

Institut Régional de Développement  
De la région Nord Pas de Calais  
« IRD Nord Pas de Calais »

Société anonyme au capital de : 44.274.913,25 €

Siège social : Immeuble Euralliance, porte A, 2 avenue de Kaarst, BP 52004, 59777 EURALLILLE  
**456 504 877 RCS LILLE**

**Euronext Paris compartiment C**  
**Code Isin FR 0000124232**

## **RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2013**

# SOMMAIRE

<b>Comptes consolidés Semestriels du Groupe IRD</b>	<b>P 3</b>
<b>Rapport de Gestion</b>	<b>P 89</b>
<b>Attestation de la personne responsable</b>	<b>P 110</b>
<b>Rapports des Commissaires aux Comptes</b>	<b>P 111</b>

# **Institut Régional de Développement Nord Pas de Calais**

## **Comptes consolidés Arrêtés au 30 Juin 2013**

# SOMMAIRE

<b>I. BILAN CONSOLIDE NORMES IFRS.....</b>	<b>8</b>
<b>II. COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE NORMES IFRS.....</b>	<b>10</b>
<b>III. ETAT DU RESULTAT GLOBAL.....</b>	<b>11</b>
<b>IV. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE .....</b>	<b>12</b>
<b>V. VARIATION DES CAPITAUX PROPRES .....</b>	<b>13</b>
<b>1 PRESENTATION DU GROUPE.....</b>	<b>14</b>
<b>2 FAITS CARACTERISTIQUES 1ER SEMESTRE 2013 .....</b>	<b>15</b>
<b>3 CONTEXTE DE L'ELABORATION DES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES .....</b>	<b>15</b>
3.1 RÉFÉRENTIEL IFRS APPLIQUÉ.....	16
3.2 UTILISATION D'ESTIMATIONS ET HYPOTHÈSES, JUGEMENTS .....	17
3.3 REGROUPEMENT D'ENTREPRISES .....	17
3.4 ACQUISITION D'ACTIFS .....	18
<b>4 PERIMETRE DE CONSOLIDATION.....</b>	<b>19</b>
4.1 ÉVOLUTION DU PÉRIMÈTRE.....	21
4.1.1 <i>Acquisition ou création 2013</i> .....	21
4.1.2 <i>Cession, déconsolidation et changement de méthodes de consolidation</i> .....	21
4.1.3 <i>Modification significative des taux de participation</i> .....	21
4.2 MÉTHODES DE CONSOLIDATION.....	21
4.2.1 <i>Principes</i> .....	21
4.2.1.1 Principes généraux.....	21
4.2.1.2 Exclusions : .....	22

4.3	ENTITÉS CONSOLIDÉES.....	23
4.4	ENTITÉS NON CONSOLIDÉES : .....	25
<b>5</b>	<b>REGLES ET METHODES COMPTABLES .....</b>	<b>26</b>
5.1	PÉRIODE DE CONSOLIDATION.....	26
5.2	RETRAITEMENTS PROPRES AUX COMPTES CONSOLIDÉS.....	26
5.3	GOODWILL.....	26
5.4	AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES .....	27
5.5	IMMEUBLES DE PLACEMENTS .....	27
5.5.1	<i>Immobilier d'entreprise</i> .....	28
5.5.2	<i>Immobilier d'habitat</i> .....	30
5.6	IMMEUBLE D'EXPLOITATION .....	32
5.7	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES .....	33
5.8	IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES.....	33
5.8.1	<i>Actifs Financiers non dérivés</i> .....	33
5.8.1.1	Actifs financiers évalués à la juste valeur .....	33
5.8.1.2	Placements détenus jusqu'à leur échéance .....	35
5.8.1.3	Prêts et Créances.....	36
5.8.1.4	Actifs financiers disponibles à la vente .....	36
5.8.2	<i>Instruments Financiers dérivés actifs ou passifs</i> .....	36
5.8.3	<i>Gestion du risque Financier</i> .....	36
5.8.3.1	Risque de Crédit .....	37
5.8.3.2	Risque de Liquidité.....	37
5.8.3.3	Risque de Marché.....	37
5.9	STOCKS ET EN-COURS .....	37
5.10	CRÉANCES ET DETTES .....	38
5.11	VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT ET PLACEMENT FINANCIERS. ....	38
5.12	ACTIVITÉS DESTINÉES À ÊTRE CÉDÉES .....	39
5.13	CAPITAUX PROPRES .....	39
5.13.1	<i>Titres d'autocontrôle</i> .....	39
5.13.2	<i>Bons de souscriptions d'acquisitions d'actions remboursables</i> .....	39
5.14	ENGAGEMENT D'ACHATS DE TITRES MINORITAIRES .....	39
5.15	IMPÔTS DIFFÉRÉS .....	40
5.16	PROVISIONS .....	40

5.17	INDEMNITÉS DE DÉPART À LA RETRAITE & AVANTAGES AU PERSONNEL .....	41
5.18	RECONNAISSANCE DES PRODUITS .....	41
5.19	SUBVENTIONS.....	42
<b>6</b>	<b>INFORMATIONS RELATIVES AUX PRINCIPAUX POSTES DE BILAN .....</b>	<b>43</b>
6.1	GOODWILL.....	43
6.2	CONTENU ET ÉVOLUTION DES IMMOBILISATIONS .....	43
6.3	TITRES ÉVALUÉS PAR MISE EN ÉQUIVALENCE :.....	46
6.4	ACTIFS FINANCIERS ÉVALUÉS À LA JUSTE VALEUR :.....	47
6.4.1	<i>Les Actions</i> .....	48
6.4.2	<i>Les Obligations Convertibles</i> .....	49
6.4.3	<i>Les Comptes courants et autres créances</i> .....	50
6.4.4	<i>Les Prêts</i> .....	51
6.5	AUTRES ACTIFS NON COURANTS .....	51
6.6	STOCKS, PRODUITS ET SERVICES EN COURS.....	52
6.7	CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS .....	53
6.8	AUTRES ACTIFS COURANTS .....	53
6.9	ACTIFS ET PASSIFS DESTINÉS À ÊTRE CÉDÉS .....	54
6.10	TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENT DE TRÉSORERIE .....	55
6.11	NIVEAU DE JUSTE VALEURS.....	56
6.12	CAPITAUX PROPRES ET MINORITAIRES .....	57
6.13	CONTENU ET ÉVOLUTION DES PROVISIONS .....	59
6.14	ACTIFS ET PASSIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS .....	61
6.15	PRODUITS DÉRIVÉS AYANT UNE JUSTE VALEUR NÉGATIVE .....	61
6.16	ÉCHÉANCIER DES DETTES .....	62
6.16.1	<i>Lease Back</i> .....	64
6.17	FOURNISSEURS ET COMPTE RATTACHÉS .....	64
6.18	ACTIF ET PASSIF D'IMPÔTS COURANTS.....	65
6.19	AUTRES PASSIFS COURANTS : .....	65
<b>7</b>	<b>INFORMATIONS RELATIVES AUX PRINCIPAUX POSTES DU COMPTE DE RESULTAT .....</b>	<b>66</b>
7.1	CHIFFRE D'AFFAIRES.....	66
7.2	RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ DE PORTEFEUILLE.....	68
7.3	AUTRES PRODUITS OPÉRATIONNELS.....	68

7.4	AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES .....	69
7.5	CHARGES DE PERSONNEL.....	69
7.6	IMPÔTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS .....	70
7.7	CET QUALIFIÉE DE CHARGE OPÉRATIONNELLE .....	70
7.8	DOTATIONS AUX PROVISIONS.....	70
7.9	DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS.....	71
7.10	AUTRES CHARGES OPÉRATIONNELLES .....	71
7.11	PRODUITS FINANCIERS .....	72
7.12	CHARGES FINANCIÈRES .....	72
7.13	IMPÔTS SUR LES SOCIÉTÉS.....	72
7.14	DÉTERMINATION DU NOMBRE D' ACTION ET DU RÉSULTAT PAR ACTION .....	74
7.15	LOCATION SIMPLE.....	74
7.16	TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES. ....	75
7.17	ENGAGEMENTS HORS BILAN .....	76
7.17.1	<i>Engagements accordés :</i> .....	76
7.17.2	<i>Engagements reçus :</i> .....	77
<b>8</b>	<b>INFORMATIONS EN MATIERE D'ANALYSE SECTORIELLE .....</b>	<b>78</b>
<b>9</b>	<b>DETAIL DES RUBRIQUES RELATIVES AUX ACTIVITES DESTINEES A ETRE CEDEES.....</b>	<b>87</b>

## I. BILAN CONSOLIDE Normes IFRS

<b>ACTIF en K€</b>	<b>Note</b>	<b>30/06/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
Goodwill	6.1	913	1 093
Autres Immobilisations incorporelles	6.2	226	250
Immeubles de placement	6.2	135 955	134 792
Autres Immobilisations corporelles	6.2	4 045	4 142
Titres évalués par mise en équivalence	6.3	5 726	4 074
Actifs financiers évalués à la juste valeur	6.4	89 693	86 777
Impôts différés actifs	6.13	605	663
Autres actifs non courants	6.5	5 390	5 487
<b>ACTIF NON COURANT</b>		<b>242 553</b>	<b>237 279</b>
Stock, produits et services en cours	6.6	4 851	4 146
Clients et comptes rattachés	6.7	3 654	3 151
Autres actifs courants	6.8	8 646	11 168
Actifs destinés à être cédés	6.9	2 337	1 984
Trésorerie et équivalent de trésorerie	6.10	18 486	18 552
Impôts Courants	6.18	145	174
<b>ACTIF COURANT</b>		<b>38 120</b>	<b>39 176</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>280 672</b>	<b>276 454</b>

<b>PASSIF en K€</b>	<b>Note</b>	<b>30/06/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
Capital souscrit	6.12	44 275	44 275
Primes d'émission	6.12	13 185	13 185
Réserves	6.12	23 743	21 362
Résultat		1 152	1 788
<b>Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société</b>		<b>82 355</b>	<b>80 610</b>
Participations ne donnant pas le contrôle	6.12	50 556	49 101
Résultat des participations ne donnant pas le contrôle		- 361	- 444
<b>Capitaux Propres</b>		<b>132 551</b>	<b>129 267</b>
Obligations	6.16	9 000	3 000
Emprunts long-terme	6.16	81 170	87 937
Produits dérivés ayant une juste valeur négative	6.15	2 181	2 862
Provisions non courantes	6.13	368	368
Impôts différés passifs	6.14	6 268	5 384
Autres passifs non courants	6.16	17 120	17 848
<b>Passif non courant</b>		<b>116 107</b>	<b>117 399</b>
Fournisseurs et comptes rattachés	6.17	1 831	3 192
Impôts Courants	6.18	-	9
Dettes financières courantes	6.16	16 034	14 354
Provisions (courant)	6.13	-	-
Passifs destinés à être cédés	6.9	56	26
Autres passifs courants	6.19	14 093	12 208
<b>Passif Courant</b>		<b>32 014</b>	<b>29 789</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>280 672</b>	<b>276 454</b>

## II. COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE Normes IFRS

Compte de Résultat en K€	Note	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2012
Chiffre d'affaires	7.1	8 233	16 884	7 002
Résultat de l'activité de portefeuille	7.2	2 960	5 308	3 404
Autres Produits opérationnels	7.3	182	464	208
<b>TOTAL PRODUITS OPERATIONNELS</b>		<b>11 375</b>	<b>22 656</b>	<b>10 615</b>
Autres achats et charges externes	7.4	- 3 290	- 7 666	- 2 924
Charges de personnel	7.5	- 3 282	- 6 636	- 3 760
Impôts, taxes et versements assimilés	7.6	- 844	- 1 715	- 895
Dotations aux Provisions	7.8	25	- 132	- 61
Dotations aux Amortissements	7.9	- 333	- 506	- 364
Autres Charges opérationnelles	7.10	- 171	- 234	- 120
<b>TOTAL CHARGES OPERATIONNELLES</b>		<b>- 7 894</b>	<b>- 16 889</b>	<b>- 8 123</b>
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>		<b>3 482</b>	<b>5 767</b>	<b>2 491</b>
Produits Financiers	7.11	92	387	248
Charges Financières	7.12	- 1 874	- 3 871	- 1 995
<b>RESULTAT FINANCIER</b>		<b>- 1 782</b>	<b>- 3 485</b>	<b>- 1 747</b>
Part dans le résultat net des MEE		- 115	21	- 26
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>		<b>1 585</b>	<b>2 304</b>	<b>718</b>
Impôts	7.13	- 793	- 960	- 396
Résultat des activités destinées à être cédées		-	-	-
<b>RESULTAT DE LA PERIODE</b>		<b>791</b>	<b>1 343</b>	<b>322</b>
<b>Participations ne donnant pas le contrôle</b>		<b>- 361</b>	<b>- 444</b>	<b>31</b>
<b>Résultat des propriétaires de la société</b>		<b>1 152</b>	<b>1 788</b>	<b>291</b>

