



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 2021**



Les entrepreneurs investisseurs.

# SOMMAIRE

<b>A.</b>	<b>Rapport de Gestion du conseil d'administration</b>	<b>3</b>
<b>B.</b>	<b>Comptes consolidés semestriels GROUPE IRD 2021</b>	<b>37</b>
<b>C.</b>	<b>Attestation de la personne responsable</b>	<b>126</b>
<b>D.</b>	<b>Rapports des Commissaires aux Comptes</b>	<b>127</b>

## **GROUPE IRD**

Société 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<sup>ER</sup> SEMESTRE 2021**

### **PRINCIPAUX EVENEMENTS DU SEMESTRE**

- Développement de partenariats opérationnels notamment avec PICARDIE INVESTISSEMENTS GESTION
- Investissements au sein de nouveaux fonds
  - o FE2T, fonds de capital transformation sous gestion d'IRD Gestion et dont le premier closing est prévu en septembre/octobre 2021
  - o FINOVAM 2, fonds d'amorçage sous gestion de la SGP Finovam Gestion, dont le Groupe IRD est actionnaire, et créé en association avec le Conseil Régional des Hauts de France, Finorpa et Picardie Avenir
  - o CATHAY CAPITAL Small Cap 4, fonds Franco-Chinois géré par la SGP CATHAY CAPITAL PRIVATE EQUITY, que le Groupe IRD a accompagné sur deux autres fonds antérieurs
  - o GEI 3, fonds successeur de GEI 2 et géré par la SGP Poincaré Gestion
- Lancement de plusieurs chantiers pour renforcer l'esprit d'entreprise et les dynamiques RH et managériales (Projet « Raison de faire », nouveau contrat d'intéressement)



## EVENEMENTS IMPORTANTS DEPUIS LE 1<sup>er</sup> JUILLET 2021

- Réorganisation du capital avec la sortie du Crédit Coopératif et l'entrée de la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE HAUTS DE FRANCE à hauteur de 12,84%.

Le résultat consolidé groupe au 1<sup>er</sup> semestre 2021 s'établit à 10.859 k€ dont 8.243 k€ part du groupe et 2.616 k€ part des minoritaires.

### 1 – GROUPE IRD S.A.

Capital Développement			
Libellé	Engagement brut	Montant non libéré	Juste Valeur
<i>CAP CROISSANCE</i>	1 050 000 €	280 000 €	1 428 200 €
<i>CAP ENTREPRENEURS 2</i>	2 600 000 €	1 560 000 €	2 600 000 €
<i>FCPR CATHAY CAPITAL 1</i>	902 910 €	161 700 €	382 886 €
<i>FCPR CATHAY CAPITAL 3</i>	3 165 400 €	354 991 €	5 573 900 €
<i>FCPR CATHAY CAPITAL 4</i>	5 000 000 €	4 035 749 €	5 000 000 €
<i>FE2T</i>	10 000 000 €	9 700 000 €	10 000 000 €
<i>FINOVAM 2</i>	4 000 000 €	3 800 000 €	4 000 000 €
<i>GEI</i>	-	-	8 565 500 €
<i>GEI 2</i>	10 000 000 €	1 800 000 €	12 902 400 €
<i>HUMANIS CROISSANCE HAUTS-DE-France</i>	5 000 000 €	2 664 000 €	5 000 000 €
<i>REBOOST</i>	1 000 000 €	900 000 €	1 000 000 €
<i>VIVES II</i>	1 677 014 €	300 000 €	2 334 200 €
<b>TOTAL</b>	<b>44 395 324 €</b>	<b>25 556 440 €</b>	<b>58 787 086 €</b>

Les fonds en fin de période d'investissement sont surlignés en gris

### **CAP CROISSANCE (géré par UI GESTION)**

La période d'investissement du fonds est terminée. Le FPCI a investi dans 11 sociétés pour un montant total de 14,26 M€.

Au cours du 1er semestre 2021, le FPCI a cédé une ligne conduisant à une distribution de 2,1 M€ en février.

Il reste 7 lignes en portefeuille.

Depuis, le 30 juin, la cession d'une ligne a été concrétisée fin juillet conduisant à un produit de 1,3 M€. Une autre distribution d'environ 1 M€ est prévu prochainement.

### **CAP ENTREPRENEURS 2 (géré par UI GESTION)**

Fonds successeur de CAP CROISSANCE. Engagements 32,5 M€. Le closing final du fonds a eu lieu fin juillet 2021 sur cette base - L'engagement total du Groupe IRD est de 3 M€ (Soit 9,2%), dont 400 K€ versés en juillet 2021. L'Actif Net au 30 juin 2021 est de 9,6 M€

Le fonds poursuit son déploiement et a réalisé 5 investissements à date. 3 de ces investissements sont accompagnés par le Groupe IRD (à travers IRD ENTREPRENEURS ou NORD CROISSANCE).

### **CATHAY CAPITAL 1 (géré par CATHAY CAPITAL PRIVATE EQUITY)**

Montant du fonds : 67 M€.

Ce fonds est en cours de remboursement ; Le GROUPE IRD n'a plus qu'un engagement brut de 903 k€. Sur les 17 lignes de participations que comportait ce fonds, 15 ont été cédées avec un multiple de 2,2. L'équipe de gestion cherche des solutions de sortie concernant les 2 lignes restantes.

### **CATHAY CAPITAL 3 (géré par CATHAY CAPITAL PRIVATE EQUITY)**

Montant du fonds 227 M€. Au 30 juin 2021, le Fonds avait réalisé 17 investissements.

Ce fonds est désormais en cours de remboursement suite à la clôture de la période d'investissement. L'engagement brut résiduel de GROUPE IRD n'est plus que de 3,16 M€ sur les 5 M€ initialement investis. En effet, des cessions, avec de belles performances, ont déjà eu lieu ce qui a abouti à un remboursement partiel des souscriptions.

Deux introductions en bourse ont été réalisées, l'une en Chine et l'autre aux États-Unis sur le NASDAQ, avec des plus-values importantes attendus en 2022 (close de lock up).

### **CATHAY CAPITAL 4 (géré par CATHAY CAPITAL PRIVATE EQUITY)**

Cathay Smallcap IV vise à investir dans des PME en Europe, en Asie (Chine et Asie du Sud-Est) et en Amérique du Nord. Le fonds investit principalement dans des opérations de capital développement. Les tickets d'investissement sont de 15 à 20 millions d'euros dans des entreprises dont la valorisation est généralement inférieure à 120 millions d'euros.

Le fonds se concentre sur les soins de santé et le bien-être, les services et technologies B2B (par exemple, les logiciels SaaS / la transformation numérique) et les consommateurs (biens, services et éducation).

La levée est de près de 200 M€ à ce jour, avec une taille cible du fonds de 300 millions d'euros.

Le rythme d'investissement de Cathay Smallcap IV est satisfaisant avec déjà deux sociétés en portefeuille (1 en France et 1 en Chine), et un pipeline très solide pour les mois à venir.

L'investissement de GROUPE IRD dans ce fonds est de 5 M€.

### **FE2T (géré par IRD GESTION)**

Fonds de capital transformation à destination des PME/ETI régionales, le FE2T a été créé avec des familles entrepreneuriales et des investisseurs bancaires et institutionnels. L'originalité de son positionnement repose sur l'association de deux sociétés de gestion régionales (IRD Gestion et Picardie Investissement Gestion), d'entrepreneurs engagés sur le territoire et prêts à mettre à disposition leur ressources et leur réseau et une équipe d'expertise en transformation d'entreprises et des business models. L'objectif est de déployer des compétences importantes dans la transformation de ces entreprises associées à des capacités d'investissement significatives

Ce fonds, dont le 1<sup>er</sup> closing interviendra en septembre/octobre sur une base de l'ordre de 60 M€, vise à accompagner les entreprises régionales en s'appuyant sur les compétences en diagnostic et en accompagnement de la transformation d'Arnaud Marion, expert français reconnu, et de son équipe.

Ce fonds permet au Groupe IRD de renforcer son positionnement régional sur le segment des ETI avec un projet original tant par le potentiel d'investissement que l'approche intégrant des expertises très en amont et en accompagnement.

LE GROUPE IRD a souscrit à ce fonds géré par IRD GESTION à hauteur de 10 M€.

### **FINOVAM 2 (géré par FINOVAM GESTION, dont le GROUPE IRD est actionnaire à hauteur de 32 %)**

FINOVAM 2 est un fonds d'amorçage doté, lors du premier closing en mars 2021, de 14 M€. Fonds successeur de FINOVAM, ses souscripteurs sont, outre le GROUPE IRD, le Conseil Régional Hauts de France, Finorpa et Picardie Avenir (filiale de Picardie Investissement). Il intervient sur l'ensemble de la région des Hauts de France, sur des tickets d'au maximum 300 K€ en premier tour de table. Depuis sa création, FINOVAM 2 a étudié 27 projets et agréé un dossier.

### **GEI 1 (géré par POINCARE GESTION)**

Le fonds a levé 55,5 M€. La phase d'investissement est clôturée depuis juin 2016. – Les 10 M€ engagés par l'IRD ont été d'ores et déjà remboursés. Aucun réinvestissement dans des lignes existantes et aucune cession de lignes au 1<sup>er</sup> semestre 2021 ne sont intervenus.

Au 30 juin, le portefeuille comportait 5 lignes de participation représentant un investissement initial de 26,8 M€. Au cours du mois de juillet, une nouvelle participation a été cédée. D'autres cessions sont prévues fin 2021 ainsi qu'au cours du premier semestre 2022, avec une perspective de liquidation finale du fonds au cours du premier semestre 2023.

### **GEI 2 (géré par POINCARE GESTION)**

Le fonds a levé 104,9 M€. Aucun investissement n'est intervenu au cours du premier semestre. Une participation a été cédée avec des résultats significatifs.

Au 30 juin 2021, le portefeuille comporte 12 lignes dont le prix de revient global est de 84,6 M€. Le dernier investissement du fonds est intervenu début juillet 2021 pour un montant de 4,5 M€.

La période d'investissement est désormais close et 3 nouvelles cessions de participations sont attendues sur le second semestre.

### **HUMANIS CROISSANCE HDF (géré par HGA)**

Il n'y a pas eu de décaissement sur la période.

L'engagement global du Fonds est de 50 M€ - Montant Global versé : 23 M€ sur 10 opérations - Montant non appelé : 27 M€ - Montant versé par IRD : 2,3 M€

Eléments post 30/06/21 : La période d'investissement du Fonds, renouvelée pour une période d'un an une première fois en 2019, puis une seconde en 2020, s'est achevée le 23/08/21 ; ce qui devrait permettre une prochaine première distribution du fonds.

### **REBOOST (géré par FRI Gestion – GROUPE SIPAREX)**

REBOOST est un fonds de consolidation, qui vise à accompagner le repositionnement ou le développement de PME régionales ayant rencontré des difficultés conjoncturelles.

Sur un objectif final de fonds sous gestion de 30 M€, l'équipe de gestion a collecté à fin juin 2021 25 M€, avec, outre le GROUPE IRD, des investisseurs institutionnels (Conseil Régional, BPI France), bancaires (Crédit Mutuel Nord Europe, Caisse d'Epargne, Crédits Agricoles), assureurs ou mutualistes (Harmonie Mutuelle, Groupama) et des syndicats professionnels (UIMM, UITH).

Depuis sa création, l'équipe de gestion avait reçu, à fin juin 2021, 42 dossiers et mis à l'étude. Un dossier a été accordé (décaissement reporté en attente d'éléments complémentaires).

### **VIVES II (géré par SOPARTEC)**

Au 30 juin 2021, le montant appelé est de 36,38 M€, soit 85 % de l'engagement total de souscription pour 42,8 M€

Le fonds a investi dans 17 lignes pour un montant cumulé de 27,72 M€. 11 lignes sont toujours en portefeuille après 5 sorties (dont une sortie partielle) et deux dépréciations totales. Ces 11 lignes représentent un montant d'acquisition de 21,4 M€ pour une juste valeur de 48,3 M€.



<b>Immobilier</b>		
	<b>Engagement brut</b>	<b>Juste Valeur</b>
<i>Immeuble Entreprises et Cités</i>	23 405 375 €	22 945 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>23 405 375 €</b>	<b>22 945 000 €</b>

Actif n'ayant pas fait l'objet d'une évaluation par un expert externe au Groupe au 30 juin 2021 (dernière évaluation décembre 2020)

## 2 - ACTIVITES DU POLE DE CAPITAL INVESTISSEMENT

Le GROUPE IRD est présent sur l'ensemble des segments du capital investissement (capital amorce, capital-risque, capital développement et capital transformation) au travers de structures filialisées ou de FPCI sous gestion et de partenariats opérationnels ou stratégiques

Structures filialisées ou FPCI sous gestion :

- Sous gestion d'IRD Gestion : Nord Création (capital risque), Nord Croissance, IRD Entrepreneurs et Humanis Croissance HdF (capital développement), FE2T (capital transformation)
- Sous gestion de Finovam Gestion (dont le GROUPE IRD est actionnaire) : Finovam 1 et Finovam 2 (capital amorce)

Partenariats opérationnels ou stratégiques accompagnés que le Groupe IRD accompagne en tant que souscripteur, avec pour objectif de compléter ses capacités d'intervention

- Sous gestion de Poincaré Gestion : GEI 1, GEI 2 et désormais GEI 3 (capital développement)
- Sous gestion d'UI Gestion : Cap Croissance et Cap Entrepreneurs 2 (capital développement)
- Sous gestion de Siparex : Reboost (fonds de consolidation)

### La principale société de gestion en capital investissement du GROUPE IRD est IRD GESTION

La SGP IRD GESTION (GROUPE IRD 55 % - RESALLIANCE 45 %), sous agrément AMF, gère depuis 2017 NORD CREATION et NORD CROISSANCE. En 2019, elle a levé le fonds IRD Entrepreneurs et finalise, en 2021, la levée du FE2T (FONDS ENTREPRENEURIAL TERRITORIAL DE TRANSFORMATION).

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 de FPCI.

Les produits de la SGP IRD GESTION sont constitués de commissions de gestion, de prestations de conseil, de frais de montage et d'accompagnements d'entreprises, et de prestations auprès des fonds.

Outre le déploiement des fonds sous gestion et la gestion des portefeuilles et le suivi des participations, IRD GESTION s'est concentrée le premier semestre sur la création du FE2T dont le closing est prévu en septembre/octobre pour plus de 60 M€.



Par ailleurs, IRD GESTION a candidaté à la gestion d'une enveloppe d'Obligations Relance et a été retenue à hauteur de 20M€ dans le cadre d'un groupement national comprenant notamment SIPAREX et PICARDIE INVESTISSEMENT GESTION.

### IRD Gestion (NORD CROISSANCE - NORD CREATION – IRD ENTREPRENEURS – FE2T)

ACTIVITE			
	Nombre		% de variation
	1er Semestre 2021	1er Semestre 2020	
<i>Contacts</i>	133	64	108%
<i>Dossiers à l'étude</i>	29	7	314%
<i>Dossiers étudiés</i>	15	21	-29%
<i>Dossiers comités</i>	11	12	-8%
<i>Dossiers agréés</i>	10	12	-17%
<i>Concours versés</i>	7	11	-36%

Le nombre de contacts a repris nettement et revient à un niveau normatif après le premier semestre 2020 de confinement. Rappelons que les autres fonds animés par IRD Gestion (IDEF, Construire Demain, les SLI et INOVAM) ont cessé leurs activités d'investissement.

