



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 2020



Les entrepreneurs investisseurs.

SOMMAIRE

A.	Rapport de Gestion du conseil d'administration	3
B.	Comptes consolidés semestriels GROUPE IRD 2020	35
C.	Attestation de la personne responsable	126
D.	Rapports des Commissaires aux Comptes	127



Les entrepreneurs investisseurs.

GROUPE IRD

SOCIETE ANONYME AU CAPITAL DE 44 274 913,25 €
Siège social : 40, rue Eugène Jacquet, 59700 MARCQ-EN-BAROEUL
RCS Lille Métropole 456 504 877
Euronext Paris – Compartiment C
Code Isin FR 0000124232

RAPPORT D'ACTIVITE 1^{ER} SEMESTRE 2020

PRINCIPAUX EVENEMENTS DU SEMESTRE

Gouvernance

- Arrivée au terme du mandat d'administrateur et de Président du Conseil d'administration de M. Gérard MEAUXSOONE,
- Nomination de M. Jean-Pierre LETARTRE en qualité d'administrateur et de Président du Conseil d'administration,
- Ratification de la cooptation de HOLDING MALAKOFF HUMANIS en qualité d'administrateur, changement de représentant permanent avec M. Philippe BORDE,
- Changement de Représentant Permanent du GPI – CITE DES ENTREPRISES en la personne de M. Gérard MEAUXSOONE,



- Nomination de M. JP GUILLON en qualité de Censeur,
- Démission de leur mandat d'administrateur par M. Yann ORPIN et BTP BANQUE - Il sera proposé au Conseil d'Administration de septembre de coopter 2 nouvelles administratrices en remplacement des administrateurs démissionnaires.

Impacts de la crise sanitaire sur l'activité et les résultats Groupe IRD

- L'activité en capital investissement n'a pas été stoppée avec près de 8,5 M€ d'investissements à mi-septembre 2020 (16,5 M€ toutes régions confondues). Mais certaines cessions prévues sur 2020 ont été reportées.
- Les activités de M&A sont en retrait mesuré de 15 % par rapport à nos objectifs mais avec plusieurs opérations qui pourraient se dénouer d'ici fin 2020
- Les activités d'accompagnement coBoost ont été largement sollicitées sur la période et ont renforcé leur positionnement
- Les activités immobilières ont poursuivi leur développement, avec la création d'une nouvelle foncière et l'étude de plusieurs opérations en investissement, mais aussi avec des prix d'acquisition qui sont toujours élevés et un risque sur les locataires, qui reste cependant limité, avec un faible taux d'impayés
- Dans un contexte évolutif de crise liée au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir, les résultats consolidés semestriels du Groupe IRD sont impactés par cette crise avec des conséquences sur la valeur patrimoniale du Groupe :
 - Des impacts sur les loyers et notre patrimoine immobilier sont limités à ce stade – Pour rappel, une variation – positive ou négative – de 0,25 % des taux de rendement attendus par les investisseurs génère une variation de 4 M€ sur la valeur patrimoniale du Groupe – A ce stade, les rendements attendus par les investisseurs restent stables voire même en baisse, ce qui est favorable à la valeur de nos actifs. Par ailleurs, au regard de la situation, la DG a décidé de reporter à fin 2020 l'évaluation par des experts externes de ses principaux actifs
 - Des impacts sur la valorisation des participations en capital investissement dont la trésorerie est gonflée par les PGE mais aussi avec une interrogation, selon les secteurs, sur les conditions et le rythme de la reprise. Ces éléments ont été pris en compte dans les comptes consolidés au 30 juin 2020, en fonction des informations disponibles à ce stade.



Le résultat consolidé groupe au 1^{er} semestre 2020 s'établit à 1 422 K€ dont - 250 K€ de résultat des propriétaires de la société et 1 672 K€ aux participations ne donnant pas le contrôle.

1 – GROUPE IRD S.A.

Capital Développement			
	Engagement brut	Montant non libéré	Juste Valeur
<i>FCPR CATHAY CAPITAL 1</i>	902 910 €	161 700 €	369 362 €
<i>FCPR CATHAY CAPITAL 3</i>	5 000 000 €	1 179 991 €	5 411 900 €
<i>CAP CROISSANCE</i>	1 300 000 €	280 000 €	1 600 060 €
<i>CAP ENTREPRENEUR</i>	2 600 000 €	1 900 000 €	2 600 000 €
<i>GEI</i>	1 000 000 €	0 €	7 781 900 €
<i>GEI 2</i>	10 000 000 €	1 800 000 €	9 546 500 €
<i>HUMANIS CROISSANCE HAUTS-DE-France</i>	5 000 000 €	2 664 000 €	5 000 000 €
<i>VIVES II</i>	1 873 275 €	400 000 €	2 153 000 €
TOTAL	27 676 185 €	8 385 691 €	34 462 722 €

CATHAY CAPITAL 1

Montant du fonds : 67 M€. L'engagement de GROUPE IRD est de 2,45 M€ (3,73 % du fonds). Au 30 juin 2020, le Fonds a investi dans 17 sociétés pour un montant total de 56 M €. Parmi les 17 investissements, 15 lignes ont été cédées avec un multiple de 3,2x. Au 30 juin, les distributions s'élevaient à 131,8 M €, soit 2,10x des sommes versées.

Les deux lignes encore en portefeuille, ont montré leur capacité à mettre en œuvre rapidement des mesures d'économie à court terme et à préserver un certain niveau d'EBITDA. Les discussions autour de leur sortie ont été suspendues et reprendront dès que l'équipe aura plus de visibilité en termes de montée en puissance des opérations.

CATHAY CAPITAL 2

Montant du fonds 227 M€. L'engagement de GROUPE IRD est de 5 M€ (2,2 % du fonds). - Au 30 juin 2020, le Fonds avait réalisé 16 investissements pour 183,6 M €.

La plupart des sociétés du portefeuille ont fait preuve de résilience à la crise du COVID-19 et même de capacité à se développer à la fois de manière organique ou via une stratégie d'achat et de construction. Au cours du deuxième trimestre, malgré la situation particulière de confinement, le Fonds a réalisé deux investissements pour un montant cumulé de 25 M€. Le Fonds a été actif en termes de sortie avec une sortie partielle.

CAP CROISSANCE (UI GESTION)

La période d'investissement du fonds est terminée. Le FPCI a investi dans 11 sociétés

Le 1er semestre 2020 a vu se concrétiser la liquidité de la participation SFEIR et a réalisé une performance sur cette ligne de 3,2 x pour un TRI de 51%.

Une distribution de 5 M€ a été faite consécutivement.

Il reste 9 lignes dont 2 devaient faire l'objet d'un processus de cession en 2020, l'une d'entre elle étant cependant repoussée sine die suite à la crise sanitaire.

CAP ENTREPRENEURS 2 (UI GESTION)

Fonds successeur de CAP CROISSANCE. C'est un fonds récent qui vient d'ouvrir sa période d'investissement et qui a réalisé 3 investissements à date Ces 3 investissements sont également accompagnés par IRD (IRD ENTREPRENEURS, NORD CROISSANCE ou HUMANIS CROISSANCE HDF).

GEI 1

Le fonds a levé 55,5 M€. La phase d'investissement est clôturée depuis juin 2016. – Sur les 10 M€ engagés par l'IRD, 9 M€ ont été d'ores et déjà remboursés. Aucun réinvestissement dans des lignes existantes et aucune cession de lignes au 1^{er} semestre 2020 ne sont intervenus.

Au 30 juin, le portefeuille comportait 5 lignes de participation représentant un investissement initial de 27,2 M€.

Les risques liés à la crise sanitaire ont été pris en compte dans la valorisation des lignes avec un impact néanmoins limité sur la valorisation du portefeuille.

GEI 2

Le fonds a levé 104,9 M€. Au 1^{er} semestre 2020 un investissement de 8 M€ a été réalisé. Aucune cession n'a pu aboutir. Au 30 juin 2020, le portefeuille comporte 12 lignes dont le prix de revient global est de 84,6 M€.

HUMANIS CROISSANCE HDF

Un seul décaissement est intervenu sur la période pour 1,8 M€. Les engagements s'élèvent à 22,1 M€ sur 10 opérations. Une discussion a été engagée sur le positionnement de ce fonds, dont la prorogation jusqu'à août 2021 a été confirmée. Au regard du contexte actuel, plusieurs dossiers potentiels ont été identifiés.

VIVES II

Au 30 juin 2020, le montant appelé est de 34,24 M€, soit 80 % de l'engagement total de souscription pour 42,8 M€
Le fonds a investi dans 17 lignes pour un montant cumulé de 25,2 M€. 12 lignes sont toujours en portefeuille après 5 sorties (dont une sortie partielle) et une dépréciation totale. Ces 12 lignes représentent un montant d'acquisition de 22.3 M€ pour une juste valeur de 44,3 M€.

Immobilier		
	Engagement brut	Juste Valeur
<i>Immeuble Entreprises et Cités</i>	24 011 838 €	22 830 000 €
TOTAL	24 011 838 €	22 830 000 €

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

2 - ACTIVITES DU POLE DE CAPITAL INVESTISSEMENT

La SGP IRD GESTION (GROUPE IRD 55 % - RESALLIANCE 45 %), sous agrément AMF, a pris sous délégation de gestion les fonds IRD Entrepreneurs, NORD CROISSANCE et NORD CREATION.

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.

Depuis le début de la pandémie de COVID 19, IRD GESTION a principalement centrée son action sur l'écoute et le suivi des participations avec une prise de contacts avec leurs équipes dirigeantes afin d'identifier leurs interrogations et recenser leurs besoins. Les équipes ont été en contact permanent avec la cellule d'accompagnement des entreprises du Conseil Régional, les banques, BPI France ainsi qu'avec les équipes de conseillers de la Cité des Entreprises pour les aspects sociaux.

Dès le 17 mars, il a été décidé de suspendre la perception des intérêts de Comptes Courants d'Associés et d'Obligation sur les 3 prochains mois pour alléger la trésorerie des lignes de participation. Par ailleurs, même si l'activité s'est fortement ralentie, quelques opérations d'investissement ou de cessions se sont poursuivies.

Par ailleurs, IRD Gestion a renforcé ses dispositifs d'accompagnement et d'animation de ses participations avec :

- La mise en place d'une équipe d'animation
- La création d'IRD Connect, qui a permis de réunir au travers de 2 évènements près de 80 participations, dans une logique de partage de business et de développement de projets partagés
- Le renforcement de nos accompagnements avec coBoost, qui a fait évoluer son offre avec des diagnostics flash et des diagnostics pré-investissement



NORD CROISSANCE - NORD CREATION et FINOVAM

ACTIVITE			
	Nombre		% de variation
	1er Semestre 2020	1er Semestre 2019	
<i>Contacts</i>	67	186	-64%
<i>Dossiers à l'étude</i>	8	27	-70%
<i>Dossiers étudiés</i>	26	41	-37%
<i>Dossiers comités</i>	12	22	-45%
<i>Dossiers agréés</i>	12	20	-40%
<i>Concours versés</i>	11	13	-15%

Le nombre de contacts, de dossiers étudiés et agréés a fortement chuté en raison de la pandémie de COVID 19. Les concours versés cependant sont restés stables tant en nombre qu'en montants.

EXPLOITATION			
	Montants		% de variation
	1er Semestre 2020	1er Semestre 2019	
<i>Participations</i>	1 318 218 €	1 690 857 €	-22%
<i>Comptes courants</i>	100 000 €	35 650 €	181%
<i>Obligations convertibles</i>	1 029 569 €	799 964 €	29%
Total versements	2 447 786 €	2 526 471 €	-3%

Sorties (nombre)	16	9	78%
<i>Montants d'acquisition</i>	2 280 670 €	1 336 877 €	71%
<i>+/- Value brute globale</i>	222 913 €	201 032 €	11%
<i>Produits de cessions</i>	2 503 583 €	1 537 909 €	63%
<i>Reprise de provisions et garanties</i>	419 767 €	473 423 €	-11%

Le nombre de sorties a fortement augmenté à 16 contre 9 l'exercice précédent avec un montant de produits de cession en hausse.



NORD CROISSANCE :

11 contacts, 3 dossiers agréés, 4 concours versés pour 1576 K€. 2 sorties pour une plus-value de 186 K€. Le nombre de cessions est très réduit en raison de la situation économique. En effet, des cessions sous process ont été reportées pour près de 2,4 M€ de Plus-Values.

NORD CREATION :

49 contacts, 6 dossiers agréés, 5 concours versés pour 850 K€. 7 sorties pour une plus-value de 249 K€.

Un bon niveau de décaissement est maintenu, notamment sur des opérations qui étaient enclenchées avant mars initiales.2020. Les cessions sont globalement au niveau des prévisions

FINOVAM

6 contacts, 2 dossiers agréés, 1 concours versé pour 14 K€

PORTEFEUILLE					
	Nombre		Montants		% de variation
	2020	2019	2020	2019	
<i>Participations</i>	315	323	48 930 304 €	47 372 428 €	
<i>Comptes courants</i>	95	111	4 662 481 €	5 098 471 €	
<i>Obligations convertibles</i>	103	115	17 548 603 €	17 290 545 €	
Montant total			71 141 389 €	69 761 444 €	2%

IRD ENTREPRENEURS

L'activité d'IRD ENTREPRENEURS est également touché par la situation économique avec notamment le surcroît de trésorerie lié aux PGE notamment sur les cibles de qualité.

