il est notamment tenu compte dans le calcul de la probabilité pour le salarié d'être présent dans le groupe à l'âge de la retraite (table de mortalité et de turn over) et de la politique de l'entreprise en matière d'augmentation de salaire.

Le montant de l'engagement est ensuite actualisé à un taux de 1.78 % (contre 1.87% en 2018) puis proratisé en fonction du nombre d'années restant à courir jusqu'à la date de départ (âge de référence retenu pour date de départ : 65 ans). Ces taux correspondent à des maturités et durations spécifiques au groupe L'effet d'actualisation est passé en autres éléments du résultat global. La variation des

indemnités de départ à la retraite hors effet d'actualisation est comptabilisée en résultat sur chaque période. La créance représentative de l'assurance souscrite en vue de couvrir une quote-part de ces indemnités vient réduire le montant de la provision à passer.

5.18 Reconnaissance des produits

Le chiffre d'affaires correspond à la juste valeur de la contrepartie reçue ou à recevoir au titre des biens et des services vendus dans le cadre habituel des activités du groupe. Le chiffre d'affaires figure net de la taxe sur la valeur ajoutée et déduction faites des ventes intra-groupes. Le chiffre d'affaires est composé :

- De prestations de services qui sont comptabilisées au cours de la période durant laquelle elles sont rendues.
- De locations immobilières et facturations de charges immobilières.
- De facturation de prestations d'accompagnement comptabilisées au cours de la période durant laquelle elles sont réalisées.

Le groupe IRD applique IFRS15 sur la reconnaissance du revenu donc de son Chiffre d'Affaires depuis le 1^{er} janvier 2018.

5.19 Location simple

Les revenus locatifs des immeubles de placements sont représentatifs de prestations continues qui sont comptabilisées de manière linéaire sur la base de la durée des baux commerciaux en cours.

En particulier, d'éventuels avantages octroyés aux locataires (principalement les franchises de loyers) sont étalés de manière linéaire sur la durée ferme des baux conformément à l'interprétation SIC 15 relatives aux avantages consentis par le bailleur au preneur dans le cadre de contrats de location simple.

5.20 Subventions

Certaines filiales du groupe peuvent bénéficier dans le cadre de leur activité de subventions. Conformément aux dispositions IAS 20.12 et 20.16, les subventions obtenues sont rattachées au résultat du ou des exercices au cours desquels ont été enregistrés les coûts qu'elles sont destinées à compenser.

Les subventions publiques qui compensent des charges encourues par le groupe sont comptabilisées de façon systématique en tant que produits dans le compte de résultat de la période au cours de laquelle les charges ont été encourues.

Les subventions qui couvrent en totalité ou partiellement le coût d'un actif sont déduites de cet actif pour constituer son coût de revient. La subvention est comptabilisée en produits sur la durée d'utilité de l'actif amortissable par l'intermédiaire d'une réduction de la charge d'amortissement. Le groupe traite les crédits d'impôts comme des actifs d'impôts et non comme des subventions.

6 INFORMATIONS RELATIVES AUX PRINCIPAUX POSTES DE BILAN

6.1 Goodwill

Les Goodwill proviennent de la différence entre la valeur de l'apport réalisé en juin 2006 de RESALLIANCE CONSEIL et RESALLIANCE FINANCES (et de leurs filiales) comparativement aux capitaux propres de ses entités.

Au 30/06/2019, le poste Goodwill se décompose comme suit :

Goodwill en K€	31/12/2017	Transfert	Variation de Périmètre	Dépréciation	31/12/2018
NORD TRANSMISSION	391	-	-		391
TOTAL	391	-	-	-	391

Goodwill en K€	31/12/2018	Transfert	Variation de Périmètre	Dépréciation	30/06/2019
NORD TRANSMISSION	391	-	-		391
TOTAL	391	-	-	-	391

6.2 Contenu et évolution des immobilisations

Les immobilisations ont évolué comme suit :

Variation des immobilisations (valeurs brutes) en K€	31/12/2017	Variations de périmètre	Virements de postes à postes	Acquisitions	Variation de juste valeur	Cessions	31/12/2018
Concessions, brevets & droits similaires (brut)	242	-	-	10	-	- 85	168
Fonds commercial (brut)	105	-	-	-	-	-	105
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	347	-	-	10	-	- 85	273
Terrains portant des immeubles de placement	33 174	- 3 410	-2 071	1 062	196	-922	28 029
Immeubles de placement (brut)	188 380	- 27 465	-31 958	10 462	12 293	-11 496	140 216
Immobilisations corporelles en cours (brut)	268	-	-768	17 210	-	-92	16 618
IMMEUBLES DE PLACEMENT	221 823	-30 875	- 34 797	28 734	12 489	- 12 510	184 863
Terrains & aménagements (brut)	-	-	-	-	-	-	-
Constructions & aménagements (brut)	-	-	-	-	-	-	0
Installations techniques, matériel & outillage (brut)	1 108	-	-351	3	-	-274	486
Autres immobilisations corporelles (brut)	658	-	-	18	-	-180	500
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	1 766	-	- 351	21	-	- 454	986



Variation des immobilisations (valeurs brutes) en K€	31/12/2018	Variations de périmètre	Virements de postes à postes	Acquisitions	Variation de juste valeur	Cessions	30/06/2019
Concessions, brevets & droits similaires (brut)	168	-	29	-1	-	-	197
Fonds commercial (brut)	105	-	-	-	-	-	105
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	273	-	29	-1	-	-	301
Terrains portant des immeubles de placement	28 029	-	744	-	1 007	-	29 780
Immeubles de placement (brut)	140 216	-	7 598	49	1 534	-	149 397
Immobilisations corporelles en cours (brut)	16 618	-	-9 431	5 345	-	-	12 532
IMMEUBLES DE PLACEMENT	184 864	-	- 1 089	5 394	2 541	-	191 709
Terrains & aménagements (brut)	-	-	-	-	-	-	-
Constructions & aménagements (brut)	-	-	-	-	-	-	-
Installations techniques, matériel & outillage (brut)	486	-	-	-	-	-	486
Autres immobilisations corporelles (brut)	500	-	-	9	-	-18	491
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	986	-	-	9	-	- 18	977

Parallèlement, les amortissements ont évolué de la façon suivante :

Variation des immobilisations (dépréciations) en K€	31/12/2017	Variations de périmètre	Virements de postes à postes	Dotation aux amortissements	Reprise sur cessions	31/12/2018
Concess, brevets & droits similaires (amt/prov)	190	-	-	4	- 85	108
Autres immobilisations incorporelles (amt/prov)	-	-	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	190	-	-	4	- 85	108
Constructions & aménagements (amt/prov)	-	-	-	-	-	-
Instal. techniques, mat. & outillage (amt/prov)	787	- 213	-	75	- 274	376
Autres immobilisations corporelles (amt/prov)	363	-	-	34	- 171	226
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	1 150	- 213	-	109	- 445	601

Variation des immobilisations (dépréciations) en K€	31/12/2018	Variations de périmètre	Virements de postes à postes	Dotations aux amortissements	Reprise sur cessions	30/06/2019
Concess, brevets & droits similaires (amt/prov)	108	-	-	7	-	114
Autres immobilisations incorporelles (amt/prov)	-	-	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	108	-	-	7	-	114
Constructions & aménagements (amt/prov)	-	-	-	-	-	-
Instal. techniques, mat. & outillage (amt/prov)	376	-	-	19	-	395
Autres immobilisations corporelles (amt/prov)	226	-	-	17	- 18	225
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	601	-	-	36	- 18	619

Les principales variations de l'année sont les suivantes :