### III. ETAT DU RESULTAT GLOBAL

État du résultat global de la période	Note	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2012
<b>Résultat de la période</b>		<b>791</b>	<b>1 343</b>	<b>322</b>
Écart de Conversion				
Réévaluation des instruments dérivés de couverture	6.14	667	- 724	- 515
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente				
Réévaluation des immobilisations				
Actualisation passif financiers				
Écarts actuariels sur les régimes à prestations définies				
Quote part des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres des entreprises mises en équivalence				
Impact changement immeuble exploitation / placement	6.2			
Charges d'impôts sur les autres éléments du résultat global		- 222	241	172
<b>Autres éléments du résultat global nets d'impôts</b>		<b>445</b>	<b>- 483</b>	<b>- 343</b>
<b>Résultat global total de la période</b>		<b>1 236</b>	<b>860</b>	<b>- 21</b>
		1 532	1 345	- 20
Dont part des propriétaires de la société				
Dont part des participations ne donnant pas le contrôle		- 296	- 485	- 1

Résultat par action part du groupe	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2012
Résultat de la Période	1 152	1 788	291
Résultat par action	0,40	0,62	0,10
Résultat dilué par action	0,38	0,59	0,10

## IV. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

En K€	Note	30/06/2013	31/12/2012
Résultat net des sociétés intégrées		907	1 323
Amortissements et Provisions	7.8, 7.9	2 303	1 894
Charge d'impôt	7.13	793	960
Produits de placements (Dividendes et intérêts)		- 400	- 1 980
Charges financières	7.12	1 968	4 072
Plus ou moins values de cession d'immobilisations	6.2	- 86	126
Impact variation des justes valeurs	6.2, 6.4	- 3 312	- 2 748
<b>Marge brute d'autofinancement</b>		<b>2 173</b>	<b>3 646</b>
Variations du BFR		1 355	12 763
Intérêts payés		- 1 977	- 4 024
Impôts sur le résultat payés		- 22	61
<b>Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles (A)</b>		<b>1 529</b>	<b>12 447</b>
Acquisition ou augmentation de l'actif immobilisé	6.2, 6.4	- 9 250	- 21 690
Cessions ou diminutions de l'actif immobilisé	6.2, 6.4	6 770	13 664
Incidence des variations de périmètre	6.11	- 1 527	- 3 354
Dividendes reçus		307	1 509
Intérêts encaissés		79	472
<b>Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement (B)</b>		<b>- 3 622</b>	<b>- 9 400</b>
Augmentation de capital de la société mère	6.11	-	-
Var. des intérêts minoritaires sur aug. de capital	6.11	2 281	2 759
Variation actions propres	6.11	- 38	- 123
Dividendes versés		- 52	- 1 064
Émissions d'emprunts	6.15	6 933	10 895
Remboursement des dettes financières	6.15	- 7 135	- 16 509
<b>TOTAL DES FLUX DE FINANCEMENT (C)</b>		<b>1 989</b>	<b>- 4 042</b>
Trésorerie ouverture		18 544	19 540
Trésorerie clôture	6.10	18 440	18 544
<b>Variation de trésorerie courante</b>		<b>- 104</b>	<b>- 996</b>

  

En K€	Ouverture	Variation	Clôture
Trésorerie Brute	18 552	- 66	18 486
Soldes débiteurs et concours bancaires courants	8	38	46
<b>Trésorerie Nette</b>	<b>18 544</b>	<b>- 104</b>	<b>18 440</b>

## V. VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Variation de capitaux propres	capital	Prime	Actions propres	Juste valeur des instruments dérivés	Réserves consolidées	Réserves de conversion	Résultats non distribués	Total groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
<b>Capitaux propres au 31/12/2011</b>	<b>44 275</b>	<b>13 185</b>	<b>- 422</b>	<b>- 1 220</b>	<b>22 061</b>	<b>-</b>	<b>2 086</b>	<b>79 965</b>	<b>49 251</b>	<b>129 216</b>
Résultat de la période	-	-	-	-	-	-	1 788	1 788	- 444	1 343
Autres éléments du résultat Global	-	-	-	- 443	-	-	-	- 443	- 40	- 483
<b>Résultat Global de la période</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>- 443</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 788</b>	<b>1 345</b>	<b>- 484</b>	<b>860</b>
Affectation résultat	-	-	7	-	2 079	-	- 2 086	-	-	-
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribution de dividendes	-	-	-	-	- 431	-	-	- 431	- 633	- 1 064
Putt sur Minoritaires	-	-	-	-	- 176	-	-	- 176	- 1 436	- 1 612
Variation de périmètre sans modification du contrôle	-	-	-	22	8	-	-	30	1 960	1 990
Variation de périmètre avec prise du contrôle	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Titres d'autocontrôle	-	-	- 123	-	-	-	-	- 123	-	- 123
<b>Capitaux propres au 31/12/2012</b>	<b>44 275</b>	<b>13 185</b>	<b>- 539</b>	<b>- 1 640</b>	<b>23 541</b>	<b>-</b>	<b>1 788</b>	<b>80 610</b>	<b>48 657</b>	<b>129 267</b>
Résultat de la période	-	-	-	-	-	-	1 152	1 152	- 361	791
Autres éléments du résultat Global	-	-	-	380	-	-	-	380	64	444
<b>Résultat Global de la période</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>380</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 152</b>	<b>1 532</b>	<b>- 297</b>	<b>1 235</b>
Affectation résultat	-	-	18	- 25	1 795	-	- 1 788	-	-	-
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribution de dividendes	-	-	-	-	-	-	-	-	- 52	- 52
Putt sur Minoritaires	-	-	-	-	317	-	-	317	- 656	- 339
Variation de périmètre sans modification du contrôle	-	-	-	36	101	-	-	- 65	2 542	2 477
Variation de périmètre avec prise du contrôle	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Titres d'autocontrôle	-	-	- 38	-	-	-	-	- 38	-	- 38
<b>Capitaux propres au 30/06/2013</b>	<b>44 275</b>	<b>13 185</b>	<b>- 559</b>	<b>- 1 249</b>	<b>25 551</b>	<b>-</b>	<b>1 152</b>	<b>82 355</b>	<b>50 195</b>	<b>132 551</b>

# ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES 30 JUIN 2013

## 1 PRESENTATION DU GROUPE

L'INSTITUT REGIONAL DE DEVELOPPEMENT DE LA REGION NORD PAS DE CALAIS (ci après désigné par I.R.D. NORD PAS DE CALAIS) est une Société Anonyme à conseil d'administration au capital de 44 274 913.25 euros. Son siège social est situé dans l'immeuble EURALLIANCE, 2 avenue de Kaarst 59777 EURALILLE.

La vocation de l'I.R.D NORD PAS DE CALAIS est d'accompagner la création, le développement, les projets immobiliers, la transmission des PME-PMI du Nord Pas de Calais, 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 4 pôles : le capital développement, l'immobilier, l'intermédiation (transmission, transactions immobilières) et le conseil.

Société inscrite sur Euronext Paris, compartiment C (Isin FR0000124232), l'I.R.D. NORD PAS DE CALAIS 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, l'IRD assurant le statut de société mère consolidante de l'ensemble du groupe.

Les comptes consolidés au 30/06/2013 présentés ci-dessous sont exprimés en milliers d'euros et ont été arrêtés par le Conseil d'Administration de l'IRD en date du 19/09/2013.

## 2 FAITS CARACTERISTIQUES 1ER SEMESTRE 2013

- Cessions de 11 logements et signature de 6 compromis de vente.
- Cessions de 2 Bâtiments en immobilier d'entreprise.
- Signature en partenariat minoritaire, de l'acte d'acquisition en VEFA du futur siège social d'Eiffage.
- Émission de 6 M€ d'obligations sur 5 ans, par la société IRD auprès de deux de ses actionnaires.
- Augmentation de capital des structures :
  - Avenir et Territoires pour 1.750 k€
  - Nord Création pour 1.500 k€
  - Ader pour 250 k€

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

Les comptes consolidés sont établis en euros sur la base des situations des comptes sociaux au 30/06/2013 des sociétés intégrées.

Les informations financières reprises dans les présents comptes ont été préparées conformément aux normes et interprétations IFRS applicables au Groupe I.R.D. NORD PAS DE CALAIS au 30 juin 2013. 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 01/01/2012 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 2013 est disponible à l'adresse suivante : [http://ec.europa.eu/internal\\_market/accounting/ias/index\\_fr.htm](http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm)

Les états financiers consolidés ont été établis selon les principes généraux des IFRS : image fidèle, continuité d'exploitation, méthode de la comptabilité d'engagement, permanence de la présentation, importance relative et regroupement.

### **3.1 Référentiel IFRS appliqué**

Le référentiel appliqué comprend les normes IFRS 1 à 8 et les normes IAS (International Accounting Standards) 1 à 41, ainsi que leurs interprétations telles qu'adoptées dans l'Union européenne au 30 juin 2013.

Les comptes consolidés intermédiaires au 30 juin 2013 de l'IRD Nord Pas de Calais ont été préparés en conformité avec la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire ». Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 30 juin 2013 ne diffèrent pas significativement de ceux utilisés dans les comptes consolidés du 31 décembre 2012.

#### Normes IFRS et interprétations IFRIC applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013 :

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

- IFRS 13 « Évaluation de la juste valeur »
- Amendement à la norme IFRS 1 relatifs aux prêts gouvernementaux
- Amendement à la norme IFRS 1 relatifs aux entités hyperinflation
- Amendement à la norme IFRS 7 « information à fournir – Compensation des actifs et passifs financiers »
- Amendement à IAS 1 « Présentation des états financiers - Présentation des autres éléments du résultat global »
- Amendement à IAS 12 « Recouvrement des actifs sous jacents »
- IAS 19 Révisée « Avantages du personnel »
- Amélioration annuelle des normes IFRS –Cycle 2009/2011
- Amélioration annuelle IAS 34 « Informations sur les actifs et passifs sectoriels »
- IFRIC 20 « Frais de découverte engagés pendant la phase de production d'une mine à ciel ouvert »

#### Nouvelles normes et amendements applicables par anticipation :

- IFRS 10, États financiers consolidés
- IFRS 11, Accords de partenariats

- IFRS 12, Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités
- Amendements IFRS 10,11 et 12 Dispositions transitoires
- Amendement IAS 27 révisée relative aux états financiers individuels
- Amendement IAS 28 révisée relative aux participations dans des entreprises associées et co-entreprises
- Amendement IAS 32 Compensation des actifs et passifs financiers

Le groupe n'a pas appliqué par anticipation ces normes, et amendements dans les comptes consolidés au 30 juin 2013. L'impact de ces normes sur les résultats et la situation du groupe est en cours d'évaluation.

### **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.

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.