Sur le premier semestre, 3 dossiers ont été étudiés et 1 dossier décaissé pour 1,7 M€.

1 dossier a été reporté et 3 nouvelles opportunités sont actuellement à l'étude.

Perspectives

L'activité en capital investissement n'a pas été stoppée avec près de 8,5 M€ d'investissements à mi-septembre 2020 (16,5 M€ toutes régions confondues avec GEI – niveau certes inférieur à 2019.)

Parallèlement, certaines cessions prévues sur 2020 ont été reportées avec un impact direct sur les résultats sociaux des structures.

Les crises économique et sanitaire impactent fortement notre activité, tant en termes de création de valeur des entreprises que nous accompagnons, que des nouveaux investissements puisque le PGE a répondu momentanément aux besoins de trésorerie des entreprises. De nombreuses initiatives sont en discussions quant aux besoins de fonds propre des entreprises pour faire face aux remboursements des PGE à compter du mois de mars 2021.

IRD Gestion est bien entendu attentive à toutes ces réflexions avec la volonté de contribuer à de nouvelles initiatives avec deux projets à l'étude :

- La création d'un fonds, en association avec des familles d'entrepreneurs régionales, des banques et des acteurs institutionnels avec la volonté de développer des expertises favorisant la transformation des PME/ETI.
- Le développement d'outils financiers de proximité en s'appuyant sur des acteurs économiques locaux.

IRD Gestion contribue également aux réflexions du Fonds Régional de Garantie sur les besoins en garantie des fonds propres ainsi que sur une étude engagée sur la garantie du crédit inter-entreprises.

Enfin, IRD Gestion a la volonté de renforcer l'accompagnement des entreprises avec IRD Connect et les différents services déployés par le Groupe IRD et Entreprises et Cités.



3 – ACTIVITE IMMOBILIERE

3.1 IMMOBILIER D'ENTREPRISES

3.1.1 PÔLE IMMOBILIER BATIXIS ET FILIALES (hors aménagement)

ACTIVITE			
	Cumul		% de variation
	1 ^{er} semestre 2020	1er semestre 2019	
<i>Dossiers comités</i>	5	15	- 67 %
<i>Dossiers agréés</i>	7	10	-30 %
<i>Dossiers mis en œuvre</i>	1	4	-80 %



EXPLOITATION			
	Cumul		% de réalisation
	1er semestre 2020	1er semestre 2019	
Versements	24 781 848 €	15 997 166 €	
<i>Terrains et Constructions</i>	24 046 384 €	15 629 258 €	
<i>Capital</i>	606 416 €	202 000 €	
<i>Comptes courants et obligations convertibles</i>	129 048 €	165 908 €	
Sorties (en prix de vente)	1 235 671 €	37 854 387 €	-97%
<i>Terrains et Constructions</i>	628 187 €	37 143 000 €	-98%
<i>Capital, C/C et O/C</i>	170 000 €	711 387 €	-76%
<i>+/- Value brute globale</i>	437 484 €	19 551 727 €	-98%



INFORMATIONS							
	Nombre	Montant BRUTE	Montant JV	Quote-part IRD	Loyers annuels*	Rentabilité locative	Vacance locative
	1er semestre 2020				1er semestre 2020		
<i>Montant global opérations immobilières</i>	65	297 737 633 €	233 934 419 €	135 575 873 €	18 857 909 €	7,02%	1 219 929 €
<i>Sur SCI</i>	22	86 601 418 €		19 398 692 €	5 705 284 €	6,85%	909 315 €
<i>Sur immeubles construits</i>	35	183 511 331 €	204 094 338 €	93 936 375 €	13 013 990 €	7,09%	310 614 €
<i>Sur terrains et immo en cours de construction</i>	8	27 624 884 €	29 840 082 €	22 240 805 €	138 635 €	0,00%	0 €

* Hors franchise de loyers

GROUPE BATIXIS

Le 1^{er} semestre 2020 a notamment été marqué par :

- Un accroissement de la facturation de prestations techniques et prestation de montage d'opérations (546 K€ contre 202 K€ au 1^{er} semestre 2019),
- Le versement de 600 K€ au titre de l'augmentation de capital d'AVENIR ET TERRITOIRES 2,
- La perception d'un dividende de 5 085 K€ par AVENIR ET TERRITOIRES,
- La vente d'un bâtiment dégageant une plus-value de 127 K€ et la cession de titres avec une plus-value de 201 K€

GROUPE AVENIR ET TERRITOIRES :

Le 1^{er} semestre 2020 a été marqué par :

- Une opération de distribution de réserves en février 2020 suite aux cessions d'actifs réalisées en 2019,
- Une gestion des demandes négociation de certains locataires suite à la crise économique et sanitaire, avec cependant un risque limité à ce stade compte tenu de la qualité des locataires et des modalités des baux

IMMOBILIERE ET TERRITOIRES

- L'avancement des travaux de rénovation du site d'HELLEMMES
- La prorogation de la promesse de cession d'un terrain

CRECHES ET ENTREPRISES

- La vente d'un bâtiment dégageant une plus-value de 124 K€.

A&T COMMERCES :

- Le 1^{er} semestre 2020 a été marqué par l'inauguration bâtiment REST'EAU zone de la Pilaterie

Perspectives

Les activités immobilières ont poursuivi leur développement, avec la création d'une nouvelle foncière et l'étude de plusieurs opérations en investissement, mais aussi avec des prix d'acquisition qui sont toujours élevés et un risque sur les locataires, qui reste cependant limité, avec un faible taux d'impayés à ce stade.

Plusieurs opérations d'investissement sont à l'étude, sur des bases sécurisées mais avec des rendements locatifs qui restent bas. A noter également que sur les projets de qualité, les taux de financement demeurent également bas, ce qui permet de préserver un rendement net significatif.

Parallèlement, les équipes immobilières de BATIXIS maintiennent des contacts réguliers avec nos locataires pour sécuriser le paiement des loyers.



Les entrepreneurs investisseurs.

3.1.2 PÔLE AMENAGEMENT ET TERRITOIRES

SAS CROISSETTE : dernière vente réalisée pour 4 518m² et vente directe des terrains Templeuve

HERLIES : 2 ventes réalisées, restent 1 lot sous promesse à réitérer

HALLUIN : avancement du chantier à 70%

3.2 IMMOBILIER D'HABITAT – FORELOG

EXPLOITATION					
	Nombre		Montant		% de variation
	Cumul		Cumul		
	1 ^{er} semestre 2020	1 ^{er} semestre 2019	1 ^{er} semestre 2020	1 ^{er} semestre 2019	
<i>Acquisitions (livrées)</i>	2	0	790 952 €	0 €	
<i>Cessions</i>	1	1	185 978 €	165 000 €	13 %
<i>+/- Value brute sur VNC</i>			28 360 €	25 508 €	27 %
<i>Compromis de vente signés</i>	0	3	0 €	1 080 000 €	

Le premier semestre a été marqué par :

- 1 vente à ARRAS
- La réception de 2 appartements à LILLE

Le Conseil d'Administration a confirmé sa décision de stopper tout nouvel investissement, s'agissant d'une activité non stratégique pour l'IRD et pour privilégier l'allocation des ressources du Groupe sur l'immobilier d'entreprises.

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

NORD TRANSMISSION

	Nombre Cumul		Montants Cumul		% de variation cumul montant
	1er sem 20	1er sem 19	1er sem 20	1er sem 19	
<i>Facturation</i>					
<i>Acquisitions</i>	3	0	143 000 €	0 €	
<i>Cessions</i>	0	2	70 220 €	317 000 €	
<i>Financement</i>	3	2	149 900 €	104 000 €	
<i>Autres</i>	0	0	0 €	0 €	
Total exploitation	6	4	363 120 €	421 000 €	-13,75%
SOREX	8	0	147 698 €	0 €	

La crise économique et sanitaire a entraîné, dès les 2 premières semaines du confinement, un arrêt des projets de cession (8 projets de cession en cours) du fait des acquéreurs avec, au mieux, un report des projets en attente que l'horizon s'éclaircisse au second semestre 2020 ou en 2021.

1 dossier avec une société cotée étrangère a été stoppé à 15 jours du closing sans perspectives de reprise des discussions.

Cela a contribué à une perte au premier semestre, limitée néanmoins avec la perception d'honoraires sur compléments de prix et de la contribution des autres activités d'IRD CONSEIL.

Perspectives

Au global les activités de M&A et d'intermédiation ont réalisé un Chiffre d'Affaires de 572 K€ à fin juillet, en retrait mesuré de 15 % par rapport aux objectifs avec plusieurs opérations qui pourraient se dénouer d'ici fin 2020 mais aussi un report dans la signature de nouveaux mandats, certains dirigeants par manque de visibilité préférant reporter leur projet de cession

Plusieurs opérations, sur des montants significatifs, sont en cours de négociation. Si elles aboutissent, elles pourraient nous permettre de nous approcher de l'équilibre budgétaire malgré l'augmentation des charges d'exploitation liées à l'embauche de 2 personnes courant 2019 pour renforcer notre présence sur l'ensemble de la région Hauts de France.

Enfin, IRD Conseil a lancé une offre d'accompagnement à l'acquisition ; 2 missions ont été signées en septembre. Au-delà du contexte conjoncturel, cette offre vient renforcer l'offre de conseil et d'accompagnement du Groupe IRD tant à l'intention de ses participations en capital investissement que de façon plus générale des PME régionales.

NORD FINANCEMENT

3 opérations de financement ont été réalisées pour un montant global de 17 M€, dont 1 opération de financement d'une cession réalisée par NORD TRANSMISSION pour 5,2 M€, ce qui montre les complémentarités entre NORD FINANCEMENT et NORD TRANSMISSION.

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,....

4 lignes des portefeuilles NORD CROISSANCE et NORD CREATION ont bénéficié de cet accompagnement. Au cours du 1^{er} Semestre, la société a complété son offre d'un module « Agir pour demain » dans le cadre de la crise sanitaire afin de mettre en place des plans d'action.

Au 30 juin 2020, coBoost dispose d'une équipe dédiée de 3 personnes ; elle s'appuie également sur des experts externes.

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

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

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

5 – 1 – 1 Risques liés aux activités du Groupe

Risques liés à la capacité d'investissement de la Société

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

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

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

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

Risques inhérents à l'activité de Capital-Investissement

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

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

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

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

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

- Selon la réglementation AIFM, IRD ENTREPRENEURS, NORD CROISSANCE et NORD CREATION sont des « Autres FIA » en raison de la taille des fonds gérés, de leur actionnariat, de la typologie de leurs interventions, ... Cette classification au regard de la réglementation en vigueur impose des évolutions dont les principales sont
 - Délégation de gestion à une société de gestion agréée par l'AMF qui précise les missions et obligations de la SGP, les conditions de contrôle de son exercice
 - Recours à un dépositaire qui s'assure de la correcte utilisation des fonds et garantit ainsi les souscripteurs/actionnaires des fonds ou sociétés

- Les autres fonds ou sociétés (Artois Expansion, Côte d'Opale Expansion, Grand Hainaut Expansion, Grand Lille Expansion, Construire Demain, Idef - gestion extinctive - et Inovam - gestion extinctive-) sont considérés comme des « holdings » en raison du nombre limité des actionnaires (par exemple pour Grand Lille Expansion, NORD CREATION et CCI), de la participation de l'ensemble des associés aux 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.

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

Risques inhérents à l'activité d'acquisition de participations

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

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

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

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

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

La création de la SGP IRD GESTION et les obligations réglementaires liées à son agrément par l'AMF ont encore renforcé ces dispositifs de surveillance et de contrôle, avec des obligations de reporting à destination de l'AMF et de formalisation des procédures existantes. Les rapports du cabinet OPADEO en charge de nous accompagner dans la mise en œuvre de ces obligations réglementaires et des Contrôles second niveau confirment le respect des obligations réglementaires et la qualité des contrôles réalisés et permettent de faire évoluer les procédures et leurs conditions d'application pour répondre au mieux à ces obligations réglementaires.

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

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

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

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

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

Risques liés à la détention de participations minoritaires

Compte tenu de son positionnement, de sa stratégie d'investissement, et enfin des statuts fiscaux notamment de NORD CROISSANCE et de NORD CREATION (SCR), le Groupe privilégie le statut d'actionnaire minoritaire et met en place les mesures nécessaires pour protéger ses investissements et

notamment prévoir leur liquidité à un horizon déterminé à travers un pacte d'associés prévoyant des engagements de sortie conjointe, clauses de rendez-vous ou de liquidité, date de négociation de sortie et toute autre modalité permettant de sécuriser son engagement.