EXPLOITATION			
	Montants		% de variation
	1er Semestre 2021	1er Semestre 2020	
<i>Participations</i>	2 781 049 €	3 007 400 €	-8%
<i>Comptes courants</i>		100 000 €	-100%
<i>Obligations convertibles</i>	1 088 025 €	1 029 569 €	6%
<b>Total versements</b>	<b>3 869 074 €</b>	<b>4 136 969 €</b>	-6%

Les versements sont concentrés sur Nord Création et IRD Entrepreneurs qui sont restés très actifs sur la période, malgré un marché très concurrencé marqué par l'abondance de ressources financières et une « envolée » des valorisations. A noter également qu'il faut ajouter à ces chiffres une opération de 2,3 M€ sur IRD Entrepreneurs, signée en juin mais non décaissée à date et non reprise dans ces chiffres.

<b>Sorties (nombre)</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	
<i>Montants d'acquisition</i>	2 559 348 €	1 803 297 €	42%
<i>+/- Value brute globale</i>	2 000 869 €	170 645 €	1073%
<i>Produits de cessions</i>	4 560 217 €	1 973 942 €	131%
<i>Reprise de provisions et garanties</i>	184 979 €	402 428 €	-54%

Le premier semestre est très actif en cessions avec un montant de PV de 2 M€. D'autres cessions, tant sur Nord Création que sur Nord Croissance, sont prévues sur le second semestre.

#### **NORD CROISSANCE :**

30 contacts, 2 dossiers agréés, aucun concours versé. 3 sorties totales et 1 sortie partielle pour une plus-value de 1 708 K€. On retrouve en 2021, une partie des cessions qui étaient prévues en 2020. En termes de versements, le second semestre devrait permettre de rattraper une partie du retard compte tenu de 3 dossiers agréés pour 1,5 M€

#### **NORD CREATION :**

94 contacts, 6 dossiers agréés, 6 concours versés pour 1 069 K€. 1 sortie totale et 2 sorties partielles pour une plus-value de 313 K€. Le segment de la création reste un segment très actif avec un track record important.

#### **IRD ENTREPRENEURS :**

Sur le premier semestre, 2 dossiers ont été agréés dont 1 dossier décaissé pour 2,8 M€ et un autre signé mais non encore décaissé. A date, la moitié du fonds a été engagée depuis la création de ce fonds il y a 24 mois (sur une période d'investissement fixée initialement à 5 ans). Plusieurs dossiers sont à l'étude.

#### **FE2T :**

Le FE2T est un nouveau fonds qui adresse les entreprises de plus de 20 M€ de CA. Ce fonds vise plus particulièrement la transformation des entreprises et s'est construit autour d'un collectif d'Entrepreneurs et d'un spécialiste de la transformation qui a largement fait ses preuves. L'objectif est de déployer 100 M€ sur 5 ans dans une dizaine d'entreprises situées principalement sur les hauts de France mais aussi sur les régions limitrophes. Bien que le premier closing à plus de 60 M€ ne soit fixé que fin septembre/début octobre, de nombreux contacts ont déjà été enregistrés et 4 opérations sont en cours d'étude.

PORTEFEUILLE					
	Nombre		Montants		% de variation
	2021	2020	2021	2020	
<i>Participations</i>	222	253	39 696 922 €	39 510 421 €	
<i>Comptes courants</i>	68	83	3 043 159 €	4 170 021 €	
<i>Obligations convertibles</i>	83	86	15 391 681 €	15 667 085 €	
<b>Montant total</b>			<b>58 131 763 €</b>	<b>59 347 527€</b>	<b>- 2 %</b>

**FINOVAM** géré par Finovam Gestion

En l'attente de Finovam 2, l'activité de FINOVAM 1 a été arrêtée ; Une cession est intervenue avec une plus-value de 1 484 K€.

### Perspectives

L'activité de capital investissement s'appuie une belle reprise de l'économie marquée par un nombre de contacts en hausse sensible et des niveaux de cessions et de plus-values significatifs. Cependant, l'abondance des ressources financières amplifie la concurrence, qui était déjà importante compte du nombre de sociétés de gestion en région Hauts de France, et génère une forte augmentation des valorisations des sociétés. Nous maintenons une forte vigilance sur la qualité de nos engagements.

IRD GESTION assure désormais la gestion de la totalité de son offre lui permettant d'investir en direct de la start-up à l'ETI pour des montants allant de 100 K€ à 10 M€ à travers 4 fonds distincts : Nord Création, Nord Croissance, IRD Entrepreneurs et le FE2T

Le FE2T s'inscrit parfaitement dans notre stratégie d'être un acteur « Actif et Impactant » et a permis de fédérer autour de lui des souscripteurs de taille significative représentatifs des « champions régionaux »



Les entrepreneurs investisseurs.

Les Obligations Relances qui s'inscrivent dans le cadre du plan de relance nous permettront de financer des Entreprises qui ne souhaitent pas ouvrir leur capital. Ce produit devra être déployé rapidement puisque la période d'investissement devrait être de 12 mois à compter de fin septembre 2021.

Le second semestre 2021 et l'année 2022 seront donc pour notre activité de Capital Investissement des périodes de déploiement de nos différents fonds.

### 3 – ACTIVITE IMMOBILIERE

#### 3.1 IMMOBILIER D'ENTREPRISES - BATIXIS ET FILIALES

ACTIVITE			
	Cumul		% de variation
	1 <sup>er</sup> semestre 2021	1 <sup>er</sup> semestre 2020	
<i>Dossiers comités</i>	6	5	20%
<i>Dossiers agréés</i>	5	7	-29%
<i>Dossiers mis en œuvre</i>	0	1	-100%

Malgré de nombreux contacts sur la période, l'augmentation des prix constatée sur le marché, conséquence directe de l'abondance de ressources notamment de foncières nationales, nous impose une vigilance accrue sur nos engagements. 5 opérations ont néanmoins été agréées sur le premier semestre.

EXPLOITATION			
	Cumul		% de réalisation
	1er semestre 2021	1er semestre 2020	
<b>Versements</b>	<b>2 635 366 €</b>	<b>24 824 126 €</b>	<b>-89%</b>
<i>Terrains et Constructions</i>	2 594 474 €	24 046 384 €	-89%
<i>Capital</i>	0 €	606 416 €	
<i>Comptes courants et obligations convertibles</i>	40 892 €	171 326 €	-76%
<b>Sorties (en prix de vente)</b>	<b>6 176 191 €</b>	<b>1 235 671 €</b>	<b>400%</b>
<i>Terrains et Constructions</i>	6 176 190 €	628 187 €	883%
<i>Capital, C/C et O/C</i>	1 €	170 000 €	-100%
<i>+/- Value brute globale</i>	2 444 453 €	437 484 €	459%

INFORMATIONS							
	Nombre	Montant BRUT	Montant JV	Quote-part IRD	Loyers annuels*	Rentabilité locative	Vacance locative
	1er semestre 2021				1er semestre 2021		
Montant global opérations immobilières	63	297 943 016 €	234 747 361 €**	136 644 410 €	18 568 305 €	6,64%	1 592 840 €
Sur SCI	20	87 800 967 €		19 321 274 €	5 784 543 €	6,59%	648 050 €
Sur immeubles construits	35	189 472 650 €	209 267 499 €	93 707 525 €	12 612 964 €	6,66%	944 790 €
Sur terrains et immo en cours de construction	8	20 669 399 €	25 479 863 €	23 615 611 €	170 798 €	0,00%	0 €

\* Hors franchise de loyers

\*\* la JV de 234 M€ ne tient pas compte de la JV sur la quote-part par GROUPE IRD aux participations des SCI.

## GROUPE BATIXIS

Le 1<sup>er</sup> semestre 2021 a notamment été marqué par :

- La perception d'un dividende de 714 K€ par AVENIR ET TERRITOIRES,
  - La vente d'un bâtiment dégageant une plus-value de 3M€
  - La livraison à la MEL du parc d'activité « HALLUIN » « Front de lys ».
- **AVENIR ET TERRITOIRES 2**
    - Acquisition d'un bâtiment sur le parc de la Haute Borne, abritant notamment l'enseigne « LA FAMILLE »
    - Et par voie de conséquence, clôture des investissements sur cette foncière
  - **AVENIR ET TERRITOIRES 3**
    - 1 dossier d'acquisition agréé à DOUAI



- **A&T COMMERCES**

- Malgré l'augmentation de capital réalisée en décembre 2020 (+ 4,5M€), retard dans le déclenchement des investissements pressentis à l'époque. Perspective investir 50 % des montants appelés en décembre 2020 avant fin 2021

**IMMOBILIERES ET TERRITOIRES :**

- 2 cessions :
  - o Signature d'un compromis de vente pour un immeuble
  - o Signature d'un compromis de vente sur un terrain (réitération 15 octobre)
- Obtention de deux permis de construire par Avenir et Territoires sur deux parcs d'activités, propriété ou sous gestion du GROUPE IRD.

**CRECHES ET ENTREPRISES**

- Signature d'un compromis de vente pour une crèche

**Perspectives**

- Mise en œuvre d'une opération importante en périphérie lilloise MARCQ EN BAROEUL
- Acquisition d'un bâtiment dans A&T ACTIVITE et clôture de cette foncière (en termes de nouveaux investissements)
- Création de A&T ACTIVITE 2 (avec deux investissements à réaliser prochainement dans cette foncière)

### 3.2 IMMOBILIER D'HABITAT – FORELOG

EXPLOITATION					
	Nombre		Montant		% de variation
	Cumul		Cumul		
	1er semestre 2021	1er semestre 2020	1er semestre 2021	1er semestre 2020	
<i>Acquisitions (livrées)</i>	0	2	0 €	790 952 €	-100%
<i>Cessions</i>	1	1	399 943 €	185 978 €	115%
<i>+/- Value brute sur VNC</i>			123 988 €	28 630 €	333%
<i>Compromis de vente signés</i>	0	0	0 €	0 €	

Le premier semestre a été marqué par :

- 1 vente
- 1 achat de foncier pour valorisation d'un actif existant

#### 4 - ACTIVITES de CONSEIL ET D'ACCOMPAGNEMENT - NORD TRANSMISSION – SOREX – NORD FINANCEMENT - COBOOST

##### NORD TRANSMISSION

	Nombre Cumul		Montants Cumul		% de variation cumul montant
	1er sem 21	1er sem 20	1er sem 21	1er sem 20	
<i>Facturation</i>					
<i>Acquisitions</i>	0	3	13 665 €	143 000 €	
<i>Cessions</i>	4	0	588 900 €	70 220 €	
<i>Financement</i>	4	3	46 500 €	149 900 €	
<i>Autres</i>	0	0	0 €	0 €	
<b>Total exploitation</b>	<b>8</b>	<b>6</b>	<b>649 065 €</b>	<b>363 120 €</b>	<b>+178%</b>
<b>SOREX</b>	5	8	38 200 €	147 698 €	

Le premier semestre a été marqué par la réalisation de quatre opérations de cession dont une opération avortée fin 2020 et réalisée en mars 2021 et une opération relative à une entreprise située dans l'Oise.

## Perspectives

Au global, les activités de M&A et d'intermédiation ont réalisé un Chiffre d'Affaires de 649 K€ à fin juin dont 50 K d'indemnités suite à une violation d'une clause d'exclusivité. Le CA réalisé au cours du 1<sup>er</sup> Semestre 2021 et les perspectives de dénouement d'opérations au cours du second semestre (principalement en acquisition) devraient permettre de dépasser le budget fixé à 900 K€ pour l'année 2021 pour la partie M&A.

Pour le second semestre, 4 autres opérations devraient être menées à leur terme.

A cours du deuxième trimestre 2021, 5 missions de cessions ont été signées permettant de régénérer le portefeuille pour l'année 2022.

NORD TRANSMISSION poursuit son développement dans les autres départements des Hauts-de France avec la signature d'un second mandat de cession dans l'Oise.

Un recrutement est en cours d'un consultant M&A pour une arrivée avant la fin d'année.

## NORD FINANCEMENT

4 opérations de financement ont été réalisées pour un montant global de 3,6M€ pour 47K€ de commissions.

L'activité subit le net ralentissement des investissements immobiliers du Groupe ainsi que l'abondance des ressources bancaires notamment avec les PGE.

NORD FINANCEMENT a ouvert ses méthodes de recherche de financement et réalise son premier dossier via une plateforme de crowdfunding dans le cadre d'une mission de recherche d'Obligations pour un montant de 10 M€.

Compte tenu d'un certain nombre de dossiers en cours (3 signés et deux en cours de négociation), la facturation du second semestre pourrait permettre de s'approcher du budget annuel fixé à 250 K€.

## COBOOST

COBOOST SAS est une société de prestations de services qui, en sa qualité d'activateur de croissance, a développé une activité d'accompagnement auprès des TPE/PME du territoire dans leur réflexion stratégique et la mise en œuvre de leur plan de développement. Elle réalise des « diagnostics 360 » qui peuvent être suivis, à la demande de l'entreprise, de « modules d'accompagnement de plans d'action ». COBOOST intervient également en codev / codesign au bénéfice de structures d'Entreprises et Cités : Atelier des managers, Séances de Co Design sur des projets, ....

Au cours du 1<sup>er</sup> Semestre 2021, COBOOST :

- Finalise les accompagnements effectués suite aux diagnostics 360 commencés courant 2020 (4 dossiers)
- A réalisé 2 nouveaux diagnostics
- A déployé le programme « Atelier Managers » au premier semestre chez un nouveau client.
- A déployé le dispositif PCRH, programme de diagnostic RH initié et financé par les pouvoirs publics (8 dossiers en cours)

## 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 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

En 2020, un Comité de stratégie financière (annuel) a été créé. Il est présidé par le Président du Conseil d'Administration et est composé de trois à cinq administrateurs. Il a pour objet est de présenter et valider les plans prévisionnels de trésorerie pour adapter les stratégies d'allocations des ressources voire la politique d'investissement. Ces plans de trésorerie (intégrant les hypothèses d'investissement et les politiques de financement) sont également 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, fiscal et réglementaire

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. Le service juridique du Groupe suit de façon attentive les évolutions réglementaires et assure une veille sur les principales évolutions juridiques en discussion.

Une attention particulière est portée aux évolutions réglementaires en matière d'engagements RSE notamment concernant les activités de capital investissement (Plan France Relance, ...).

A ce titre, IRD Gestion a engagé la rédaction d'une charte RSE et travaille actuellement sur l'identification des critères RSE à destination de nos participations. Parallèlement un outil de suivi est en cours de déploiement. Ces projets seront opérationnels début 2022.

## 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 à 15 % des fonds gérés, selon les règles spécifiques validés pour chaque fonds par les actionnaires ou souscripteurs, 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 Régional de Garantie, notamment pour les dossiers relatifs à des reprises d'entreprises, typologie de dossiers non couverts par les conventions BPI France.