### **3.3 Regroupement d'entreprises**

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

Pour les acquisitions survenues depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009, le Groupe détermine le goodwill, à la date d'acquisition, de la manière suivante :

*Montant égal à la différence entre :*

- **La somme des éléments suivants :**

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

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

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

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

Lors d'une perte de contrôle, le Groupe 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 disponible à la vente, 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 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 d'I.R.D. NORD PAS DE CALAIS au 30 juin 2013 reprennent les comptes des sociétés suivantes (classement par ordre alphabétique) :

Société	Siège social	N° RCS
2C INVEST	236 bd Maréchal Leclerc - 83000 TOULON	Toulon 523 968 915
ADER	8 rue de Lorraine - 54840 GONDREVILLE	Nancy 501 611 917
AMENAGEMENT ET TERRITOIRES	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille 519 329 548
AMENAGEMENT ET TERRITOIRES HERLIES	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille 528 701 477
ALLIANSYS (NORD CREATION)	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille 377 594 601
ARTOIS EXPANSION	Créartois, rue Kepler - 62223 SAINT LAURENT BLANGY	Arras 502 366 883
AVENIR & TERRITOIRES	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille 508 242 112
BATIXIA	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille 444 039 671
BATIXIS	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille 433 878 154
CIE METROPOLITAINE D'INVESTISSEMENT	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Roubaix-Tourcoing B 353 720 667
CONSTRUIRE DEMAIN	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille 504 404 674
COTE OPALE EXPANSION	512 avenue de l'université - 59140 DUNKERQUE	Dunkerque B 501 708 051
CROISSETTE	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille 533 473 542
CROISSANCE NORD PAS DE CALAIS	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille 381 937 382
DOUAISIS EXPANSION	100 rue Pierre Dubois - 59500 DOUAI	Douai 515 185 999
EPARGNANCE	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille 491 370 219
EPHIMMO	135 Pont de Flandres 59777 EURALILLE	Lille 750 663 726
FIMMO 2007	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille 499 479 087
FLANDRE EXPANSION	1 rue de Strasbourg - 59280 ARMENTIERES	Lille B 499 314 698

FONCIERE DE LA PILATERIE	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille 504 097 601
FORELOG	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille B 493 224 240
IDEF	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille B 494 774 516
IMMO AVELIN	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille D 519 128 094
IMMOBILIERE ET TERRITOIRES	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille 509 343 869
INOVAM	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille 443 407 572
IRD	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille B 456 504 877
MAP HOLDING	78 Boulevard du Général Leclerc - 59100 ROUBAIX	Roubaix-Tourcoing 433 996 097
MARKET AUDIT	78 Boulevard du Général Leclerc - 59100 ROUBAIX	Roubaix-Tourcoing B 347 592 818
MARKET IN WEB – RÉSONÉGO	78 Boulevard du Général Leclerc - 59100 ROUBAIX	Lille 491 372 512
MILLEPERTUIS	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille 322 451 337
NORD TRANSMISSION	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille B 433 683 877
RESALLIANCE CONSEIL	2 avenue Halley – 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	Lille B 432 791 531
RESALLIANCE ET ASSOCIES	2 avenue Halley – 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	Lille B 410 082 739
RPC ET ASSOCIES EST	2 rue Villermaux MEDIAPARC - 54000 NANCY	Nancy 499 401 230
SAINT OMER EXPANSION	16 place Victor Hugo - 62500 SAINT OMER	Saint Omer B 498 598 507
GRAND HAINAUT EXPANSION	3 Avenue du Sénateur Girard - 59300 VALENCIENNES	Valenciennes 382 490 811
SCI BUET DE VENDEVILLE	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille D 421 771 676
SCI BUREAUX DU SART	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille 452 063 704
SCI GMA	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Roubaix - Tourcoing D 352 157 408
SCI MARCQ DELCENSERIE	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille 411 590 664
SCI MARCQ HIPPODROME	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Roubaix - Tourcoing D 423 149 665
SCI MARCQ POIVRE	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille D 421 760 554
SCI TOUR EURAVENIR	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille 499 398 584
SOREX IMMO	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille B 433 794 716
TOUS TERRAINS ASSOCIES	78 Boulevard du Général Leclerc - 59100 ROUBAIX	Roubaix-Tourcoing B 393 404 199

## **4.1 Évolution du périmètre**

### **4.1.1 Acquisition ou création 2013**

Au cours du premier semestre, Avenir et Territoires a fait l'acquisition de 100% de la SCI FIMMO 2007 et a participé à la création de la SCI EPHIMMO en partenariat avec la société Immobilière Nord France Europe à hauteur de 40%.

### **4.1.2 Cession, déconsolidation et changement de méthodes de consolidation**

Aucune sortie du périmètre de consolidation n'a été observée sur ce premier semestre 2013.

### **4.1.3 Modification significative des taux de participation**

- Batixis a vu son taux de détention dans Avenir et Territoires passé de 65% à 59% via les différentes augmentations de capital réalisées sur cette structure.

## **4.2 Méthodes de consolidation**

### **4.2.1 Principes**

#### **4.2.1.1 Principes généraux**

Les sociétés pour lesquelles IRD Nord Pas de Calais exerce directement ou indirectement un contrôle majoritaire sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale. Les Sociétés détenues à moins de 50% mais sur lesquelles IRD Nord Pas de Calais exerce un contrôle en substance sont consolidés selon cette même méthode. Selon l'IAS 27, la définition du contrôle est de « pouvoir contrôler les politiques financières et opérationnelles d'une entité afin d'obtenir des avantages de ces activités ».

Les sociétés sur lesquelles IRD Nord Pas de Calais exerce une influence notable sont consolidées par mise en équivalence, ce qui est présumé quand le pourcentage des droits de vote est supérieur ou égal à 20%.

Les normes IFRS (IAS 31.1 concernant le contrôle conjoint, IAS 28.1 concernant l'influence notable) autorisent les entreprises de capital risque ou autres entreprises similaires d'exclure de leur périmètre de consolidation leurs participations qui relèvent alors de la catégorie des « titres immobilisés de l'activité de portefeuille » (TIAP). Ces titres, non consolidés, sont repris dans la catégorie « Instruments financiers évalués à la juste valeur par leur compte de résultat ».

#### 4.2.1.2 Exclusions :

- **Restrictions sévères et durables sur les transferts de fonds vers l'entreprise consolidante**

Compte tenu des particularités juridiques des SA d'HLM en matière de transfert de trésorerie et de patrimoine, les filiales de CMI étant toutes sociétés d'HLM n'ont pas été intégrées dans le périmètre de consolidation. En effet, l'entreprise consolidante ne peut pas appréhender le patrimoine d'une SA d'HLM quand bien même elle pourrait, dans certains cas, bénéficier partiellement ou totalement des résultats de la filiale. Au surplus le groupe ne dispose pas d'influence notable.

- **Participations sous influence notable détenues par les organismes de capital risques, des fonds de placement, des trusts ou des entités similaires.**

Par ailleurs, le groupe IRD NORD PAS DE CALAIS exploite une activité de capital développement au travers de ses filiales CROISSANCE NORD PAS DE CALAIS, ALLIANSYS, IDEF, GRAND HAINAUT EXPANSION, FLANDRE EXPANSION, COTE OPALE EXPANSION, SAINT-OMER EXPANSION, ADER, ARTOIS EXPANSION, INOVAM, CONSTRUIRE DEMAIN et DOUAISIS EXPANSION. Ces sociétés ont pour objet la structuration financière de haut de bilan de sociétés dans lesquelles elles prennent des participations. Les titres acquis dans ce cadre n'ayant pas pour vocation de demeurer durablement à l'actif et le groupe IRD NORD PAS DE CALAIS 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 « Titres Immobilisés de l'Activité de Portefeuille » (TIAP). Ces titres font l'objet d'une évaluation en « juste valeur » (voir § 5.8 ci-après)

Dans le même esprit, le groupe IRD NORD PAS DE CALAIS a développé une activité de capital développement appliquée à l'immobilier au travers des sociétés BATIXIS et BATIXIA dont les participations au travers de SCI présentent également un caractère de TIAP et sont valorisées conformément aux principes présentés en § 5.5.

Les autres sociétés exclues des traitements de consolidation présentent soit des pourcentages de contrôle inférieur à 20%, soit un mode de fonctionnement de type coopératif ne permettant pas d'en assurer le contrôle.

### 4.3 Entités consolidées

Entités	30 JUIN 2013			31 DECEMBRE 2012		
	% Contrôle	% d'intérêts	Mode de consolidation	% Contrôle	% d'intérêts	Mode de consolidation
IRD	100,00%	100,00%	société mère	100,00%	100,00%	société mère
2C INVEST	43,37%	43,14%	MEE	43,37%	43,14%	MEE
ADER	36,48%	29,19%	IG	40,87%	32,70%	IG
ALLIANSYS - NORD CREATION	67,93%	41,58%	IG	66,83%	41,18%	IG
AMENAGEMENT ET TERRITOIRES	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
AMENAGEMENT ET TERRITOIRES HERLIES	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
ARTOIS EXPANSION	87,50%	36,38%	IG	87,50%	36,03%	IG
AVENIR & TERRITOIRES	59,13%	58,52%	IG	64,59%	63,92%	IG
BATIXIA	18,00%	17,84%	MEE	18,00%	17,84%	MEE
BATIXIS	100,00%	98,97%	IG	100,00%	98,97%	IG
CIE METROPOLITAINE D'INVESTISSEMENT	93,61%	93,61%	IG	98,53%	98,53%	IG
CONSTRUIRE DEMAIN	55,00%	31,64%	IG	55,00%	31,64%	IG
COTE OPALE EXPANSION	60,07%	24,98%	IG	60,07%	24,74%	IG
CROISSETTE	55,00%	55,00%	IG	55,00%	55,00%	IG
CROISSANCE NORD PAS DE CALAIS	57,53%	57,53%	IG	57,53%	57,53%	IG
DOUAISIS EXPANSION	53,85%	22,39%	IG	53,85%	22,17%	IG
EPARGNANCE	48,83%	48,83%	IG	48,83%	48,83%	IG
EPHIMMO	40,00%	23,41%	MEE			
FIMMO 2007	100,00%	58,56%	IG			
FLANDRE EXPANSION	57,59%	23,95%	IG	57,59%	23,72%	IG
FONCIERE DE LA PILATERIE	100,00%	98,97%	IG	100,00%	98,97%	IG
FORELOG	95,00%	95,00%	IG	95,00%	95,00%	IG
IDEF	30,43%	30,43%	IG	30,43%	30,43%	IG
IMMO AVELIN	90,00%	89,07%	IG	90,00%	89,07%	IG
IMMOBILIERE ET TERRITOIRES	100,00%	98,97%	IG	100,00%	98,97%	IG
INOVAM	40,39%	19,55%	IG	40,39%	19,45%	IG
MAP HOLDING	100,00%	94,90%	IG	100,00%	94,90%	IG
MARKET AUDIT	100,00%	94,90%	IG	100,00%	94,90%	IG
RESONEGO	89,96%	89,96%	IG	89,96%	89,96%	IG

## Entités consolidées (suite)

Entités	30 JUIN 2013			31 DECEMBRE 2012		
	% Contrôle	% d'intérêts	Mode de consolidation	% Contrôle	% d'intérêts	Mode de consolidation
MILLEPERTHUIS	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
NORD TRANSMISSION	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
RESALLIANCE CONSEIL	94,90%	94,90%	IG	94,90%	94,90%	IG
RESALLIANCE ET ASSOCIES	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
RPC ET ASSOCIES EST	97,93%	97,93%	IG	97,93%	97,93%	IG
SAINT OMER EXPANSION	50,91%	21,17%	IG	50,91%	20,96%	IG
GRAND HAINAUT EXPANSION	53,62%	22,30%	IG	53,62%	22,08%	IG
SCI BUET DE VENDEVILLE	100,00%	95,00%	IG	100,00%	95,00%	IG
SCI BUREAUX DU SART	100,00%	58,52%	IG	100,00%	63,93%	IG
SCI GMA	100,00%	95,00%	IG	100,00%	95,00%	IG
SCI MARCQ DELCENSERIE	100,00%	95,00%	IG	100,00%	95,00%	IG
SCI MARCQ HIPPODROME	100,00%	95,00%	IG	100,00%	95,00%	IG
SCI MARCQ POIVRE	100,00%	95,00%	IG	100,00%	95,00%	IG
SCI TOUR EURAVENIR	100,00%	58,52%	IG	100,00%	63,92%	IG
SOREX IMMO	100,00%	100,00%	IG	95,00%	95,00%	IG
TOUS TERRAINS ASSOCIES	100,00%	94,90%	IG	100,00%	94,90%	IG

IG : Integration globale

MEE : Mise En Équivalence

#### 4.4 Entités non consolidées :

Liste des entreprises exclues du périmètre de consolidation :

Entités	détenues par	% Contrôle	% d'intérêts	Commentaire
NORD FINANCEMENT	IRD	22,62%	22,62%	relève du statut COOPERATIVE => absence de contrôle
GENERATION 2020	IRD	15,19%	15,19%	% contrôle < 20%
VILOGIA PRIMO	CMI	87,92%	84,65%	SA d'HLM
VILOGIA	CMI	90,49%	73,80%	SA d'HLM
VILOGIA SERVICES	CMI	82,75%	81,53%	SA d'HLM
VILOGIA PREMIUM	CMI	54,25%	47,75%	SA d'HLM

## **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.

La charge liée à l'accord d'intéressement du groupe a été comptabilisée à hauteur des montants encourus.