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

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

Risques inhérents à l'activité Immobilière

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

Risques liés aux acquisitions

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

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

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



Risques liés à la construction

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

Risques liés à l'estimation de la valeur des actifs

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

Dans un contexte évolutif de crise liée au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir, le Groupe IRD a été amené à reporter au second semestre 2020 l'ensemble des expertises immobilières des actifs supérieurs à 10 M€.

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

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

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

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

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

Risques liés à la sous-traitance

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

Risques liés aux évolutions réglementaires

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

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

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

5 – 1 - 2 Risques liés à la Société

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

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

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

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

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

Par ailleurs, la création de la SGP IRD GESTION, qui assure l'animation et la gestion des activités de capital investissement du groupe, renforce encore la structuration des activités du groupe. Le Comité de direction de la SGP, constitué de professionnels expérimentés, se réunit de façon hebdomadaire pour assurer le suivi des orientations des comités d'investissement, valider les conditions d'investissement, pour orienter la politique d'investissement des fonds sous gestion ou conseillés ou encore définir la stratégie commerciale. Ce comité de direction valide également les projets de développement de nouveaux fonds.

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

Risques liés aux faits exceptionnels et litiges

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

A noter cependant que la crise sanitaire Covid 19, intervenue depuis début 2020, pourrait avoir des conséquences sur les comptes 2020. Les impacts de cette crise sur les actifs sous gestion, participations dans des entreprises ou immeubles, ainsi que sur l'activité et les résultats 2020 du Groupe IRD, de ses filiales ou des fonds ou foncières dont il est actionnaire ou souscripteur, sont à ce stade difficiles à identifier et à quantifier.

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, permettent de mettre en œuvre les plans d'action qui s'imposent pour préserver au mieux la qualité de ces actifs.

Concernant les activités de capital investissement, en cette période de confinement, les équipes ont centrée leur action sur l'écoute et le suivi des participations avec une prise de contacts avec dirigeants afin d'identifier leurs interrogations et recenser leurs besoins. Elles ont été en contact permanent avec la cellule d'accompagnement des entreprises, notamment avec celles mises en place par les pouvoirs publics ainsi qu'avec celles des organisations professionnelles. La COVID 19 impacte fortement l'activité, tant en termes de création de valeur des entreprises que des nouveaux investissements puisque le PGE a répondu momentanément aux besoins de trésorerie des entreprises. Il est à ce jour prématuré d'évaluer précisément l'impact sur la valorisation des portefeuilles.

Concernant l'immobilier, la réactivité des équipes a permis de limiter les impacts d'impayés de loyers. Concernant la valeur des actifs immobiliers, ceux-ci ne connaissent pas pour le moment de dégradation particulière.

Concernant le conseil de l'intermédiation, les inquiétudes ressenties pendant la période de confinement ont laissé la place à une relative confiance au vu de la reprise des activités d'intermédiation.

5 – 1 – 3 Risques de marché

Risque sur actions et de change

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

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

Risque de taux

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

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

Risque de liquidité

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

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

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

Risques de contrepartie financière

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

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

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

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

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

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

5 – 1 – 5 Assurance et couverture des risques

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

5 – 1 – 6 Autres natures de risques – risques systémiques

Le 1^{er} semestre 2020 montre que le Groupe IRD, comme toute autre société et au-delà tout notre système économique peut être confronté à des risques systémiques difficilement anticipables.

Malgré ces difficultés d'anticipation, le Groupe IRD a mis en place les mesures permettant de garantir son fonctionnement, la continuité de son activité et confirmé, sur cette période, sa capacité de résilience :

- En gouvernance, au travers de ses comités de direction et ses comités métiers
- En organisation, avec le télétravail ou un mix présentiel/télétravail
- En compétences, avec des équipes qui se sont mobilisées pour apporter des réponses aux questions de nos clients, avec l'appui des autres services d'E&C
- En initiatives, en participant voire contribuant à de nouveaux projets : Cité de la reprise, Fonds Régional de Garantie, Nouveaux fonds d'investissement, coBoost, Services d'accompagnement à la croissance externe,...

Parallèlement, le Groupe IRD a actualisé ses process d'analyse pour évaluer au mieux l'impact de de ces risques systémiques sur la valeur patrimoniale du Groupe :

- Adaptation des méthodes d'évaluation des TIAP, sur la base des méthodes préconisées par France Invest
- Benchmark des méthodes externes – en TIAP et en Immobilier
- Renforcement de la documentation des process d'évaluation

6 - PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE

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

Elles impliquent :

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

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

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

Description synthétique du système comptable

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

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

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

- TALENTIA – Comptabilité générale et analytique et analyse budgétaire
- FCRS-Consolidation IFRS

- C-TRESO-Suivi et prévisions de trésorerie
- PROGIDOC-Dématérialisation et suivi des flux de validation de paiement des fournisseurs
- EVEN-Gestion locative

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

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

Procédures de contrôle interne

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

Son application se décompose selon les étapes suivantes :

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

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

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

7 – TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES

Le groupe a conclu avec un actionnaire « le GIPEL » un accord portant sur un compte courant de 1 487 K€ sur la société GROUPE IRD. La charge d'intérêts de ce compte courant sur le 1er semestre 2020 s'élève à 6 K€ soit le montant équivalent au 30 juin 2019.

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 904 K€ de chiffre d'affaires au 30 juin 2020 contre 896 K€ sur le 1er semestre 2019.

GROUPE IRD a émis 10 M€ d'obligations auprès de ces actionnaires GIPEL, CCI Grand Lille, Emploi et Handicap au taux de 2.25% sur une durée de 5 ans, ces obligations ont généré 113 K€ d'intérêts dans les comptes consolidés au 30 juin 2020 contre 113 K€ sur le 1er semestre 2019.

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 670 K€ sur le 1er semestre 2020 contre 576 K€ au 30 juin 2019.

29 septembre 2020

Le Conseil d'administration



Les entrepreneurs investisseurs.

GROUPE IRD

Comptes consolidés

Arrêtés au 30 juin 2020

SOMMAIRE

I. BILAN CONSOLIDE NORMES IFRS.....	40
II. COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE NORMES IFRS.....	42
III. ETAT DU RESULTAT GLOBAL.....	43
IV. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE	44
V. VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	46
1. PRESENTATION DU GROUPE	47
2. FAITS CARACTERISTIQUES DU 1^{ER} SEMESTRE 2020	48
3. CONTEXTE DE L'ELABORATION DES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES.....	51
3.1 RÉFÉRENTIEL IFRS APPLIQUÉ.....	51
3.1.1 NORMES IFRS ET INTERPRÉTATIONS IFRIC APPLICABLES À COMPTER DU 1^{ER} JANVIER 2020	52
3.2 UTILISATION D'ESTIMATIONS ET HYPOTHÈSES, JUGEMENTS.....	52
3.3 REGROUPEMENT D'ENTREPRISES	53
3.4. ACQUISITION D'ACTIFS.....	54
4. PERIMETRE DE CONSOLIDATION.....	55
4.1 ÉVOLUTION DU PÉRIMÈTRE	57
4.1.1 Acquisition ou création 2020	57
4.1.2 Cession, déconsolidation et changement de méthodes de consolidation.....	57
4.1.3 Modification significative des taux de participation sans modification de la nature du contrôle	57



4.2	MÉTHODES DE CONSOLIDATION	57
4.2.1	<i>Entités contrôlées</i>	57
4.2.2	<i>Participations dans les entreprises associées et des co-entreprises :</i>	58
4.3	ENTITÉS CONSOLIDÉES	60
5	REGLES ET METHODES COMPTABLES	62
5.1	PÉRIODE DE CONSOLIDATION	62
5.2	RETRAITEMENTS PROPRES AUX COMPTES CONSOLIDÉS	62
5.3	GOODWILL	63
5.4	AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	63
5.5	IMMEUBLES DE PLACEMENTS	64
i.	<i>Immobilier d'entreprise</i>	64
ii.	<i>Immobilier d'habitat</i>	65
iii.	<i>Risques inhérents à l'activité Immobilière</i>	66
5.6	IMMEUBLE D'EXPLOITATION	67
5.7	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	68
5.8	ACTIFS FINANCIERS	68
5.8.1	<i>Actifs Financiers non dérivés</i>	69
5.8.2	<i>Instruments Financiers dérivés actifs ou passifs</i>	74
5.8.3	<i>Gestion du risque Financier</i>	74
5.9	STOCKS ET EN-COURS	76
5.10	CRÉANCES ET DETTES	76
5.11	EQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	77
5.12	ACTIVITÉS DESTINÉES À ÊTRE CÉDÉES	77
5.13	CAPITAUX PROPRES	78
5.13.1	<i>Titres d'autocontrôle</i>	78
5.14	ENGAGEMENT D'ACHATS DE TITRES MINORITAIRES	78
5.15	IMPÔTS DIFFÉRÉS	79
5.16	PROVISIONS	80
5.17	INDEMNITÉS DE DÉPART À LA RETRAITE & AVANTAGES AU PERSONNEL	80
5.18	RECONNAISSANCE DES PRODUITS	81
5.19	LOCATION SIMPLE	81



5.20	SUBVENTIONS.....	81
6	INFORMATIONS RELATIVES AUX PRINCIPAUX POSTES DE BILAN	83
6.1	GOODWILL	83
6.2	CONTENU ET ÉVOLUTION DES IMMOBILISATIONS	84
6.3	TITRES ÉVALUÉS PAR MISE EN ÉQUIVALENCE	86
6.4	ACTIFS FINANCIERS ÉVALUÉS À LA JUSTE VALEUR PAR RÉSULTAT :	88
6.4.1	<i>Les Actions</i>	89
6.4.2	<i>Les Obligations Convertibles</i>	90
6.4.3	<i>Les Comptes courants et autres créances</i>	91
6.4.4	<i>Les Prêts</i>	92
6.5	AUTRES ACTIFS NON COURANTS.....	92
6.6	STOCKS, PRODUITS ET SERVICES EN COURS.....	93
6.7	CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS	94
6.8	AUTRES ACTIFS COURANTS	94
6.9	ACTIFS ET PASSIFS DESTINÉS À ÊTRE CÉDÉS.....	95
6.10	TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENT DE TRÉSORERIE.....	96
6.11	JUSTE VALEUR.....	96
6.11.1	<i>Catégorie de juste valeur</i>	96
6.11.2	<i>Sensibilité des justes valeurs</i>	98
6.12	CONTENU ET ÉVOLUTION DES PROVISIONS.....	98
6.13	ACTIFS ET PASSIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS	99
6.14	PRODUITS DÉRIVÉS AYANT UNE JUSTE VALEUR NÉGATIVE	99
6.15	ÉCHÉANCIER DES DETTES.....	101
6.15.1	<i>Lease Back</i>	102
6.16	FOURNISSEURS ET COMPTE RATTACHÉS.....	103
6.17	ACTIF ET PASSIF D'IMPÔTS COURANTS.....	103
6.18	AUTRES PASSIFS COURANTS	104
7	INFORMATIONS RELATIVES AUX PRINCIPAUX POSTES DU COMPTE DE RESULTAT	105
7.1	CHIFFRE D'AFFAIRES.....	105
7.2	RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ DE PORTEFEUILLE	107



7.3	AUTRES PRODUITS OPÉRATIONNELS	108
7.4	AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES	108
7.5	CHARGES DE PERSONNEL	109
7.6	IMPÔTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS	110
7.7	PROVISIONS.....	110
7.8	AMORTISSEMENTS	111
7.9	AUTRES CHARGES OPÉRATIONNELLES.....	111
7.10	PRODUITS FINANCIERS	111
7.11	CHARGES FINANCIÈRES	112
7.12	IMPÔTS SUR LES SOCIÉTÉS.....	112
7.13	DÉTERMINATION DU NOMBRE D’ACTION ET DU RÉSULTAT PAR ACTION	114
7.14	LOCATION SIMPLE	115
7.15	TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES.....	116
7.16	ENGAGEMENTS HORS BILAN.....	117
7.16.1	<i>Engagements accordés :</i>.....	<i>117</i>
7.16.2	<i>Engagements reçus :</i>.....	<i>119</i>
8	INFORMATIONS EN MATIÈRE D’ANALYSE SECTORIELLE	120

I. BILAN CONSOLIDE Normes IFRS

ACTIFS en K€	Note	30/06/2020	31/12/2019
Goodwill	6.1	391	391
Autres Immobilisations incorporelles	6.2	173	180
Immeubles de placement	6.2	204 775	203 425
Autres Immobilisations corporelles	6.2	302	324
Titres évalués par mise en équivalence	6.3	16 079	15 405
Actifs financiers évalués à la juste valeur	6.4	94 274	93 777
Impôts différés actifs	6.13	164	165
Produits dérivés ayant une juste valeur positive	6.14	-	-
Autres actifs non courants	6.5	2 186	2 323
ACTIF NON COURANT		318 344	315 991
Stock, produits et services en cours	6.6	11 757	7 585
Clients et comptes rattachés	6.7	4 704	5 293
Autres actifs courants	6.8	5 764	9 796
Impôts Courants	6.17	192	81
Trésorerie et équivalent de trésorerie	6.10	11 642	13 868
Actifs destinés à être cédés	6.9	-	185
ACTIF COURANT		34 059	36 809
TOTAL DES ACTIFS		352 403	352 800