- 1 060 K€ de virements de poste à poste correspondant au reclassement des logements sous FORELOG en Actifs destinés à être cédés
- Acquisition de terrains et constructions et immobilisations en cours pour 5 345 K€
 - GROUPE IRD 61 K€ pour des travaux de réfection du Campus
 - AVENIR ET TERRITOIRES 2 533 K€ (Livraison des bâtiments situés à Lezennes et Anzin)
 - SCI BUREAUX DU SART 2 424 K€ (Projet EFS)
- La prise de Juste Valeur de 2 541 K€ se décomposent principalement de la manière suivante :
 - Immeubles d'habitation -11 K€
 - Immeuble de bureaux 1 545 K€

○ Terrains

1 007 K€

6.3 Titres évalués par mise en équivalence

Titres évalués par mise en équivalence	30/06/2019	31/12/2018
Titres mis en équivalence	15 332	12 368
Total	15 332	12 368

Ce poste est composé des titres du sous palier A&T COMMERCES et de ses filiales pour 4 400 K€, des titres FINOVAM pour 7 310K€, des titres ADER Investissement pour 598 K€ et des titres BATIXIA pour 3 024 K€. La variation sur les deux périodes s'explique :

- Par la reclassification des titres BATIXIA précédemment en Actifs destinés à être cédés en titres Mise en équivalence pour 3 024K€
- Par une prise de valeur des titres du sous-groupe ATC pour +158K€
- Une baisse de valeur des titres FINOVAM pour - 218K€

La quote-part du groupe dans le résultat des entreprises mises en équivalence s'élève à 50 K€ contre 382 K€ sur la période précédente. Le Groupe n'a pas reçu de dividendes relatifs à ses entreprises mises en équivalence en 2019.

Informations Financières résumées au titre des entreprises mises en équivalence, sans prise en compte du taux de participation détenu par le Groupe

En K€	Participation	Actifs Courants	Actifs non Courants	Total Actifs	Passifs Courants	Passifs Non courants	Total Passifs	Produits	Charges	Bénéfice / Perte
2018										
Ader	22%	448	2 421	2 869	101	2 769	2 869	278	- 544	- 266
Batixia	18%	1 952	14 622	16 574	240	16 334	16 574	1 964	- 1 919	45
Finovam	50%	3 986	12 727	16 713	1 656	15 057	16 713	3 153	- 2 284	870
A&T Commerces (sous palier)	36%	11 902	-	11 902	-	11 902	11 902	-	-	-
Total		6 385	29 771	36 156	1 997	34 159	36 156	5 396	- 4 746	649
2019										
Ader	23%	624	2 183	2 808	48	2 760	2 808	388	- 389	- 1
Batixia	18%	1 667	15 473	17 140	322	16 818	17 140	447	37	484
Finovam	50%	3 582	12 673	16 255	1 635	14 620	16 255	- 45	- 391	- 437
A&T Commerces (sous palier)	36%	12 346	-	12 346	-	12 346	12 346	510	-	510
Total		18 219	30 330	48 548	2 005	46 543	48 548	1 300	- 744	557



6.4 Actifs financiers évalués à la juste valeur par résultat :

Ils comprennent :

Actifs financiers évalués à la juste valeur en K€	30/06/2019	31/12/2018
Actions activité de portefeuille capital développement	71 494	62 313
Actions activité de portefeuille immobilier	4 798	4 573
TIAP - OC	13 664	13 135
Créances rattachées à des participations	4 461	4 619
Prêts (brut)	742	883
Autres immobilisations financières	62	58
Total actifs financiers évalués à la juste valeur	95 221	85 581



6.4.1 Les Actions

Variation de +9 405 K€

Variations Titres	GROUPE IRD	CAPITAL DEVELOPEMENT	IMMOBILIER	TOTAL
SOLDE AU 31/12/2017	5 614	57 913	3 531	67 058
Virements de postes à postes	- 489	650	-	161
Investissements	600	3 724	615	4 939
Désinvestissements	- 191	- 7 815	- 76	- 8 085
Variation de Juste Valeur	294	2 017	503	2 814
SOLDE AU 31/12/2018	5 828	56 486	4 573	66 887
Virements de postes à postes	- 467	480	-	13
Investissements	400	7 291	600	8 291
Désinvestissements	-	- 868	- 599	- 1 467
Variation de Juste Valeur	333	2 011	224	2 568
SOLDE AU 30/06/2019	6 094	65 400	4 798	76 292

La SA GROUPE IRD a investi 400 K€ dans AVENIR ET TERRITOIRES2.

NORD CROISSANCE et NORD CREATION ont respectivement investi pour 6 749 K€ et 532K€ et ont a contrario désinvesti pour 521 K€ et 140 K€.

6.4.2 Les Obligations Convertibles

Variation de +528 K€

Variations Obligations	CAPITAL DEVELOPEMENT	IMMOBILIER	TOTAL
SOLDE AU 31/12/2017	12 644	33	12 673
Virements de postes à postes	-	-	-
Investissements	2 090	-	2 090
Désinvestissements	- 1 602	-	- 1 602
Variation de Juste Valeur	5	- 33	28
SOLDE AU 31/12/2018	13 136	-	13 136
Virements de postes à postes	- 13	-	- 13
Investissements	800	-	800
Désinvestissements	- 460	-	- 460
Variation de Juste Valeur	201	-	201
SOLDE AU 30/06/2019	13 663	-	13 664

NORD CROISSANCE et NORD CREATION ont investi respectivement 600 K€ et 125 K€ en obligations, pour désinvestir 413 K€ et 150 K€.

6.4.3 Les Comptes courants et autres créances

Variation de -158 K€

Variations Créances	GRUPE IRD	CAPITAL DEVELOPEMENT	IMMOBILIER	TOTAL
SOLDE AU 31/12/2017	1	4 013	1 073	5 087
Virements de postes à postes	-	-	-	-
Investissements	-	483	829	1 312
Désinvestissements	-	596	209	805
Variation de Juste Valeur	-	483	492	975
SOLDE AU 31/12/2018	1	3 417	1 201	4 619
Virements de postes à postes	-	38	-	38
Investissements	48	464	167	679
Désinvestissements	-	335	125	460
Variation de Juste Valeur	48	167	125	340
SOLDE AU 30/06/2019	1	3 341	1 118	4 461

Au niveau du capital développement :

- NORD CROISSANCE a investi 263 K€ en comptes courants, NORD CREATION 160 K€
- NORD CROISSANCE a désinvesti 105 K€, et NORD CREATION 190 K€

Côté Immobilier, BATIXIS a reçu pour 125 K€ de remboursement de comptes courants.

6.4.4 Les Prêts

Variation de -141 K€

Variations Prêts	GRUPE IRD	CAPITAL DEVELOPPEMENT	IMMOBILIER	TOTAL
SOLDE AU 31/12/2017	222	941	1	1 163
Virements de postes à postes	-	-	-	-
Investissements	155	-	-	155
Désinvestissements	- 243	- 193	-	- 436
Variation de Juste Valeur	-	-	-	-
SOLDE AU 31/12/2018	134	748	1	883
Virements de postes à postes	-	-	-	-
Investissements	-	-	-	-
Désinvestissements	- 44	- 104	-	- 148
Variation de Juste Valeur	-	7	-	7
SOLDE AU 30/06/2019	90	651	1	743

NORD CREATION a reçu pour 97 K€ de remboursement de prêts participatifs en coopération avec la CCI Grand Lille.

6.5 Autres actifs non courants

Le poste est essentiellement composé d'une avance preneur versée en décembre 2010 pour 4 000 K€ à Sogefimur à la suite du refinancement sous forme de crédit-bail des immeubles d'Entreprises et Cités.