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

- Selon la réglementation AIFM, IRD ENTREPRENEURS, NORD CROISSANCE et NORD CREATION sont des « Autres FIA » en raison de la taille des fonds gérés, de leur actionnariat, de la typologie de leurs interventions, .... Cette classification au regard de la réglementation en vigueur impose des évolutions dont les principales sont :
  - Délégation de gestion à une société de gestion agréée par l'AMF qui précise les missions et obligations de la SGP et 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 (gestion extinctive), Côte d'Opale Expansion (gestion extinctive), Grand Hainaut Expansion (gestion extinctive), Grand Lille Expansion (gestion extinctive), Construire Demain (arrêt des investissements), 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 process 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.
- L'IRD a aussi souscrit au fond de dette Humanis Croissance Hauts de France géré par HGA (Humanis Gestion d'Actifs), aux FPCI GEI 1 et 2 gérés par Poincaré Gestion et au FPCI Cap Croissance et Cap Entrepreneur 2 gérés par UI Gestion. Ces souscriptions s'inscrivent dans le cadre de partenariats permettant à l'IRD d'accroître indirectement son champ d'action. Ces fonds sont gérés par les sociétés de gestion précédemment citées dont les missions et les obligations relèvent de la réglementation l'AMF. IRD gestion a pour mission de déployer ces fonds en Haut de France sous le contrôle indépendant des sociétés gestionnaires des fonds. A noter qu'à l'exception de Cap Entrepreneur 2, les autres fonds sont en phase de désinvestissement, suite à la clôture de la période d'investissement.

Il est à 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 de prise de participations

Le Groupe dispose en interne de professionnels expérimentés dans les opérations de capital-investissement qui sont salariés depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2017 de la SGP IRD GESTION. En tant qu'actionnaire dans des fonds d'investissement ainsi que de la société de gestion IRD Gestion, il est soumis aux risques inhérents à l'activité de prise 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 d'analyse et de validation par IRD Gestion 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<sup>er</sup> juillet 2017, ces comités d'investissement émettent un avis consultatif pour IRD Entrepreneurs, NORD CROISSANCE et NORD CREATION, les décisions d'investissement 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/désinvestissement est souverain dans ses décisions 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.

Enfin, les mandats de délégation de gestion signés entre IRD Gestion et les fonds sous gestion prévoient la possibilité de les dénoncer par anticipation, moyennant un préavis ou une indemnisation, en cas notamment de désaccord sur la stratégie d'investissement.

#### 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<sup>er</sup> 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.

Les fonds ou sociétés d'investissement dont le Groupe IRD est souscripteur ou actionnaire intervenants uniquement dans des sociétés non cotées, les investissements sont 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 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 la stratégie d'investissement des fonds dont il est actionnaire ou souscripteur et enfin des statuts fiscaux certaines structures (NORD CROISSANCE et NORD CREATION - SCR), le Groupe IRD a demandé à la société de gestion IRD Gestion de privilégier le statut d'actionnaire minoritaire (yc pour IRD ENTREPRENEURS, compte tenu du positionnement du GROUPE IRD) et de mettre 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 actionnaires et souscripteurs des fonds – 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 prémunissent pas toujours les fonds contre les risques de perte sur investissement ou de valeur des participations.



## Risques inhérents à l'activité Immobilière

Pour rappel, les activités immobilières du GROUPE IRD sont animées par les équipes de BATIXIS, société d'investissement également prestataire de services, détenue à 99,99% par l'IRD. 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 :

- Une surestimation des rendements attendus ou du 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.
- L'existence de défauts cachés sur les actifs ; 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 de BATIXIS au sein 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 de BATIXIS 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 ou des foncières dont il est actionnaire 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 complétés 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. Une rotation des experts est également effectuée pour chaque immeuble.

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 du Groupe IRD.

Enfin, dans la période actuelle, une attention particulière est exercée sur les impacts de la baisse des taux longs et de l'abondance des liquidités sur le marché qui seraient susceptibles de générer des survaleurs conjoncturelles.

#### 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, Entreprises et Cités, THALES, KILOUTOU, SUEZ, EIFFAGE, ...), et avec des baux longs qui vont jusqu'à 12 ans fermes

L'échelonnement des échéances des baux permet au Groupe ou aux foncières dont il est actionnaire 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.

Une attention particulière avait été portée en 2020 sur la situation financière des locataires dans le contexte de risque sanitaire. Les impacts sont demeurés néanmoins très limités.

#### Risques liés à la sous-traitance

Le Groupe ou les foncières dont il est actionnaire font appel à des prestataires extérieurs mais l'équipe technique de BATIXIS, 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 et les foncières dont il est actionnaire sont tenus 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 et les foncières dont il est actionnaire ont 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 – 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.

Le directeur général s'appuie sur

- Un comité de direction qui se réunit mensuellement et regroupe les compétences métiers du groupe (Immobilier, capital investissement, services financiers) et back office (juridique, financier, RH, ...). 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 se subdivise trimestriellement en comité financier, en y intégrant les responsables de la trésorerie et des relations bancaires.
- Un Comité Stratégique semestriel dont l'objet est de présenter la stratégie et l'activité des différents métiers, analyser les évolutions de l'environnement de la société et de réfléchir aux orientations stratégiques au travers des besoins des entreprises. Il est composé du Président, du Directeur Général, du Directeur Général Adjoint, des responsables métiers et de 3 à 5 membres nommés par le Conseil d'Administration.
- Un Comité de stratégie financière annuel dont l'objet est de présenter et valider les plans prévisionnels de trésorerie pour adapter les stratégies d'allocations des ressources voire la politique d'investissement. Il est composé du Président, du Directeur Général, du Directeur Général Adjoint, du Directeur Financier, du Responsable Juridique et de 3 à 5 membres nommés par le Conseil d'Administration.

Le Directeur Général est secondé par :

- Un Directeur Général Adjoint, nommé au 1<sup>er</sup> trimestre 2021,
  - Un Directeur Administratif et Financier,
  - Une Responsable Juridique,
  - 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 de ses activités. 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 ou arbitrage 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.

A noter cependant que la crise sanitaire Covid 19, intervenue début 2020, a eu des conséquences sur l'activité 2020 des différents métiers du Groupe IRD.

Le Groupe IRD et ses filiales ont cependant mis en œuvre les dispositions qui s'imposent pour préserver leur solvabilité, leur capacité de poursuite de leur développement et le suivi de leurs actifs. Les contacts réguliers avec l'ensemble des participations des fonds sous gestion ou animation dont le Groupe IRD est actionnaire ainsi qu'avec l'ensemble des locataires de nos immeubles ou des immeubles des foncières dont le Groupe IRD est actionnaire, ont permis de mettre en œuvre les plans d'action qui s'imposent pour préserver au mieux la qualité de ces actifs, comme le confirment les comptes 2020.

En ce qui concerne les différents métiers du Groupe IRD, l'activité en retrait en 2020 par rapport à 2019 a été assez soutenue sur le 1<sup>er</sup> semestre 2021. Les principaux faits marquants du premier semestre 2021 sont les suivants :

- Pôle Immobilier



- Poursuite de la politique d'investissements mais retards dans la délivrance de permis de construire et durcissement de certaines conditions notamment en termes de garanties locatives
- Suivi des plans d'étalement concernant les impayés avec un risque financier qui est resté limité
- Clôture des investissements sur AT2 et Création d'une nouvelle foncière commerce
  
- Pôle conseil
  - Nord Transmission :
    - Redémarrage significatif au 1<sup>er</sup> semestre 2021 après une année 2020 compliquée. Finalisation de dossiers reportés et renouvellement du portefeuille de missions.
    - Concrétisation de missions « Appui à l'acquisition » pour accompagner notamment les projets de croissance externe.
  - CoBoost
    - Forte activité en soutien du repositionnement d'entreprises en difficulté mais aussi en accompagnement de projets de développement
    - Portefeuille de missions à reconstituer et test de l'offre CoBoost sur clients externes
    - Développement d'une offre à destination des managers et des salariés des structures d'Entreprises et Cités.
  
- Pôle Capital Investissement
  - Ralentissement des investissements sur le segment de NORD CROISSANCE mais forte activité sur celui de NORD CREATION.
  - Des sorties au premier semestre ayant permis de concrétiser les plus-values attendues.
  - Un accompagnement accru des participations avec la consolidation du positionnement d'IRD Gestion et la création en 2020 d'une communauté d'entrepreneurs :
    - IRD Connect – Base de mise en relation des participations
    - IRD Vox / Webinar – Outils d'animation des participations, ...
    - Des initiatives avec
      - La souscription au fonds Cap Entrepreneurs 2, géré par UI Gestion, fonds aux côtés duquel les structures de capital investissement du Groupe IRD peuvent co-investir
      - La création d'un fonds de capital transformation « FE2T », agréé par l'AMF, en collaboration avec des entrepreneurs régionaux, des structures financières régionales et la région HdF : plus de 60 M€
      - Le lancement début 2021 de Finovam 2 sur l'ensemble des Hauts de France, structure d'amorçage créée en partenariat avec Finorpa SCR, la Région Hauts de France et Picardie Avenir
      - La signature d'un partenariat stratégique avec Picardie Investissement Gestion

## 5 – 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 5 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 bisannuelle 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, le Comité Stratégique Financier 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.

Il assure un suivi régulier de ses encours auprès de ses partenaires bancaires de façon à répartir de façon optimale ses engagements dans une double logique de répartition de risques de contrepartie financière et de partenariat sur le long terme.

### **5 – 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 direct 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.

Néanmoins, le GROUPE IRD a engagé une réflexion sur les engagements attendus de ses clients et sur le suivi des critères identifiés. Cette réflexion devrait aboutir début 2022.

### **5 – 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<sup>er</sup> janvier 2018 des activités de back-office, assurées antérieurement par GROUPE IRD, à la société RESALLIANCE SERVICES, la responsabilité du contrôle interne a été confiée à cette structure.

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
- PROGILAD – Dématérialisation de la comptabilisation des factures fournisseurs
- 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 un compte courant de 1 487 K€ sur la société GROUPE IRD. La charge d'intérêts de ce compte courant s'élève à 6 K€ au 30/06/21 montant équivalent au premier semestre 2020.

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 903 K€ de chiffre d'affaires sur ce 1<sup>er</sup> semestre 2021 contre 904 K€ au 30 juin 2020.

GROUPE IRD a émis 12.3 M€ d'obligations auprès de ces actionnaires GIPEL, CCI Grand Lille, Emploi et Handicap, MEDEF Lille Métropole et Alliance Emploi au taux de 2.25% sur une durée de 5 ans, ces obligations ont généré 127 K€ d'intérêts dans les comptes consolidés au 30 juin 2021 contre 113 K€ en juin 2020.

Il existe depuis le 1<sup>er</sup> 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 627 K€ au 30 juin 2021 contre 670 K€ sur le premier semestre 2020.

28 septembre 2021

**Le Conseil d'administration**



Les entrepreneurs investisseurs.

# **GROUPE IRD**

## **Comptes consolidés**

### **Arrêtés au 30 Juin 2021**

# SOMMAIRE

<b>I. BILAN CONSOLIDE NORMES IFRS.....</b>	<b>42</b>
<b>II. COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE NORMES IFRS.....</b>	<b>44</b>
<b>III. ETAT DU RESULTAT GLOBAL.....</b>	<b>45</b>
<b>IV. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE .....</b>	<b>46</b>
<b>V. VARIATION DES CAPITAUX PROPRES .....</b>	<b>48</b>
<b>1. PRESENTATION DU GROUPE .....</b>	<b>49</b>
<b>2. FAITS CARACTERISTIQUES DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2021 .....</b>	<b>50</b>
<b>3. CONTEXTE DE L'ELABORATION DES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES.....</b>	<b>52</b>
<b>3.1 RÉFÉRENTIEL IFRS APPLIQUÉ.....</b>	<b>52</b>
<b>3.1.1 NORMES IFRS ET INTERPRÉTATIONS IFRIC APPLICABLES À COMPTER DU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2021 .....</b>	<b>53</b>
<b>3.2 UTILISATION D'ESTIMATIONS ET HYPOTHÈSES, JUGEMENTS.....</b>	<b>53</b>
<b>3.3 REGROUPEMENT D'ENTREPRISES .....</b>	<b>54</b>
<b>3.4. ACQUISITION D'ACTIFS.....</b>	<b>55</b>
<b>4 PERIMETRE DE CONSOLIDATION.....</b>	<b>56</b>
<b>4.1 ÉVOLUTION DU PÉRIMÈTRE.....</b>	<b>58</b>
<b>4.1.1 Acquisition ou création du 1er Semestre 2021.....</b>	<b>58</b>



4.1.2	<i>Cession, déconsolidation et changement de méthodes de consolidation</i> .....	58
4.1.3	<i>Modification significative des taux de participation sans modification de la nature du contrôle</i> .....	58
4.2	MÉTHODES DE CONSOLIDATION.....	59
4.2.1	<i>Entités contrôlées</i> .....	59
4.2.2	<i>Participations dans les entreprises associées et des co-entreprises :</i> .....	59
4.3	ENTITÉS CONSOLIDÉES.....	62
5	REGLES ET METHODES COMPTABLES.....	64
5.1	PÉRIODE DE CONSOLIDATION.....	64
5.2	RETRAITEMENTS PROPRES AUX COMPTES CONSOLIDÉS.....	64
5.3	GOODWILL.....	65
5.4	AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES.....	65
5.5	IMMEUBLES DE PLACEMENTS.....	66
i.	<i>Immobilier d'entreprise</i> .....	66
ii.	<i>Immobilier d'habitat</i> .....	67
iii.	<i>Risques inhérents à l'activité Immobilière</i> .....	68
5.6	IMMEUBLE D'EXPLOITATION.....	69
5.7	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES.....	70
5.8	ACTIFS FINANCIERS.....	70
5.8.1	<i>Actifs Financiers non dérivés</i> .....	71
5.8.2	<i>Instruments Financiers dérivés actifs ou passifs</i> .....	76
5.8.3	<i>Gestion du risque Financier</i> .....	77
5.9	STOCKS ET EN-COURS.....	78
5.10	CRÉANCES ET DETTES.....	78
5.11	EQUIVALENTS DE TRÉSORERIE.....	79
5.12	ACTIVITÉS DESTINÉES À ÊTRE CÉDÉES.....	79
5.13	CAPITAUX PROPRES.....	80
5.13.1	<i>Titres d'autocontrôle</i> .....	80
5.14	ENGAGEMENT D'ACHATS DE TITRES MINORITAIRES.....	80
5.15	IMPÔTS DIFFÉRÉS.....	81
5.16	PROVISIONS.....	82
5.17	INDEMNITÉS DE DÉPART À LA RETRAITE & AVANTAGES AU PERSONNEL.....	82

5.18	RECONNAISSANCE DES PRODUITS .....	83
5.19	LOCATION SIMPLE .....	83
5.20	SUBVENTIONS.....	83
<b>6</b>	<b>INFORMATIONS RELATIVES AUX PRINCIPAUX POSTES DE BILAN .....</b>	<b>85</b>
6.1	GOODWILL .....	85
6.2	CONTENU ET ÉVOLUTION DES IMMOBILISATIONS .....	86
6.3	TITRES ÉVALUÉS PAR MISE EN ÉQUIVALENCE .....	88
6.4	ACTIFS FINANCIERS ÉVALUÉS À LA JUSTE VALEUR PAR RÉSULTAT : .....	90
6.4.1	<i>Les Actions</i> .....	91
6.4.2	<i>Les Obligations Convertibles</i> .....	92
6.4.3	<i>Les Comptes courants et autres créances</i> .....	93
6.4.4	<i>Les Prêts</i> .....	94
6.5	AUTRES ACTIFS NON COURANTS.....	95
6.6	STOCKS, PRODUITS ET SERVICES EN COURS.....	95
6.7	CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS .....	96
6.8	AUTRES ACTIFS COURANTS .....	96
6.9	ACTIFS ET PASSIFS DESTINÉS À ÊTRE CÉDÉS.....	97
6.10	TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENT DE TRÉSORERIE.....	98
6.11	JUSTE VALEUR.....	98
6.11.1	<i>Catégorie de juste valeur</i> .....	98
6.11.2	<i>Sensibilité des justes valeurs</i> .....	100
6.12	CONTENU ET ÉVOLUTION DES PROVISIONS.....	100
6.13	ACTIFS ET PASSIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS .....	101
6.14	PRODUITS DÉRIVÉS AYANT UNE JUSTE VALEUR NÉGATIVE .....	101
6.15	ÉCHÉANCIER DES DETTES.....	103
6.15.1	<i>Lease Back</i> .....	104
6.16	FOURNISSEURS ET COMPTE RATTACHÉS.....	105
6.17	ACTIF ET PASSIF D'IMPÔTS COURANTS.....	105
6.18	AUTRES PASSIFS COURANTS .....	106
<b>7</b>	<b>INFORMATIONS RELATIVES AUX PRINCIPAUX POSTES DU COMPTE DE RESULTAT .....</b>	<b>107</b>



