



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 actionariat, 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> | 113 |
| | <i>7.16.2 Engagements recus :</i> | 114 |
| 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 décôter 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 | GROUPE 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) | |
| TERRAIN | 10 276 | Coût historique | | Plus le prix de vente au m ² est élevé plus la juste valeur estimée augmente. |

(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 :

| DETTE FINANCIERE | 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 |

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 1er 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