La variation sur le 1^{er} semestre s'explique principalement par :

- le remboursement de cette avance preneur pour 135 K€ portant le solde à 1 857 K€
- la sortie des titres BFCC détenus chez la SCI BUREAUX DU SART suite à une demande de remboursement pour 43 K€

Autres actifs non courants	30/06/2019	31/12/2018
Immobilisations financières diverses (brut)	2 459	2 637
Immobilisations financières diverses (prov)	-	-
Total	2 459	2 637

6.6 Stocks, produits et services en cours

Cette rubrique reprend notamment le terrain du Sartel pour 1 246 K€ et un ensemble immobilier pour 4 156K€ chez IMMOBILIERES & TERRITOIRES et des terrains dans les programmes d'aménagements pour 2 881K€

Des cessions de terrains portant sur des programmes d'aménagement ont été constatées pour 2 600 K€. Ces terrains ont été placés au sein d'une structure spécifique ayant le statut de marchand de bien et se trouvent enregistrés en rubrique « stocks » en vertu de la norme IAS 2. Ils sont évalués, conformément à cette norme à la plus faible valeur entre le coût d'acquisition et la valeur de réalisation, à savoir en l'occurrence le coût d'acquisition qui reprend la valeur nette comptable et les coûts de démolition.



Stock, produits et services en cours	30/06/2019	31/12/2018
Stocks d'actifs immobilier (brut)	3 647	7 547
En cours de production biens & services (brut)	4 636	3 197
Total	8 283	10 744

Stock, produits et services en cours	30/06/2019	31/12/2018
Stocks d'actifs immobilier (prov)	-	3
En cours de production biens & services (prov)		
Total	-	3

6.7 Clients et comptes rattachés

Clients et comptes rattachés	30/06/2019	31/12/2018
Clients & comptes rattachés (brut)	5 452	5 492
Clients & comptes rattachés (prov)	205	254
Total	5 247	5 238

Les créances clients nettes sont essentiellement composées de créances sur le pôle immobilier soit 4 140 K€.

6.8 Autres actifs courants

Ils se décomposent comme suit :

Autres actifs courants	30/06/2019	31/12/2018
Créances sur immobilisations		
Créances fiscales et sociales	2 555	2 748
Charges constatées d'avance	374	277
Autres créances	2 919	6 659
Total	5 848	9 684

Les créances fiscales et sociales intègrent notamment des crédits de TVA liés aux opérations de construction au sein du pôle immobilier. La baisse du poste « Autres Créances » est la traduction de Créances 2018 sur cession de titres encaissés en 2019 et de dépôt de garantie versé au cours de la période précédente sur des projets en VEFA.

6.9 Actifs et passifs destinés à être cédés

ACTIF	30/06/2019	31/12/2018
Goodwill		
Autres immobilisations incorporelles		
Immobilisation corporelles		
Immeuble de placement	1 060	34 809
Participation par mise en équivalence		
Titres disponibles à la vente	-	2 727
Abandon d'activité		
Autres actifs non courants		
Actifs d'impôts non courants		
TOTAL ACTIFS NON COURANTS	1 060	37 536
Clients et comptes rattachés		
Autres actifs courants		
Actif d'impôt courant		
Trésorerie et équivalent de trésorerie		
Comptes de régularisation de charges		
TOTAL ACTIFS COURANTS	-	-
TOTAL ACTIF	1 060	37 536

Les actifs destinés à être cédés sont composés des logements FORELOG sous compromis de vente pour 1 060 K€.

Au 30/06/2019, les titres BATIXIA ne figurent plus en Actifs destinés à être cédés puisque les conditions prévues dans IFRS 5 ne sont plus remplies.

En effet, au 31/12/2018, le reclassement de ces titres avait dépassé le délai de 12 mois mais une prorogation était autorisée s'il résultait de circonstances indépendantes au contrôle et qu'il y avait suffisamment d'éléments probants prouvant que plan de cession était maintenu. Au 30/06/2019, les pourparlers n'ayant eu aucune avancée par rapport à la clôture précédente, les titres ont été reclassés en



Titres mis en équivalence. Ces mêmes titres ayant fait l'objet d'une dépréciation précédemment pour 202K€, une reprise du même montant a été constatée dans les comptes consolidés de ce 1^{er} semestre 2019.

6.10 Trésorerie et équivalent de trésorerie

Trésorerie et équivalent de trésorerie	30/06/2019	31/12/2018
Valeurs mobilières de placement (brut)	13 134	1 677
Banque	14 531	21 053
Trésorerie et équivalent de trésorerie	27 665	22 730
Découverts Bancaires	-	-
Trésorerie et équivalent de trésorerie du tableau de flux de trésorerie	27 665	22 730

Les investissements en valeurs mobilières de placement sont des placements de moins de 3 mois.

6.11 Juste Valeur

6.11.1 Catégorie de juste valeur

	Niveau de JV	30/06/2019			31/12/2018		
		Valeur Brute d'achat	Différence d'estimation	Juste Valeur	Valeur Brute d'achat	Différence d'estimation	Juste Valeur
Immeubles	3	174 140	18 630	192 770	193 276	26 396	219 672
TIAP	3	92 048	3 173	95 221	85 143	438	85 581
VMP	1	13 134	-	13 134	1 677	-	1 677

Typologie de bien concerné	Juste Valeur retenu au 30/06/2019	Méthode d'évaluation	Données non observables clé	Relations existant entre données non observables clés et évaluation de la juste valeur
ACTIFS FINANCIERS	95 221	Multiple de l'EBIT (3)		Plus le multiple retenu est important plus la juste valeur estimée augmente
BUREAU	149 141	Capitalisation des loyers (1)	*Taux d'actualisation (entre 4,49% et 15,22%, moyenne de 6,93%) * Loyers annuels (entre 22 K€ et 1 661 K€, moyenne de 427 K€)	Plus le taux d'actualisation est bas, plus la juste valeur estimée augmente. Plus le loyer est élevé plus la juste valeur estimée augmente.
COMMERCE	4 575	Capitalisation des loyers (1)	*Taux d'actualisation (entre 0% et 7,45%, moyenne de 7,45%) *Loyers annuels (entre 0 K€ et 13 K€, moyenne de 13 K€)	
ENTREPOT	7 197	Capitalisation des loyers (1)	*Taux d'actualisation (entre 7,23% et 12,26%, moyenne de 9,03%) *Loyers annuels (entre 100 K€ et 288 K€, moyenne de 215 K€)	
HABITATION	21 579	Prix de vente au m ² (2)	*Prix de vente moyen "maison" (entre 1 160 € et 3 267 € le m ²) *Prix de vente moyen "appartement" (entre 1 130 € et 3 413 € le m ²)	Plus le prix de vente au m ² est élevé plus la juste valeur estimée augmente.
TERRAIN	10 276	Coût historique		

(1) Méthode détaillée au point 5.5.1 "Immobilier d'entreprise"

(2) Méthode détaillée au point 5.5.2 "Immobilier d'habitat"

(3) Méthode détaillée au point 5.8.1.1 "Actifs financiers évalués à la juste valeur"

6.11.2 Sensibilité des justes valeurs

Concernant les immeubles de placement, une variation du taux de rendement de + ou – 0,5 point fait varier leur Juste valeur des immeubles de +11 253 K€ à – 9 876 K€.