### **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.

Les immeubles concernés sont détenus par les filiales immobilières BATIXIS, IRD, BATIXIA, FORELOG, les SCI GMA, SCI MARCQ POIVRE, SCI MARCQ DELCENSERIE, SCI BUET VENDEVILLE, SCI MARCQ HIPPODROME, SCI BUREAUX DU SART, AVENIR & TERRITOIRES, SCI IMMO AVELIN, SCI EPHIMMO, SCI FIMMO 2007 et SCI TOUR EURAVENIR.

Dans les comptes consolidés, les immeubles de placement ont fait l'objet d'une évaluation financière en interne, conformément aux principes de juste valeur d'IAS 40 - sur les bases décrites ci-après, la variation de juste valeur est constatée par le biais du résultat. Cette juste valeur est qualifiée de niveau 3 (déterminée à l'aide de données non observables).

### **5.5.1 Immobilier d'entreprise**

La valorisation financière se fait par application d'un taux de capitalisation sur le montant d'un loyer annuel récurrent. A compter de la clôture du 31/12/2012, le loyer servant de base de référence n'est pas systématiquement celui facturé. Afin d'être en phase avec l'évolution du marché immobilier qui prend désormais comme base de loyer l'évolution de l'indice ILAT (Indice de Loyer des Activités Tertiaires), le loyer de référence retenu est le suivant :

- Calcul d'un loyer « économique » correspondant au loyer au 01/01/2012 indexé par rapport à la variation de l'indicateur ILAT sur l'année 2012.
  
- Prise en compte du loyer « facturé ».

2 cas de figure possible :

- Si le loyer « économique » est inférieur au loyer « facturé », le loyer « économique » est retenu comme base de valorisation.
  
- Si le loyer « économique » est supérieur au loyer « facturé », le loyer « facturé » est retenu comme base de valorisation.

Pour valoriser les immeubles, c'est donc le montant de loyer le plus faible qui est retenu comme base de valorisation.

Pour rappel, l'indicateur ILAT reprend les éléments suivants pondérés :

- 50% inflation
- 25% Indice Cout de la Construction (ICC)
- 25% Produit Intérieur Brut (PIB)

Le taux retenu se compose de 3 éléments :

- Un facteur représentatif du taux du marché financier : la moyenne du TME des 10 dernières années (3,63 % au 30/06/2013). Précédemment, le taux utilisé était le TME moyen 5 ans. Afin d'être en phase avec la durée moyenne des financements immobiliers, le groupe valorise désormais sur cette moyenne de 10 ans.
- Un facteur représentatif du rendement minimum attendu par le marché immobilier :
  - Immeubles de commerce : 1,40 %
  - Immeubles de bureaux : 1,59 %
  - Immeubles de logistique : 2,67 %

Ces taux sont établis par référence avec les publications de l'IPD et sont revus tous les semestres en fonction de la variation de l'indice.

- 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 4 critères : l'emplacement, la fongibilité, la capacité du bien à se valoriser dans le temps, le risque preneur. Les notations en résultant génèrent un taux de rendement additionnel attendu propre au bien immobilier, ce taux peut varier de 0,40 % à 8,90 %.
- Un facteur supplémentaire est rajouté aux immeubles de placement ayant un locataire unique bénéficiant d'un bail d'une durée ferme d'au moins 6 ans. Ce nouveau facteur a un impact direct sur le taux de capitalisation en fonction d'une table dégressive, si la durée ferme résiduelle est supérieure à 6 ans alors une prime négative est appliquée au taux de capitalisation et inversement si la durée ferme résiduelle est inférieure à 6 ans.  
Ce taux peut s'échelonner de - 0,15% à 0,75% en fonction de la durée restante du bail.
- Il est ensuite appliqué un coefficient de vétusté sur la valeur ainsi obtenue afin de tenir compte du vieillissement du bien et de la nécessité d'engager à terme des travaux importants d'entretien et de réparation. Ce coefficient représente 1% de la valeur brute en construction et agencements par année d'ancienneté.
- 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.
- Enfin, par prudence, il est appliqué un plafonnement aux montants ainsi calculés en limitant le loyer servant de base aux calculs à 3,5 fois le TME moyen des 10 dernières années appliqué à la valeur brute comptable.
- Dans les 12 mois d'acquisition ou de réception d'un immeuble, celui-ci est maintenu durant cette période à sa valeur d'origine.

- Par ailleurs, dès lors qu'un bien a fait l'objet d'une évaluation immobilière, cette dernière prévaut sur toute autre approche dans les 12 mois de sa réalisation.
- La valorisation d'une SCI avec un droit au bail diffère de la valorisation des autres SCI. La même méthode est reprise (détermination d'une plus-value latente sur l'immeuble à laquelle on rajoute la situation nette de la SCI pour obtenir la juste valeur de cette SCI) mais 3 éléments sont calculés différemment, à savoir : la détermination de la VNC et de la valeur financière de l'immeuble et la situation nette de la SCI.
  - La VNC des immeubles en CBI, rachetés par la SCI donnant lieu à un droit au bail inscrit à l'actif de la SCI, est égale à ce droit au bail minoré du cumul des amortissements dérogatoires.

$$VNC = [Droit au bail - Cumul des amortissements dérogatoires]$$

- La valeur financière de l'immeuble, calculée en divisant les loyers annuels par un taux d'actualisation, doit être minorée du capital restant dû sur le CBI pour ainsi obtenir le prix de revente de cet immeuble.

$$Valeur\ financière = [Valeur\ de\ rendement - Capital\ restant\ dû\ sur\ le\ CBI]$$

- La situation nette de la SCI doit être corrigée des amortissements dérogatoires.

$$Situation\ nette\ corrigée = [Situation\ nette - Cumul\ des\ amortissements\ dérogatoires]$$

- Dernier point, la valorisation du bâtiment ne peut pas être plafonnée.

### 5.5.2 Immobilier d'habitat

Depuis 2008, il a été appliqué la méthode de valorisation similaire avec les principes exposés ci-avant et adapté à l'habitat locatif savoir :

- Une valorisation financière est établie logement par logement sur la base du dernier loyer connus auquel est appliquée un taux de capitalisation. Ce taux se compose de trois éléments :

- Le TME moyen des 10 dernières années pour faire référence au marché financier (3,63% au 30/06/2013)
- Le coefficient représentatif du taux minimum attendu par le marché immobilier soit 0,43 % (0,47 % au 31/12/2012). Ce coefficient est revu tous les semestres en fonction de la variation de l'indice IPD propre au logement.
- 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 4 critères : l'emplacement, la qualité de la construction, la vétusté, les espaces verts pour les maisons ou l'étage pour les appartements. Les 2 premiers critères étant surpondérés à 200%. Il en résulte une notation pour chaque bien qui appliquée à une grille génère un taux de rendement additionnel attendu propre au bien. Ce taux peut varier de 0,06 % à 3,30 %.
- Une décote pour frais de remise en état estimée à 1% de la valeur brute en construction et agencements par année d'ancienneté vient diminuer le montant ainsi calculé. Lorsqu'un logement fait l'objet d'une opération de relooking significative, cette provision est alors neutralisée.
- Lorsqu'un impact TVA existe (immeuble acquis en VEFA), la juste valeur se trouve réduite du montant de TVA à régulariser.
- Une décote de 16,5 % pour défaut de liquidité et occupation des locaux est appliquée sur les logements des SCI. Cette décote anticipe le cas de vente en bloc du parc de logements. Elle était de 18% au 31/12/2012. Le taux de décote tient compte de la proportion de ventes réalisées sur le nombre total de logements détenus à l'origine par le sous-groupe Forelog.
- A la clôture, les biens ayant fait l'objet d'un compromis de vente signé (délai de rétractation achevé) sont valorisés au montant du compromis sans qu'aucune décote ne soit appliquée. Ces logements sont transférés sous la rubrique « actif destinés à être cédés ».
- Les biens acquis depuis moins de 5 ans sont laissés à leur valeur d'origine (valeur brute).

## 5.6 Immeuble d'exploitation

Il s'agit de l'immeuble destiné à la « production des services », constitué d'une quote-part de l'immeuble CITE HAUTE BORNE, situé à Villeneuve d'Ascq et abritant les activités de l'IRD NORD PAS DE CALAIS ainsi que ses filiales CROISANCE NORD PAS DE CALAIS, ALLIANSYS NORD CREATION, NORD TRANSMISSION, FORELOG, BATIXIS, SOREX IMMO, AMENAGEMENT & TERRITOIRES, AVENIR & TERRITOIRES.

Cet immeuble est la propriété de la société BATIXIS .Il se trouve réparti entre :

- Une surface (66%) dédiée à l'exploitation du groupe, relevant de ce fait selon la norme IAS 16 de la catégorie immeuble d'exploitation
- Et une surface (34%) relevant de l'activité immeuble de placement car louée à des tiers.

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:

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

## **5.7 Autres immobilisations corporelles**

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

Les durées d'amortissement pratiquées sont :

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

## **5.8 Immobilisations financières**

### **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 une 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 et actifs financiers disponibles à la vente.

#### **5.8.1.1 Actifs financiers évalués à la juste valeur**

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 IAS 32 et 39, certains instruments financiers doivent faire l'objet d'une évaluation à la juste valeur. Cette juste valeur des TIAP 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 participations dans les entreprises associées ou des coentreprises détenus par des organismes de capital risque (application des principes fixés par les normes IAS 31-1, IAS 28-1, IAS 39-9,39-46,39-55)
- 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.

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.

Pour les valeurs ne faisant pas l'objet d'une évaluation sur un marché réglementé, les principes suivants ont été retenus, principes préconisés par les « Valuation Guidelines » établies par des organisations professionnelles européennes (AFIC, EVCA, BVCA) :

- Référence au prix d'investissement récent, les valeurs détenues depuis moins de 12 mois sont valorisées à leur coût d'acquisition.
- Référence à la valeur de transaction lorsqu'un investissement récent dans cette société a été effectué par un tiers, dans un contexte jugé normal.
- Référence aux informations financières de l'entreprise savoir :
  - Le résultat courant, auquel est appliqué un multiple raisonnable,
  - Les capitaux propres, retraités éventuellement des plus ou moins values latentes significatives (fonds commerciaux, activités sectorielles reconnues)
  - Les perspectives de résultat

Sur la base de ces éléments financiers fondamentaux, sont intégrées des variables qualitatives résultant de l'évolution de l'activité de la société, de la qualité du management, de l'évolution de son marché ou des produits, ou tout autre facteur ayant ou pouvant avoir une incidence sur la juste valeur de la participation. Ces aspects qualitatifs peuvent conduire à surcoter ou à décoter une participation. Ces

éléments constituent des aspects essentiels pour les sociétés nouvelles ou innovantes pour lesquels l'application des principes d'évaluation basés sur des fondamentaux uniquement financiers conduirait à des valeurs quelques fois très éloignées de leur juste valeur.

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

En présence de garantie de type OSEO, 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 (Oséo, 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 SOFARIS 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.

### **5.8.1.4 Actifs financiers disponibles à la vente**

Les actifs financiers disponibles à la vente sont des actifs financiers non dérivés qui sont désignés comme disponibles à la vente ou ne sont classés dans aucune des catégories précédentes. Après leur comptabilisation initiale, ils sont évalués à la juste valeur et toute variation en résultant est comptabilisée en autres éléments du résultat global et présentée au sein des capitaux propres dans la réserve de juste 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 ce 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 représentatif 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 évalué 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 Valeurs mobilières de placement et placement financiers.**

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.

## **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 société I.R.D. NORD PAS DE CALAIS 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 société I.R.D. NORD PAS DE CALAIS détient au 30/06/2013 de manière directe 37 487 actions d'autocontrôle pour une valeur brute de 643K€ et une valeur nette de 540 K€, la valeur nette retenue à la clôture correspondant au dernier cours de bourse.