PASSIFS en K€	Note	30/06/2020	31/12/2019
Capital souscrit		44 275	44 275
Primes d'émission		13 185	13 185
Réserves		47 492	40 968
Résultat		- 250	6 452
Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société		104 702	104 880
Participations ne donnant pas le contrôle		72 967	78 221
Résultat des participations ne donnant pas le contrôle		1 672	2 525
Capitaux Propres		179 341	185 626
Obligations	6.15	-	-
Emprunts long-terme	6.15	85 329	88 686
Produits dérivés ayant une juste valeur négative	6.14	1 431	1 099
Provisions non courantes	6.12	1 063	932
Impôts différés passifs	6.13	12 969	12 844
Autres passifs non courants	6.15	8 341	12 287
Passifs non courants		109 133	115 848
Fournisseurs et comptes rattachés	6.16	3 311	6 667
Impôts Courants	6.17	151	5 507
Dettes financières courantes	6.15	36 545	17 896
Provisions (courant)	6.12	-	-
Autres passifs courants	6.18	23 921	21 256
Passifs Courants		63 928	51 326
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		352 403	352 800

II. COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE Normes IFRS

Compte de Résultat en K€	Note	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2019
Chiffre d'affaires	7.1	8 979	20 786	10 869
Résultat de l'activité de portefeuille	7.2	- 897	9 625	6 061
Autres Produits opérationnels	7.3	996	1 027	513
TOTAL PRODUITS OPERATIONNELS		9 078	31 437	17 442
Autres achats et charges externes	7.4	2 186	- 9 374	4 772
Charges de personnel	7.5	2 957	- 4 951	2 542
Impôts, taxes et versements assimilés	7.6	1 040	- 2 123	1 071
Dotations aux Provisions	7.7	181	80	4
Dotations aux Amortissements	7.8	35	- 90	43
Autres Charges opérationnelles	7.9	166	- 527	349
TOTAL CHARGES OPERATIONNELLES		6 565	- 16 985	8 782
RESULTAT OPERATIONNEL		2 512	14 453	8 661
Produits Financiers	7.10	2	29	8
Charges Financières	7.11	998	- 1 986	1 138
RESULTAT FINANCIER		996	- 1 957	1 130
RESULTAT COURANT		1 516	12 496	7 530
Part dans le résultat net des MEE		690	125	50
RESULTAT AVANT IMPOT		2 206	12 621	7 580
Impôts	7.12	784	- 3 643	1 469
RESULTAT DE LA PERIODE		1 422	8 977	6 111
Participations ne donnant pas le contrôle		1 672	2 525	706
Résultat des propriétaires de la société		- 250	6 452	5 405



Résultat par action part du groupe	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2019
Résultat de la Période	- 250	6 452	5 405
Résultat par action	- 0,09	2,23	1,87
Résultat dilué par action	- 0,09	2,23	1,87

III. ETAT DU RESULTAT GLOBAL

Etat du résultat global de la période	Note	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2019
Résultat de la période		1 422	8 977	6 111
Éléments qui ne seront pas reclassés ultérieurement en résultat				
Réévaluation du passif net au titre des régimes à prestations définies		-	- 52	- 29
Impact changement immeuble exploitation / placement	6.2			
Impôt lié		-	15	8
Éléments susceptibles d'être reclassés en résultat				
Couvertures de flux de trésorerie – partie efficace de la variation de juste valeur	6.14	- 333	- 575	- 768
Impôt lié		72	161	215
Autres éléments du résultat global nets d'impôts		- 261	- 451	- 574
Résultat global total de la période		1 161	8 526	5 537
Dont part des propriétaires de la société		- 334	6 295	5 188
Dont part des participations ne donnant pas le contrôle		1 495	2 232	349



IV. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

Tableau de flux de trésorerie en K€	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2019
Résultat net des sociétés intégrées	732	8 852	6 061
Amortissements et Provisions	736	607	486
Charge d'impôt	784	3 643	1 469
Produits de placements (Dividendes et intérêts)	-184	-1 150	-312
Charges financières	1 088	2 330	1 299
Plus ou moins values de cession d'immobilisations	494	-141	929
Impact variation des juste valeurs	79	-8 142	-6 068
Marge brute d'autofinancement	3 729	5 999	3 864
Variations du BFR	-1 668	1 221	1 114
Intérêts payés	-1 088	-2 330	-1 299
Impôts sur le résultat payés	-6 053	-607	-465
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles (A)	-5 081	4 283	3 215
Acquisition ou augmentation de l'actif immobilisé	-7 570	-33 577	-11 540
Cessions ou diminutions de l'actif immobilisé	-4 095	48 980	37 917
Incidence des variations de périmètre	39	-1 841	-100
Dividendes reçus	97	365	220
Intérêts encaissés	87	785	91
Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement (B)	-11 441	14 712	26 588
Augmentation de capital de la société mère	0	-30	100
Var. des intérêts minoritaires sur aug. de capital	-40	466	467
Variation actions propres	59	87	27
Dividendes versés	-8 290	-8 864	-113
Emissions d'emprunts	20 701	14 321	8 232
Remboursement des dettes financières	1 867	-33 828	-33 579
TOTAL DES FLUX DE FINANCEMENT (C)	14 297	-27 853	-24 866
Trésorerie ouverture	13 867	22 726	22 726
Trésorerie dénantie		6 971 185	6 929 322
Trésorerie des actifs destinés à être cédés		6 971 185	6 929 322
Trésorerie clôture	11 642	13 867	27 663
Variation de trésorerie courante	-2 225	-8 859	4 937



Les entrepreneurs investisseurs.

En K€	Ouverture	Variation	Clôture
Trésorerie Brute	13 867	- 2 225	11 642
Soldes débiteurs et concours bancaires courants			-
Trésorerie Nette	13 867	- 2 225	11 642

V. VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Variation de capitaux propres	capital	Prime	Actions propres	Juste valeur des instruments dérivés	Réserves consolidées	Résultats non distribués	Total	Participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
Capitaux propres au 31/12/2018	44 275	13 185	-176	-239	35 042	8 518	100 604	85 786	186 390
Résultat de la période	-	-	-	-	-	6 452	6 452	2 525	8 977
Autres éléments du résultat Global	-	-	-	-150	-7	0	-157	-293	-451
Résultat Global de la période	-	-	-	-150	-7	6 452	6 295	2 232	8 526
Contributions et distributions									
Affectation résultat	-	-	-41	-	8 559	-8 518	-	-	-
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribution de dividendes	-	-	-	-	-2 002	-	-2 002	-6 863	-8 865
Engagement d'achats sur titres minoritaires	-	-	-	-	-33	-	-33	1 329	1 296
Titres d'autocontrôle	-	-	87	-	-	-	-127	0	-127
Total des contributions et distributions	-	-	46	-	6 524	-8 518	-1 948	-5 534	-7 482
Variation des parts d'intérêts									
Variation de périmètre sans modification du contrôle	-	-	-	-	-75	-	-75	-1 736	-1 811
Variation de périmètre avec prise/perte du contrôle	-	-	-	-	4	-	4	-1	3
Total des variations des parts d'intérêts	-	-	-	-	-71	-	-71	-1 737	-1 808
Capitaux propres au 31/12/2019	44 275	13 185	-129	-392	41 489	6 452	104 880	80 747	185 626
Résultat de la période	-	-	-	-	-	-250	-250	1 672	1 422
Autres éléments du résultat Global	-	-	-	-101	17	0	-84	-177	-261
Résultat Global de la période	-	-	-	-101	17	-250	-334	1 495	1 161
Contributions et distributions									
Affectation résultat	-	-	4	-	6 448	-6 452	-	-	-
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribution de dividendes	-	-	-	-	89	-	89	-8 379	-8 290
Engagement d'achats sur titres minoritaires	-	-	-	-	25	-	25	777	802
Titres d'autocontrôle	-	-	59	-	-	-	59	0	59
Total des contributions et distributions	-	-	63	-	6 562	-6 452	173	-7 602	-7 429
Variation des parts d'intérêts									
Variation de périmètre sans modification du contrôle	-	-	-	-	-17	-	-17	0	-17
Variation de périmètre avec prise du contrôle	-	-	-	-	0	-	0	0	0
Total des variations des parts d'intérêts	-	-	-	-	-17	-	-17	0	-17
Capitaux propres au 30/06/2020	44 275	13 185	-66	-492	48 050	-250	104 702	74 639	179 341

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES 30 JUIN 2020

1. PRESENTATION DU GROUPE

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

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

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

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

Les comptes consolidés au 30/06/2020 présentés ci-dessous sont exprimés en milliers d'euros et ont été arrêtés par le Conseil d'Administration en date du 29/09/2020.

2. FAITS CARACTERISTIQUES DU 1^{ER} SEMESTRE 2020

Le 1^{er} Semestre 2020 du GROUPE IRD a été marqué par les événements suivants :

- Cession de deux immeubles sur DOUVVIN et DUNKERQUE
- Cession d'un logement
- Livraison de deux logements sur LILLE
- Cessions de plusieurs terrains aménagés liées aux programmes Croisette et Herlies
- Acquisition d'un ensemble immobilier sur la commune de Petite Forêt
- Investissement restreint en Capital Investissement

INFORMATIONS COVID 2019

La crise sanitaire liée au covid-19 et la promulgation de l'état d'urgence sanitaire par la loi n°2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence constituent un événement majeur.

L'état d'urgence sanitaire a pris fin le 11 juillet 2020, il est remplacé pendant 4 mois par un régime transitoire défini par la Loi organisant la sortie de l'état d'urgence sanitaire parue au Journal Officiel le 10 Juillet 2020.

Les comptes clos au 30 Juin 2020 ont fait l'objet d'ajustements selon les natures des activités.

- **Activité Immobilière**

Depuis le 17 mars 2020, les équipes immobilières du Groupe IRD ont concentré leur action sur l'écoute et le suivi des locataires afin d'identifier leurs éventuelles difficultés des locataires.

En raison du contexte lié au COVID-19, le Groupe a adapté son processus de valorisation de la manière suivante :

- Pour les immeubles ayant une valeur supérieure à 10 M€, le Groupe a choisi de ne pas procéder à de nouvelles expertises externes et de maintenir les dernières expertises externes, sans tenir compte du délai de 12 mois.
- Pour les immeubles ayant une valeur inférieure à 10 M€, selon le jugement du management, le COVID-19 n'a que très peu d'impact et n'est pas un élément de baisse sur les justes valeurs immobilières au motif que : pour les bureaux, les locataires ont quasiment tous honoré leurs échéances ; pour les commerces, certains locataires ont fait part de leur souhait d'étaler le 2T20 en 3 échéances jusqu'à la clôture 2020.
- Au niveau des créances clients, des dépréciations (d'un montant global non significatif) ont été constituées pour couvrir le risque d'irrecouvrabilité
- Au niveau des justes valeurs des immeubles de placement, il n'existe pas d'aménagements significatifs de loyers pouvant avoir un impact sur la détermination de la juste valeur

- **Activité Capital Développement**

Depuis le 17 mars 2020, l'action d'IRD GESTION est principalement centrée sur l'écoute et le suivi des participations avec une prise de contacts avec leurs équipes dirigeantes afin d'identifier leurs interrogations et recenser leurs besoins. Les équipes d'IRD GESTION sont en contact permanent avec la cellule d'accompagnement des entreprises du Conseil Régional, les banques, BPI France ainsi qu'avec les équipes de conseillers de la Cité des Entreprises pour les aspects sociaux. Cette analyse du portefeuille a conduit à renforcer la prudence sur la valorisation

de certaines lignes de participation. A mi-septembre 2020, aucune défaillance n'est à constater sur l'exercice 2020. Néanmoins, nos process de valorisations ont été appliqués aux lignes d'IRD ENTREPRENEUR, engendrant une baisse de 10% des valeurs d'actifs du fonds, et se traduisant donc par une baisse du titre IRD ENTREPRENEUR chez NORD CROISSANCE pour 88K€.

Dès le 17 mars 2020, il a également été décidé de suspendre la perception des intérêts de Comptes Courants d'Associés et d'Obligation au titre du 1^{er} Trimestre 2020 pour alléger la trésorerie des lignes de participation. Ces derniers feront l'objet d'un rattrapage en date du 30 Septembre 2020. Les prélèvements liés à la facturation des 2^o et 3^o Trimestres 2020 seront lancés aux dates habituelles.