6.12 Contenu et évolution des provisions

Les provisions pour risques et charges ont évolué comme suit :

Variation de provisions pour risques et charges en K€	31/12/2018	Variations de périmètre	Virements de postes à postes	Dotations	Reprises	30/06/2019
Provisions pour risques > 1 an	102	-	-	221	-13	310
Provisions pour charges >1 an	376	-	-	61	-	437
Provisions indemnités de départ en retraite	160	3	29	4	-	196
Provisions non courantes	638	3	29	286	-13	943
Provisions pour risques < 1 an	-	-	-	-	-	-
Provisions pour charges <1 an	-	-	-	-	-	-
Provisions courantes	-	-	-	-	-	-

La variation des provisions est due à la hausse de la provision d'indemnité de départ en retraite de 36 K€ (dont 29 K€ par autres éléments du résultat global correspondant à l'effet d'actualisation).

Les reprises de provision ont été utilisées à hauteur de 0 K€ sur les 36 K€ de l'année.

6.13 Actifs et passifs d'impôts différés

Les Impôts différés portent sur les éléments suivants :

IMPOTS DIFFERES 30/06/2019	Actifs	Passifs	Net
Frais d'établissement	8		-8
Immeubles de placements		12 746	12 746
Actifs financiers à la juste valeur		627	627
Stocks	99		-99
Dérivés à la juste valeur	361		-361
Loyers		225	225
Emprunts			
IDR	55		-55
Activation des déficits	2 070		-2 070
Ecart temporel	-		0
Intérêts de portage		109	109
Compensation	-2 404	-2 404	
Total	189	11 303	11 114

Au 30 juin 2019, figurent dans les comptes des impôts différés passifs pour 11 303 K€ contre 189 K€ d'actifs soit un net de 11 114 K€. L'essentiel de ces impôts différés passifs portent sur les immeubles de placement pour 12 746K€.

6.14 Produits dérivés ayant une juste valeur négative

Le groupe IRD a couvert la majeure partie de ses emprunts à taux variable par un taux fixe sur une durée de 15 ans. Ces couvertures sont qualifiées de couverture de flux de trésorerie. La juste valeur de ces instruments financiers entraîne la constatation d'un passif non courant de 1 289 K€ dans la présentation des comptes du Groupe IRD.

Société	Montant couvert	Durée de couverture	date d'échéance	Taux de couverture	Juste Valeur 30/06/2019 en K€	Juste Valeur 31/12/2018 en K€
FIMMO 2007	4 000 K€	6 ans	05/10/2019	1,06%	-20	-40
GROUPE IRD	6 500 K€	10 ans	01/10/2021	2,42%	-178	-206
SCI DU 36	1 000 K€	15 ans	01/05/2032	1,14%	-67	-35
SCI LES JARDINS D'EAU 1	7 310 K€	15 ans	12/05/2033	0,82%	-632	-145
SCI LES JARDINS D'EAU 2	11 600 K€	15 ans	12/05/2033	0,82%	-392	-95
Total					- 1 289	-522

ACTIFS - PASSIFS	Niveau de JV	30/06/2019 Juste Valeur	31/12/2018 Juste Valeur
Swaps de taux d'intérêts utilisés comme couverture	2	-1 289	-522

6.15 Échéancier des dettes

Échéancier des dettes financières en K€	30/06/2019				31/12/2018			
	Moins d' 1 an	1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Total	Moins d' 1 an	1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Total
Emprunts Obligataires convertibles - échéances	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres Emprunts Obligataires - Echéances	10 000	-	-	10 000	11 000	-	-	11 000
Emprunts auprès des établis. de crédit - échéances	4 619	22 229	58 131	84 979	10 388	24 530	55 569	90 487
Leasing & locations de biens - échéances	1 441	6 163	2 463	10 067	1 422	6 081	3 270	10 773
Dettes rattachées à des participations - échéances	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres emprunts & dettes financières - échéances	325	5 367	-	5 692	16 319	6 822	500	23 641
Sous total dettes financières	16 385	33 759	60 594	110 738	39 129	37 433	59 339	135 901
Dépôts & cautionnements reçus - échéances	-	837	-	837	1 021	-	-	1 021
Fournisseur BPI	395	-	-	395	300	-	-	300
Découverts & soldes créditeurs de banque	1	-	-	1	3	-	-	3
Dettes liées au put sur minoritaires	3 904	-	-	3 904	4 185	-	-	4 185
Total Dettes et autres passifs	20 685	34 596	60 594	115 875	44 638	37 433	59 339	141 410

L'échéancier reprend les rubriques suivantes :

- Emprunts long-terme 88 987 K€
- Autres passifs non courants 10 502 K€
- Dettes financières courantes 16 386 K€

Les Autres passifs non courants se décomposent notamment de la dette liée aux engagements d'achats sur titres minoritaires pour 3 904 K€, de comptes courants bloqués pour 1 487 K€, de dépôts et cautionnements pour 835 K€ et de la part à plus d'un an du capital à libérer sur les fonds GEI 2 (500 K€), HUMANIS (1 880 K€), CATHAY 3 (1 000 K€), VIVES 2 (500 K€).



Au titre de la norme IFRS 7, vous trouverez ci-dessous les informations sur les dettes financières :

DETTES FINANCIERES	IRD	IMMOBILIER	TOTAL
MONTANT INITIAL		137 130	137 130
PART EN TAUX FIXE		52 715 (1,10% à 4,95%)	52 715
PART EN TAUX VARIABLE		12 279 (EUR 1M +0,40% à EUR 3M +1,81%)	12 279
PART EN TAUX VARIABLE SWAPE		30 052 (Taux fixe de 1,52% à 2,87%)	30 052
CAPITAL RESTANT DU AU 30/06/2019	-	95 046	95 046

6.15.1 Lease Back

Les échéances des passifs relatifs aux contrats de Lease back sont les suivantes :

TA+TB	Paiement minimaux futurs	Intérêts	Valeur actualisée des paiements minimaux futurs	Paiement minimaux futurs	Intérêts	Valeur actualisée des paiements minimaux futurs
En K€	juin-19	juin-19	juin-19	déc.-18	déc.-18	déc.-18
A moins d'un an	1 693	253	1 441	1 693	272	1 422
Entre un an et cinq ans	6 777	614	6 163	6 777	695	6 081
A plus de cinq ans	2 520	57	2 463	3 367	98	3 270
Total	10 991	924	10 066	11 837	1 065	10 772

La redevance liée au contrat de crédit-bail s'élève en 2019 à 767 K€. Le crédit-bail a été conclu sur une période de 15 ans à un taux variable. Les intérêts financiers liés au crédit-bail pèsent pour 61 K€ dans les comptes consolidés au 30/06/2019.

Le Groupe a conclu un contrat de sous-location sur cet actif immobilier pour une durée de 9 ans ferme.

6.16 Fournisseurs et compte rattachés

Fournisseurs et comptes rattachés	30/06/2019	31/12/2018
Fournisseurs & comptes rattachés	1 697	5 111
Dettes sur acquisition immo. incorp. & corp.	959	1 378
Total	2 656	6 490

6.17 Actif et Passif d'impôts courants

IMPOTS COURANTS	Actifs		Passifs	
	30/06/2019	31/12/2018	30/06/2019	31/12/2018
Impôt courant (dont intégration fiscale)	655	135	5 567	218
Total	655	135	5 567	218

6.18 Autres Passifs Courants

Ce poste comprend notamment les éléments suivants :

En K€	30/06/2019	31/12/2018
-Dettes fiscales et sociales	2 889	2 587
-Autres dettes	10 433	9 119
-QP K non libéré sur titres	11 289	6 923
-Produits Constatés d'avance	2 605	2 998
Autres passifs courants	27 216	21 626

Sur les 11 289 K€ de quote-part non libérée sur titres :

- Chez GROUPE IRD SA : 2 000 K€ concernent GEI 2, 1 170 K€ Cathay 3, 1 000 K€ Humanis, 280 K€ Cap Croissance, 200 K€ Vives 2, 138 K€ A&T Activités, 162 K€ sur Cathay 1, 200 K€ AVT II
- Chez BATIXIS : 438 K€ concernent la part non libérée des titres détenus sur AVT II
- Chez NORD CROISSANCE : 5 700 K€ concernent la part non libérée des titres détenus sur IRD ENTREPRENEUR

Ces différents passifs ont une échéance à court terme soit moins d'un an.