### **5.13.2 Bons de souscriptions d'acquisitions d'actions remboursables**

La société IRD a émis en décembre 2009, 145.163 BSAAR d'une valeur de 1.22 €, soit 177 k€. Cette émission de BSAAR avec suppression du Droit Préférentiel de Souscription a été réservée à la société IRDEC MANAGEMENT.

## **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 la norme IFRS 3R et IAS 27, 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 CROISSANCE NORD PAS DE CALAIS (régime fiscal des sociétés de capital risque) et IRD NORD PAS DE CALAIS (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 CROISSANCE NORD PAS DE CALAIS qui est assujetti au régime des Société de Capital Risque - 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.

## **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 NORD PAS DE CALAIS, 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 4% 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). Les gains ou pertes actuariels sont comptabilisés en résultat sur chaque période.

La créance représentative de l'assurance souscrite en vue de couvrir une quote-part de ces indemnités vient déduire le montant de 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 titres 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-groupe. 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.

## 5.19 Subventions

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

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

Les subventions qui couvrent en totalité ou partiellement le coût d'un actif sont déduites de cet actif pour constituer son coût de revient. La subvention est comptabilisée en produits sur la durée d'utilité de l'actif amortissable par l'intermédiaire d'une réduction de la charge d'amortissement.

## 6 INFORMATIONS RELATIVES AUX PRINCIPAUX POSTES DE BILAN

### 6.1 Goodwill

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

Au 30/06/2013, le poste Goodwill se décompose comme suit :

Goodwill en K€	31/12/2011	Transfert	Variation de Périmètre	Dépréciation	31/12/2012
MAP HOLDING	922	-	-	- 220	702
NORD TRANSMISSION	391	-	-	-	391
<b>TOTAL</b>	<b>1 313</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>- 220</b>	<b>1 093</b>

Goodwill en K€	31/12/2012	Transfert	Variation de Périmètre	Dépréciation	30/06/2013
MAP HOLDING	702	-	-	- 180	522
NORD TRANSMISSION	391	-	-	-	391
<b>TOTAL</b>	<b>1 093</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>- 180</b>	<b>913</b>

### 6.2 Contenu et évolution des immobilisations

Les immobilisations ont évolué comme suit :

Variation des immobilisations (valeurs brutes) en K€	31/12/2011	Variations de périmètre	Virements de postes à postes	Acquisitions	Variation de juste valeur	Cessions	31/12/2012
Frais d'établissement (brut)	-	-	-	-	-	-	-
Concessions, brevets & droits similaires (brut)	654	-	-	74	-	- 320	408
Autres immobilisations incorporelles (brut)	105	-	-	-	-	-	105
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>759</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>74</b>	<b>-</b>	<b>- 320</b>	<b>513</b>
Terrains portant des immeubles de placement	23 800	-	242	7	- 40	- 329	23 680
Immeubles de placement (brut)	97 602	-	1 951	2 666	2 341	- 2 776	101 782
Immobilisations corporelles en cours (brut)	8 645	-	3 745	6 939	-	- 2 509	9 330
<b>IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>	<b>130 047</b>	<b>-</b>	<b>1 552</b>	<b>9 612</b>	<b>2 301</b>	<b>- 5 614</b>	<b>134 792</b>
Terrains & aménagements (brut)	386	-	-	-	-	-	386
Constructions & aménagements (brut)	3 971	-	1	-	-	-	3 969
Installations techniques, matériel & outillage (brut)	345	-	-	-	-	- 292	52
Autres immobilisations corporelles (brut)	845	-	-	12	-	- 13	849
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>5 547</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>12</b>	<b>-</b>	<b>- 305</b>	<b>5 256</b>

Variation des immobilisations (valeurs brutes) en K€	31/12/2012	Variations de périmètre	Virements de postes à postes	Acquisitions	Variation de juste valeur	Cessions	30/06/2013
Frais d'établissement (brut)	-	-	-	-	-	-	-
Concessions, brevets & droits similaires (brut)	408	-	-	3	-	- 76	336
Autres immobilisations incorporelles (brut)	105	-	-	-	-	-	105
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>513</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3</b>	<b>-</b>	<b>- 76</b>	<b>441</b>
Terrains portant des immeubles de placement	23 680	-	12	-	262	- 329	23 601
Immeubles de placement (brut)	101 782	-	504	267	1 723	- 3 925	100 350
Immobilisations corporelles en cours (brut)	9 330	-	753	3 427	-	-	12 004
<b>IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>	<b>134 792</b>	<b>-</b>	<b>261</b>	<b>3 694</b>	<b>1 985</b>	<b>- 4 254</b>	<b>135 955</b>
Terrains & aménagements (brut)	386	-	-	-	-	-	386
Constructions & aménagements (brut)	3 969	-	1	19	-	-	3 989
Installations techniques, matériel & outillage (brut)	52	-	-	-	-	-	52
Autres immobilisations corporelles (brut)	849	-	-	11	-	- 66	794
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>5 256</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>30</b>	<b>-</b>	<b>- 66</b>	<b>5 221</b>

Parallèlement, les amortissements ont évolué de la façon suivante :

Variation des immobilisations (dépréciations) en K€	31/12/2011	Variations de périmètre	Virements de postes à postes	Dotation aux amortissements	Reprise sur cessions	31/12/2012
Frais d'établissement (amt/prov)	0	0	0	0	0	0
Concess, brevets & droits similaires (amt/prov)	554	0	0	28	-319	263
Autres immobilisations incorporelles (amt/prov)	0	0	0	0	0	0
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>554</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>28</b>	<b>-319</b>	<b>263</b>
Constructions & aménagements (amt/prov)	338	0	0	170	0	509
Instal. techniques, mat. & outillage (amt/prov)	193	0	0	6	-159	40
Autres immobilisations corporelles (amt/prov)	493	0	0	81	-9	565
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>1 024</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>257</b>	<b>-168</b>	<b>1 114</b>

Variation des immobilisations (dépréciations) en K€	31/12/2012	Variations de périmètre	Virements de postes à postes	Dotation aux amortissements	Reprise sur cessions	30/06/2013
Frais d'établissement (amt/prov)	-	-	-	-	-	-
Concess, brevets & droits similaires (amt/prov)	263	-	-	28	- 76	215
Autres immobilisations incorporelles (amt/prov)	-	-	-	-	-	-
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>263</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>28</b>	<b>- 76</b>	<b>215</b>
Constructions & aménagements (amt/prov)	509	-	-	84	-	593
Instal. techniques, mat. & outillage (amt/prov)	40	-	-	1	-	41
Autres immobilisations corporelles (amt/prov)	565	-	-	39	- 62	542
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>1 114</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>124</b>	<b>- 62</b>	<b>1 176</b>

Les principales variations sur le 1<sup>er</sup> semestre 2013 sont les suivantes :

- Virement de poste à poste : cela concerne les immeubles d'habitation qui ont fait l'objet d'un compromis de vente à la fin de l'année et dont la vente sera effective sur le second semestre 2013. On y trouve également la fin de travaux sur l'immeuble Euralliance pour 84K€.

- Acquisition de terrains et constructions :
  - Immo Avelin 114 K€
  - Immeubles d'habitation 87 K€
  - Entreprise et cités 28 K€
  
- Accroissement du poste Immobilisation en cours :
  - Immeubles d'habitation 1.393 K€
  - Tour Euravenir 2.021 K€
  
- Les prises de Juste Valeur latente se décomposent principalement de la manière suivante :
  - Immeubles d'habitation 973 K€
  - Immeuble de bureaux 750 K€
  - Terrains 262 K€
  
- Les Cessions :
  - Ventes de logements dans le sous-groupe Forelog 2.315 K€
  - Ventes de bâtiments 1.940 K€

### 6.3 Titres évalués par mise en équivalence :

Titres évalués par mise en équivalence	30/06/2013	31/12/2012
Titres mis en équivalence	5 726	4 074
<b>Total</b>	<b>5 726</b>	<b>4 074</b>

Ce poste est composé des titres de Batixia pour 2.844 K€, de 2C Invest pour 1.161 K€ et de l'entrée dans le périmètre de la SCI Ephimmo pour 1.721K€.

La quote-part du Groupe dans le résultat des entreprises mises en équivalence s'élève pour l'exercice à -115 K€. Comme en 2012, le Groupe n'a pas reçu de dividendes relatifs à ses entreprises mises en équivalence en 2013.

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

En K€	Participation	Actifs Courants	Actifs non Courants	Total Actifs	Passifs Courants	Passifs Non courants	Total Passifs	Produits	Charges	Bénéfice / Perte
<b>2012</b>										
Batixia	18%	4 922	11 747	16 669	815	15 854	16 669	1 648	- 1 106	542
2C Invest	43%	2 212	653	2 865	51	2 814	2 865	128	- 305	- 177
<b>Total</b>		<b>7 134</b>	<b>12 400</b>	<b>19 534</b>	<b>866</b>	<b>18 668</b>	<b>19 534</b>	<b>1 776</b>	<b>- 1 411</b>	<b>365</b>
<b>2013</b>										
Batixia	18%	3 082	13 382	16 464	665	15 799	16 464	356	- 411	- 55
Ephimmo	40%	3 107	2 963	6 070	5	6 065	6 070	-	- 115	- 115
2C Invest	43%	1 994	749	2 743	66	2 677	2 743	14	- 151	- 137
<b>Total</b>		<b>8 183</b>	<b>17 094</b>	<b>25 277</b>	<b>736</b>	<b>24 541</b>	<b>25 277</b>	<b>370</b>	<b>- 677</b>	<b>- 307</b>

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

Ils comprennent :

Actifs financiers évalués à la juste valeur en K€	30/06/2013	31/12/2012
Actions activité de portefeuille capital développement	55 379	55 660
Actions activité de portefeuille immobilier	6 348	5 628
Titres immobilisés - OC	18 809	17 349
Créances rattachées à des participations	7 117	6 377
Prêts (brut)	1 968	1 691
Autres immobilisations financières	72	72
<b>Total actifs financiers évalués à la juste valeur</b>	<b>89 693</b>	<b>86 777</b>

L'accroissement du poste + 2.916 K€ s'explique notamment par les variations suivantes :

#### 6.4.1 Les Actions

Variation de + 439 K€.

Variations Titres	IRD	CAPITAL DEVELOPEMENT	IMMOBILIER	TOTAL
<b>SOLDE AU 31/12/2011</b>	<b>3 285</b>	<b>50 249</b>	<b>6 341</b>	<b>59 875</b>
Virements de postes à postes	-	122	- 639	- 517
Investissements	131	6 667	-	6 798
Désinvestissements	- 48	- 4 108	- 118	- 4 276
Variation de Juste Valeur	43	- 681	44	- 592
<b>SOLDE AU 31/12/2012</b>	<b>3 411</b>	<b>52 249</b>	<b>5 628</b>	<b>61 288</b>
Virements de postes à postes	1	4	- 94	- 89
Investissements	-	1 567	75	1 642
Désinvestissements	- 163	- 652	- 10	- 825
Variation de Juste Valeur	-	- 1 040	749	- 291
<b>SOLDE AU 30/06/2013</b>	<b>3 250</b>	<b>52 129</b>	<b>6 348</b>	<b>61 727</b>

CROISSANCE a investi pour 1.049 K€ dans les actions de TIAP et NORD CREATION pour 273 K€ et à contrario Croissance et Nord Création ont désinvesti respectivement pour 504 K€ et 150 K€. Batixis a quand à lui, vu son portefeuille d'actions se valoriser de 749K€.

## 6.4.2 Les Obligations Convertibles

Variation de + 1.460 K€.

Variations Obligations	CAPITAL DEVELOPPEMENT	IMMOBILIER	TOTAL
<b>SOLDE AU 31/12/2011</b>	<b>19 323</b>	<b>100</b>	<b>19 423</b>
Virements de postes à postes	- 116	-	- 116
Investissements	2 211	-	2 211
Désinvestissements	- 2 547	-	- 2 547
Variation de Juste Valeur	- 1 622	-	- 1 622
<b>SOLDE AU 31/12/2012</b>	<b>17 249</b>	<b>100</b>	<b>17 349</b>
Virements de postes à postes	- 4	-	- 4
Investissements	2 332	-	2 332
Désinvestissements	- 322	-	- 322
Variation de Juste Valeur	- 546	-	- 546
<b>SOLDE AU 30/06/2013</b>	<b>18 709</b>	<b>100</b>	<b>18 809</b>

Au niveau du capital développement, CROISSANCE a investi pour 850 K€ dans les obligations de TIAP et NORD CREATION pour 975 K€ et INOVAM 357 K€ et à contrario CROISSANCE et NORD CREATION ont désinvesti pour respectivement 219 K€ et 99 K€.