<b>7.1</b>	<b>CHIFFRE D’AFFAIRES</b> .....	107
<b>7.2</b>	<b>RÉSULTAT DE L’ACTIVITÉ DE PORTEFEUILLE</b> .....	109
<b>7.3</b>	<b>AUTRES PRODUITS OPÉRATIONNELS</b> .....	109
<b>7.4</b>	<b>AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES</b> .....	110
<b>7.5</b>	<b>CHARGES DE PERSONNEL</b> .....	111
<b>7.6</b>	<b>IMPÔTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS</b> .....	112
<b>7.7</b>	<b>PROVISIONS</b> .....	112
<b>7.8</b>	<b>AMORTISSEMENTS</b> .....	112
<b>7.9</b>	<b>AUTRES CHARGES OPÉRATIONNELLES</b> .....	112
<b>7.10</b>	<b>PRODUITS FINANCIERS</b> .....	113
<b>7.11</b>	<b>CHARGES FINANCIÈRES</b> .....	113
<b>7.12</b>	<b>IMPÔTS SUR LES SOCIÉTÉS</b> .....	114
<b>7.13</b>	<b>DÉTERMINATION DU NOMBRE D’ACTION ET DU RÉSULTAT PAR ACTION</b> .....	115
<b>7.14</b>	<b>LOCATION SIMPLE</b> .....	116
<b>7.15</b>	<b>TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES</b> .....	117
<b>7.16</b>	<b>ENGAGEMENTS HORS BILAN</b> .....	118
	<b>7.16.1 Engagements accordés</b> :.....	118
	<b>7.16.2 Engagements reçus</b> : .....	119
<b>8</b>	<b>INFORMATIONS EN MATIÈRE D’ANALYSE SECTORIELLE</b> .....	120

## I. BILAN CONSOLIDE Normes IFRS

ACTIFS en K€	Note	30/06/2021	31/12/2020
Goodwill	6.1	391	391
Autres Immobilisations incorporelles	6.2	159	166
Immeubles de placement	6.2	185 951	185 242
Autres Immobilisations corporelles	6.2	146	153
Titres évalués par mise en équivalence	6.3	16 355	16 282
Actifs financiers évalués à la juste valeur	6.4	120 809	98 376
Impôts différés actifs	6.13	176	176
Autres actifs non courants	6.5	1 911	2 049
<b>ACTIF NON COURANT</b>		<b>325 898</b>	<b>302 834</b>
Stock, produits et services en cours	6.6	15 690	14 384
Clients et comptes rattachés	6.7	3 949	4 389
Autres actifs courants	6.8	8 329	6 211
Impôts Courants	6.17	135	293
Trésorerie et équivalent de trésorerie	6.10	5 268	9 485
Actifs destinés à être cédés	6.9	4 668	10 867
<b>ACTIF COURANT</b>		<b>38 039</b>	<b>45 628</b>
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>		<b>363 937</b>	<b>348 462</b>



<b>PASSIFS en K€</b>	<b>Note</b>	<b>30/06/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Capital souscrit		44 275	44 275
Primes d'émission		13 185	13 185
Réserves		51 476	47 853
Résultat		8 243	6 410
<b>Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société</b>		<b>117 179</b>	<b>111 723</b>
Participations ne donnant pas le contrôle		71 712	68 874
Résultat des participations ne donnant pas le contrôle		2 616	3 891
<b>Capitaux Propres</b>		<b>191 507</b>	<b>184 488</b>
Emprunts long-terme	6.15	69 430	74 631
Produits dérivés ayant une juste valeur négative	6.14	901	1 284
Provisions non courantes	6.12	788	856
Impôts différés passifs	6.13	12 839	12 919
Autres passifs non courants	6.15	21 695	8 388
<b>Passifs non courants</b>		<b>105 653</b>	<b>98 078</b>
Fournisseurs et comptes rattachés	6.16	2 634	3 211
Impôts Courants	6.17	15	138
Dettes financières courantes	6.15	35 175	39 907
Autres passifs courants	6.17	28 953	22 640
<b>Passifs Courants</b>		<b>66 777</b>	<b>65 896</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>		<b>363 937</b>	<b>348 462</b>

## II. COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE Normes IFRS

Compte de Résultat en K€	Note	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2020
Chiffre d'affaires	7.1	7 175	16 642	8 979
Résultat de l'activité de portefeuille	7.2	10 296	7 549	- 897
Autres Produits opérationnels	7.3	677	2 304	996
<b>TOTAL PRODUITS OPERATIONNELS</b>		<b>18 148</b>	<b>26 495</b>	<b>9 078</b>
Autres achats et charges externes	7.4	2 229	- 5 233	2 186
Charges de personnel	7.5	3 203	- 5 316	2 957
Impôts, taxes et versements assimilés	7.6	900	- 1 981	1 040
Dotations aux Provisions	7.7	- 65	80	181
Dotations aux Amortissements	7.8	15	- 60	35
Autres Charges opérationnelles	7.9	166	- 704	166
<b>TOTAL CHARGES OPERATIONNELLES</b>		<b>6 447</b>	<b>- 13 214</b>	<b>6 565</b>
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>		<b>11 700</b>	<b>13 281</b>	<b>2 512</b>
Produits Financiers	7.10	-	3	2
Charges Financières	7.11	983	- 2 076	998
<b>RESULTAT FINANCIER</b>		<b>983</b>	<b>- 2 073</b>	<b>996</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>		<b>10 717</b>	<b>11 208</b>	<b>1 516</b>
Part dans le résultat net des MEE		197	1 194	690
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>		<b>10 914</b>	<b>12 402</b>	<b>2 206</b>
Impôts	7.12	55	- 2 101	784
<b>RESULTAT DE LA PERIODE</b>		<b>10 858</b>	<b>10 301</b>	<b>1 422</b>
<b>Participations ne donnant pas le contrôle</b>		<b>2 616</b>	<b>3 891</b>	<b>1 672</b>
<b>Résultat des propriétaires de la société</b>		<b>8 243</b>	<b>6 410</b>	<b>- 250</b>

<b>Résultat par action part du groupe</b>	<b>30/06/2021</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>30/06/2020</b>
Résultat de la Période	8 243	6 410	- 250
Résultat par action	2,85	2,22	- 0,09
Résultat dilué par action	2,85	2,22	- 0,09

### III. ETAT DU RESULTAT GLOBAL

<b>Etat du résultat global de la période</b>	<b>Note</b>	<b>30/06/2021</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>30/06/2020</b>
<b>Résultat de la période</b>		<b>10 858</b>	<b>10 301</b>	<b>1 422</b>
<b>Éléments qui ne seront pas reclassés ultérieurement en résultat</b>				
Réévaluation du passif net au titre des régimes à prestations définies		- 3	-	
Impact changement immeuble exploitation / placement	6.2	1		
Impôt lié			-	
<b>Éléments susceptibles d'être reclassés en résultat</b>				
Couvertures de flux de trésorerie – partie efficace de la variation de juste valeur	6.14	390	- 258	- 333
Impôt lié		- 97	52	72
<b>Autres éléments du résultat global nets d'impôts</b>		<b>290</b>	<b>- 206</b>	<b>- 261</b>
<b>Résultat global total de la période</b>		<b>11 148</b>	<b>10 095</b>	<b>1 161</b>
Dont part des propriétaires de la société		8 384	6 364	- 334
Dont part des participations ne donnant pas le contrôle		2 765	3 731	1 495

## IV. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

En K€	Note	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2020
Résultat net des sociétés intégrées		10661	9107	732
Amortissements et Provisions	7.7, 7.8	-3201	-19	736
Charge d'impôt	7.12	55	2101	784
Produits de placements (Dividendes et intérêts)		-280	-898	-184
Charges financières	7.11	983	2166	1088
Plus ou moins values de cession d'immobilisations	6.2	319	225	494
Impact variation des juste valeurs	6.2, 6.4	-8214	-7366	79
<b>Marge brute d'autofinancement</b>		<b>324</b>	<b>5316</b>	<b>3729</b>
Variations du BFR		-3356	-5927	-1668
Intérêts payés		-983	-2166	-1088
Impôts sur le résultat payés		-218	-6356	-6053
<b>Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles (A)</b>		<b>-4 233</b>	<b>-9 133</b>	<b>-5 081</b>
Acquisition ou augmentation de l'actif immobilisé	6.2, 6.4	-18313	-12390	-7570
Cessions ou diminutions de l'actif immobilisé	6.2, 6.4	5814	2640	-4095
Incidence des variations de périmètre		-132	-1132	39
Dividendes reçus		298	426	97
Intérêts encaissés		103	471	87
<b>Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement (B)</b>		<b>-12 331</b>	<b>-9 984</b>	<b>-11 441</b>
Augmentation de capital de la société mère		-1002	-	0
Var. des intérêts minoritaires sur aug. de capital		1134	570	-40
Variation actions propres		32	21	59
Dividendes versés		-1120	-8290	-8290
Emissions d'emprunts	6.15	15713	24298	20701
Remboursement des dettes financières	6.15	-2523	-1865	1867
<b>TOTAL DES FLUX DE FINANCEMENT (C)</b>		<b>12 235</b>	<b>14 733</b>	<b>14 297</b>
Trésorerie ouverture		9484	13867	13867
Trésorerie clôture	6.10	5254	9484	11642
<b>Variation de trésorerie courante</b>		<b>-4 230</b>	<b>-4 383</b>	<b>-2 225</b>



Les entrepreneurs investisseurs.

<b>En K€</b>	<b>Ouverture</b>	<b>Variation</b>	<b>Clôture</b>
Trésorerie Brute	9 484	- 4 230	5 254
Soldes débiteurs et concours bancaires courants	-	-	-
<b>Trésorerie Nette</b>	<b>9 484</b>	<b>- 4 230</b>	<b>5 254</b>

## 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
<b>Capitaux propres au 31/12/2019</b>	<b>44 275</b>	<b>13 185</b>	<b>-129</b>	<b>-392</b>	<b>41 489</b>	<b>-</b>	<b>6 452</b>	<b>104 880</b>	<b>80 747</b>	<b>185 626</b>
Résultat de la période	-	-	-	-	-	-	6 410	6 410	3 891	10 301
Autres éléments du résultat Global	-	-	-	-46	0	-	0	-46	-160	-206
<b>Résultat Global de la période</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-46</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>6 410</b>	<b>6 364</b>	<b>3 731</b>	<b>10 095</b>
<b>Contributions et distributions</b>										
Affectation résultat	-	-	-21	-	6 473	-	-6 452	-	-	-
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribution de dividendes	-	-	-	-	89	-	-	89	-8 379	-8 290
Engagement d'achats sur titres minoritaires	-	-	-	-	58	-	-	58	1 039	1 097
Titres d'autocontrôle	-	-	-133	-	-	-	-	133	0	-133
<b>Total des contributions et distributions</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-154</b>	<b>-</b>	<b>6 620</b>	<b>-</b>	<b>-6 452</b>	<b>14</b>	<b>-7 340</b>	<b>-7 326</b>
<b>Variation des parts d'intérêts</b>										
Variation de périmètre sans modification du contrôle	-	-	-	9	473	-	-	464	-536	-72
Variation de périmètre avec prise du contrôle	-	-	-	3	0	-	-	3	-3 837	-3 834
<b>Total des variations des parts d'intérêts</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6</b>	<b>473</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>467</b>	<b>-4 373</b>	<b>-3 906</b>
<b>Capitaux propres au 31/12/2020</b>	<b>44 275</b>	<b>13 185</b>	<b>-284</b>	<b>-444</b>	<b>48 581</b>	<b>-</b>	<b>6 410</b>	<b>111 723</b>	<b>72 765</b>	<b>184 488</b>
Résultat de la période	-	-	-	-	-	-	8 243	8 243	2 616	10 858
Autres éléments du résultat Global	-	-	-	135	6	-	-	141	149	290
<b>Résultat Global de la période</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>135</b>	<b>6</b>	<b>-</b>	<b>8 243</b>	<b>8 384</b>	<b>2 765</b>	<b>11 148</b>
<b>Contributions et distributions</b>										
Affectation résultat	-	-	- 30	-	6 440	-	- 6 410	-	-	-
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribution de dividendes	-	-	-	-	- 3 010	-	-	- 3 010	- 1 189	- 4 198
Engagement d'achats sur titres minoritaires	-	-	-	-	10	-	-	10	19	10
Titres d'autocontrôle	-	-	109	-	-	-	-	109	-	109
<b>Total des contributions et distributions</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>79</b>	<b>-</b>	<b>3 440</b>	<b>-</b>	<b>- 6 410</b>	<b>- 2 891</b>	<b>- 1 208</b>	<b>- 4 099</b>
<b>Variation des parts d'intérêts</b>										
Variation de périmètre sans modification du contrôle	-	-	-	-	- 36	-	-	- 36	5	31
Variation de périmètre avec prise du contrôle	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total des variations des parts d'intérêts</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>- 36</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>- 36</b>	<b>5</b>	<b>31</b>
<b>Capitaux propres au 30/06/2021</b>	<b>44 275</b>	<b>13 185</b>	<b>-205</b>	<b>-310</b>	<b>51 992</b>	<b>-</b>	<b>8 243</b>	<b>117 179</b>	<b>74 328</b>	<b>191 507</b>

## ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES 30 JUIN 2021

### 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 le conseil (transmission, transactions immobilières, recherche de financement).

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 30/06/2021 présentés ci-dessous sont exprimés en milliers d'euros et ont été arrêtés par le Conseil d'Administration en date du 28/09/2021.

## 2. FAITS CARACTERISTIQUES DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2021

LE 1<sup>er</sup> Semestre 2021 du Groupe IRD a été marqué par les événements suivants :

- Cession de deux immeubles sur Marcq en Baroeul et Socx
- Cession d'un logement
- Souscriptions importantes du GROUPE IRD dans des nouveaux FCPI
- Investissement restreint en Capital Investissement

### INFORMATIONS COVID 2019

La crise sanitaire n'a pas eu d'impacts significatifs dans les comptes consolidés sur ce premier semestre 2021

- **Activité Immobilière**

Les impacts de la crise sanitaire toutes filiales confondues se sont traduits sur ce premier semestre 2021 par des abandons complémentaires de loyers sur la période de janvier-avril au profit des locataires subissant des fermetures. Ces abandons de loyers n'ont pas eu d'impacts significatifs dans les comptes consolidés et sont concentrés essentiellement sur A&T Commerces et ces filiales.

Les équipes du Pôle immobilier se sont mobilisées depuis l'exercice 2020 pour appréhender les effets de la crise sanitaire afin d'en limiter les effets.



Pour les bâtiments de commerce, les équipes ont établi un contact privilégié avec chaque locataire pour aménager les baux et le règlement des loyers. Ce qui a permis d'améliorer la valeur locative par une augmentation de la durée.