Les autres dettes sont composées principalement d'avances de la MEL sur les programmes d'aménagements pour 5 468 K€ et de comptes courants en partenariat avec la CCI grand Lille pour 651 K€.

7 INFORMATIONS RELATIVES AUX PRINCIPAUX POSTES DU COMPTE DE RESULTAT

7.1 Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires du semestre se présente comme suit :

En milliers d'euros	30/06/2019	30/06/2018	Variation
Pôle Capital Investissement	348	206	69%
Pôle Immobilier	9 760	9 613	2%
Pôle Intermédiation	744	201	270%
GROUPE IRD	16	3	433%
Chiffre d'affaires consolidé	10 869	10 023	8,44%
<i>(à périmètre constant)</i>	<i>10 865</i>	<i>9 059</i>	<i>19,94%</i>

Le Chiffre d'affaires du 1er semestre 2019 est marqué par 3 évènements significatifs :

- Forte activité de cessions de terrains aménagés représentant 3.1M€ contre 1.3M€ au 1er semestre 2018.
- Déconsolidation des immeubles du sous-groupe « A&T Commerces »
- Très forte progression du Chiffre d'Affaires au sein du pôle intermédiation.

Le Chiffre d'affaires progresse donc de 8.43% sur le semestre 2019 pour se porter à 10 868 k€.

A périmètre constant, l'augmentation s'élève à 19.94%.

Pôle Capital Investissement :

Au cours de ce 1er semestre, le groupe a agréé 17 nouveaux dossiers. Le montant des investissements réalisés sur la période s'élève à 2.526 k€.

Le chiffre d'affaires du pôle capital investissement s'établit à 348 k€ (+ 69%).

Pôle Immobilier :

L'IRD, au travers de ses différentes structures, est investi dans 65 opérations immobilières et a réalisé 15.7M€ d'investissements immobiliers sur ce 1er semestre 2019

L'IRD a procédé au cours de ce semestre à de nombreuses cessions de terrains et a réalisé deux cessions significatives d'immeubles de bureau sur la zone d'Euralille.

Le Chiffre d'Affaires immobilier atteint 9.760 k€ pour ce 1er semestre 2019 (+ 2%).

Le Chiffre d'Affaires immobilier retraité des refacturations de charges locatives s'élève à 8.776 k€ contre 8.204k€ au 30 juin l'année dernière.

Pôle Intermédiation :

Le 1er semestre a été extrêmement actif, il se traduit par un chiffre d'affaires de 744 k€ (+270%).
Le niveau en portefeuille laisse augurer de bonnes perspectives pour cet exercice 2019.

7.2 Résultat de l'activité de portefeuille

Résultat de l'activité de portefeuille 30/06/2019	CAPITAL INVESTISSEMENT		INTERMEDIATION		IMMOBILIER		GROUPE IRD		TOTAL	
	1S 2019	1S 2018	1S 2019	1S 2018	1S 2019	1S 2018	1S 2019	1S 2018	1S 2019	1S 2018
VARIATION JV IMMOBILIER	-	-	-	-	2 541	3 535	-	-	2 541	3 535
PLUS VALUE REALISEE	238	49	-	-	239	126	87	7	85	70
VARIATION JV TIAP	2 047	2 879	-	-	99	93	285	650	2 431	3 622
REVENUS DES CREANCES TIAP	628	1 093	-	-	56	35	51	54	735	1 182
GARANTIE OSEO	438	235	-	-	-	-	-	-	438	235
TOTAL	2 875	4 158	-	-	2 935	3 789	251	697	6 061	8 643

Le résultat d'activité de portefeuille a baissé de 2 582 K€ soit une variation de 30% par rapport au 1^{er} semestre 2018.



7.3 Autres produits opérationnels

	30/06/2019	30/06/2018
Autres Produits opérationnels	513	270

Les autres produits opérationnels sont composés essentiellement de transferts de charges et de produits immobilisés.

7.4 Autres achats et charges externes

	30/06/2019	30/06/2018	Variation
Production stockée	-2 624	-1 082	-1 542
Variation stocks actifs immobiliers	-162	-3 608	3 446
Achats non stockés	135	3 537	-3 402
Sous-traitance générale	665	708	-43
Locations, entretien & assurances	870	956	-86
Honoraires, prestations extérieures	492	638	-146
Transports, déplacements & réceptions	70	51	19
Frais postaux & de télécommunications	17	17	0
Services bancaires	89	120	-31
Autres Achats & Charges externes	42	42	0
Achats d'actifs immobiliers	-69	120	-189
Autres achats et charges externes	4 772	3 665	1 107

Ce poste affiche une hausse de 1 107 K€, liée aux sorties des terrains sous AMENAGEMENT ET TERRITOIRES HERLIES

7.5 Charges de personnel

- Charges de personnel

	30/06/2019	30/06/2018	Variation
Salaires & traitements	1 643	1 594	49
Charges sociales	900	846	54
Charges de personnel	2 542	2 440	102

Directeur Général, Monsieur Thierry DUJARDIN :

A compter du 17 avril 2018, M. Thierry DUJARDIN nommé Directeur Général perçoit, au titre de son mandat, une rémunération brute annuelle de 150 K€, assorti d'une garantie d'indemnisation à hauteur d'une année de rémunération brute en cas de rupture sans juste motif dudit mandat de Directeur Général.

La Société prendra à sa charge :

- sur présentation des factures correspondantes, au moins 75% des cotisations GSC (Formule 70) de façon que l'ensemble des charges incombant au bénéficiaire (y inclus la GSC) n'excède pas 25% du salaire brut mensuel (hors avantage en nature) pour une durée d'indemnisation de 24 mois et jusqu'à un montant cumulé correspondant à la rémunération brute (fixe + variable) du précédent exercice,
- une indemnité égale à rémunération du mandat social de Directeur Général en cas de révocation sans juste motif dudit mandat pendant le délai de carence prévu par ladite assurance (carence = 12 premiers mois à compter de la première cotisation à l'assurance),
- un régime de retraite complémentaire et surcomplémentaire article 83 dans le cadre du régime collectif pour tous des salariés.
- un véhicule de fonction

7.6 Impôts, taxes et versements assimilés

	30/06/2019	30/06/2018	Variation	
Impôts & taxes s/ rémunérations	60	79	-	19
Autres impôts & taxes	1 011	1 119	-	108
Impôts, taxes et versements assimilés	1 071	1 198	-	127

7.7 Provisions

	30/06/2019	30/06/2018	Variation	
Dotations aux Provisions	-4	3	-	-7

La variation du poste s'explique principalement par :

- la provision pour risque portant sur l'indemnité de cession du Bâtiment EURALLIANCE pour 221 K€
- la reprise de provisions sur les titres BATIXIA pour 210 K€

7.8 Amortissements

	30/06/2019	30/06/2018	Variation	
Dotations aux Amortissements	36	53	-	17

7.9 Autres charges opérationnelles

	30/06/2019	30/06/2018	Variation	
Autres Charges opérationnelles	349	610	-	-261



Les entrepreneurs investisseurs.