### 6.4.3 Les Comptes courants et autres créances

Variation de + 740 K€

Variations Créances	IRD	CAPITAL DEVELOPPEMENT	IMMOBILIER	TOTAL
<b>SOLDE AU 31/12/2011</b>	<b>1</b>	<b>3 615</b>	<b>1 954</b>	<b>5 570</b>
Virements de postes à postes	-	6	-	6
Investissements	13	2 181	486	2 680
Désinvestissements	-	857	-	1 300
Variation de Juste Valeur	-	407	-	567
<b>SOLDE AU 31/12/2012</b>	<b>14</b>	<b>4 526</b>	<b>1 837</b>	<b>6 377</b>
Virements de postes à postes	-	-	-	-
Investissements	1	1 449	291	1 741
Désinvestissements	-	870	-	932
Variation de Juste Valeur	-	35	-	67
<b>SOLDE AU 30/06/2013</b>	<b>15</b>	<b>5 068</b>	<b>2 034</b>	<b>7 117</b>

Au niveau du capital développement, CROISSANCE a investi pour 609 K€ dans les comptes courants de TIAPet NORD CREATION pour 404 K€ et à contrario CROISSANCE ET NORD CREATION ont désinvesti pour respectivement 574 K€ et 29 K€.

Coté Immobilier, BATIXIS s'est engagé pour 287 K€ en comptes courants et a touché pour 62 K€ de remboursement de comptes courants.

#### 6.4.4 Les Prêts

Variations Prêts	IRD	CAPITAL DEVELOPPEMENT	IMMOBILIER	CONSEIL	TOTAL
<b>SOLDE AU 31/12/2011</b>	<b>30</b>	<b>740</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>775</b>
Virements de postes à postes	-	-	-	-	-
Investissements	-	993	-	-	993
Désinvestissements	-	75	-	1	76
Variation de Juste Valeur	-	-	-	2	2
<b>SOLDE AU 31/12/2012</b>	<b>30</b>	<b>1 658</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>1 691</b>
Virements de postes à postes	-	-	-	-	-
Investissements	-	277	-	-	277
Désinvestissements	-	-	-	1	1
Variation de Juste Valeur	-	-	-	-	-
<b>SOLDE AU 30/06/2013</b>	<b>30</b>	<b>1 935</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>1 968</b>

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre, NORD CREATION a mis en place pour 277 K€de prêts participatifs en coopération avec la CCI Grand Lille.

#### 6.5 Autres actifs non courants

Au 30/06/2013, le poste « autres actifs non courants » se compose des titres des sociétés suivantes : GENERATION 2020, NORD FINANCEMENT, OSEO.

Le poste est essentiellement composé d'une avance preneur versée de 4M€ versée en décembre 2010 à Sogefimur suite au refinancement sous forme de crédit bail des immeubles d'Entreprises et Cités. La variation sur le 1<sup>er</sup> semestre 2013 s'explique par le remboursement de cet avance preneur portant le solde à 3.4M€.

<b>Autres actifs non courants</b>	<b>30/06/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
Immobilisations financières diverses (brut)	5 390	5 487
Immobilisations financières diverses (prov)	-	-
<b>Total</b>	<b>5 390</b>	<b>5 487</b>

## 6.6 Stocks, produits et services en cours

Cette rubrique reprend notamment le terrain du Sartel pour 1.246 K€, la VEFA sur le projet postimmo pour 922 K€, et 2.582 K€ dans les structures sous Aménagement et Territoires. 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.

La variation du poste correspond aux aménagements de terrains sur Croisette et Aménagement et Territoires Herlies pour 439 K€, et aux cessions en démembrement d'appartements sur le projet Hôtel des postes. La variation des encours propres à l'activité du pôle conseil est de -5 K€.

Le Stocks d'actifs immobiliers tout comme celui des en cours de production de biens et services n'ont pas subi de dépréciations.

<b>Stock, produits et services en cours</b>	<b>30/06/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
Marchandises & matières premières (brut)	-	-
Stocks d'actifs immobilier	3 562	3 117
En cours de production biens & services (brut)	1 289	1 029
Produits intermédiaires & finis (brut)	-	-
<b>Total</b>	<b>4 851</b>	<b>4 146</b>

## 6.7 Clients et comptes rattachés

Clients et comptes rattachés	30/06/2013	31/12/2012
Clients & comptes rattachés (brut)	3 974	3 497
Clients & comptes rattachés (prov)	320	345
<b>Total</b>	<b>3 654</b>	<b>3 151</b>

Les créances clients nettes sont essentiellement composées de créances sur la branche Conseil 737 K€ et du pôle immobilier 2.298K€.

## 6.8 Autres actifs courants

Ils se décomposent comme suit :

Autres actifs courants	30/06/2013	31/12/2012
Créances sur immobilisations	-	-
Créances fiscales et sociales	1 152	3 300
Charges constatées d'avance	354	312
Autres créances	7 142	7 556
<b>Total</b>	<b>8 646</b>	<b>11 168</b>

Les créances fiscales et sociales intègrent notamment des crédits de TVA liés aux opérations de construction au sein du pôle immobilier. La variation de ce poste s'explique par le remboursement de la taxe locale d'équipement sur la Foncière Pilaterie pour 2.374K€

La ligne « autres créances » reprend notamment les montants des augmentations de capital souscrites non appelées (pour la QP des minoritaires lorsqu'il s'agit de sociétés intégrées) pour un montant de 1.680 K€ ainsi que des SICAV mantis pour 4.620K€.

En effet le critère de liquidité, exigé par IAS 7, n'étant pas respecté cela ne permettait pas de les classer dans le poste « Trésorerie et équivalent de Trésorerie ». Ces SICAV feront l'objet au cours de l'année d'une levée de nantissement au profit d'hypothèques sur des actifs immobiliers. Une fois cette levée de nantissement, les SICAV seront naturellement reclassées dans le poste « Trésorerie et équivalent de Trésorerie ».

La variation des autres créances est due notamment par la levée de nantissement sur des SICAV présentes en 2012 dans la SCI TOUR EURAVENIR.

## 6.9 Actifs et passifs destinés à être cédés

Des maisons, sous compromis de vente signés, détenues par nos GMA, BUET DE VENDEVILLE, FORELOG et MARCQ HIPPODROME ont été reclassées en actifs destinés à être cédés pour une valeur de 1.779 K€. Conformément à IFRS 5 les maisons sont évaluées à leur valeur comptable (c'est à dire à leur juste valeur IAS 40). Conformément à IFRS 5, les actifs et passifs de CMI ont été placés en actifs et passifs destinés à être cédés car les titres de cette filiale consolidée vont être cédés et donc entrainer une perte de contrôle de cette filiale.

<b>ACTIF</b>	<b>30/06/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
Goodwill		
Autres immobilisations incorporelles		
Immobilisation corporelles		
Immeuble de placement	1 779	1 517
Participation par mise en équivalence		
Titres disponibles à la vente	559	465
Abandon d'activité		
Autres actifs non courants		
Actifs d'impôts non courants		
<b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>2 338</b>	<b>1 982</b>
Clients et comptes rattachés		
Autres actifs courants		
Actif d'impôt courant		
Trésorerie et équivalent de trésorerie		2
Comptes de régularisation de charges		
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>	<b>-</b>	<b>2</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>2 338</b>	<b>1 984</b>

<b>PASSIF</b>	<b>30/06/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
Obligations		
Emprunts long-terme		
Produits dérivés ayant une juste valeur négative		
Provisions non courantes		
Impôts différés passifs	56	24
Autres passifs non courants		
<b>Passif non courant</b>	<b>56</b>	<b>24</b>
Fournisseurs et comptes rattachés		2
Impôts Courants		
Dettes financières courantes		
Provisions (courant)		
Passifs destinés à être cédés		
Autres passifs courants		
<b>Passif Courant</b>	<b>-</b>	<b>2</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>56</b>	<b>26</b>

## 6.10 Trésorerie et équivalent de trésorerie

<b>Trésorerie et équivalent de trésorerie</b>	<b>30/06/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
Valeurs mobilières de placement (brut)	11 929	12 120
Banque	6 628	6 496
Valeurs mobilières de placement (prov)	- 71	- 64
<b>Trésorerie et équivalent de trésorerie</b>	<b>18 486</b>	<b>18 552</b>
Découverts Bancaires	- 46	- 8
<b>Trésorerie et équivalent de trésorerie du tableau de flux de trésorerie</b>	<b>18 440</b>	<b>18 544</b>

Les investissements en valeurs mobilières de placement se regroupent essentiellement en deux natures de placement :

- placements à capitaux garantis (Comptes à terme, BMTN) pour 11 M€.
- produits structurés suivant le cours de l'euro stock 50 pour 880 K€. Ces produits sont à ce jour provisionnés à hauteur de 71K€.

## 6.11 Niveau de juste Valeurs

	Niveau de JV	2013			2012		
		Valeur Brute d'achat	Différence d'estimation	Juste Valeur	Valeur Brute d'achat	Différence d'estimation	Juste Valeur
Immeubles	3	131 583	4 372	135 955	131 003	3 789	134 792
TIAP	3	87 240	2 453	89 693	83 863	2 914	86 777
VMP	1	11 929	-71	11 858	12 120	-64	12 056

L'application de la norme IFRS 13 a fait évoluer le niveau de qualification de Juste Valeur des immeubles de placement passant de 2 à 3.

Typologie de bien concerné	Juste Valeur retenu au 30/06/2013	Méthode d'évaluation	Données non observables clé	Relations existant entre données non observables clés et évaluation de la juste valeur
TIAP	89 693	Multiple de l'EBIT (3)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Multiple retenu (4 à 7)</li> </ul>	Plus le multiple retenu est important plus la juste valeur estimée augmente
BUREAU	71 988	Capitalisation des loyers (1)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Taux d'actualisation (entre 6,54% et 9,82%, moyenne de 7,79%)</li> <li>▪ Loyers annuels (entre 64 K€ et 1 852 K€, moyenne de 705 K€)</li> </ul>	
COMMERCE	13 720	Capitalisation des loyers (1)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Taux d'actualisation (entre 8,18% et 10,37%, moyenne de 9,11%)</li> <li>▪ Loyers annuels (entre 62 K€ et 540 K€)</li> </ul>	Plus le taux d'actualisation est bas, plus la juste valeur estimée augmente.
ENTREPOT	2 841	Capitalisation des loyers (1)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Taux d'actualisation (entre 10,90% et 10,90%, moyenne de 10,90%)</li> <li>▪ Loyers annuels (entre 475 K€ et 1 458 K€)</li> </ul>	Plus le loyer est élevé plus la juste valeur estimée augmente.
HABITATION	27 341	Capitalisation des loyers (2)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Taux d'actualisation (entre 4,38% et 5,30%, moyenne de 4,70%)</li> <li>▪ Loyers annuels (entre 5 769 € et 29 340 € en fonction du lieu, moyenne de 12 919 €)</li> </ul>	

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

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

(3) Méthode détaillée au point 5.8.1 "Actifs financiers évalués à la juste valeur"

## 6.12 Capitaux propres et minoritaires

Le capital social de la société mère, I.R.D NORD PAS DE CALAIS, est de 44.274.913 €, divisé en 2.903.273 actions. Au 30 juin 2013, le groupe détient 37.487 actions d'autocontrôle. La valeur de ces actions a été neutralisée au sein des réserves consolidées tel que précisé au paragraphe 2.1 ci avant.