Dans le contexte sanitaire et économique lié au COVID-19 depuis la mi-mars, la société de gestion a décidé d'adapter son approche estimative des justes valeurs pour l'arrêté semestriel du 30 juin 2020 :

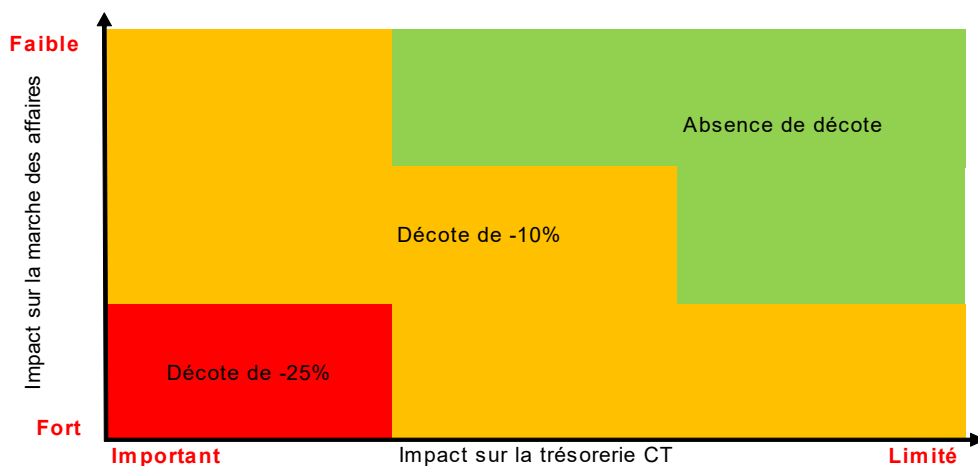
Les justes valeurs d'ouverture sont actualisées et réajustées sur le semestre avec les dernières informations pré-covid obtenues.

Les hypothèses et jugements retenus à l'ouverture sont maintenus.

Puis, une analyse ligne à ligne des impacts opérationnels et trésorerie liée au Covid est menée sur chacune des lignes de participation selon la matrice Covid d'analyses tricolore ci-dessous.

Chaque ligne se voit affecter une couleur conduisant à l'application d'une décote uniforme par catégorie de couleur.

Il en ressort en lien avec l'application de cette méthode un impact négatif dans les comptes consolidés pour -1 373K€.



3. CONTEXTE DE L'ELABORATION DES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

Les comptes consolidés sont établis en euros sur la base des comptes sociaux au 30/06/2020 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 2020. Les éléments financiers sont présentés en milliers d'euros (K€) arrondis à l'unité la plus proche sauf indication contraire. La base de préparation des informations financières décrites dans les notes suivantes ainsi que dans le cadre du bilan et compte de résultat résulte :

- des normes et interprétations IFRS applicables de manière obligatoire aux comptes ouverts à compter du 01/01/2020 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 2020 est disponible à l'adresse suivante :

http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm

3.1 Référentiel IFRS appliqué

Le référentiel appliqué comprend les normes IFRS 1 à 17 et les normes IAS (International Accounting Standards) 1 à 41, ainsi que leurs interprétations telles qu'adoptées dans l'Union européenne au 30 juin 2020.

Les comptes consolidés intermédiaires au 30 juin 2020 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 2020 ne diffèrent pas significativement de ceux utilisés dans les comptes consolidés du 31 décembre 2019.

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^{er} janvier 2020

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 2 Faits caractéristiques- Information Covid 19
- Note 5.3 Goodwill
- Note 5.5 Immeubles de placement
- Note 5.8 Actifs financiers

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

3.3 Regroupement d'entreprises

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

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

Montant égal à la différence entre :

- **La somme des éléments suivants :**
 - Le prix d'acquisition au titre de la prise de contrôle, généralement constaté à sa juste valeur
 - Le montant des intérêts ne conférant pas le contrôle dans l'acquise

- Pour les acquisitions par étapes, la juste valeur de la quote-part d'intérêt détenue par l'acquéreur dans l'acquis avant la prise de contrôle
- **Et le montant net des actifs acquis et passifs assumés, évalués à la juste valeur.**

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

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

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

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

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

3.4. Acquisition d'actifs

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

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



4. PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Les comptes consolidés du GROUPE IRD au 30 JUIN 2020 reprennent les comptes des sociétés suivantes :

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



Périmètre de consolidation (suite)

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
NORD TRANSMISSION	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille B 433 683 877
RESALLIANCE CONSEIL	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille B 432 791 531
GRAND HAINAUT EXPANSION	3 Avenue du Sénateur Girard - 59300 VALENCIENNES	Valenciennes 382 490 811
SCI BUREAUX DU SART	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 452 063 704
SCI TOUR EURAVENIR	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 499 398 584
SCI SIRS	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 803 696 558
SCI DU 36	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 807 804 695
SCI LES JARDINS D'EAU 1	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 812 753 663
SCI LES JARDINS D'EAU 2	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 812 854 933
SCI ATC MARQUETTE	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 814 340 824
IRD GESTION	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 830 136 917
CRECHES ET ENTREPRISES	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 331 875 500

4.1 Évolution du périmètre

4.1.1 Acquisition ou création 2020

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

- ADER : Réduction de capital de 150 000 € avec une baisse du nombre de titres ; le taux de participation du GROUPE IRD est passé de 13.61% au 31/12/2019 à 14.14% au 30/06/2020.

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.

- **Exemption**

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



4.3 Entités consolidées

Entités	Activités	30/06/2020			31/12/2019		
		% 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	24,42%	20,44%	MEE	23,51%	19,68%	MEE
ALLIANSYS - NORD CREATION	Capital Investissement	66,38%	42,94%	IG	66,38%	42,94%	IG
AMENAGEMENT ET TERRITOIRES	Immobilier	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	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	35,64%	35,64%	IG-MEE	35,64%	35,64%	IG-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-ENTREE
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
EPARGNANCE	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	30/06/2020			31/12/2019		
		% 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%	35,64%	IG-MEE	100,00%	35,64%	IG-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%	38,29%	IG	100,00%	38,29%	IG
SCI DU 36	Immobilier	40,00%	40,00%	IG	40,00%	40,00%	IG
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%	35,64%	IG-MEE	100,00%	35,64%	IG-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 : 1.08 %



Les entrepreneurs investisseurs.

- Immeubles de bureaux : 1.07 %
- Immeubles de logistique : 1.79 %
- 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 m² issu de la base historique des cessions des 12 derniers mois de FORELOG, à laquelle on applique un coefficient de vétusté 1% de la valeur brute de la construction par année d'ancienneté. La date initiale pour le calcul de cette vétusté correspond à la date de livraison du bien.

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

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

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

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

5.7 Autres immobilisations corporelles

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

Les durées d'amortissement pratiquées sont :

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

5.8 Actifs financiers

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

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

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

5.8.1 Actifs Financiers non dérivés

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

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

5.8.1.1 Actifs financiers évalués à la juste valeur par résultat

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

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

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

Ce poste reprend :

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



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

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

Cette notion intègre les principes suivants :

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

Les actifs financiers sont 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 cotés.



b) Instruments financiers non cotés sur un Marché

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

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

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 recouvrée 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 30/06/2020 de manière directe 9 068 actions d'autocontrôle pour une valeur brute de 220 K€. La valeur nette retenue à la clôture correspondant au dernier cours de bourse.

5.14 Engagement d'achats de titres minoritaires

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

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

Conformément aux dispositions prévues par les normes IFRS, le Groupe enregistre un passif au titre des options de vente accordées aux actionnaires minoritaires des entités concernées. Le passif est comptabilisé initialement pour la valeur actuelle du prix d'exercice alors que la différence entre la valeur comptable des minoritaires et la valeur actualisée de la dette est comptabilisée en capitaux propres des propriétaires de la société. Ensuite lors des 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 26.50% a été appliqué dès 2020, 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 1.79 % (contre 1.79 % en 2019) puis proratisé en fonction du nombre d'années restant à courir jusqu'à la date de départ (âge de référence retenu pour date de départ : 65 ans). Ces taux correspondent à des maturités et durations spécifiques au groupe L'effet d'actualisation est passé en autres éléments du résultat global. La variation des indemnités de départ à la retraite hors effet d'actualisation est comptabilisée en résultat sur chaque période. La créance représentative de l'assurance souscrite en vue de couvrir une quote-part de ces indemnités vient réduire le montant de la provision à passer.

5.18 Reconnaissance des produits

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

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

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

5.19 Location simple

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

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

5.20 Subventions

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



Les 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 30/06/2020, le poste Goodwill se décompose comme suit :

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

Goodwill en K€	31/12/2019	Transfert	Variation de Périmètre	Dépréciation	30/06/2020
NORD TRANSMISSION	391	-	-		391
TOTAL	391	-	-	-	391

6.2 Contenu et évolution des immobilisations

Les immobilisations ont évolué comme suit :

Variation des immobilisations (valeurs brutes) en K€	31/12/2018	Variations de périmètre	Virements de postes à postes	Acquisitions	Variation de juste valeur	Cessions	31/12/2019
Concessions, brevets & droits similaires (brut)	168	-	29	-	-	-	198
Fonds commercial (brut)	105	-	-	-	-	-	105
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	273	-	29	-	-	-	303
Terrains portant des immeubles de placement	28 028	-	2 199	187	548	- 689	30 273
Immeubles de placement (brut)	140 214	-	20 922	407	4 075	- 1 903	163 715
Immobilisations corporelles en cours (brut)	16 620	-	23 335	16 203	-	- 50	9 437
IMMEUBLES DE PLACEMENT	184 863	-	214	16 797	4 623	- 2 642	203 425
Terrains & aménagements (brut)	-	-	-	-	-	-	-
Constructions & aménagements (brut)	-	-	-	-	-	-	-
Installations techniques, matériel & outillage (brut)	486	-	-	-	-	-	486
Autres immobilisations corporelles (brut)	500	-	-	14	-	- 147	368
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	986	-	-	14	-	- 147	854

Variation des immobilisations (valeurs brutes) en K€	31/12/2019	Variations de périmètre	Virements de postes à postes	Acquisitions	Variation de juste valeur	Cessions	30/06/2020
Concessions, brevets & droits similaires (brut)	198	-	-	-	-	-	
Fonds commercial (brut)	105	-	-	-	-	-	
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	303	-	-	-	-	-	-
Terrains portant des immeubles de placement	30 273	-	-	76	23	- 81	30 291
Immeubles de placement (brut)	163 715	-	722	313	1 187	- 794	165 143
Immobilisations corporelles en cours (brut)	9 437	-	722	626	-	-	9 341
IMMEUBLES DE PLACEMENT	203 425	-	-	1 015	1 210	- 875	204 775
Terrains & aménagements (brut)	-	-	-	-	-	-	-
Constructions & aménagements (brut)	-	-	-	-	-	-	-
Installations techniques, matériel & outillage (brut)	486	-	-	-	-	-	486
Autres immobilisations corporelles (brut)	368	-	-	5	-	- 2	371
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	854	-	-	5	-	- 2	857

Parallèlement, les amortissements ont évolué de la façon suivante :

Variation des immobilisations (dépréciations) en K€	31/12/2018	Variations de périmètre	Virements de postes à postes	Dotations aux amortissements	Reprise sur cessions	31/12/2019
Concess, brevets & droits similaires (amt/prov)	108	0	0	15	0	123
Autres immobilisations incorporelles (amt/prov)	0	0	0	0	0	0
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	108	0	0	15	0	123
Constructions & aménagements (amt/prov)	0	0	0	0	0	0
Instal. techniques, mat. & outillage (amt/prov)	376	0	0	42	0	418
Autres immobilisations corporelles (amt/prov)	226	0	0	32	-146	112
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	601	0	0	74	-146	530

Variation des immobilisations (dépréciations) en K€	31/12/2019	Variations de périmètre	Virements de postes à postes	Dotations aux amortissements	Reprise sur cessions	30/06/2020
Concess, brevets & droits similaires (amt/prov)	123	0	0	7	0	130
Autres immobilisations incorporelles (amt/prov)	0	0	0	0	0	0
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	123	0	0	7	0	130
Constructions & aménagements (amt/prov)	0	0	0	0	0	0
Instal. techniques, mat. & outillage (amt/prov)	418	0	0	13	0	431
Autres immobilisations corporelles (amt/prov)	112	0	0	15	-2	125
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	530	0	0	28	-2	556

Les principales variations de l'année sont les suivantes :

- Acquisition de terrains et constructions et immobilisations en cours pour 1 015 K€

- GROUPE IRD

50 K€

- JARDINS EAU 2 10 K€
- SCI BUREAUX DU SART 616 K€
- FORELOG 91 K€
- Cessions de 2 immeubles de placement pour 875 K€
- La prise de Juste Valeur de 1 017 K€ se décompose principalement de la manière suivante :
 - Immeubles d'habitation 197 K€
 - Immeuble de bureaux 1 013 K€

6.3 Titres évalués par mise en équivalence

Titres évalués par mise en équivalence	30/06/2020	31/12/2019
Titres mis en équivalence	16 079	15 405
Total	16 079	15 405

Ce poste est composé des titres du sous palier A&T COMMERCES et de ses filiales pour 5 011 K€, des titres FINOVAM pour 7 301 K€, des titres ADER Investissement pour 547 K€ et des titres BATIXIA pour 3 219 K€. La variation sur les deux périodes s'explique notamment :

- Par une prise de valeur des titres du sous-groupe ATC pour + 321 K€

- Par une prise de valeur des titres BATIXIA pour + 133 K€
- Par une prise de valeur des titres FINOVAM pour + 270 K€
- Une baisse de valeur des titres ADER pour – 34 K€

La quote-part du groupe dans le résultat des entreprises mises en équivalence s'élève à 690 K€ contre 125 K€ sur la période précédente. Le Groupe n'a pas reçu de dividendes relatifs à ses entreprises mises en équivalence sur le 1^{er} semestre 2020.