Ce poste reprend principalement :

- 187 K€ de quote-part de Résultat à reverser à la MEL sur l'activité d'aménagements
- 74 K€ de jetons de présence

7.10 Produits Financiers

	30/06/2019	30/06/2018	Variation
Plus ou moins value de cessions	2	5	-3
Variation Juste Valeur VMP	-	-	-
Revenus des VMP	6	-	6
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	8	5	3

7.11 Charges Financières

	30/06/2019	30/06/2018	Variation
Charges Financières	1 138	1 326	-188

La baisse des charges et produits financiers est la conséquence de la baisse des taux d'intérêts.

7.12 Impôts sur les sociétés

La charge d'impôt comprend :

- L'impôt sur les sociétés dû par les entités du groupe sur la période
- La charge d'impôts latente sur les plus-values constatées en juste valeur

	30/06/2019	30/06/2018	Variation
Impôt exigible	5 294	- 20	5 314
Impôts différés générés	- 3 824	1 326	- 5 150
Impôts neutralisés	-	-	-
Impôts	1 469	1 306	163

En 2008, le groupe a mis en place une intégration fiscale entre les structures : GROUPE IRD et BATIXIS. En 2009, NORD TRANSMISSION est venue s'ajouter à cette intégration fiscale.

A compter de 2010, la convention d'intégration fiscale a été élargie aux sociétés FORELOG, FONCIERE DE LA PILATERIE, et IMMOBILIERES ET TERRITOIRES. En 2013, c'est au tour d'AMENAGEMENT ET TERRITOIRE et AMENAGEMENT ET TERRITOIRES HERLIES de faire partie de l'intégration fiscale puis, en 2014, FEE DES REVES et DES DEUX PONTS ont également adopté la convention. En 2016, AMENAGEMENT ET TERRITOIRES HALLUIN a rejoint le groupe d'intégration fiscale.

L'impact positif de cette intégration est traité en consolidation en tant que réduction de la charge fiscale de l'exercice.

La loi de finances pour 2010, votée le 30 décembre 2009, a supprimé l'assujettissement des entités fiscales françaises à la taxe professionnelle à compter de 2010 et l'a remplacée par la Contribution Économique Territoriale (C.E.T) qui comprend deux contributions :

- La Cotisation Foncière des Entreprises (C.F.E) assise sur les valeurs locatives foncières de l'ancienne Taxe Professionnelle ;
- La Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (C.V.A.E), assise sur la valeur ajoutée résultant des comptes sociaux.

Le groupe comptabilisait la taxe professionnelle en charges opérationnelles.

Le groupe a conclu que le changement fiscal mentionné ci-dessus consistait essentiellement en une modification des modalités de calcul de l'impôt local français, sans en changer globalement la nature. Le groupe considère donc qu'il n'y a pas lieu d'appliquer à la CVAE comme à la CFE un traitement comptable différent de celui de la taxe professionnelle. Ces deux contributions seront donc classées en charges opérationnelles, sans changement par rapport à celui retenu pour la taxe professionnelle.

Preuve d'impôt global 30/06/2019	BASE	IS	Incidence sur le taux d'impôt	Preuve d'impôt global 31/12/2018	BASE	IS	Incidence sur le taux d'impôt
Résultat net des sociétés intégrées	6 060 839			Résultat net des sociétés intégrées	16 494 319		
Impôt exigible	5 293 858			Impôt exigible	414 928		
Impôts différés	-3 824 419			Impôts différés	4 194 320		
Base taxable	7 530 278	2 108 478	28,00%	Base taxable	21 103 567	5 908 999	28,00%
Différences permanentes		-746 387	-7,06%	Différences permanentes		490 361	4,64%
Ecritures conso sans incidence d'impôt		-137 843	-1,30%	Ecritures conso sans incidence d'impôt		-861 530	-8,15%
Ecritures conso avec incidence d'impôt		-	-	Ecritures conso avec incidence d'impôt		-104 667	-0,99%
Impact des déficits		488 244	4,62%	Impact des déficits		55 743	0,53%
Intégration fiscale		-920 853	-8,72%	Intégration fiscale		90 136	0,85%
Crédit d'impôt		-21 476	-0,20%	Crédit d'impôt		-158 061	-1,50%
Incidence des différences de taux		699 276	6,62%	Incidence des différences de taux		-811 732	-7,68%
Contribution additionnelle		-	-	Contribution additionnelle		-	-
Autres		-	-	Autres		-	-
IS comptabilisé		1 469 439	19,51%	IS comptabilisé		4 609 248	21,84%

7.13 Détermination du nombre d'action et du résultat par action

Les actions propres détenues en fin de période viennent en déduction des capitaux propres. Les pertes ou produits supportés sur les actions propres sont exclus du résultat.

Le résultat par action, en application de la norme IAS 33, et l'obligation d'imputer obligatoirement sur les fonds propres les actions d'autocontrôle est déterminé en divisant le résultat net par le nombre d'actions de la société, déduction faite du nombre d'actions détenues dans le cadre de l'autocontrôle.

Résultat par action	30/06/2019	31/12/2018	30/06/2018
Résultat de la Période	5 405	8 518	5 031
Actions Ordinaires (en milliers)	2 903	2 903	2 903
Actions Auto-détenues (en milliers)	14	15	10
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	2 889	2 888	2 893
Résultat par action	1,87	2,95	1,74
Résultat de la Période	5 405	8 518	5 031
Actions Ordinaires (en milliers)	2 903	2 903	2 903
Actions Auto-détenues (en milliers)	14	15	10
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	2 889	2 888	2 893
Options d'achats et de souscription	-	-	-
Résultat dilué par action	1,87	2,95	1,74

7.14 Location simple

Le Groupe donne en location simple ses immeubles de placement. Les paiements futurs minimums au titre des contrats non résiliables se détaillent comme suit :

En K€	Loyers à percevoir		
	30/06/2019	31/12/2018	30/06/2018
A moins d'un an	7 444	9 685	11 937
Entre un an et cinq ans	22 630	32 567	34 360
A plus de cinq ans	6 206	19 058	19 235
Total	36 280	61 310	65 532

7.15 Transactions avec les parties liées.

Le groupe a conclu avec un actionnaire « le GIPEL » un accord portant sur deux comptes courants, l'un de 1 487 K€ sur la société GROUPE IRD et l'autre sur Crèches et Entreprises pour 500K€. Celui-ci a fait l'objet d'un remboursement total sur le 1^{er} semestre 2019. La charge d'intérêts de ces comptes courants s'élève à 10 K€ au 30/06/2019 contre 12K€ sur le 1^{er} semestre 2018.

La société GROUPE IRD facture la sous-location de l'ensemble immobilier « Entreprises et Cités » à la société RESALLIANCE SERVICES, filiale de l'actionnaire RESALLIANCE SA. Cette sous-location a généré 896 K€ de chiffre d'affaires sur ce 1^{er} semestre contre 881K€ au 30 juin 2018.

GROUPE IRD a émis 10 M€ d'obligations auprès de ces actionnaires GIPEL, CCI Grand Lille, Emploi et Handicap au taux de 2.25% sur une durée de 5 ans, ces obligations ont généré 113 K€ d'intérêts dans les comptes consolidés au 30 juin 2019 contre 146 K€ en 2018.

Il existe depuis le 1er janvier 2018 des conventions de prestations administratives, informatiques, ressources humaines, paie et communication entre GROUPE IRD et ses filiales, et RESALLIANCE SERVICES. Ces conventions ont impacté les comptes pour un montant de 576 K€ au 30 juin 2019 contre 577 K€ au 30 juin 2018.