Les capitaux propres consolidés ont évolué comme suit :

Variation de capitaux propres	capital	Prime	Actions propres	Juste valeur des instruments dérivés	Réserves consolidées	Réserves de conversion	Résultats non distribués	Total groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
<b>Capitaux propres au 31/12/2011</b>	<b>44 275</b>	<b>13 185</b>	<b>- 422</b>	<b>- 1 220</b>	<b>22 061</b>	<b>-</b>	<b>2 086</b>	<b>79 965</b>	<b>49 251</b>	<b>129 216</b>
Résultat de la période	-	-	-	-	-	-	1 788	1 788	- 444	1 343
Autres éléments du résultat Global	-	-	-	443	-	-	-	- 443	40	483
<b>Résultat Global de la période</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>443</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 788</b>	<b>1 345</b>	<b>- 484</b>	<b>860</b>
Affectation résultat	-	-	7	-	2 079	-	- 2 086	-	-	-
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribution de dividendes	-	-	-	-	- 431	-	-	- 431	- 633	- 1 064
Putt sur Minoritaires	-	-	-	-	- 176	-	-	- 176	- 1 436	- 1 612
Variation de périmètre sans modification du contrôle	-	-	-	22	8	-	-	30	1 960	1 990
Variation de périmètre avec prise du contrôle	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Titres d'autocontrôle	-	-	- 123	-	-	-	-	- 123	-	- 123
<b>Capitaux propres au 31/12/2012</b>	<b>44 275</b>	<b>13 185</b>	<b>- 539</b>	<b>- 1 640</b>	<b>23 541</b>	<b>-</b>	<b>1 788</b>	<b>80 610</b>	<b>48 657</b>	<b>129 267</b>
Résultat de la période	-	-	-	-	-	-	1 152	1 152	- 361	791
Autres éléments du résultat Global	-	-	-	380	-	-	-	380	64	444
<b>Résultat Global de la période</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>380</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 152</b>	<b>1 532</b>	<b>- 297</b>	<b>1 235</b>
Affectation résultat	-	-	18	- 25	1 795	-	- 1 788	-	-	-
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribution de dividendes	-	-	-	-	-	-	-	-	- 52	- 52
Putt sur Minoritaires	-	-	-	-	317	-	-	317	- 656	- 339
Variation de périmètre sans modification du contrôle	-	-	-	36	- 101	-	-	- 65	2 542	2 477
Variation de périmètre avec prise du contrôle	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Titres d'autocontrôle	-	-	- 38	-	-	-	-	- 38	-	- 38
<b>Capitaux propres au 30/06/2013</b>	<b>44 275</b>	<b>13 185</b>	<b>- 559</b>	<b>- 1 249</b>	<b>25 551</b>	<b>-</b>	<b>1 152</b>	<b>82 355</b>	<b>50 195</b>	<b>132 551</b>

- Actions propres : -38 K€ résultant de la neutralisation des opérations sur actions propres dans le cadre du contrat de liquidité souscrit auprès de la société GILBERT DUPONT
- Affectation de résultat : +1.795 K€, correspond à la quote-part groupe du résultat 12/2012, et 18 K€ correspondant aux titres auto-détenus au sein du contrat de liquidité et -25K€ pour les instruments dérivés passés en résultat.
- Réserves consolidées : la variation du poste comprend les éléments suivants
  - Effet variation de périmètre, suite à l'application des normes IFRS 3R et IAS 27R, -65 K€
  - Putt sur Minoritaire 317 K€
- Variation des Participations ne donnant pas le contrôle :  
La variation du poste s'explique essentiellement par :
  - Quote-part du résultat global de la période : -296 K€
  - Dividendes des sociétés NORD CREATION, CMI : -52 K€
  - Impact lié aux variations de périmètre + 2.542 K€, s'expliquant par les variations de périmètre suite aux augmentations de capital notamment sur Avenir et Territoires 1.904 K€, Ader 233 K€, Nord Création 302 K€
  - Putt sur Minoritaire -656 K€

### 6.13 Contenu et évolution des provisions

Les provisions pour risques et charges ont évolué comme suit :

Variation de provisions pour risques et charges en K€	31/12/2012	Variations de périmètre	Virements de postes à postes	Dotations	Reprises	30/06/2013
Provisions pour risques > 1 an	230	-	-	-	- 13	216
Provisions pour charges >1 an	-	-	-	-	-	-
Provisions indemnités de départ en retraite	138	-	-	23	- 10	152
<b>Provisions non courantes</b>	<b>368</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>23</b>	<b>- 23</b>	<b>368</b>
Provisions pour risques < 1 an	-	-	-	-	-	-
Provisions pour charges <1 an	-	-	-	-	-	-
<b>Provisions courantes</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Variation de provisions pour risques et charges en K€	31/12/2011	Variations de périmètre	Virements de postes à postes	Dotations	Reprises	31/12/2012
Provisions pour risques > 1 an	162	-	-	99	- 31	230
Provisions pour charges >1 an	-	-	-	-	-	-
Provisions indemnités de départ en retraite	141	-	-	21	- 24	138
<b>Provisions non courantes</b>	<b>303</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>119</b>	<b>- 55</b>	<b>368</b>
Provisions pour risques < 1 an	-	-	-	-	-	-
Provisions pour charges <1 an	-	-	-	-	-	-
<b>Provisions (courant)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Le montant des provisions au 30/06/2013 s'explique principalement par les provisions pour indemnités de départ en retraite (152 K€), pour garantie d'actif / passif (93 K€) et comblement de passif (85 K€).

La variation des provisions s'explique principalement par :

- Diminution de la provision pour comblement de passif sur la SCI PCIC : -13 K€
- Augmentation de la provision d'indemnité de départ en retraite : 13 K€

## 6.14 Actifs et passifs d'impôts différés

Les Impôts différés portent sur les éléments suivants :

<b>IMPOTS DIFFERES</b>	<b>Actifs</b>	<b>Passifs</b>	<b>Net</b>
Immeubles de placements		6 942	6 942
Actifs financiers à la juste valeur		1 273	1 273
Stocks	375	-	375
Dérivés à la juste valeur	727	-	727
Provisions		227	227
Emprunts		2	2
IDR	43	-	43
Activation des déficits	1 634	-	1 634
Écarts temporaires	2	-	2
Compensation	- 2 176	- 2 176	-
<b>Total</b>	<b>605</b>	<b>6 268</b>	<b>5 663</b>

Au 30 juin 2013, figure dans les comptes des impôts différés passifs pour 6.268K€ contre 605 K€ d'actifs soit un net de 5.663 K€. L'essentielle de ces impôts différés passifs portent sur les immeubles de placement (6.942 K€).

## 6.15 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 7 ans. Ces couvertures rentrent dans le champ de la norme IAS 39 et sont qualifiées de couverture de flux de trésorerie. La juste valeur de ses instruments financiers a entraîné un passif non courant dans la présentation des comptes du Groupe IRD.

Au cours de l'année 2012, FORELOG a couvert un emprunt au taux 1.12% pour une valeur de 2M€ sur une durée de 3 ans.

Société	Montant couvert	Durée de couverture	Taux de couverture	Juste Valeur 30/06/2013 en K€	Juste Valeur 31/12/2012 en K€	Variation 2012 - 2013
AVENIR ET TERRITOIRES	14 M€	7 ans	2,85% à 2,97%	- 660	- 858	198
BATIXIS	4,8 M€	7 ans	2,75% à 2,85%	- 211	- 265	54
OFFICINE	5 M€	7 ans	2,30%	- 107	- 142	35
FORELOG	2 M€	3 ans	1,12%	- 24	- 38	14
IRD	21,5 M€	7 ans	2,415% à 2,98%	- 1 180	- 1 559	379

## 6.16 Échéancier des dettes

Échéancier des dettes financières en K€	2013				2012			
	Moins de 1 an	1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Total	Moins de 1 an	1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Total
Emprunts Obligataires convertibles - échéances	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres Emprunts Obligataires - Échéances	-	9 000	-	9 000	-	3 000	-	3 000
Emprunts auprès des établis. de crédit - échéances	10 431	31 013	33 436	74 881	8 315	33 896	36 702	78 913
Leasing & locations de biens - échéances	1 228	5 252	11 469	17 949	1 211	5 182	12 157	18 550
Dettes rattachées à des participations - échéances	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres emprunts & dettes financières - échéances	4 329	8 476	2 000	14 805	4 820	9 571	2 000	16 391
<b>Sous total dettes financières</b>	<b>15 988</b>	<b>53 741</b>	<b>46 905</b>	<b>116 635</b>	<b>14 346</b>	<b>51 649</b>	<b>50 859</b>	<b>116 854</b>
Dépôts & cautionnements reçus - échéances	-	1 216	-	1 216	-	1 192	-	1 192
Fournisseur OSEO	519	-	-	519	514	-	-	514
Découverts & soldes créditeurs de banque	45	-	-	45	7	-	-	7
Dettes liées au put sur minoritaires	-	4 910	-	4 910	-	4 570	-	4 570
<b>Total Dettes et autres passifs</b>	<b>16 552</b>	<b>59 867</b>	<b>46 905</b>	<b>123 325</b>	<b>14 867</b>	<b>57 411</b>	<b>50 859</b>	<b>123 137</b>

L'échéancier reprend les rubriques suivantes :

- Emprunts long-terme	81.170 K€
- Obligations	9.000 K€
- Autres passifs non courant	17.120 K€
- Dettes financières courantes	16.034 K€

En date du 30/06/13, une ligne de crédit de 4M€ levé par l'IRD figure dans les comptes dans la rubrique dettes financières courantes.

Une dette bancaire de 0.8M€ a été levée pour financer le projet Immo Avelin.

L'IRD a par ailleurs émis 6M€ d'obligations simples auprès de deux de ces actionnaires au taux de 4% pour une durée de 5 ans.

Les autres passifs non courants se décomposent notamment de la dette liée au put minoritaire pour 4.910 K€, de comptes courants bloqués pour 6.961K€, de dépôts et cautionnements pour 1.216K€ et de la part à plus d'un an du capital non libéré sur le fonds Génération Entrepreneurs Investisseurs pour 2M€ et pour Vives II pour 1.5M€.

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

DETTES FINANCIERES	IRD	IMMOBILIER	TOTAL
MONTANT INITIAL	28 050	104 216	132 266
PART EN TAUX FIXE	2 595 (4,33% à 4,50%)	30 114 (1,5% à 5,23%)	32 709
PART EN TAUX VARIABLE	9 601 (livret A +0,80% à E3M+1,05%)	14 929 (LDD+0,80% à LDD+1%)	24 530
PART EN TAUX VARIABLE SWAPE	1 250 (taux fixe 2,70%)	34 340 (taux fixe de 3,15% à 3,85%)	35 590
<b>CAPITAL RESTANT DU AU 30/06/2013</b>	<b>13 446</b>	<b>79 384</b>	<b>92 830</b>

### 6.16.1 Lease Back

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

	<b>Paiement minimaux futurs</b>	<b>Intérêts</b>	<b>Valeur actualisée des paiements minimaux futurs</b>	<b>Paiement minimaux futurs</b>	<b>Intérêts</b>	<b>Valeur actualisée des paiements minimaux futurs</b>
<b>En K€</b>	<b>juin-13</b>	<b>juin-13</b>	<b>juin-13</b>	<b>déc.-12</b>	<b>déc.-12</b>	<b>déc.-12</b>
A moins d'un an	1 692	464	1 228	1 652	441	1 211
Entre un an et cinq ans	6 770	1 518	5 252	6 769	1 587	5 182
A plus de cinq ans	12 684	1 215	11 469	13 530	1 374	12 157
<b>Total</b>	<b>21 145</b>	<b>3 197</b>	<b>17 949</b>	<b>21 952</b>	<b>3 401</b>	<b>18 550</b>

La redevance liée au contrat de crédit bail sur le premier semestre 2013 s'élève à 755 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 153 K€ dans les comptes consolidés du 30/06/13.

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

### 6.17 Fournisseurs et compte rattachés

<b>Fournisseurs et comptes rattachés</b>	<b>30/06/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
Fournisseurs & comptes rattachés	1 262	2 021
Dettes sur acquisition Immo. incorp. & corp.	569	1 171
<b>Total</b>	<b>1 831</b>	<b>3 192</b>

La baisse du poste s'explique par le paiement du solde des travaux sur le campus « Entreprises et Cités » et sur la SCI Immo Avelin.

### 6.18 Actif et Passif d'impôts courants

IMPOTS COURANTS	Actifs		Passifs	
	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2013	31/12/2012
Impôt courant (dont intégration fiscale)	145	174	-	9
<b>Total</b>	<b>145</b>	<b>174</b>	<b>-</b>	<b>9</b>

La créance d'impôt est due essentiellement à des crédits d'impôts sur Résalliance Conseil pour 63 K€, et IRD 43K€.