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
2019										
Ader	24%	550	2 181	2 731	101	2 630	2 731	685	- 762	- 77
Batixia	18%	2 948	15 417	18 365	202	18 163	18 365	2 820	- 1 993	- 827
Finovam	50%	1 715	13 948	15 663	1 601	14 062	15 663	769	- 1 763	- 994
A&T Commerces (sous palier)	36%	2 668	38 760	41 428	4 265	37 163	41 428	3 174	- 1 796	1 378
Total		7 881	70 306	78 187	6 169	72 018	78 187	7 448	- 6 314	1 134
2020										
Ader	24%	1 051	1 513	2 564	171	2 394	2 564	272	- 410	- 138
Batixia	18%	1 597	16 547	18 144	247	17 897	18 144	1 256	- 518	- 738
Finovam	50%	1 889	14 222	16 111	1 509	14 603	16 111	994	- 454	- 541
A&T Commerces (sous palier)	36%	39 091	1 064	40 156	2 509	37 647	40 156	1 661	- 761	900
Total		43 629	33 346	76 976	4 435	72 541	76 976	4 183	- 2 143	2 041

6.4 Actifs financiers évalués à la juste valeur par résultat :

Ils comprennent :

Actifs financiers évalués à la juste valeur en K€	30/06/2020	31/12/2019
Actions activité de portefeuille capital développement	69 481	70 089
Actions activité de portefeuille immobilier	6 446	5 202
TIAP - OC	13 447	13 435
Créances rattachées à des participations	4 157	4 306
Prêts (brut)	681	681
Autres immobilisations financières	65	65
Total actifs financiers évalués à la juste valeur	94 277	93 777

6.4.1 Les Actions

Variation de + 633 K€

Variations Titres	GRUPE IRD	CAPITAL DEVELOPPEMENT	IMMOBILIER	TOTAL
SOLDE AU 31/12/2018	5 828	56 486	4 573	66 887
Virements de postes à postes	49	- 636	600	13
Investissements	-	9 977	900	10 877
Désinvestissements	-	- 4 186	- 1 071	- 5 257
Variation de Juste Valeur	201	2 370	200	2 771
SOLDE AU 31/12/2019	6 078	64 011	5 202	75 291
Virements de postes à postes	-	-	-	-
Investissements	-	4 005	1 200	5 205
Désinvestissements	-	- 2 026	- 274	- 2 300
Variation de Juste Valeur	- 247	- 2 340	318	- 2 269
SOLDE AU 30/06/2020	5 831	63 650	6 446	75 924



6.4.2 Les Obligations Convertibles

Variation de + 12 K€

Variations Obligations	CAPITAL DEVELOPEMENT	IMMOBILIER	TOTAL
SOLDE AU 31/12/2018	13 136	-	13 136
Virements de postes à postes	13	-	13
Investissements	3 075	-	3 075
Désinvestissements	2 021	-	2 021
Variation de Juste Valeur	742	-	742
SOLDE AU 31/12/2019	13 435	-	13 435
Virements de postes à postes	-	-	-
Investissements	1 027	-	1 027
Désinvestissements	650	-	650
Variation de Juste Valeur	365	-	365
SOLDE AU 30/06/2020	13 447	-	13 447

6.4.3 Les Comptes courants et autres créances

Variation de - 149 K€

Variations Créances	GROUPE IRD	CAPITAL DEVELOPPEMENT	IMMOBILIER	TOTAL
SOLDE AU 31/12/2018	1	3 417	1 201	4 619
Virements de postes à postes	-	1	-	1
Investissements	49	682	410	1 141
Désinvestissements	-	668	110	778
Variation de Juste Valeur	48	277	352	677
SOLDE AU 31/12/2019	2	3 155	1 149	4 306
Virements de postes à postes	-	-	-	-
Investissements	-	1 148	174	1 322
Désinvestissements	-	1 284	83	1 367
Variation de Juste Valeur	-	15	89	104
SOLDE AU 30/06/2020	2	3 004	1 151	4 157

6.4.4 Les Prêts

Pas de variation.

	GRUPE IRD	CAPITAL DEVELOPEMENT	IMMOBILIER	TOTAL
SOLDE AU 31/12/2018	134	748	1	883
Virements de postes à postes	-	-	-	-
Investissements	-	-	-	-
Désinvestissements	- 104	- 104	-	- 208
Variation de Juste Valeur	-	7	-	7
SOLDE AU 31/12/2019	30	651	1	681
Virements de postes à postes	-	-	-	-
Investissements	-	-	-	-
Désinvestissements	-	-	-	-
Variation de Juste Valeur	-	-	-	-
SOLDE AU 30/06/2020	30	651	1	681

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 du semestre s'explique principalement par :

- le remboursement de cette avance preneur pour 137 K€ portant le solde à 1 584 K€



Autres actifs non courants	30/06/2020	31/12/2019
Immobilisations financières diverses (brut)	2 186	2 323
Immobilisations financières diverses (prov)	-	-
Total	2 186	2 323

6.6 Stocks, produits et services en cours

Cette rubrique reprend notamment le terrain du Sartel pour 1 246 K€ et des ensembles immobilier pour 7 987 K€ chez IMMOBILIERES & TERRITOIRES et des terrains dans les programmes d'aménagements pour 2 523 K€

Des cessions de terrains portant sur des programmes d'aménagement ont été constatées pour 369 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	30/06/2020	31/12/2019
Stocks d'actifs immobilier (brut)	10 068	7 032
En cours de production biens & services (brut)	1 688	553
Total	11 756	7 585

6.7 Clients et comptes rattachés

Clients et comptes rattachés	30/06/2020	31/12/2019
Clients & comptes rattachés (brut)	4 905	5 444
Clients & comptes rattachés (prov)	202	151
Total	4 703	5 293

Les créances clients nettes sont essentiellement composées de créances sur le pôle immobilier soit 3 200 K€.

6.8 Autres actifs courants

Ils se décomposent comme suit :

Autres actifs courants	30/06/2020	31/12/2019
Créances fiscales et sociales	2 284	2 363
Charges constatées d'avance	384	289
Autres créances	3 097	7 145
Total	5 764	9 796

Ce poste est principalement composé de TVA déductible, dont l'évolution est à rapprocher des investissements immobiliers de fin d'exercice 2019.

6.9 Actifs et passifs destinés à être cédés

ACTIF	30/06/2020	31/12/2019
Goodwill		
Autres immobilisations incorporelles		
Immobilisation corporelles		
Immeuble de placement		185
Participation par mise en équivalence		
Titres disponibles à la vente		
Abandon d'activité		
Autres actifs non courants		
Actifs d'impôts non courants		
TOTAL ACTIFS NON COURANTS	0	185
Clients et comptes rattachés		
Autres actifs courants		
Actif d'impôt courant		
Trésorerie et équivalent de trésorerie		
Comptes de régularisation de charges		
TOTAL ACTIFS COURANTS	-	-
TOTAL ACTIF	0	185

Les actifs destinés à être cédés sont à néant au 30/06/2020, les 185 K€ du 31/12/2019 correspondaient à un logement FORELOG sous compromis de vente.

6.10 Trésorerie et équivalent de trésorerie

Trésorerie et équivalent de trésorerie	30/06/2020	31/12/2019
Valeurs mobilières de placement (brut)	1 014	5 220
Banque	10 629	8 648
Trésorerie et équivalent de trésorerie	11 643	13 868
Découverts Bancaires	-	-
Trésorerie et équivalent de trésorerie du tableau de flux de trésorerie	11 643	13 868

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

6.11 Juste Valeur

6.11.1 Catégorie de juste valeur

	Niveau de JV	30/06/2020			31/12/2019		
		Valeur Brute d'achat	Différence d'estimation	Juste Valeur	Valeur Brute d'achat	Différence d'estimation	Juste Valeur
Immeubles	3	182 713	22 062	204 775	183 213	20 397	203 610
TIAP	3	94 495	-221	94 274	91 423	2 354	93 777
VMP	1	1 014	-	1 014	5 220	-	5 220

Typologie de bien concerné	Juste Valeur retenu au 30/06/20	Méthode d'évaluation	Données non observables clé	Relations existant entre données non observables clés et évaluation de la juste valeur
ACTIFS FINANCIERS	94 274	Multiple de l'EBIT (3)		Plus le multiple retenu est important plus la juste valeur estimée augmente
BUREAU	164 059	Capitalisation des loyers (1)	*Taux d'actualisation (entre 5,12% et 9,82%, moyenne de 6,52%) * Loyers annuels (entre 22 K€ et 1 730 K€, moyenne pondérée à 314 K€)	Plus le taux d'actualisation est bas, plus la juste valeur estimée augmente. Plus le loyer est élevé plus la juste valeur estimée augmente.
COMMERCE	212	Capitalisation des loyers (1)	*Taux d'actualisation (6,50%) *Loyers annuels (14 K€)	Plus le loyer est élevé plus la juste valeur estimée augmente.
ENTREPOT	8 594	Capitalisation des loyers (1)	*Taux d'actualisation (entre 6,89% et 9,07%, moyenne de 7,59%) *Loyers annuels (entre 105 K€ et 295 K€, moyenne pondéré à 221 K€)	Une variation du taux de rendement à + ou -0,5 point fait varier la Juste valeur des Immeubles de placement de +12 811 K€ à -13 374 K€
HABITATION	19 836	Prix de vente au m ² (2)	*Prix de vente moyen "maison" (entre 2 652 € et 4 592 € le m ²) *Prix de vente moyen "appartement" (entre 1 657 € et 5 000 € le m ²)	Plus le prix de vente au m ² est élevé plus la juste valeur estimée augmente.
TERRAIN	10 724	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 +13 374 K€ à – 12 811 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€	31/12/2019	Variations de périmètre	Virements de postes à postes	Dotations	Reprises	30/06/2020
Provisions pour risques > 1 an	298	-	-	-	- 13	285
Provisions pour charges >1 an	420	-	-	123	-	543
Provisions indemnités de départ en retraite	215	-	-	20	-	235
Provisions non courantes	933	-	-	143	- 13	1 063
Provisions pour risques < 1 an	-	-	-	-	-	-
Provisions pour charges <1 an	-	-	-	-	-	-

Les dotations concernent les indemnités de retraite pour 20 K€ (pas de modification du taux d'actualisation sur le semestre), ainsi que 123 K€ de complément sur des dossiers immobiliers.

Les reprises de provisions ont été utilisées à hauteur de 13 K€ sur les 13 K€ de l'année.

6.13 Actifs et passifs d'impôts différés

Les Impôts différés portent sur les éléments suivants :

IMPOTS DIFFERES 30/06/2020	Actifs	Passifs	Net
Frais d'établissement	2		2
Immeubles de placements		14 448	-14 448
Actifs financiers à la juste valeur		528	-528
Stocks	113		113
Dérivés à la juste valeur	379		379
Loyers		251	-251
IDR		-62	62
Activation des déficits	1 867		1 867
Compensation	-2 197	-2 197	-
Total	164	12 969	-12 804

Au 30 juin 2020, figurent dans les comptes des impôts différés passifs pour 12 969 K€ contre 164 K€ d'actifs soit un net de 12 804 K€. L'essentiel de ces impôts différés passifs portent sur les immeubles de placement pour 14 448K€.

6.14 Produits dérivés ayant une juste valeur négative

Le groupe IRD a couvert la majeure partie de ses emprunts à taux variable par un taux fixe sur une durée de 15 ans. Ces couvertures sont qualifiées de couverture de flux de trésorerie. La juste valeur de ces instruments financiers entraîne la constatation d'un passif non courant de 1 432 K€ dans la présentation des comptes du Groupe IRD.



Les entrepreneurs investisseurs.