7.16 Engagements hors bilan

7.16.1 Engagements accordés :

- Différentes entités du groupe ont donné des garanties dans le cadre des emprunts qu'elles ont contractés

Société	Capital restant dû (en K€)	Nature de la garantie
BATIXIS	3 657	Hypothèques sur bâtiments ou privilèges de prêteur de deniers, Caution GROUPE IRD
AVENIR & TERRITOIRES	16 778	Hypothèques sur bâtiments
FORELOG	4 046	Caution GROUPE IRD, nantissement titres, promesses d'hypothèques et privilèges de prêteur de deniers
SCI BUREAUX DU SART	21 500	Hypothèque, Caution Groupe IRD, Avenir et Territoires et Batixis
SCI SIRS	420	Caution GROUPE IRD
JARDIN D'EAU 1	9 459	Hypothèque
JARDIN D'EAU 2	6 855	Hypothèque
CRECHES ET ENTREPRISES	1 841	Hypothèque
EPHIMMO	9 589	Hypothèque
SCI DU 36	8 048	Hypothèque
SCI FIMMO 2007	2 788	Hypothèque sur bâtiment + caution Avenir et Territoires

- Covenants : dans le cadre des emprunts souscrits, le groupe IRD s'est engagé à respecter les ratios suivants :
 - Sur trois lignes de tirage pour un montant global de 24 000 K€, ratio dettes financières nettes / capitaux propres conso < 90% ; au 30 juin 2019, ce ratio s'élève à 37.69%. (Les Obligations émises 10 000 K€ et les comptes courants bloqués 1487 K€ figurent dans le calcul des capitaux propres consolidés, les dettes financières sont nettes d'une avance preneur de 1 857 K€)
 - Sur une ligne de tirage pour un montant de 6 000 K€, rapport immeuble de placement + actifs financiers en juste valeur / endettement financier consolidé net > 145%, au 30 juin 2019, ce ratio s'élève à 380%.

- Des emprunts FORELOG dont le capital restant dû représente 2 531K€, ratio valeur d’actifs de FORELOG en cours > 140% ; au 30 juin 2019, ce ratio s’élève à 216%.
- Un emprunt AVENIR ET TERRITOIRES dont le capital restant dû représente 639 K€, ratio dettes financières nettes / capitaux propres conso AVENIR ET TERRITOIRES < 350% ; au 30 juin 2019, ce ratio s’élève à 42.67%
- Un emprunt BATIXIS dont le capital restant dû s’élève à 905 K€, ratio dette financière nette / Immeuble de placement en juste Valeur < 70% au niveau social de Batixis, ce ratio s’élève au 30 juin à 5.04%.
- VEFA : Plusieurs sociétés du groupe sont en cours d’acquisition de biens immobiliers dans le cadre de contrats souscrits sous la forme d’une Vente en l’État Futur d’Achèvement (VEFA) sur lequel Groupe IRD a engagé sa caution :

Il s’agit notamment de :

Société	Montant en K€	Nature
AVENIR ET TERRITOIRES	152	Immeuble de bureaux à Lezennes
BUREAUX DU SART	12 711	Immeuble de bureaux à Loos
JARDIN D'EAU n°1	233	Immeuble de bureaux à Marcq en baroeul
JARDIN D'EAU n°2	30	Immeuble de bureaux à Marcq en baroeul

7.16.2 Engagements reçus :

Des lignes de crédit pour un montant global de 33 000 K€ ont été mises en place sur le premier semestre 2017. Au 30 juin 2019, elles n’ont pas été utilisées.

8 INFORMATIONS EN MATIERE D'ANALYSE SECTORIELLE

L'approche bilancielle par activité des éléments consolidés se présente comme suit :

ACTIF 31/12/2018 en K€	TOTAL ACTIVITE	CAPITAL INVESTISSEMENT	INTERMEDIATION	IMMOBILIER	IRD
Goodwill	391	-	391	-	-
Autres Immobilisations incorporelles	165	16	138	-	11
Immeubles de placement	184 863	-	-	184 863	-
Autres Immobilisations corporelles	385	74	2	251	59
Titres évalués par mise en équivalence	12 368	8 127	-	4 242	-
Actifs financiers évalués à la juste valeur	85 581	74 478	4	5 818	5 282
Impôts différés actifs	267	39	13	171	43
Produits dérivés ayant une juste valeur positive	-	-	-	-	-
Autres actifs non courants	2 637	-	-	2 218	418
ACTIF NON COURANT	286 657	82 734	548	197 563	5 813
Stock, produits et services en cours	10 742	-	-	10 742	-
Clients et comptes rattachés	5 238	784	216	3 702	537
Autres actifs courants	9 684	3 409	23	6 033	219
Actifs destinés à être cédés	37 536	-	-	37 536	-
Trésorerie et équivalent de trésorerie	22 730	7 668	3	10 542	4 517
Impôts Courants	135	66	-	-	69
ACTIF COURANT	86 065	11 927	242	68 555	5 342
TOTAL ACTIF	372 722	94 660	790	266 118	11 155

ACTIF 30/06/2019 en K€	TOTAL ACTIVITE	CAPITAL INVESTISSEMENT	INTERMEDIATION	IMMOBILIER	IRD
Goodwill	391	-	391	-	-
Autres Immobilisations incorporelles	187	16	137	-	34
Immeubles de placement	191 710	-	-	191 709	0
Autres Immobilisations corporelles	358	72	5	222	59
Titres évalués par mise en équivalence	15 332	7 908	-	7 424	-
Actifs financiers évalués à la juste valeur	95 221	83 058	4	5 960	6 199
Impôts différés actifs	189	39	16	135	-
Produits dérivés ayant une juste valeur positive	-	-	-	-	-
Autres actifs non courants	2 459	-	-	2 040	418
ACTIF NON COURANT	305 847	91 093	553	207 490	6 710
Stock, produits et services en cours	8 283	-	-	8 283	-
Clients et comptes rattachés	5 246	788	441	3 421	597
Autres actifs courants	5 848	2 012	39	3 593	205
Actifs destinés à être cédés	1 060	-	-	1 060	-
Trésorerie et équivalent de trésorerie	27 665	7 122	195	4 622	15 725
Impôts Courants	655	53	-	5	598
ACTIF COURANT	48 757	9 975	675	20 984	17 125
TOTAL ACTIF	354 604	101 067	1 228	228 474	23 835

PASSIF 31/12/2018 en K€	TOTAL ACTIVITE	CAPITAL INVESTISSEMENT	INTERMEDIATION	IMMOBILIER	IRD
Capital souscrit	44 275	0	0	0	44 275
Primes d'émission	13 185	0	0	0	13 185
Réserves	34 627	20 993	-585	17 087	-2 867
Résultat	8 518	1 996	307	7 724	-1 510
Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société	100 605	22 989	-278	24 811	53 083
Réserves Minoritaires Instruments dérivés	77 428	41 414	0	39 969	-3 955
Résultat des participations ne donnant pas le contrôle	8 358	869	0	7 490	0
Capitaux Propres	186 391	65 272	-278	72 270	49 128
Obligations	-	-	-	-	0
Emprunts long-terme	89 450	0	0	89 450	0
Produits dérivés ayant une juste valeur négative	522	0	0	521	0
Provisions non courantes	638	168	47	427	-5
Impôts différés passifs	15 429	0	0	17 028	-1 599
Autres passifs non courants	12 807	4 510	0	1 500	6 797
Passif non courant	118 846	4 678	47	108 926	5 193
Fournisseurs et comptes rattachés	6 490	444	39	5 592	415
Impôts Courants	218	0	0	218	0
Dettes financières courantes	39 153	0	0	12 037	27 116
Provisions courantes	-	-	-	0	0
Autres passifs courants	21 626	24 267	982	67 074	-70 698
Passif Courant	67 487	24 711	1 021	84 921	-43 167
TOTAL PASSIF	372 722	94 660	790	266 118	11 155