L'ensemble des expertises immobilières ont été réalisées par des experts indépendants et leurs rapports traduisent un maintien voire une progression de la prise des valeurs immobilières.

- **Activité Capital Développement**

Compte tenu de la crise sanitaire et des conséquences économiques, l'activité de capital investissement a été marquée par les incertitudes de l'économie ainsi que par le dispositif des PGE qui a contribué à accroître fortement les liquidités à disposition des entreprises les amenant à recourir de manière moins importante au capital investissement. Cela s'est traduit par une diminution du nombre d'interventions en fonds propres constatée par tous les acteurs.

Parallèlement, nous avons pu constater une surenchère sur la valorisation des sociétés, notamment de la part de fonds nationaux, internationaux voire de groupes industriels, à la recherche d'opportunités de « build up ». Cette surenchère nous incite à une prudence accrue, de façon à préserver notre capacité à favoriser la création de valeur « long terme » pour les entreprises et le territoire.

Dans cette logique, dès le début de la crise sanitaire, IRD GESTION a mis en place une organisation spécifique permettant de procéder à un accompagnement personnalisé des dirigeants afin de les accompagner dans cette période particulière et inédite.

- **Activité Conseil**

L'activité du 1<sup>er</sup> semestre 2021 a été soutenue malgré le contexte COVID 19. Les équipes d'IRD Conseil ont finalisé les dossiers qui avaient été reportés et ont renouvelé le portefeuille de missions.

### 3. CONTEXTE DE L'ELABORATION DES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

Les comptes consolidés sont établis en euros sur la base des comptes sociaux au 30/06/2021 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 2021. Les éléments financiers sont présentés en milliers d'euros (K€) arrondis à l'unité la plus proche sauf indication contraire.

Les comptes consolidés intermédiaires au 30 juin 2021 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 2021 ne diffèrent pas significativement de ceux utilisés dans les comptes consolidés du 31 décembre 2020.

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 01/01/2021 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 2021 est disponible à l'adresse suivante :

[http://ec.europa.eu/internal\\_market/accounting/ias/index\\_fr.htm](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 2021.

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

### **3.1.1 Normes IFRS et interprétations IFRIC applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021**

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

- IFRS9 / IAS 39 / IFRS 7 – Instruments financiers : Réforme des taux d'intérêts de référence (Phase 1)
- IFRS 3 – Regroupements d'entreprises : Définition d'une entreprise / Références au cadre conceptuel
- IFRS 16 – Contrats de locations : Compensation de loyers dans le cadre de Covid-19
- IAS 37 – Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels : Cout d'exécution d'un contrat
- Améliorations annuelles – Cycle 2018-2020 : Précision et clarification à IFRS 9 et IFRS 16

### **3.2 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 concernées. La note 4.2 méthodes de consolidation aborde ainsi la détermination du contrôle de fait sur une entité par le groupe.

### 3.3 Regroupement d'entreprises

Depuis le 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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'acquise
  - Pour les acquisitions par étapes, la juste valeur de la quote-part d'intérêt détenue par l'acquéreur dans l'acquise 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 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 2021 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 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
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
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)

Société	Siège social	N° RCS
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
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	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
CO BOOST	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 849 807 342
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 du 1er Semestre 2021**

Néant

### **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**

- La société CO BOOST a procédé à une augmentation de capital, sans impact, sur les taux de détention du Groupe IRD.
- La société ADER a procédé à une augmentation de capital qui a eu pour effet de diminuer le taux de contrôle du GROUPE IRD à 21.32% au lieu de 24.42 %.

## 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.

### 4.2.2 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.



Les entrepreneurs investisseurs.

- **Exemption**

Pour les titres en portefeuilles détenus par les filiales consolidées 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	30/06/2021			31/12/2020		
		% 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	21,32%	17,85%	MEE	24,42%	20,44%	MEE
ALLIANSYS - NORD CREATION	Capital Investissement	66,38%	42,94%	IG	66,38%	42,94%	IG
AMENAGEMENT ET TERRITOIRES HERLIES	Immobilier	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
AMENAGEMENT ET TERRITOIRES HALLUIN	Immobilier	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
ARTOIS EXPANSION	Capital Investissement	100,00%	42,94%	IG	100,00%	42,94%	IG
AVENIR & TERRITOIRES	Immobilier	38,29%	38,29%	IG	38,29%	38,29%	IG
A&T COMMERCES	Immobilier	27,96%	27,96%	MEE	27,96%	27,96%	MEE
BATIXIA	Immobilier	18,00%	18,00%	MEE	18,00%	18,00%	MEE
BATIXIS	Immobilier	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
CO BOOST	Intermédiation	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
CONSTRUIRE DEMAIN	Capital Investissement	55,00%	33,69%	IG	55,00%	33,69%	IG
COTE D'OPALE EXPANSION	Capital Investissement	60,07%	25,79%	IG	60,07%	25,79%	IG
CROISSETTE	Immobilier	55,00%	55,00%	IG	55,00%	55,00%	IG
NORD CROISSANCE	Capital Investissement	61,26%	61,26%	IG	61,26%	61,26%	IG
DES DEUX PONTS	Immobilier	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
EPHIMMO	Immobilier	100,00%	38,29%	IG	100,00%	38,29%	IG

#### Entités consolidées (suite)



Entités	Activités	30/06/2021			31/12/2020		
		% Contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation	% Contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation
FIMMO 2007	Immobilier	100,00%	38,29%	IG	100,00%	38,29%	IG
FINOVAM	Capital Investissement	50,00%	10,25%	MEE	50,00%	10,25%	MEE
GRAND LILLE EXPANSION	Capital Investissement	56,98%	24,46%	IG	56,98%	24,46%	IG
FONCIERE DE LA PILATERIE	Immobilier	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
FORELOG	Immobilier	95,00%	95,00%	IG	95,00%	95,00%	IG
IDEF	Capital Investissement	30,43%	30,43%	IG	30,43%	30,43%	IG
IMMO AVELIN	Immobilier	100,00%	27,96%	MEE	100,00%	27,96%	MEE
IMMOBILIERE ET TERRITOIRES	Immobilier	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
INOVAM	Capital Investissement	40,39%	20,50%	IG	40,39%	20,50%	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%	23,87%	IG	55,60%	23,87%	IG
SCI BUREAUX DU SART	Immobilier	100,00%	38,30%	IG	100,00%	38,30%	IG
SCI TOUR EURAVENIR	Immobilier	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
SCI DU 36	Immobilier	40,00%	40,00%	MEE	40,00%	40,00%	MEE
SCI SIRS	Immobilier	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
SCI LES JARDINS D'EAU 1	Immobilier	100,00%	38,30%	IG	100,00%	38,30%	IG
SCI LES JARDINS D'EAU 2	Immobilier	100,00%	38,31%	IG	100,00%	38,31%	IG
SCI ATC MARQUETTE	Immobilier	100,00%	27,96%	MEE	100,00%	27,96%	MEE
CRECHES ET ENTREPRISES	Immobilier	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	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).

### i. 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 : 1.001 %



Les entrepreneurs investisseurs.

- Immeubles de bureaux : 1.020 %
- Immeubles de logistique : 1.755 %
- 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.

## **ii. 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>*) 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 concerné.

### iii. 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.

## 5.6 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
<b>Terrain</b>	10%	n/a	n/a
<b>Constructions structure</b>	45%	60	Linéaire
<b>Construction façades</b>	13.5%	30	Linéaire
<b>Constructions installations générales</b>	18%	20	Linéaire
<b>Constructions Agencements</b>	13.5%	12	Linéaire
	<b>100%</b>	<b>36,3</b>	

## 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 évalués 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'arrêt, 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'arrêt, 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'arrêt 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 cotées.



## ***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.

### **i. 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.

## ii. 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 30/06/2021 de manière directe 9 527 actions d’autocontrôle pour une valeur brute de 217 K€. La valeur nette retenue à la clôture correspondant au dernier cours de bourse, soit 240 K€ au 30/06/2021.

## **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 arrêtés 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 25% a été appliqué dès 2021, 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 1.83 % (contre 1.79% en 2020) 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<sup>er</sup> 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 entrepreneurs investisseurs.

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 FINANCES (et de leurs filiales) comparativement aux capitaux propres de ses entités.

Au 30/06/2021, le poste Goodwill se décompose comme suit :

Goodwill en K€	31/12/2019	Transfert	Variation de Périmètre	Dépréciation	31/12/2020
NORD TRANSMISSION	391	-	-		391
<b>TOTAL</b>	<b>391</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>391</b>

Goodwill en K€	31/12/2020	Transfert	Variation de Périmètre	Dépréciation	30/06/2021
NORD TRANSMISSION	391	-	-		391
<b>TOTAL</b>	<b>391</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>391</b>

## 6.2 Contenu et évolution des immobilisations

Les immobilisations ont évolué comme suit :

Variation des immobilisations (valeurs brutes) en K€	31/12/2019	Variations de périmètre	Virements de postes à postes	Acquisitions	Variation de juste valeur	Cessions	31/12/2020
Concessions, brevets & droits similaires (brut)	198	-	-	-	-	-	198
Fonds commercial (brut)	105	-	-	-	-	-	105
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>303</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>303</b>
Terrains portant des immeubles de placement	30 273	- 1 724	368	76	83	- 81	28 995
Immeubles de placement (brut)	163 715	- 12 616	2 253	385	3 279	- 794	156 222
Immobilisations corporelles en cours (brut)	9 437	-	10 720	1 307	-	-	24
<b>IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>	<b>203 425</b>	<b>- 14 340</b>	<b>- 8 099</b>	<b>1 768</b>	<b>3 362</b>	<b>- 875</b>	<b>185 241</b>
Terrains & aménagements (brut)	-	-	-	-	-	-	-
Constructions & aménagements (brut)	-	-	-	-	-	-	-
Installations techniques, matériel & outillage (brut)	486	-	-	-	-	-	486
Autres immobilisations corporelles (brut)	368	- 192	-	9	-	- 6	179
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>854</b>	<b>- 192</b>	<b>-</b>	<b>9</b>	<b>-</b>	<b>- 6</b>	<b>665</b>

Variation des immobilisations (valeurs brutes) en K€	31/12/2020	Variations de périmètre	Virements de postes à postes	Acquisitions	Variation de juste valeur	Cessions	30/06/2021
Concessions, brevets & droits similaires (brut)	198	-	-	-	-	-	198
Fonds commercial (brut)	105	-	-	-	-	-	105
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>303</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>303</b>
Terrains portant des immeubles de placement	28 995	-	1	15	678	- 31	29 656
Immeubles de placement (brut)	156 222	-	1	313	70	- 334	156 270
Immobilisations corporelles en cours (brut)	24	-	-	-	-	-	24
<b>IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>	<b>185 241</b>	<b>-</b>	<b>- 2</b>	<b>328</b>	<b>748</b>	<b>- 365</b>	<b>185 950</b>
Terrains & aménagements (brut)	-	-	-	-	-	-	-
Constructions & aménagements (brut)	-	-	-	-	-	-	-
Installations techniques, matériel & outillage (brut)	486	-	-	-	-	- 61	425
Autres immobilisations corporelles (brut)	179	-	-	3	-	- 5	177
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>665</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3</b>	<b>-</b>	<b>- 66</b>	<b>602</b>



Parallèlement, les amortissements ont évolué de la façon suivante :

Variation des immobilisations (dépréciations) en K€	31/12/2019	Variations de périmètre	Virements de postes à postes	Dotations aux amortissements	Reprise sur cessions	31/12/2020
Concess, brevets & droits similaires (amt/prov)	123	0	0	14	0	137
Autres immobilisations incorporelles (amt/prov)	0	0	0	0	0	0
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>123</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>14</b>	<b>0</b>	<b>137</b>
Constructions & aménagements (amt/prov)	0	0	0	0	0	0
Instal. techniques, mat. & outillage (amt/prov)	418	0	0	16	0	434
Autres immobilisations corporelles (amt/prov)	112	-58	0	30	-5	78
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>530</b>	<b>-58</b>	<b>0</b>	<b>46</b>	<b>-5</b>	<b>512</b>

Variation des immobilisations (dépréciations) en K€	31/12/2020	Variations de périmètre	Virements de postes à postes	Dotations aux amortissements	Reprise sur cessions	30/06/2021
Concess, brevets & droits similaires (amt/prov)	137	0	0	7	0	144
Autres immobilisations incorporelles (amt/prov)	0	0	0	0	0	0
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>137</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>144</b>
Constructions & aménagements (amt/prov)	0	0	0	0	0	0
Instal. techniques, mat. & outillage (amt/prov)	434	0	0	2	-61	375
Autres immobilisations corporelles (amt/prov)	78	0	0	2	0	80
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>512</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>-61</b>	<b>455</b>

Les principales variations du semestre sont les suivantes :

- Acquisition de terrains et constructions et immobilisations en cours pour 328 K€
  - GROUPE IRD 44 K€ pour des travaux de réfection du Campus
  - SCI LES JARDINS D'EAU N°1 32 K€

- BUREAUX DU SART 15 K€
- FORELOG 40 K€
- CRECHES ET ENTREPRISES 197 K€
- Cessions d'un immeuble pour 365 K€
- La prise de Juste Valeur de 747 K€ se décompose principalement de la manière suivante :
  - Immeubles d'habitation 435 K€
  - Immeuble de bureaux - 318K€
  - Terrains 630 K€

### 6.3 Titres évalués par mise en équivalence

	30/06/2021	31/12/2020	Variation
Titres mis en équivalence	16 355	16 282	73
<b>Titres évalués par mise en équivalence</b>	<b>16 355</b>	<b>16 282</b>	<b>73</b>

Ce poste est composé des titres du sous palier A&T COMMERCES et de ses filiales pour 5 736 K€, des titres FINOVAM pour 7 815 K€, des titres ADER Investissement pour 570 K€ et des titres SCI DU 36 pour 2 233 K€. La variation sur les deux périodes s'explique notamment :

- Pas d'impact par le maintien des titres BATIXIA en Actifs destinés à être cédés
- Par une prise de valeur des titres du sous-groupe ATC pour + 448 K€
- Une baisse de valeur des titres FINOVAM pour - 73 K€
- Une hausse de valeur des titres ADER pour 22 K€
- Une baisse de valeur des titres SCI DU 36 pour - 324 K€

La quote-part du groupe dans le résultat des entreprises mises en équivalence s'élève à 197 K€ contre 1 194 K€ sur la période précédente. Le Groupe a perçu un dividende de 120K€ provenant de la SCI du 36 sur ce premier semestre 2021.