Société	Montant couvert	Durée de couverture	date d'échéance	Taux de couverture	Juste Valeur 30/06/2020 en K€	Juste Valeur 31/12/2019 en K€
GROUPE IRD	6 500 K€	10 ans	01/10/2021	2,42%	-90	-129
SCI DU 36	1 000 K€	15 ans	01/05/2032	1,14%	-72	-59
SCI LES JARDINS D'EAU 1	7 310 K€	15 ans	12/05/2033	0,82%	-787	-563
SCI LES JARDINS D'EAU 2	11 600 K€	15 ans	12/05/2033	0,82%	-483	-348
Total					-1432	-1099

ACTIFS - PASSIFS	Niveau de JV	30/06/2020 Juste Valeur	31/12/2019 Juste Valeur
Swaps de taux d'intérêts utilisés comme couverture	2	-1432	-1099

6.15 Échéancier des dettes

Echéancier des dettes financières en K€	30/06/2020				31/12/2019			
	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	0	10 000	-	10 000	10 000	-	-	10 000
Emprunts auprès des établis. de crédit - échéances	6 740	27 839	50 343	84 922	6 164	28 447	52 348	86 959
Leasing & locations de biens - échéances	1 480	6 329	817	8 626	1 460	6 245	1 645	9 350
Dettes rattachées à des participations - échéances	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres emprunts & dettes financières - échéances	18 325	4 987	0	23 312	273	8 257	0	8 530
Sous total dettes financières	26 545	49 155	51 160	126 860	17 897	42 949	53 993	114 839
Dépôts & cautionnements reçus - échéances	0	1 036	-	1 036	0	812	-	812
Fournisseur BPI	232	-	-	232	329	-	-	329
Découverts & soldes créditeurs de banque	0	-	-	0	1	-	-	1
Dettes liées au put sur minoritaires	2 086	-	-	2 086	2 888	-	-	2 888
Total Dettes et autres passifs	28 863	50 191	51 160	130 214	21 115	43 761	53 993	118 869

L'échéancier reprend les rubriques suivantes :

- Emprunts long-terme 85 329 K€
- Autres passifs non courants 8 341 K€
- Dettes financières courantes 36 545 K€

Les Autres passifs non courants se décomposent notamment de la dette liée aux engagements d'achats sur titres minoritaires pour 2 086 K€, de comptes courants bloqués pour 1 487 K€, de dépôts et cautionnements pour 812 K€ et de la part à plus d'un an du capital à libérer sur les fonds IRD Entrepreneur (4000 K€), HUMANIS (1 830 K€), CATHAY 3 (440 K€), VIVES 2 (500 K€).

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

DETTES FINANCIERES	IMMOBILIER	TOTAL
MONTANT INITIAL	137 130	137 130
PART EN TAUX FIXE	55 364	55 364
	(1,10% à 4,95%)	
PART EN TAUX VARIABLE	13 525	13 525
	(EUR 1M +0,40% à EUR 3M +1,81%)	
PART EN TAUX VARIABLE SWAPE	24 660	24 660
	(taux fixe de 1,52% à 3,57%)	
CAPITAL RESTANT DU AU 30/06/2020	93 549	93 549

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-20	juin-20	juin-20	déc.-19	déc.-19	déc.-19
A moins d'un an	1 694	214	1 480	1 694	234	1 460
Entre un an et cinq ans	6 779	449	6 329	6 778	532	6 245
A plus de cinq ans	825	8	817	1 672	27	1 645
Total	9 297	672	8 626	10 144	793	9 351

La redevance liée au contrat de crédit-bail s'élève au 30/06/2020 à 773 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 41 K€ dans les comptes consolidés au 30/06/2020.

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	30/06/2020	31/12/2019
Fournisseurs & comptes rattachés	2 144	4 265
Dettes sur acquisition immo. incorp. & corp.	1 167	2 402
Total	3 311	6 667

6.17 Actif et Passif d'impôts courants

IMPOTS COURANTS	Actifs		Passifs	
	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
Impôt courant (dont intégration fiscale)	191	81	151	5 507
Total	191	81	151	5 507

La baisse des impôts courants passifs est liée à la charge d'impôt qui avait été constatée suite aux cessions des immeubles sur le quartier Euralille à LILLE.

6.18 Autres Passifs Courants

Ce poste comprend notamment les éléments suivants :

En K€	30/06/2020	31/12/2019
-Dettes fiscales et sociales	2 813	2 017
-Autres dettes	8 700	9 046
-QP K non libéré sur titres	9 553	6 889
-Produits Constatés d'avance	2 855	3 303
Autres passifs courants	23 921	21 255

Sur les 9 553 K€ de quote-part non libérée sur titres :

- Chez GROUPE IRD SA : 4 886 K€, dont 1 800 K€ concernent GEI 2, 680 K€ Cathay 3, 1 014 K€ Humanis, 280 K€ Cap Croissance, 200 K€ Vives 2, 162 K€ sur Cathay 1, 750 K€ pour CAP ENTREPRENEUR.
- Chez NORD CROISSANCE : 4 590 K€ concernent la part non libérée des titres détenus sur IRD ENTREPRENEUR
- Chez IRD GESTION : 77 K€ dont 73 K€ pour IRD ENTREPRENEUR – 3 K€ POUR GEI 2 et 1 K€ pour CAP CROISSANCE.

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 6 632 K€ et de comptes courants en partenariat avec la CCI grand Lille pour 650 K€.



7 INFORMATIONS RELATIVES AUX PRINCIPAUX POSTES DU COMPTE DE RESULTAT

7.1 Chiffre d'affaires

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

En milliers d'euros	1 Semestre 2020			1 Semestre 2019		
	1T20	2T20	TOTAL	1T19	2T19	TOTAL
Pole Capital développement	333	129	462	65	283	348
Pole Immobilier	3 610	4 308	7 918	4 621	5 139	9 760
Pole Intermédiation	69	503	572	377	367	744
GROUPE IRD	3	24	27	3	13	16
TOTAL	4 015	4 964	8 979	5 066	5 802	10 869



En milliers d'euros	30/06/2020	30/06/2019	Variation
Pôle Capital Investissement	462	348	33%
Pôle Immobilier	7 918	9 760	-19%
Pôle Intermédiation	572	744	-23%
GROUPE IRD	27	16	70%
Chiffre d'affaires consolidé	8 979	10 869	-17,39%
<i>(à périmètre constant)</i>	<i>8 969</i>	<i>10 869</i>	<i>-17,48%</i>

Le Chiffre d'affaires du 1^{er} semestre 2020 est en recul de 17% par rapport au 30 juin 2019

Pôle Capital Investissement :

Le chiffre d'affaires du pôle capital investissement s'établit à 462 k€ (+ 33%). Cette nette augmentation provient de la prise en gestion sur ce premier semestre du fond IRD Entrepreneurs.

Pôle Immobilier :

Le Chiffre d'Affaires immobilier atteint 7.918K€ contre 9.760K€ soit une baisse de près de 2 M€.

Le 1^{er} semestre 2019 avait été marqué par une forte activité de ventes de terrains aménagés pour plus de 3 M€ contre 400K€ au 30 juin 2020. Les 2 zones d'activités concernées sont à ce jour presque totalement commercialisées.

En dehors de cette activité de vente de terrains, les revenus locatifs sont en hausse de 0.9M€ marqué par la mise en force de l'immeuble occupé par l'EFS pour 300K€ et une indemnité de rupture de bail sur un immeuble situé à Villeneuve d'Ascq pour 300K€.



Pôle Intermédiation :

Le Chiffre d’Affaires du pôle Intermédiation est de 572 K€, dont 71 K€ lié à la structure CO BOOST et 440 K€ pour IRD CONSEIL contre 744K€ au 30/06/2019. La crise COVID 19 a entraîné un arrêt de projet de cessions (8 projets en cours) du fait des acquéreurs et au mieux, un report des projets le temps que l’horizon s’éclaircisse au second semestre 2020 ou 2021.

7.2 Résultat de l’activité de portefeuille

Résultat de l’activité de portefeuille 30/06/2020	CAPITAL INVESTISSEMENT		INTERMEDIATION		IMMOBILIER		GROUPE IRD		TOTAL	
	2 020	2 019	2 020	2 019	2 020	2 019	2 020	2 019	2 020	2 019
VARIATION JV IMMOBILIER	-	-	-	-	1 210	2 541	-	-	1 210	2 541
PLUS VALUE REALISEE	- 341	- 238	-	-	13	239	-	87	- 328	- 85
VARIATION JV TIAP	- 2 724	2 047	-	-	228	99	- 247	285	- 2 743	2 431
REVENUS DES CREANCES TIAP	573	628	-	-	27	56	35	51	635	735
GARANTIE OSEO	328	438	-	-	-	-	-	-	328	438
TOTAL	- 2 164	2 875	-	-	1 479	2 935	- 211	251	- 897	6 061

Le résultat d’activité de portefeuille est en nette baisse pour établir une perte de 897K€ sur le semestre. Les activités de capital investissement ont subi de plein fouet la crise COVID 19.

En effet, le capital développement dégage une perte sur le résultat de l’activité de portefeuille de 2.164K€ sur le 1^{er} semestre en raison du contexte de la crise sanitaire contre un gain de 2.875K€ au 30 juin 2019.

L’activité immobilière voit son résultat de l’activité de portefeuille se porter à 1 479K€, en retrait par rapport à 2019 (2 935K€).



7.3 Autres produits opérationnels

	30/06/2020	30/06/2019
Autres Produits opérationnels	996	513

Les autres produits opérationnels sont composés essentiellement des transferts de charges et de produits immobilisés. La hausse provient d'une indemnité de transaction perçue sur ce premier semestre pour 553K€.

7.4 Autres achats et charges externes

	30/06/2020	30/06/2019	Variation
<i>Production stockée</i>	834	- 2 624	3 458
<i>Variation stocks actifs immobiliers</i>	- 3 384	- 162	- 3 222
<i>Achats non stockés</i>	26	135	- 109
<i>Sous-traitance générale</i>	634	665	- 31
<i>Locations, entretien & assurances</i>	776	870	- 94
<i>Honoraires, prestations extérieures</i>	415	492	- 77
<i>Transports, déplacements & réceptions</i>	38	70	- 32
<i>Frais postaux & de télécommunications</i>	15	17	- 2
<i>Services bancaires</i>	81	89	- 8
<i>Autres Achats & Charges externes</i>	28	42	- 14
<i>Achats d'actifs immobiliers</i>	4 391	- 69	4 460
Autres achats et charges externes	2 186	4 772	- 2 586

Les autres achats et charges externes sont en baisse de - 2.6M€. En lien avec la baisse du chiffre d'affaires « aménagement », cette baisse correspond principalement au déstockage des dépenses engagées par les sorties de terrain sur les programmes d'aménagement sur les villes de Herlies et Capelle-Templeuve.

7.5 Charges de personnel

- Charges de personnel

	30/06/2020	30/06/2019	Variation
Salaires & traitements	1 953	1 643	310
Charges sociales	1 004	900	104
Charges de personnel	2 957	2 542	415

	30/06/2020	30/06/2019
Effectifs en ETP	44,17	37,52

Le poste est en hausse en raison du renforcement des équipes sur les structures CO-Boost et IRD Gestion.

Directeur Général, Monsieur Thierry DUJARDIN :

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

La Société prendra à sa charge :

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

- un régime de retraite complémentaire et surcomplémentaire article 83 dans le cadre du régime collectif pour tous des salariés.
- un véhicule de fonction

7.6 Impôts, taxes et versements assimilés

	30/06/2020	30/06/2019	Variation
Impôts & taxes s/ rémunérations	78	60	18
Autres impôts & taxes	962	1 011	- 49
Impôts, taxes et versements assimilés	1 040	1 071	- 31

7.7 Provisions

	30/06/2020	30/06/2019	Variation
Dotations aux Provisions	181	- 4	185

La variation du poste s'explique principalement par :

- la provision pour risque sur BATIXIS pour 123 K€
- la provision pour dépréciation sur clients à hauteur de 52 K€ (dont 30 K€ pour DES DEUX PONTS et 20 K€ pour SCI LES JARDINS D'EAU 1)
- la reprise de provisions pour risques et charges de Nord Création pour 9 K€



7.8 Amortissements

	30/06/2020	30/06/2019	Variation
Dotations aux Amortissements	35	36	- 1

7.9 Autres charges opérationnelles

	30/06/2020	30/06/2019	Variation
Autres Charges opérationnelles	166	349	-183

Ce poste reprend principalement :

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

7.10 Produits Financiers

	30/06/2020	30/06/2019	Variation
Plus ou moins-value de cessions	0	2	-2
Variation Juste Valeur VMP	0	0	0
Revenus des VMP	2	6	-4
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	2	8	-6

7.11 Charges Financières

	30/06/2020	30/06/2019	Variation
Charges Financières	998	1 138	-140

Le coût de l'endettement financier diminue de 140K€ entre les deux périodes en raison de la baisse des taux et des remboursements d'emprunts

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

	30/06/2020	30/06/2019	Variation
Impôt exigible	586	5 294	- 4 708
Impôts différés générés	198	- 3 824	+ 4 022
Impôts	784	1 469	- 685

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

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

A compter du 01/01/2020, les sociétés CRECHES ET ENTREPRISES et CO BOOST ont fait leur entrée au sein du périmètre.