PASSIF 30/06/2019 en K€	TOTAL ACTIVITE	CAPITAL INVESTISSEMENT	INTERMEDIATION	IMMOBILIER	IRD
Capital souscrit	44 275	0	0	0	44 275
Primes d'émission	13 185	0	0	0	13 185
Réserves	40 880	24 393	-601	30 045	-12 958
Résultat	5 405	1 599	352	2 936	518
Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société	103 745	25 992	-249	32 981	45 020
Réserves Minoritaires Instruments dérivés	85 304	41 892	0	47 031	-3 619
Résultat des participations ne donnant pas le contrôle	706	-235	0	942	0
Capitaux Propres	189 755	67 649	-249	80 954	41 401
Obligations	-				0
Emprunts long-terme	88 987	0	0	88 987	0
Produits dérivés ayant une juste valeur négative	1 289	0	0	1 289	0
Provisions non courantes	943	171	56	716	0
Impôts différés passifs	11 303	0	0	7 189	4 114
Autres passifs non courants	10 502	3 275	0	835	6 392
Passif non courant	113 024	3 446	56	99 015	10 507
Fournisseurs et comptes rattachés	2 656	336	72	1 808	441
Impôts Courants	5 567	0	7	5 560	0
Dettes financières courantes	16 386	0	0	6 229	10 157
Provisions courantes	0	0	0	0	0
Autres passifs courants	27 216	29 637	1 340	34 909	-38 670
Passif Courant	51 825	29 973	1 419	48 506	-28 072
TOTAL PASSIF	354 604	101 067	1 226	228 475	23 837



Compte de Résultat 30/06/2018 en K€	TOTAL ACTIVITE	CAPITAL INVESTISSEMENT	INTERMEDIATION	IMMOBILIER	GROUPE IRD
Chiffre d'affaires	10 023	206	201	9 613	3
Résultat de l'activité de portefeuille	8 643	4 157	-	3 789	696
Autres Produits opérationnels	270	5	136	93	36
TOTAL PRODUITS OPERATIONNELS	18 936	4 368	337	13 495	735
Autres achats et charges externes	- 3 665	- 615	- 93	- 2 422	- 535
Charges de personnel	- 2 440	- 865	- 326	- 595	- 654
Impôts, taxes et versements assimilés	- 1 198	- 199	- 7	- 977	- 16
Dotations aux Provisions	3	4	84	317	233
Dotations aux Amortissements	- 55	- 5	- 2	- 47	- 2
Autres Charges opérationnelles	- 610	- 47	- 193	- 789	- 62
TOTAL CHARGES OPERATIONNELLES	- 7 966	- 1 633	- 151	- 5 147	- 1 036
RESULTAT OPERATIONNEL	10 972	2 735	185	8 350	- 301
Produits Financiers	6	5	-	-	1
Charges Financières	- 1 326	-	-	- 1 081	- 245
RESULTAT FINANCIER	- 1 320	5	-	- 1 081	- 244
Part dans le résultat net des MEE	- 146	- 137	-	- 9	-
RESULTAT AVANT IMPOT	9 505	2 605	185	7 259	- 544
Impôts	- 1 306	46	- 51	- 1 703	402
Résultat des activités destinées à être cédées	-	-	-	-	-
RESULTAT DE LA PERIODE	8 199	2 651	134	5 556	- 143
Participations ne donnant pas le contrôle	3 167	854	-	2 314	-
Résultat des propriétaires de la société	5 031	1 798	134	3 242	- 143

Compte de Résultat 30/06/2019 en K€	TOTAL ACTIVITE	CAPITAL INVESTISSEMENT	INTERMEDIATION	IMMOBILIER	GRUPE IRD
Chiffre d'affaires	10 869	348	744	9 761	15
Résultat de l'activité de portefeuille	6 061	2 875	-	2 935	251
Autres Produits opérationnels	513	13	16	447	37
TOTAL PRODUITS OPERATIONNELS	17 442	3 236	760	13 143	303
Autres achats et charges externes	- 4 772	- 583	- 107	- 3 537	- 547
Charges de personnel	- 2 542	- 876	- 466	- 621	- 580
Impôts, taxes et versements assimilés	- 1 071	- 135	- 16	- 901	- 20
Dotations aux Provisions	- 4	14	1	21	3
Dotations aux Amortissements	- 43	5	2	29	7
Autres Charges opérationnelles	- 349	- 78	318	913	324
TOTAL CHARGES OPERATIONNELLES	- 8 782	- 1 663	- 273	- 6 019	- 826
RESULTAT OPERATIONNEL	8 661	1 573	486	7 127	- 523
Produits Financiers	8	3	-	-	4
Charges Financières	- 1 138	-	-	- 1 000	- 138
RESULTAT FINANCIER	- 1 130	3	-	- 1 000	- 134
Part dans le résultat net des MEE	50	- 218	-	269	-
RESULTAT AVANT IMPOT	7 580	1 358	486	6 396	- 657
Impôts	- 1 469	6	- 135	- 2 515	1 175
Résultat des activités destinées à être cédées	-	-	-	-	-
RESULTAT DE LA PERIODE	6 111	1 364	352	3 880	518
Participations ne donnant pas le contrôle	706	- 235	-	942	-
Résultat des propriétaires de la société	5 405	1 599	352	2 936	518

ATTESTATION DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

Je soussigné,

Monsieur Thierry DUJARDIN, Directeur Général du GROUPE IRD, Société Anonyme au capital de 44.274.913,25 €, dont le siège social est situé à MARCQ EN BAROEUL (59700) – 40 rue Eugène Jacquet, inscrit au RCS de LILLE sous le numéro 456 504 877,

Atteste, à ma connaissance, que les comptes consolidés arrêtés au 30 juin 2019 pour le semestre écoulé sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité ci-joint présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice 2019, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Fait à Marcq en Baroeul,
Le 30 septembre 2019

Le Directeur Général
THIERRY DUJARDIN



KPMG AUDIT NORD
36, rue Eugène Jacquet
CS 75039
59705 Marcq en Baroeul Cedex
France

AEQUITAS Audit

9 rue Delesalle
ZAC du Pré Catelan
59110 La Madeleine

Groupe IRD SA

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2019

Période du 1er janvier 2019 au 30 juin 2019
Groupe IRD SA
40 rue Eugène Jacquet - 59700 Marcq-en-Baroeul



KPMG AUDIT NORD
36, rue Eugène Jacquet
CS 75039
59705 Marcq en Baroeul Cedex
France

AEQUITAS Audit

9 rue Delesalle
ZAC du Pré Catelan
59110 La Madeleine

Groupe IRD SA

Siège social : 40 rue Eugène Jacquet - 59700 Marcq-en-Baroeul
Capital social : €.44 274 913,25

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2019

Période du 1^{er} janvier 2019 au 30 juin 2019

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale et en application de l'article L.451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés condensés de la société Groupe IRD SA, relatifs à la période du 1^{er} janvier 2019 au 30 juin 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés condensés ont été établis sous la responsabilité de votre Conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

I – Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés condensés avec la norme IAS 34 - norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 3.1 de l'annexe qui expose l'application à compter du 1^{er} janvier 2019 de la norme IFRS 16 « Contrats de location ».

II – Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés condensés sur lesquels a porté notre examen limité. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés condensés.

Marcq en Baroeul, le 30 septembre 2019

La Madeleine, le 30 septembre 2019

KPMG Audit Nord

AEQUITAS Audit

Patrick Lequint
Associé

Benoît Vanderschelden
Associé