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
<b>2020</b>											
Ader		24%	982	1 544	2 526	136	2 390	2 526	368	- 501	- 133
Batixia		18%	2 814	14 719	17 533	264	17 269	17 533	919	- 812	107
Finovam		50%	1 892	17 058	18 950	1 431	17 519	18 950	5 893	- 4 179	1 714
A&T Commerces (sous palier)		28%	7 712	36 653	44 365	4 512	39 853	44 365	2 726	- 1 474	1 252
Sci du 36		40%	810	13 264	14 074	410	13 664	14 074	-	-	-
<b>Total</b>			<b>13 810</b>	<b>97 712</b>	<b>111 522</b>	<b>7 745</b>	<b>103 777</b>	<b>111 522</b>	<b>9 906</b>	<b>- 6 966</b>	<b>2 940</b>
<b>30/06/2021</b>											
Ader		21%	1 002	1 897	2 899	87	2 812	2 899	332	- 467	- 135
Batixia		18%	3 022	14 994	18 016	354	17 662	18 016	754	- 361	393
Finovam		50%	3 512	13 579	17 091	1 460	15 631	17 091	666	- 812	- 146
A&T Commerces (sous palier)		28%	4 086	40 099	44 185	1 772	42 413	44 185	2 471	- 908	1 563
Sci du 36		40%	518	13 376	13 894	1 317	12 577	13 894	654	- 1 176	- 522
<b>Total</b>			<b>12 140</b>	<b>83 945</b>	<b>96 085</b>	<b>4 990</b>	<b>91 095</b>	<b>96 085</b>	<b>4 223</b>	<b>- 2 548</b>	<b>1 675</b>



## 6.4 Actifs financiers évalués à la juste valeur par résultat :

Ils comprennent :

Actifs financiers évalués à la juste valeur en K€	30/06/2021	31/12/2020
Actions activité de portefeuille capital développement	95 152	74 800
Actions activité de portefeuille immobilier	7 436	5 962
TIAP - OC	13 823	12 959
Créances rattachées à des participations	3 912	4 083
Prêts (brut)	444	509
Autres immobilisations financières	42	65
<b>Total actifs financiers évalués à la juste valeur</b>	<b>120 809</b>	<b>98 376</b>

## 6.4.1 Les Actions

Variation de + 21 825 K€

Variations Titres	GRUPE IRD	CAPITAL DEVELOPEMENT	IMMOBILIER	TOTAL
<b>SOLDE AU 31/12/2019</b>	<b>6 078</b>	<b>64 011</b>	<b>5 202</b>	<b>75 291</b>
Virements de postes à postes	-	-	-	-
Investissements	4 616	2 173	1 000	7 789
Désinvestissements	- 1 929	- 4 066	- 114	- 6 109
Variation de Juste Valeur	937	2 980	- 126	3 791
<b>SOLDE AU 31/12/2020</b>	<b>9 702</b>	<b>65 098</b>	<b>5 962</b>	<b>80 762</b>
Virements de postes à postes	- 3 549	- 2 407	- 1 142	-
Investissements	5 000	15 225		20 225
Désinvestissements	- 1 563	- 3 133	- 5	- 4 701
Variation de Juste Valeur	1 416	4 549	337	6 302
<b>SOLDE AU 30/06/2021</b>	<b>11 006</b>	<b>84 146</b>	<b>7 436</b>	<b>102 588</b>



## 6.4.2 Les Obligations Convertibles

Variation de + 864 K€

Variations Obligations	CAPITAL DEVELOPEMENT	IMMOBILIER	TOTAL
<b>SOLDE AU 31/12/2019</b>	<b>13 435</b>	<b>-</b>	<b>13 435</b>
Virements de postes à postes	-	-	-
Investissements	2 719	-	2 719
Désinvestissements	- 2 801	- 134	- 2 935
Variation de Juste Valeur	- 394	134	- 260
<b>SOLDE AU 31/12/2020</b>	<b>12 959</b>	<b>-</b>	<b>12 959</b>
Virements de postes à postes	-	-	-
Investissements	546	-	546
Désinvestissements	- 1 283	-	- 1 283
Variation de Juste Valeur	1 601	-	1 601
<b>SOLDE AU 30/06/2021</b>	<b>13 823</b>	<b>-</b>	<b>13 823</b>



### 6.4.3 Les Comptes courants et autres créances

Variation de - 168 K€

Variations Créances	GROUPE IRD	CAPITAL DEVELOPEMENT	IMMOBILIER	TOTAL
<b>SOLDE AU 31/12/2019</b>	<b>2</b>	<b>3 155</b>	<b>1 149</b>	<b>4 306</b>
Virements de postes à postes	-	-	-	-
Investissements	1	863	665	1 529
Désinvestissements	48	1 777	276	2 101
Variation de Juste Valeur	48	274	27	349
<b>SOLDE AU 31/12/2020</b>	<b>3</b>	<b>2 515</b>	<b>1 565</b>	<b>4 083</b>
Virements de postes à postes	-	-	-	-
Investissements	-	265	40	305
Désinvestissements	3	382	169	554
Variation de Juste Valeur	-	39	39	78
<b>SOLDE AU 30/06/2021</b>	<b>-</b>	<b>2 437</b>	<b>1 475</b>	<b>3 912</b>



## 6.4.4 Les Prêts

Variation de - 65 K€

	GROUPE IRD	CAPITAL DEVELOPEMENT	IMMOBILIER	TOTAL
<b>SOLDE AU 31/12/2019</b>	<b>30</b>	<b>651</b>	<b>1</b>	<b>681</b>
Virements de postes à postes	-	-	-	-
Investissements	-	-	-	-
Désinvestissements	-	172	-	172
Variation de Juste Valeur	-	-	-	-
<b>SOLDE AU 31/12/2020</b>	<b>30</b>	<b>479</b>	<b>1</b>	<b>509</b>
Virements de postes à postes	-	-	-	-
Investissements	-	-	-	-
Désinvestissements	- 30	35	-	65
Variation de Juste Valeur	-	-	-	-
<b>SOLDE AU 30/06/2021</b>	<b>-</b>	<b>444</b>	<b>1</b>	<b>444</b>

## 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 de l'année s'explique principalement par :

- le remboursement de cette avance preneur pour 140 K€ portant le solde à 1 306 K€

Autres actifs non courants	30/06/2021	31/12/2020
Immobilisations financières diverses (brut)	1 911	2 049
Immobilisations financières diverses (prov)	-	-
<b>Total</b>	<b>1 911</b>	<b>2 049</b>

## 6.6 Stocks, produits et services en cours

Cette rubrique reprend notamment le terrain du Sartel pour 1 246 K€ et deux ensembles immobiliers pour 10 493 K€ chez IMMOBILIERES & TERRITOIRES et des terrains dans les programmes d'aménagements pour 3 951 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	30/06/2021	31/12/2020
Stocks d'actifs immobilier (brut)	7 989	11 276
En cours de production biens & services (brut)	7 701	3 108
<b>Total</b>	<b>15 690</b>	<b>14 384</b>



<b>Stock, produits et services en cours</b>	<b>30/06/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Stocks d'actifs immobilier (prov)	-	-
En cours de production biens & services (prov)	-	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## 6.7 Clients et comptes rattachés

<b>Clients et comptes rattachés</b>	<b>30/06/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Clients & comptes rattachés (brut)	4 097	4 537
Clients & comptes rattachés (prov)	148	148
<b>Total</b>	<b>3 949</b>	<b>4 389</b>

Les créances clients nettes sont essentiellement composées de créances sur le pôle immobilier soit 3 210 K€.

## 6.8 Autres actifs courants

Ils se décomposent comme suit :

<b>Autres actifs courants</b>	<b>30/06/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Créances fiscales et sociales	2 174	2 494
Charges constatées d'avance	550	268
Autres créances	5 605	3 449
<b>Total</b>	<b>8 329</b>	<b>6 211</b>

Les créances fiscales et sociales intègrent notamment des crédits de TVA liés aux opérations de construction au sein du pôle immobilier tandis que la hausse du poste autres créances provient de créances sur des cessions de lignes de l'activité de portefeuille sur le capital développement pour 3 022K€.

## 6.9 Actifs et passifs destinés à être cédés

ACTIF	30/06/2021	31/12/2020
Goodwill		
Autres immobilisations incorporelles		
Immobilisation corporelles		
Immeuble de placement	1 901	8 100
Participation par mise en équivalence		
Titres disponibles à la vente	2 767	2 767
Abandon d'activité		
Autres actifs non courants		
Actifs d'impôts non courants		
<b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>4 668</b>	<b>10 867</b>
Clients et comptes rattachés		
Autres actifs courants		
Actif d'impôt courant		
Trésorerie et équivalent de trésorerie		
Comptes de régularisation de charges		
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>4 668</b>	<b>10 867</b>

Les actifs destinés à être cédés sont composés de logements FORELOG sous compromis de vente pour 1 901 K€.

Au 30/06/2021, les titres BATIXIA figurent en Actifs destinés à être cédés puisque les conditions prévues dans IFRS 5 sont remplies.



## 6.10 Trésorerie et équivalent de trésorerie

Trésorerie et équivalent de trésorerie	30/06/2021	31/12/2020
Valeurs mobilières de placement (brut)	845	845
Banque	4 423	8 640
<b>Trésorerie et équivalent de trésorerie</b>	<b>5 268</b>	<b>9 485</b>
Découverts Bancaires	- 14	-
<b>Trésorerie et équivalent de trésorerie du tableau de flux de trésorerie</b>	<b>5 254</b>	<b>9 485</b>

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	Valeur Brute d'achat	30/06/2021		31/12/2020		
		Différence d'estimation	Juste Valeur	Valeur Brute d'achat	Différence d'estimation	Juste Valeur
3	180 168	7 684	187 852	183 161	12 948	196 109
3	105 975	14 834	120 809	93 013	5 363	98 376
1	845	-	845	845	-	845



Typologie de bien concerné	Juste Valeur retenu au 30/06/2021	Méthode d'évaluation	Données non observables clé	Relations existant entre données non observables clés et évaluation de la juste valeur
ACTIFS FINANCIERS	120 809	Multiple de l'EBIT (3)		Plus le multiple retenu est important plus la juste valeur estimée augmente
BUREAU	151 024	Capitalisation des loyers (1)	*Taux d'actualisation (entre 5,29% et 8,27%, moyenne de 6,29%) * Loyers annuels (entre 22 K€ et 1 728 K€, moyenne pondérée à 434 K€)	Plus le taux d'actualisation est bas, plus la juste valeur estimée augmente.
COMMERCE	205	Capitalisation des loyers (1)	*Taux d'actualisation (6,69%) *Loyers annuels (14 K€ )	Plus le loyer est élevé plus la juste valeur estimée augmente.
ENTREPOT	4 802	Capitalisation des loyers (1)	*Taux d'actualisation (entre 6,73% et 9,04%, moyenne de 7,89%) *Loyers annuels (entre 104 K€ et 299 K€, moyenne pondéré à 202 K€)	Une variation du taux de rendement à + ou -0,5 point fait varier la Juste valeur des Immeubles de placement de +14 813 K€ à -11 933 K€
HABITATION	20 308	Prix de vente au m <sup>2</sup> (2)	*Prix de vente moyen "maison" (entre 1 646 € et 4 879 € le m <sup>2</sup> ) *Prix de vente moyen "appartement" (entre 1 657 € et 5 019 € le m <sup>2</sup> )	Plus le prix de vente au m <sup>2</sup> est élevé plus la juste valeur estimée augmente.
TERRAIN	11 513	Coût historique		



### 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 + 10 957 K€ à – 13 683 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€	31/12/2020	Variations de périmètre	Virements de postes à postes	Dotations	Reprises	30/06/2021
Provisions pour risques > 1 an	272	-	-	-	- 67	205
Provisions pour charges >1 an	330	-	-	5	-	335
Provisions indemnités de départ en retraite	254	-	-	24	- 30	248
<b>Provisions non courantes</b>	<b>856</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>29</b>	<b>- 97</b>	<b>788</b>
Provisions pour risques < 1 an	-	-	-	-	-	-
Provisions pour charges <1 an	-	-	-	-	-	-
<b>Provisions courantes</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Les provisions et reprises pour indemnités de départ en retraite impactent les comptes à hauteur de 6 K€. La principale variation est liée aux reprises de provisions pour risques pour 67K€.

## 6.13 Actifs et passifs d'impôts différés

Les Impôts différés portent sur les éléments suivants :

<b>IMPOTS DIFFERES 30/06/2021</b>	<b>Actifs</b>	<b>Passifs</b>	<b>Net</b>
Frais d'établissement	1		-1
Immeubles de placements		13 885	13 885
Actifs financiers à la juste valeur		695	695
Stocks	132		-132
Dérivés à la juste valeur	225		-225
Loyers		247	247
IDR		-62	-62
Activation des déficits	1 744		-1 744
Compensation	-1 926	-1 926	-
<b>Total</b>	<b>176</b>	<b>12 839</b>	<b>12 663</b>

Au 30 Juin 2021, figurent dans les comptes des impôts différés passifs pour 12 839 K€ contre 176 K€ d'actifs soit un net de 12 663 K€. L'essentiel de ces impôts différés passifs portent sur les immeubles de placement pour 13 885K€.

## 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 901 K€ dans la présentation des comptes du Groupe IRD.



Société	Montant couvert	Durée de couverture	date d'échéance	Taux de couverture	Juste Valeur 30/06/2021 en K€	Juste Valeur 31/12/2020 en K€
GROUPE IRD	6 500 K€	10 ans	01/10/2021	2,42%	-17	-53
SCI LES JARDINS D'EAU 1	7 310 K€	15 ans	12/05/2033	0,82%	-548	-763
SCI LES JARDINS D'EAU 2	11 600 K€	15 ans	12/05/2033	0,82%	-336	-468
Total					-901	-1284

ACTIFS - PASSIFS	Niveau de JV	30/06/2021 Juste Valeur	31/12/2020 Juste Valeur
Swaps de taux d'intérêts utilisés comme couverture	2	-901	-1284

## 6.15 Échéancier des dettes

Échéancier des dettes financières en K€	30/06/2021				31/12/2020			
	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	12 300	-	-	12 300	10 000	-	-	10 000
Emprunts auprès des établis. de crédit - échéances	5 094	41 893	21 910	68 897	6 190	25 463	42 776	74 429
Leasing & locations de biens - échéances	1 520	5 626	-	7 146	1 500	6 391	0	7 891
Dettes rattachées à des participations - échéances	-	-	0	0	-	-	-	-
Autres emprunts & dettes financières - échéances	16 247	18 643	-	34 890	22 217	5 337	0	27 554
<b>Sous total dettes financières</b>	<b>35 161</b>	<b>66 162</b>	<b>21 910</b>	<b>123 233</b>	<b>39 907</b>	<b>37 191</b>	<b>42 776</b>	<b>119 874</b>
Dépôts & cautionnements reçus - échéances	0	967	-	967	0	1 038	-	1 038
Fournisseur BPI	284	-	-	284	221	-	-	221
Découverts & soldes créditeurs de banque	15	-	-	15	1	-	-	1
Dettes liées au put sur minoritaires	1 801	-	-	1 801	1 792	-	-	1 792
<b>Total Dettes et autres passifs</b>	<b>2 100</b>	<b>967</b>	<b>-</b>	<b>3 067</b>	<b>2 014</b>	<b>1 038</b>	<b>0</b>	<b>122 926</b>

L'échéancier reprend les rubriques suivantes :

- Emprunts long-terme 69 430 K€
- Autres passifs non courants 21 695 K€
- Dettes financières courantes 35 175 K€

Les Autres passifs non courants se décomposent notamment de la dette liée aux engagements d'achats sur titres minoritaires pour 1 801 K€, de comptes courants bloqués pour 1 487 K€, de dépôts et cautionnements pour 967 K€ et de la part à plus d'un an du capital à libérer sur les fonds Cap Entrepreneurs 2 (560 K€), HUMANIS (2 260 K€), REBOOST (700 K€), VIVES 2 (100 K€), FINOVAM 2 (2 800 K€), FE2T (7 700 K€), CATHAY 4 (3 036 K€).