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 30/06/2020	BASE	IS	Incidence sur le taux d'impôt	Preuve d'impôt global 30/06/2019	BASE	IS	Incidence sur le taux d'impôt
Résultat net des sociétés intégrées	731 932			Résultat net des sociétés intégrées	6 060 839		
Impôt exigible	586 251			Impôt exigible	5 293 858		
Impôts différés	197 623			Impôts différés	-3 824 419		
Base taxable	1 515 806	424 426	28,00%	Base taxable	7 530 278	2 108 478	28,00%
Différences permanentes		74 827	4,94%	Différences permanentes		-746 387	-9,91%
Ecritures conso sans incidence d'impôt		60 416	3,99%	Ecritures conso sans incidence d'impôt		-137 843	-1,83%
Ecritures conso avec incidence d'impôt			0,00%	Ecritures conso avec incidence d'impôt		-	0,00%
Impact des déficits		34 761	2,29%	Impact des déficits		488 244	6,48%
Intégration fiscale	- 9 023		-0,60%	Intégration fiscale		-920 853	-12,23%
Crédit d'impôt	- 17 155		-1,13%	Crédit d'impôt		- 21 476	-0,29%
Incidence des différences de taux		911 009	60,10%	Incidence des différences de taux		699 276	9,29%
Impact changement de taux	- 695 389		-45,88%	Contribution additionnelle		-	-
IS comptabilisé		783 871	51,71%	IS comptabilisé		1 469 439	19,51%

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

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

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



Résultat par action	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2019
Résultat de la Période	- 250	6 452	5 405
Actions Ordinaires (en milliers)	2 903	2 903	2 903
Actions Auto-détenues (en milliers)	9	12	14
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	2 894	2 891	2 889
Résultat par action	- 0,09	2,23	1,87
Résultat de la Période	- 250	6 452	5 405
Actions Ordinaires (en milliers)	2 903	2 903	2 903
Actions Auto-détenues (en milliers)	9	12	14
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	2 894	2 891	2 889
Options d'achats et de souscription		-	
Résultat dilué par action	- 0,09	2,23	1,87

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€	30/06/2020	31/12/2019
A moins d'un an	8 303	8 655
Entre un an et cinq ans	26 764	27 433
A plus de cinq ans	7 822	10 924
Total	42 888	47 013



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 sur le 1^{er} semestre 2020 s'élève à 6 K€ soit le montant équivalent au 30 juin 2019.

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 904 K€ de chiffre d'affaires au 30 juin 2020 contre 896 K€ sur le 1^{er} semestre 2019.

GROUPE IRD a émis 10 M€ d'obligations auprès de ces actionnaires GIPEL, CCI Grand Lille, Emploi et Handicap au taux de 2.25% sur une durée de 5 ans, ces obligations ont généré 113 K€ d'intérêts dans les comptes consolidés au 30 juin 2020 contre 113 K€ sur le 1^{er} semestre 2019.

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 670 K€ sur le 1^{er} semestre 2020 contre 576 K€ au 30 juin 2019.

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	4 000	Nantissements de titres
BATIXIS	3 286	Hypothèques sur bâtiments ou privilèges de prêteur de deniers, Caution GROUPE IRD
AVENIR & TERRITOIRES	15 476	Hypothèques sur bâtiments Caution GROUPE IRD, nantissement titres, promesses d'hypothèques et privilèges de prêteur de deniers
FORELOG	3 598	
SCI BUREAUX DU SART	26 262	Hypothèque, Caution Groupe IRD, Avenir et Territoires et Batixis
SCI SIRS	339	Caution GROUPE IRD
JARDIN D'EAU 1	8 823	Hypothèque
JARDIN D'EAU 2	6 394	Hypothèque
CRECHES ET ENTREPRISES	1 652	Hypothèque
EPHIMMO	9 086	Hypothèque
SCI DU 36	7 512	Hypothèque
SCI FIMMO 2007	2 495	Hypothèque sur bâtiment + caution Avenir et Territoires

- Covenants : dans le cadre des emprunts souscrits, le groupe IRD s'est engagé à respecter les ratios suivants :
 - Sur trois lignes de tirage pour un montant global de 24 000 K€, ratio dettes financières nettes / capitaux propres conso < 90% ; au 30 juin 2020, ce ratio s'élève à 56.86%. (Les Obligations émises 10 000 K€ et les comptes courants bloqués 1487 K€ figurent dans le calcul des capitaux propres consolidés, les dettes financières sont nettes d'une avance preneur de 1 584 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 2020, ce ratio s'élève à 275%.
 - Des emprunts FORELOG dont le capital restant dû représente 1 045 K€, ratio valeur d'actifs de FORELOG en cours > 140% ; au 30 juin 2020, ce ratio s'élève à 255%.
 - Un emprunt AVENIR ET TERRITOIRES dont le capital restant dû représente 187 K€, ratio dettes financières nettes / capitaux propres conso AVENIR ET TERRITOIRES < 350% ; au 30 juin 2020, ce ratio s'élève à 125.11%
 - Un emprunt BATIXIS dont le capital restant dû s'élève à 844 K€, ratio dette financière nette / Immeuble de placement en juste Valeur < 70% au niveau social de Batixis, ce ratio s'élève au 30 juin 2020 à 51.26%.
- 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	72	Immeuble de bureaux à Marcq en Baroeul
JARDIN D'EAU n°2	30	Immeuble de bureaux à Marcq en Baroeul



Les entrepreneurs investisseurs.

7.16.2 Engagements reçus :

Des lignes de crédit pour un montant global de 33 000 K€ ont été mises en place sur le premier semestre 2017. Au 30 juin 2020, elles ont été utilisées à hauteur de 18 Millions.

8 INFORMATIONS EN MATIERE D'ANALYSE SECTORIELLE

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

ACTIF 30/06/2020 en K€	TOTAL ACTIVITE	CAPITAL INVESTISSEMENT	INTERMEDIATION	IMMOBILIER	IRD
Goodwill	391	-	391	-	-
Autres Immobilisations incorporelles	173	16	136	-	21
Immeubles de placement	204 775	-	-	204 775	-
Autres Immobilisations corporelles	302	64	4	175	59
Titres évalués par mise en équivalence	16 079	7 849	-	8 230	-
Actifs financiers évalués à la juste valeur	94 274	80 750	4	7 641	5 880
Impôts différés actifs	164	33	19	113	-
Produits dérivés ayant une juste valeur positive	-	-	-	-	-
Autres actifs non courants	2 186	-	-	1 767	419
ACTIF NON COURANT	318 344	88 712	553	222 701	6 377
Stock, produits et services en cours	11 757	-	-	11 757	-
Clients et comptes rattachés	4 704	580	314	3 202	607
Autres actifs courants	5 764	1 725	49	3 745	245
Actifs destinés à être cédés	-	-	-	-	-
Trésorerie et équivalent de trésorerie	11 642	4 245	157	2 764	4 476
Impôts Courants	192	57	-	80	55
ACTIF COURANT	34 059	6 608	521	21 548	5 382
TOTAL ACTIF	352 403	95 319	1 074	244 249	11 760



ACTIF 31/12/2019 en K€	TOTAL ACTIVITE	CAPITAL INVESTISSEMENT	INTERMEDIATION	IMMOBILIER	IRD
Goodwill	391	-	391	-	-
Autres Immobilisations incorporelles	180	16	137	-	27
Immeubles de placement	203 425	-	-	203 425	-
Autres Immobilisations corporelles	324	69	4	193	59
Titres évalués par mise en équivalence	15 405	7 612	-	7 794	-
Actifs financiers évalués à la juste valeur	93 777	81 244	4	6 419	6 110
Impôts différés actifs	165	37	19	110	0
Produits dérivés ayant une juste valeur positive	-	-	-	-	-
Autres actifs non courants	2 323	-	-	1 904	419
ACTIF NON COURANT	315 991	88 978	553	219 845	6 615
Stock, produits et services en cours	7 585	-	-	7 585	-
Clients et comptes rattachés	5 293	644	183	3 903	564
Autres actifs courants	9 796	2 979	38	6 648	131
Actifs destinés à être cédés	185	-	-	185	-
Trésorerie et équivalent de trésorerie	13 868	5 340	210	1 362	6 956
Impôts Courants	81	33	-	4	44
ACTIF COURANT	36 809	8 996	432	19 687	7 695
TOTAL ACTIF	352 800	97 974	985	239 531	14 310



PASSIF 30/06/2020 en K€	TOTAL ACTIVITE	CAPITAL INVESTISSEMENT	INTERMEDIATION	IMMOBILIER	IRD
Capital souscrit	44 275	-	-	-	44 275
Primes d'émission	13 185	-	-	-	13 185
Réserves	47 492	25 306	- 490	28 631	- 5 956
Résultat	- 250	- 2 732	- 208	3 577	- 887
Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société	104 702	22 575	- 698	32 207	50 618
Réserves Minoritaires Instruments dérivés	72 967	39 814	-	35 001	- 1 848
Résultat des participations ne donnant pas le contrôle	1 672	- 479	-	2 151	-
Capitaux Propres	179 341	61 910	- 698	69 360	48 769
Obligations					
Emprunts long-terme	85 329	-	-	85 328	-
Produits dérivés ayant une juste valeur négative	1 431	-	-	1 432	-
Provisions non courantes	1 063	165	64	826	7
Impôts différés passifs	12 969	-	-	12 968	-
Autres passifs non courants	8 341	3 232	-	1 036	4 074
Passif non courant	109 133	3 397	64	101 590	4 081
Fournisseurs et comptes rattachés	3 311	208	33	2 728	342
Impôts Courants	151	-	-	151	-
Dettes financières courantes	36 545	-	-	8 424	28 121
Provisions courantes	-	-	-	-	-
Autres passifs courants	23 921	29 804	1 674	61 996	- 69 553
Passif Courant	63 928	30 012	1 707	73 299	- 41 090
TOTAL PASSIF	352 403	95 319	1 074	244 249	11 760

PASSIF 31/12/2019 en K€	TOTAL ACTIVITE	CAPITAL INVESTISSEMENT	INTERMEDIATION	IMMOBILIER	IRD
Capital souscrit	44 275	-	-	-	44 275
Primes d'émission	13 185	-	-	-	13 185
Réserves	40 968	24 770	-	23 874	7 073
Résultat	6 452	1 980	464	5 258	1 249
Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société	104 880	26 750	-	29 132	49 138
Réserves Minoritaires Instruments dérivés	78 221	40 372	-	40 475	2 626
Résultat des participations ne donnant pas le contrôle	2 525	-	557	3 083	-
Capitaux Propres	185 626	66 564	-	72 690	46 512
Obligations	-	-	-	-	-
Emprunts long-terme	88 686	-	-	88 686	-
Produits dérivés ayant une juste valeur négative	1 099	-	-	1 099	-
Provisions non courantes	932	168	59	702	3
Impôts différés passifs	12 844	-	-	12 844	-
Autres passifs non courants	12 287	6 659	-	812	4 816
Passif non courant	115 848	6 827	59	104 143	4 819
Fournisseurs et comptes rattachés	6 667	303	100	5 824	439
Impôts Courants	5 507	2	-	5 504	-
Dettes financières courantes	17 896	-	-	7 821	10 076
Provisions courantes	-	-	-	-	-
Autres passifs courants	21 256	24 277	966	43 549	47 535
Passif Courant	51 326	24 582	1 066	62 698	37 020
TOTAL PASSIF	352 800	97 974	985	239 531	14 310

Compte de Résultat 30/06/2020 en K€	TOTAL ACTIVITE	CAPITAL INVESTISSEMENT	INTERMEDIATION	IMMOBILIER	IRD
Chiffre d'affaires	8 979	462	572	7 918	27
Résultat de l'activité de portefeuille	- 897	- 2 164	-	1 479	- 212
Autres Produits opérationnels	996	1	2	989	4
TOTAL PRODUITS OPERATIONNELS	9 078	- 1 701	574	10 385	- 181
Autres achats et charges externes	- 2 186	- 461	- 180	- 1 094	- 452
Charges de personnel	- 2 957	- 999	- 703	- 642	- 614
Impôts, taxes et versements assimilés	- 1 040	- 158	- 13	- 851	- 17
Dotations aux Provisions	- 181	3	5	175	4
Dotations aux Amortissements	- 35	5	1	20	8
Autres Charges opérationnelles	- 166	- 124	117	403	244
TOTAL CHARGES OPERATIONNELLES	- 6 565	- 1 745	- 785	- 3 184	- 851
RESULTAT OPERATIONNEL	2 512	- 3 446	- 211	7 201	- 1 032
Produits Financiers	2	-	-	-	1
Charges Financières	- 998	-	-	792	- 206
RESULTAT FINANCIER	- 996	-	-	- 792	- 205
Part dans le résultat net des MEE	690	237	-	453	-
RESULTAT AVANT IMPOT	2 206	- 3 209	- 211	6 862	- 1 237
Impôts	- 784	- 2	3	1 135	350
Résultat des activités destinées à être cédées	-	-	-	-	-
RESULTAT DE LA PERIODE	1 422	- 3 211	- 208	5 728	- 887
Participations ne donnant pas le contrôle	1 672	- 479	-	2 151	-
Résultat des propriétaires de la société	- 250	2 732	- 208	3 577	- 887



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

ATTESTATION DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

Je soussigné,

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

Atteste, à ma connaissance, que les comptes consolidés arrêtés au 30 juin 2020 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 2020, 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 2020

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 2020

Période du 1er janvier 2020 au 30 juin 2020
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 2020

Période du 1er janvier 2020 au 30 juin 2020

Aux actionnaires de la société Groupe IRD SA,

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

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés condensés de la société Groupe IRD SA, relatifs à la période du 1^{er} janvier 2020 au 30 juin 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés condensés ont été établis sous la responsabilité du Conseil d'administration le 29 septembre 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise liée au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir. 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 établi le 29 septembre 2020 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 2020

La Madeleine, le 30 septembre 2020

KPMG Audit Nord

AEQUITAS Audit

Arnaud Delpierre
Associé

Benoît Vanderschelden
Associé