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

DETTES FINANCIERES	IMMOBILIER	TOTAL
MONTANT INITIAL	124 700	124 700
PART EN TAUX FIXE	42 735	42 735
PART EN TAUX VARIABLE	(1,10% à 4,95%) 12 050	12 050
PART EN TAUX VARIABLE SWAPE	(EUR 1M +0,40% à EUR 3M +1,81%) 21 258 (taux fixe de 1,52% à 3,57%)	21 258
<b>CAPITAL RESTANT DU AU 30/06/2021</b>	<b>76 043</b>	<b>76 043</b>

### 6.15.1 Lease Back

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

En K€	Paiement minimaux futurs	Intérêts	Valeur actualisée des paiements minimaux futurs	Paiement minimaux futurs	Intérêts	Valeur actualisée des paiements minimaux futurs
	juin-21	juin-21	juin-21	déc.-20	déc.-20	déc.-20
A moins d'un an	1 688	168	1 520	1 694	194	1 500
Entre un an et cinq ans	5 885	259	5 626	6 756	365	6 391
A plus de cinq ans						
Total	7 573	427	7 146	8 450	559	7 892

La redevance liée au contrat de crédit-bail s'élève en 2021 à 781 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 36 K€ dans les comptes consolidés au 30/06/2021.

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	30/06/2021	31/12/2020
Fournisseurs & comptes rattachés	1 310	1 961
Dettes sur acquisition immo. incorp. & corp.	1 324	1 250
<b>Total</b>	<b>2 634</b>	<b>3 211</b>

## 6.17 Actif et Passif d'impôts courants

IMPOTS COURANTS	Actifs		Passifs	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
Impôt courant (dont intégration fiscale)	135	293	15	138
<b>Total</b>	<b>135</b>	<b>293</b>	<b>15</b>	<b>138</b>

## 6.18 Autres Passifs Courants

Ce poste comprend notamment les éléments suivants :

En K€	30/06/2021	31/12/2020
-Dettes fiscales et sociales	2 615	2 091
-Autres dettes	11 286	8 564
-QP K non libéré sur titres	12 493	9 468
-Produits Constatés d'avance	2 561	2 518
<b>Autres passifs courants</b>	<b>28 955</b>	<b>22 641</b>

Sur les 12 493 K€ de quote-part non libérée sur titres :

- Chez GROUPE IRD SA : 1 800 K€ concernent GEI 2, 355 K€ Cathay 3, 404 K€ Humanis, 280 K€ Cap Croissance, 200 K€ Vives 2, 200 K€ Reboost, 162 K€ sur Cathay 1, 200 K€ AVT III, 1 000 K€ Cap Entrepreneurs 2, 1 000 K€ sur FINOVAM 2, 2 000 K€ sur FE2T et 1 000 K€ sur CATHAY 4.
- Chez BATIXIS : 200 K€ concernent la part non libérée des titres détenus sur AVT III
- Chez NORD CROISSANCE : 3 630 K€ concernent la part non libérée des titres détenus sur IRD ENTREPRENEUR
- Chez IRD GESTION : GEI 2 pour 3K€, IRD Entrepreneur pour 58K€ et Cap Croissance pour 1K€.

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 6 448 K€ et de comptes courants en partenariat avec la CCI grand Lille pour 443 K€.



## 7 INFORMATIONS RELATIVES AUX PRINCIPAUX POSTES DU COMPTE DE RESULTAT

### 7.1 Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> semestre 2021 se présente comme suit :

	30/06/21					2020				
En milliers d'euros	Pole Capital développ.t	Pole Immobilier	Pole Intermédiation	GROUPE IRD	TOTAL	Pole Capital développ.t	Pole Immobilier	Pole Intermédiation	GROUPE IRD	TOTAL
1ER SEMESTRE	454	5 967	727	26	7 174	462	7 918	572	27	8 979
<b>TOTAL</b>	<b>454</b>	<b>5 967</b>	<b>727</b>	<b>26</b>	<b>7 174</b>	<b>462</b>	<b>7 918</b>	<b>572</b>	<b>27</b>	<b>8 979</b>

En milliers d'euros	30/06/2021	30/06/2020	Variation
Pôle Capital Investissement	454	462	-2%
Pôle Immobilier	5 967	7 918	-25%
Pôle Intermédiation	727	572	27%
GROUPE IRD	26	27	-4%
<b>Chiffre d'affaires consolidé</b>	<b>7 175</b>	<b>8 979</b>	<b>-20%</b>
<i>(à périmètre constant)</i>	7 175	8 528	-16%

Le Chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> semestre 2021 appelle les remarques suivantes :

- Baisse du chiffre d'affaires du Pôle Immobilier de 25%, impacts liés à la sortie de la SCI DU 36 du périmètre fin 2020, baisse des revenus locatifs, et la baisse de la commercialisation sur l'aménagement.
- Hausse du chiffre d'affaires sur le Pôle conseil de l'ordre de 27%
- Stabilité du chiffre d'affaires du Pôle Capital Investissement

Le Chiffre d'affaires est en baisse de près de 20% sur le 1<sup>er</sup> semestre 2021 pour se porter à 7 175 K€. A périmètre constant, il baisse de 16%.

#### **Pôle Capital Investissement :**

Au 30 Juin 2021, le groupe est investi dans 222 entreprises, ce qui représente un investissement financier de 58.1 millions d'euros.

Le chiffre d'affaires du pôle capital investissement s'établit à 454 k€ (- 2 %).

#### **Pôle Immobilier :**

L'IRD, au travers de ses différentes structures, est investi dans 63 opérations immobilières.

Le Chiffre d'Affaires immobilier atteint 5 967K€ contre 7 918K€ au 1<sup>er</sup> semestre 2020 soit une baisse de 25%. Cela s'explique notamment par la déconsolidation de la SCI du 36 pour 0.5M€, par une diminution des revenus locatifs pour 0.6M€, par la baisse du Chiffre d'affaires sur la branche aménagement pour 0.4M€ et par la baisse de prestations pour 0.4M€.

#### **Pôle Conseil :**

Le Chiffre d'Affaires du pôle Intermédiation est de 727 K€, dont 41 K€ lié à la structure CO BOOST et 686 K€ pour IRD CONSEIL contre 572 K€ au 30/06/2020. Il est en hausse de 27% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2020 qui avait été marqué par la crise sanitaire.

## 7.2 Résultat de l'activité de portefeuille

Résultat de l'activité de portefeuille 30/06/21	CAPITAL INVESTISSEMENT		CONSEIL		IMMOBILIER		GROUPE IRD		TOTAL	
	2 021	2 020	2 021	2 020	2 021	2 020	2 021	2 020	2 021	2 020
VARIATION JV IMMOBILIER	-	-	-	-	747	1 210	-	-	747	1 210
PLUS VALUE REALISEE	900	- 341	-	-	111	13	13	-	802	- 328
VARIATION JV TIAP	6 260	- 2 724	-	-	304	228	1 417	- 247	7 981	- 2 743
REVENUS DES CREANCES TIAP	747	573	-	-	26	27	56	35	830	635
GARANTIE OSEO	- 64	328	-	-	-	-	-	-	- 64	328
<b>TOTAL</b>	<b>7 843</b>	<b>- 2 164</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>967</b>	<b>1 479</b>	<b>1 486</b>	<b>- 211</b>	<b>10 296</b>	<b>- 897</b>

Le résultat d'activité de portefeuille s'élevant à 10 296K€ est en très nette hausse de plus 11M€ par rapport à 2020. Le premier semestre 2020 avait pris de plein fouet la crise sanitaire.

La nette amélioration du résultat d'activité de portefeuille s'explique par de grosses revalorisations des justes valeurs des fonds FPCI dans lesquels Groupe IRD est engagé (près de 5M€) mais également des fonds sous gestion d'IRD Gestion pour près de 3M€ sur la partie capital développement.

## 7.3 Autres produits opérationnels

	30/06/2021	30/06/2020
<b>Autres Produits opérationnels</b>	<b>677</b>	<b>996</b>

La variation des autres produits opérationnels est marquée cette année par la perception de dégrèvements importants sur les taxes foncières (198K€), et à contrario on constate une diminution du poste par rapport à N-1 car des indemnités exceptionnelles de résiliation de baux avaient été constatées en N-1.

Le solde des autres produits opérationnels est composé essentiellement des transferts de charges et de produits immobilisés.

## 7.4 Autres achats et charges externes

	30/06/2021	30/06/2020	Variation
<i>Production stockée</i>	155	834	- 679
<i>Variation stocks actifs immobiliers</i>	- 1 110	- 3 384	2 274
<i>Achats non stockés</i>	24	26	- 2
<i>Sous-traitance générale</i>	649	634	15
<i>Locations, entretien &amp; assurances</i>	818	776	42
<i>Honoraires, prestations extérieures</i>	559	415	144
<i>Transports, déplacements &amp; réceptions</i>	30	38	- 8
<i>Frais postaux &amp; de télécommunications</i>	17	15	2
<i>Services bancaires</i>	77	81	- 4
<i>Autres Achats &amp; Charges externes</i>	54	28	26
<i>Achats d'actifs immobiliers</i>	1 265	4 391	- 3 126
<b>Autres achats et charges externes</b>	<b>2 229</b>	<b>2 186</b>	<b>43</b>

Retraité des activités aménagements, les autres achats et charges externes sont en hausses de 10% pour s'établir à 2.2M€ contre 2M€ sur le 1<sup>er</sup> semestre 2020.

## 7.5 Charges de personnel

### - Charges de personnel

	30/06/2021	30/06/2020	Variation
Salaires & traitements	2 117	1 953	164
Charges sociales	1 085	1 004	81
<b>Charges de personnel</b>	<b>3 202</b>	<b>2 957</b>	<b>245</b>

Les Charges du personnel sont en hausse de 245k€ par rapport au 30 juin 2020 en lien avec le renforcement des équipes opérationnelles sur la branche conseil et sur celle du capital développement sur le second semestre 2020.

Président du Conseil d'administration, Monsieur Jean-Pierre LETARTRE :

Président du Conseil d'Administration depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2020 M. Jean-Pierre LETARTRE a perçu, au titre du 1<sup>er</sup> semestre 2021, la rémunération brute de 75 K€. Il percevra également sa rémunération d'Administrateur.

Directeur Général, Monsieur Thierry DUJARDIN :

Directeur Général depuis le 17 avril 2018, M. Thierry DUJARDIN a perçu, au titre de son mandat, une rémunération brute annuelle de 160 K€, une prime exceptionnelle de 30K€, 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

	30/06/2021	30/06/2020	Variation
Impôts & taxes s/ rémunérations	83	78	5
Autres impôts & taxes	818	962	- 144
<b>Impôts, taxes et versements assimilés</b>	<b>901</b>	<b>1 040</b>	<b>- 139</b>

## 7.7 Provisions

	30/06/2021	30/06/2020	Variation
<b>Dotations aux Provisions</b>	<b>-65</b>	<b>181</b>	<b>- 246</b>

## 7.8 Amortissements

	30/06/2021	30/06/2020	Variation
<b>Dotations aux Amortissements</b>	<b>15</b>	<b>35</b>	<b>- 20</b>

## 7.9 Autres charges opérationnelles

	30/06/2021	30/06/2020	Variation
<b>Autres Charges opérationnelles</b>	<b>167</b>	<b>166</b>	<b>1</b>



Les entrepreneurs investisseurs.

Ce poste reprend principalement :

- 70 K€ d'indemnités de départ en retraite et pénalités
- 96 K€ de jetons de présence

## 7.10 Produits Financiers

	30/06/2021	30/06/2020	Variation	
Plus ou moins value de cessions	-	-	-	-
Variation Juste Valeur VMP	-	-	-	-
Revenus des VMP	-	2	-	2
Revenus des prêts et autres créances	-	-	-	-
<b>Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>2</b>

## 7.11 Charges Financières

	30/06/2021	30/06/2020	Variation
<b>Charges Financières</b>	<b>983</b>	<b>998</b>	<b>-15</b>

## 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

	30/06/2021	30/06/2020	Variation	
Impôt exigible	252	586	-	334
Impôts différés générés	- 197	198	-	395
<b>Impôts</b>	<b>55</b>	<b>784</b>	<b>-</b>	<b>729</b>

En 2008, le GROUPE IRD a mis en place une intégration fiscale.

Au 30/06/2021, le périmètre est composé des sociétés suivantes : BATIXIS – IRD CONSEIL (Ex NORD TRANSMISSION) – FONCIERE DE LA PILATERIE – IMMOBILIERE ET TERRITOIRES – FORELOG – AMENAGEMENT ET TERRITOIRES HERLIES – AMENAGEMENT ET TERRITOIRES HALLUIN – DES DEUX PONTS – CO BOOST – CRECHES ET ENTREPRISES.

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 30/06/2021	BASE	IS	Incidence sur le taux d'impôt	Preuve d'impôt global 30/06/2020	BASE	IS	Incidence sur le taux d'impôt
Résultat net des sociétés intégrées	10 661 377			Résultat net des sociétés intégrées	731 932		
Impôt exigible	252 173			Impôt exigible	586 251		
Impôts différés	-196 807			Impôts différés	197 623		
<b>Base taxable</b>	<b>10 716 743</b>	<b>2 839 937</b>	<b>26,50%</b>	<b>Base taxable</b>	<b>1 515 806</b>	<b>424 426</b>	<b>28,00%</b>
Différences permanentes		203 688	1,93%	Différences permanentes		74 827	4,94%
Ecritures conso sans incidence d'impôt		2 967	0,03%	Ecritures conso sans incidence d'impôt		60 416	3,99%
Ecritures conso avec incidence d'impôt		-	0,00%	Ecritures conso avec incidence d'impôt		-	0,00%
Impact des déficits		48 887	0,46%	Impact des déficits		34 761	2,29%
Intégration fiscale		- 132 384	-1,25%	Intégration fiscale		- 9 023	-0,60%
Crédit d'impôt		- 10 479	-0,10%	Crédit d'impôt		- 17 155	-1,13%
Incidence des différences de taux		- 2 120 615	-20,07%	Incidence des différences de taux		911 009	60,10%
Impact changement de taux		- 719 842	-6,81%	Impact changement de taux		- 695 389	-45,88%
Autres		- 56 794	-0,54%	Autres		-	0,00%
<b>IS comptabilisé</b>		<b>55 364</b>	<b>0,52%</b>	<b>IS comptabilisé</b>		<b>783 871</b>	<b>51,71%</b>

### 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.



Les entrepreneurs investisseurs.

<b>Résultat par action</b>	<b>30/06/2021</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>30/06/2020</b>
Résultat de la Période	8 243	6 410 -	250
Actions Ordinaires (en milliers)	2 903	2 903	2 903
Actions Auto-détenues (en milliers)	10	11	9
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	2 893	2 892	2 894
<b>Résultat par action</b>	<b>2,85</b>	<b>2,22 -</b>	<b>0,09</b>
Résultat de la Période	8 243	6 410 -	250
Actions Ordinaires (en milliers)	2 903	2 903	2 903
Actions Auto-détenues (en milliers)	10	11	9
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	2 893	2 892	2 894
Options d'achats et de souscription	-	-	
<b>Résultat dilué par action</b>	<b>2,85</b>	<b>2,22 -</b>	<b>0,09</b>

## 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 :

Loyers à percevoir		
En K€	30/06/2021	31/12/2020
A moins d'un an	7 552	8 438
Entre un an et cinq ans	20 552	25 957
A plus de cinq ans	4 239	5 645
<b>Total</b>	<b>32 343</b>	<b>40 040</b>

### 7.15 Transactions avec les parties liées.

Le groupe a conclu avec un actionnaire « le GIPEL » un accord portant sur un compte courant de 1 487 K€ sur la société GROUPE IRD. La charge d'intérêts de ce compte courant s'élève à 6 K€ au 30/06/21 montant équivalent au premier semestre 2020.

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 903 K€ de chiffre d'affaires sur ce 1<sup>er</sup> semestre 2021 contre 904 K€ au 30 juin 2020.

GROUPE IRD a émis 12.3 M€ d'obligations auprès de ces actionnaires GIPEL, CCI Grand Lille, Emploi et Handicap, MEDEF Lille Métropole et Alliance Emploi au taux de 2.25% sur une durée de 5 ans, ces obligations ont généré 127 K€ d'intérêts dans les comptes consolidés au 30 juin 2021 contre 113 K€ en juin 2020.

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 627 K€ au 30 juin 2021 contre 670 K€ sur le premier semestre 2020.

## 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
IRD	2 000	Nantissements de titres
BATIXIS	782	Hypothèques sur bâtiments ou privilèges de prêteur de deniers, Caution GROUPE IRD
AVENIR & TERRITOIRES	14 240	Hypothèques sur bâtiments
FORELOG	3 143	Caution GROUPE IRD, nantissement titres, promesses d'hypothèques et privilèges de prêteur de deniers
SCI BUREAUX DU SART	24 452	Hypothèque, Caution Groupe IRD, Avenir et Territoires et Batixis
SCI SIRS	257	Caution GROUPE IRD
JARDIN D'EAU 1	8 182	Hypothèque
JARDIN D'EAU 2	5 930	Hypothèque
CRECHES ET ENTREPRISES	1 474	Hypothèque
EPHIMMO	8 236	Hypothèque
SCI FIMMO 2007	2 201	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 23 000 K€, ratio dettes financières nettes / capitaux propres conso < 90% ; au 30 juin 2021, ce ratio s'élève à 47.75 %. (Les Obligations émises 12 300 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 1 306 K€)



- Sur une ligne de tirage pour un montant de 5 000 K€, rapport immeuble de placement + actifs financiers en juste valeur / endettement financier consolidé net > 145%, au 30 juin 2021, ce ratio s'élève à 318 %.
  - Des emprunts FORELOG dont le capital restant dû représente 903 K€, ratio valeur d'actifs de FORELOG en cours > 140% ; au 30 juin 2021, ce ratio s'élève à 281%.
  - Un emprunt AVENIR ET TERRITOIRES dont le capital restant dû représente 142 K€, ratio dettes financières nettes / capitaux propres conso AVENIR ET TERRITOIRES < 350% ; au 30 juin 2021, ce ratio s'élève à 117 %
  - Un emprunt BATIXIS dont le capital restant dû s'élève à 782 K€, ratio dette financière nette / Immeuble de placement en juste Valeur < 70% au niveau social de Batixis, ce ratio s'élève au 30 juin 2021 à 23.12 %.
- 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	18	Immeuble de bureaux à Lezennes
BUREAUX DU SART	1 082	Immeuble de bureaux à Loos
JARDIN D'EAU n°1	42	Immeuble de bureaux à Marcq en baroeul

## 7.16.2 Engagements reçus :

Des lignes de crédit pour un montant global de 32 000 K€ ont été mises en place sur le premier semestre 2017. Au 30 juin 2021, elles ont été utilisées à hauteur de 16 000 K€.

## 8 INFORMATIONS EN MATIERE D'ANALYSE SECTORIELLE

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

ACTIF 31/12/2020 en K€	TOTAL ACTIVITE	CAPITAL INVESTISSEMENT	CONSEIL	IMMOBILIER	IRD
Goodwill	391	-	391	-	-
Autres Immobilisations incorporelles	166	16	136	-	14
Immeubles de placement	185 242	-	-	185 242	-
Autres Immobilisations corporelles	153	61	3	31	58
Titres évalués par mise en équivalence	16 282	8 436	-	7 846	-
Actifs financiers évalués à la juste valeur	98 376	83 511	4	8 708	6 154
Impôts différés actifs	176	33	21	122	-
Produits dérivés ayant une juste valeur positive	-	-	-	-	-
Autres actifs non courants	2 049	-	-	1 631	419
<b>ACTIF NON COURANT</b>	<b>302 834</b>	<b>92 057</b>	<b>554</b>	<b>203 580</b>	<b>6 645</b>
Stock, produits et services en cours	14 384	-	-	14 384	-
Clients et comptes rattachés	4 389	772	281	2 738	598
Autres actifs courants	6 211	1 725	60	4 271	154
Actifs destinés à être cédés	10 867	-	-	10 867	-
Trésorerie et équivalent de trésorerie	9 485	5 369	339	1 156	2 620
Impôts Courants	293	20	-	218	55
<b>ACTIF COURANT</b>	<b>45 628</b>	<b>7 886</b>	<b>680</b>	<b>33 633</b>	<b>3 427</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>348 462</b>	<b>99 943</b>	<b>1 234</b>	<b>237 213</b>	<b>10 072</b>

ACTIF 30/06/2021 en K€	TOTAL ACTIVITE	CAPITAL INVESTISSEMENT	CONSEIL	IMMOBILIER	IRD
Goodwill	391	-	391	-	-
Autres Immobilisations incorporelles	159	16	136	-	7
Immeubles de placement	185 951	-	-	185 951	-
Autres Immobilisations corporelles	146	57	3	30	57
Titres évalués par mise en équivalence	16 355	8 386	-	7 970	-
Actifs financiers évalués à la juste valeur	120 809	100 854	4	8 929	11 023
Impôts différés actifs	176	32	12	132	-
Produits dérivés ayant une juste valeur positive	-	-	-	-	-
Autres actifs non courants	1 910	-	-	1 491	419
<b>ACTIF NON COURANT</b>	<b>325 898</b>	<b>109 345</b>	<b>546</b>	<b>204 501</b>	<b>11 506</b>
Stock, produits et services en cours	15 690	-	-	15 690	-
Clients et comptes rattachés	3 949	657	81	2 509	702
Autres actifs courants	8 329	4 493	88	3 363	386
Actifs destinés à être cédés	4 668	-	-	4 668	-
Trésorerie et équivalent de trésorerie	5 268	3 857	42	668	701
Impôts Courants	135	33	-	102	-
<b>ACTIF COURANT</b>	<b>38 039</b>	<b>9 040</b>	<b>210</b>	<b>27 000</b>	<b>1 789</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>363 937</b>	<b>118 385</b>	<b>756</b>	<b>231 501</b>	<b>13 295</b>



PASSIF 31/12/2020 en K€	TOTAL ACTIVITE	CAPITAL INVESTISSEMENT	CONSEIL	IMMOBILIER	IRD
Capital souscrit	44 275	-	-	-	44 275
Primes d'émission	13 185	-	-	-	13 185
Réserves	47 853	24 664	- 490	26 315	- 2 637
Résultat	6 410	1 171	- 306	6 988	- 1 443
<b>Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société</b>	<b>111 723</b>	<b>25 835</b>	<b>- 796</b>	<b>33 303</b>	<b>53 380</b>
Réserves Minoritaires Instruments dérivés	68 874	39 815	-	30 647	- 1 587
Résultat des participations ne donnant pas le contrôle	3 891	792	-	3 099	-
<b>Capitaux Propres</b>	<b>184 488</b>	<b>66 442</b>	<b>- 796</b>	<b>67 049</b>	<b>51 793</b>
Obligations	-	-	-	-	-
Emprunts long-terme	74 631	-	-	74 630	-
Produits dérivés ayant une juste valeur négative	1 284	-	-	1 284	-
Provisions non courantes	856	160	73	607	16
Impôts différés passifs	12 919	-	-	12 920	-
Autres passifs non courants	8 388	4 071	-	1 038	3 279
<b>Passif non courant</b>	<b>98 078</b>	<b>4 231</b>	<b>73</b>	<b>90 479</b>	<b>3 295</b>
Fournisseurs et comptes rattachés	3 211	351	62	2 490	307
Impôts Courants	138	-	-	138	-
Dettes financières courantes	39 907	-	-	7 830	32 077
Provisions courantes	-	-	-	-	-
Autres passifs courants	22 640	28 919	1 895	69 227	- 77 400
<b>Passif Courant</b>	<b>65 896</b>	<b>29 270</b>	<b>1 957</b>	<b>79 685</b>	<b>- 45 016</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>348 462</b>	<b>99 943</b>	<b>1 234</b>	<b>237 213</b>	<b>10 072</b>



<b>PASSIF 30/06/21 en K€</b>	<b>TOTAL ACTIVITE</b>	<b>CAPITAL INVESTISSEMENT</b>	<b>CONSEIL</b>	<b>IMMOBILIER</b>	<b>IRD</b>
Capital souscrit	44 275	-	-	-	44 275
Primes d'émission	13 185	-	-	-	13 185
Réserves	51 477	22 074	-	31 210	-
Résultat	8 243	5 062	-	2 586	618
<b>Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société</b>	<b>117 179</b>	<b>27 136</b>	<b>-</b>	<b>33 795</b>	<b>57 067</b>
Réserves Minoritaires Instruments dérivés	71 712	40 612	-	32 706	-
Résultat des participations ne donnant pas le contrôle	2 616	1 199	-	1 417	-
<b>Capitaux Propres</b>	<b>191 507</b>	<b>68 947</b>	<b>-</b>	<b>67 918</b>	<b>55 461</b>
Obligations	-	-	-	-	-
Emprunts long-terme	69 430	-	-	69 430	-
Produits dérivés ayant une juste valeur négative	901	-	-	901	-
Provisions non courantes	788	156	44	560	27
Impôts différés passifs	12 839	-	0	12 839	-
Autres passifs non courants	21 695	17 440	-	967	3 288
<b>Passif non courant</b>	<b>105 653</b>	<b>17 596</b>	<b>44</b>	<b>84 697</b>	<b>3 315</b>
Fournisseurs et comptes rattachés	2 634	182	43	2 118	292
Impôts Courants	15	-	-	-	15
Dettes financières courantes	35 175	-	4	6 735	28 436
Provisions courantes	-	-	-	-	-
Autres passifs courants	28 953	31 660	1 484	70 033	-
<b>Passif Courant</b>	<b>66 777</b>	<b>31 842</b>	<b>1 531</b>	<b>78 886</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>363 937</b>	<b>118 385</b>	<b>756</b>	<b>231 501</b>	<b>13 295</b>

Compte de Résultat 31/12/2020 en K€	TOTAL ACTIVITE	CAPITAL INVESTISSEMENT	CONSEIL	IMMOBILIER	IRD
Chiffre d'affaires	16 642	936	1 161	14 486	59
Résultat de l'activité de portefeuille	7 549	3 692	-	3 557	300
Autres Produits opérationnels	2 304	32	12	2 169	91
<b>TOTAL PRODUITS OPERATIONNELS</b>	<b>26 495</b>	<b>4 660</b>	<b>1 173</b>	<b>20 212</b>	<b>450</b>
Autres achats et charges externes	- 5 233	- 1 055	- 429	- 2 650	- 1 099
Charges de personnel	- 5 316	- 1 819	- 1 248	- 1 067	- 1 183
Impôts, taxes et versements assimilés	- 1 981	- 323	- 27	- 1 576	- 55
Dotations aux Provisions	80	8	21	105	13
Dotations aux Amortissements	- 60	- 10	- 3	- 30	- 16
Autres Charges opérationnelles	- 704	- 273	240	- 1 129	458
<b>TOTAL CHARGES OPERATIONNELLES</b>	<b>- 13 214</b>	<b>- 3 472</b>	<b>- 1 488</b>	<b>- 6 347</b>	<b>- 1 908</b>
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>13 281</b>	<b>1 188</b>	<b>- 315</b>	<b>13 865</b>	<b>- 1 458</b>
Produits Financiers	3	2	-	-	1
Charges Financières	- 2 076	-	-	- 1 555	- 521
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>- 2 073</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>- 1 555</b>	<b>- 520</b>
Part dans le résultat net des MEE	1 194	825	-	369	-
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>12 402</b>	<b>2 015</b>	<b>- 315</b>	<b>12 679</b>	<b>- 1 978</b>
Impôts	- 2 101	- 51	8	- 2 592	534
Résultat des activités destinées à être cédées	-	-	-	-	-
<b>RESULTAT DE LA PERIODE</b>	<b>10 301</b>	<b>1 964</b>	<b>- 307</b>	<b>10 087</b>	<b>- 1 444</b>
<b>Participations ne donnant pas le contrôle</b>	<b>3 891</b>	<b>792</b>	<b>-</b>	<b>3 099</b>	<b>-</b>
<b>Résultat des propriétaires de la société</b>	<b>6 410</b>	<b>1 172</b>	<b>- 307</b>	<b>6 988</b>	<b>- 1 444</b>



Compte de Résultat 30/06/21 en K€	TOTAL ACTIVITE	CAPITAL INVESTISSEMENT	CONSEIL	IMMOBILIER	IRD
Chiffre d'affaires	7 175	454	727	5 967	26
Résultat de l'activité de portefeuille	10 296	7 843	-	967	1 486
Autres Produits opérationnels	677	26	54	531	66
<b>TOTAL PRODUITS OPERATIONNELS</b>	<b>18 147</b>	<b>8 323</b>	<b>781</b>	<b>7 466</b>	<b>1 577</b>
Autres achats et charges externes	- 2 229	- 620	- 199	- 893	- 516
Charges de personnel	- 3 203	- 1 051	- 678	- 666	- 807
Impôts, taxes et versements assimilés	- 900	- 169	- 8	- 691	- 32
Dotations aux Provisions	65	2	36	39	12
Dotations aux Amortissements	- 15	- 5	- 1	- 2	- 8
Autres Charges opérationnelles	- 166	- 122	- 52	- 358	- 262
<b>TOTAL CHARGES OPERATIONNELLES</b>	<b>- 6 447</b>	<b>- 1 965</b>	<b>- 798</b>	<b>- 2 572</b>	<b>- 1 112</b>
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>11 700</b>	<b>6 358</b>	<b>- 17</b>	<b>4 894</b>	<b>465</b>
Produits Financiers	-	-	-	-	-
Charges Financières	- 983	-	-	- 728	- 255
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>- 983</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>- 728</b>	<b>- 255</b>
Part dans le résultat net des MEE	197	- 102	-	298	-
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>10 914</b>	<b>6 256</b>	<b>- 17</b>	<b>4 464</b>	<b>210</b>
Impôts	- 55	5	- 7	- 462	409
Résultat des activités destinées à être cédées	-	-	-	-	-
<b>RESULTAT DE LA PERIODE</b>	<b>10 858</b>	<b>6 261</b>	<b>- 24</b>	<b>4 002</b>	<b>618</b>
<b>Participations ne donnant pas le contrôle</b>	<b>2 616</b>	<b>1 199</b>	<b>-</b>	<b>1 417</b>	<b>-</b>
<b>Résultat des propriétaires de la société</b>	<b>8 243</b>	<b>5 062</b>	<b>- 24</b>	<b>2 586</b>	<b>618</b>

## 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 2021 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 2021, 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 2021

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 2021***

Période du 1er janvier 2021 au 30 juin 2021  
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 2021**

Période du 1er janvier 2021 au 30 juin 2021

Aux actionnaires de la société Groupe IRD,

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<sup>er</sup> janvier 2021 au 30 juin 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'examen limité des comptes semestriels consolidés condensés. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre de nos travaux.

Ces comptes semestriels consolidés condensés ont été établis sous la responsabilité du 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.

## **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.

Les commissaires aux comptes

Marcq en Baroeul, le 30 septembre 2021

La Madeleine, le 30 septembre 2021

KPMG Audit Nord

AEQUITAS Audit

Arnaud Delpierre  
Associé

Benoît Vanderschelden  
Associé