### 6.19 Autres Passifs Courants :

Ce poste comprend notamment les éléments suivants :

En K€	30/06/2013	31/12/2012
-Dettes fiscales et sociales	2 637	2 055
-Autres dettes	4 282	4 077
-QP K non libéré sur titres	5 218	4 122
-Produits Constatés d'avance	1 955	1 954
<b>Autres passifs courants</b>	<b>14 092</b>	<b>12 208</b>

Sur les 5.218 K€ de quote-part non libéré sur titres, 4.000 K€ concerne GEI, 300 K€ Vives 2 et 650K€ pour 2C Invest.

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

### 7.1 Chiffre d'affaires

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2013, le chiffre d'affaires se présente comme suit :

	30-juin-13				31-déc-12				Variation
	Chiffre d'affaires Comparable	Chiffre d'affaires "Nouvelles entités entrées dans le périmètre"	Chiffre d'affaires "Entités sorties du périmètre"	Total	Chiffre d'affaires Comparable	Chiffre d'affaires "Nouvelles entités entrées dans le périmètre"	Chiffre d'affaires "Entités sorties du périmètre"	Total	
CAPITAL INVESTISSEMENT	109			109	57			57	91,23%
IMMOBILIER	6 277			6 277	5 050			5 050	24,30%
INTERMEDIATION	456			456	71			71	542,25%
CONSEIL	1 298			1 298	1 715			1 715	-24,31%
IRD	92			92	109			109	-15,60%
<b>TOTAL</b>	<b>8 232</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8 232</b>	<b>7 002</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7 002</b>	<b>17,57%</b>

Le 1<sup>er</sup> semestre 2013 est marqué par une hausse du chiffre d'affaires du groupe de 17.57%.

L'essentiel de l'activité du groupe IRD repose sur la gestion d'actifs et sur la capacité à en générer de la valeur, notamment par la réalisation de plus-values. La notion de chiffre d'affaires ne traduit donc pas la véritable performance du groupe.

#### Évolutions du CA et de la situation financière au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2013 :

La hausse du chiffre d'affaires sur ce 1<sup>er</sup> semestre de 2013 provient pour l'essentiel de la concrétisation des opérations de transmission et des opérations sur le programme « Hôtel des Postes ».

La situation financière du groupe n'a pas connu d'évolution notable au cours de ce semestre.

### **Capital Investissement :**

Au cours du 1er semestre 2013, le groupe a agréé 39 nouveaux dossiers. Le montant des investissements réalisés sur la période s'élève à 3.896 K€ .Au 30 juin 2013, le groupe est investi dans 367 entreprises pour 62.7 millions d'euros.

Le chiffre d'affaires du pôle capital investissement s'établit à 109 K€.

### **Pôle Immobilier**

L'IRD, au travers de ses différentes structures, est investi dans 57 opérations immobilières, ce qui représente un montant d'actifs sous-jacents de 203 M€ à fin juin 2013.

La hausse du Chiffre d'affaires immobilier provient essentiellement des opérations liées au projet de « l'hôtel des postes » de Lille.

### **Activités associées**

Les activités associées regroupent le conseil en marketing/audit et l'intermédiation. L'activité de conseil subit un début d'année difficile (-25%) et l'activité intermédiation après une année 2012 compliquée, retrouve un bon niveau de facturation.

## 7.2 Résultat de l'activité de portefeuille

Résultat de l'activité de portefeuille	CAPITAL INVESTISSEMENT		INTERMEDIATION		IMMOBILIER		CONSEIL		IRD		TOTAL		
	2 013	2 012	2 013	2 012	2 013	2 012	2 013	2 012	2 013	2 012	2 013	2 012	
VARIATION JV IMMOBILIER					1 985	1 367					1 985	1 367	
PLUS VALUE REALISEE	- 131	- 7	-	79	295	736	-	-	-	2	35	161	843
VARIATION JV TIAP	- 1 622	- 733	-		718	476	-		-		-	904	- 257
REVENUS DES CREANCES TIAP	820	821			203	179			13	1	1 036	1 001	
GARANTIE OSEO	682	450									682	450	
<b>TOTAL</b>	<b>- 251</b>	<b>531</b>	<b>-</b>	<b>79</b>	<b>3 200</b>	<b>2 758</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>11</b>	<b>36</b>	<b>2 960</b>	<b>3 404</b>	

Le résultat d'activité de portefeuille diminue de 13% par rapport à 2012. Ceci s'explique essentiellement par une nette baisse des justes valeurs de TIAP en capital développement. La hausse de 0.4 M€ sur l'activité immobilière s'explique principalement par une prise de Juste Valeur sur l'ensemble des biens immobiliers du groupe.

## 7.3 Autres produits opérationnels

	30/06/2013	30/06/2012	Variation
<b>Autres Produits opérationnels</b>	<b>182</b>	<b>208</b>	<b>-26</b>

Ce poste est composé essentiellement de transferts de charges et de produits exceptionnels.

## 7.4 Autres achats et charges externes

	30/06/2013	30/06/2012	Variation
Production stockée	-898	334	-1 232
Variation stocks actifs immobiliers	-1 624	-1 580	-44
Achats non stockés	133	76	57
Loyers crédit-bail	25	25	0
Sous-traitance générale	156	395	-239
Locations, entretien & assurances	834	882	-48
Honoraires, prestations extérieures	700	829	-129
Transports, déplacements & réceptions	110	79	31
Frais postaux & de télécommunications	68	87	-19
Services bancaires	55	71	-16
Autres Achats & Charges externes	32	50	-18
Achats d'actifs immobiliers	1 904	2 344	-440
<b>Autres achats et charges externes</b>	<b>3 290</b>	<b>2 924</b>	<b>366</b>

La variation de ce poste (+ 366 K€) s'explique principalement par la variation de stock sur Immobilière et territoires pour 836K€ liée aux opérations immobilières sur l'immeuble « La poste » contrebalancée par une réduction des charges de sous-traitances sur la branche conseil pour 234K€ et par une nette diminution des autres achats et charges externes sur l'IRD pour 227K€.

## 7.5 Charges de personnel

Charges de personnel	30/06/2013	30/06/2012	Variation
Salaires & traitements	2 294	2 709	- 415
Charges sociales	987	1 051	- 64
<b>Total</b>	<b>3 282</b>	<b>3 760</b>	<b>- 478</b>

L'économie sur le poste charges de personnel a été réalisée sur l'ensemble des secteurs d'activités soit 478K€. La rémunération des dirigeants est mentionnée dans le paragraphe « 7.16 Transactions avec les parties liées ».

## 7.6 Impôts, taxes et versements assimilés

	30/06/2013	30/06/2012	Variation
Impôts & taxes s/ rémunérations	84	78	6
Autres impôts & taxes	760	817	-57
<b>Impôts, taxes et versements assimilés</b>	<b>844</b>	<b>895</b>	<b>-51</b>

## 7.7 CET qualifiée de charge opérationnelle

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 nouvelles contributions :

- La Cotisation Foncière des Entreprises (C.F.E) assise sur les valeurs locatives foncières de l'actuelle 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 comptabilise la taxe professionnelle en charges opérationnelles.

Le groupe a conclu à ce stade 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 nouvelles contributions seront donc classées en charges opérationnelles, sans changement par rapport à celui retenu pour la taxe professionnelle.

## 7.8 Dotations aux provisions

	30/06/2013	30/06/2012	Variation
<b>Dotations aux Amortissements</b>	<b>25</b>	<b>-61</b>	<b>86</b>

Ce poste contient essentiellement :

- Des dotations aux provisions pour risque et charges de - 23 K€
- Des reprises de provisions pour risque et charges pour 23K€
- Des dotations aux provisions sur clients douteux pour - 61 K€
- Des reprises de provisions sur clients douteux pour 87 K€

## 7.9 Dotations aux amortissements

	30/06/2013	30/06/2012	Variation
<b>Dotations aux Amortissements</b>	<b>-333</b>	<b>-364</b>	<b>31</b>

Ce poste reprend essentiellement l'amortissement du bâtiment « Cité Haute Borne » qui est l'immeuble d'exploitation du groupe IRD. La variation du poste s'explique principalement par la dépréciation du goodwill du groupe MAP pour 180K€ en 2013 contre 220K€ en 2012.

## 7.10 Autres charges opérationnelles

	30/06/2013	30/06/2012	Variation
<b>Autres Charges opérationnelles</b>	<b>171</b>	<b>120</b>	<b>51</b>

Ce poste contient essentiellement :

- IRD / Batixis : 62 K€ de jetons de présence
- RESONEGO et RPC EST : respectivement 72 K€ et 24K€ de pertes irrécouvrables

La variation du semestre est due à la hausse des pertes irrécouvrables.

## 7.11 Produits Financiers

	30/06/2013	30/06/2012	Variation
Plus ou moins value de cessions	100	205	-105
Variation Juste Valeur VMP	-8	-2	-6
Revenus des VMP	0	44	-44
<b>Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>92</b>	<b>247</b>	<b>-155</b>

La faiblesse des taux à court et moyen terme explique principalement la baisse de rémunération de trésorerie sur ce premier semestre 2013.

## 7.12 Charges Financières

	30/06/2013	30/06/2012	Variation
<b>Charges Financières</b>	<b>- 1 874</b>	<b>- 1 995</b>	<b>121</b>

La baisse des charges financières sur ce premier semestre s'explique par le mécanisme du remboursement de la dette.

## 7.13 Impôts sur les sociétés

La charge d'impôt comprend :

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

	30/06/2013	30/06/2012	Variation
Impôt exigible	42	-25	67
Impôts différés générés	746	421	325
ID Générés sur Instruments dérivés	5	0	5
<b>Impôts</b>	<b>793</b>	<b>396</b>	<b>397</b>

La hausse des impôts différés générés s'explique par la contribution au résultat de la branche immobilière qui est en nette augmentation et donc soumise au régime d'imposition de 33.33%.

En 2008, le groupe IRD Nord - Pas de Calais a mis en place une intégration fiscale entre les structures : IRD Nord Pas de Calais, Batixis et CMI. 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, Foncière de la Pilaterie, et Immobilière et Territoires. En 2012, les SCI GMA, Marcq Delcenserie, Marcq Poivre, Buet de Vendeville et Marcq Hippodrome ont rejoint le périmètre. En 2013, c'est au tour d'Aménagement et Territoires et Aménagement et Territoires Herlies de faire partie de l'intégration fiscale. L'impact positif de cette intégration est traité en consolidation en tant que réduction de la charge fiscale de l'exercice.

Preuve d'impôt global 30/06/2013	BASE	Impôt sur les Sociétés	Incidence sur le taux d'impôt	Preuve d'impôt global 30/06/2012	BASE	Impôt sur les Sociétés	Incidence sur le taux d'impôt
Résultat net des sociétés intégrées	906 609			Résultat net des sociétés intégrées	348 052		
Impôt exigible	42 254			Impôt exigible	-24 716		
Impôts différés	750 862			Impôts différés	420 673		
<b>Base taxable</b>	<b>1 699 725</b>	<b>566 518</b>	<b>33,33%</b>	<b>Base taxable</b>	<b>744 009</b>	<b>247 978</b>	<b>33,33%</b>
Différences permanentes		72 520	4,27%	Différences permanentes		52 417	7,05%
Écritures conso sans incidence d'impôt		59 589	3,51%	Écritures conso sans incidence d'impôt		73 187	9,84%
Impact des déficits		-176 527	-10,39%	Impact des déficits		-15 014	-2,02%
Intégration fiscale		0	0,00%	Intégration fiscale		0	0,00%
Crédit d'impôt		-24 640	-1,45%	Crédit d'impôt		-24 715	-3,32%
Incidence des différences de taux		295 656	17,39%	Incidence des différences de taux		62 106	8,35%
<b>IS comptabilisé</b>		<b>793 115</b>	<b>46,66%</b>	<b>IS comptabilisé</b>		<b>395 959</b>	<b>53,22%</b>

## 7.14 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.

<b>Résultat par action</b>	<b>30/06/2013</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>30/06/2012</b>
Résultat de la Période	1 152	1 788	291
Actions Ordinaires (en milliers)	2 903	2 903	2 903
Actions Auto-détenues (en milliers)	37	35	29
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	2 866	2 868	2 874
<b>Résultat par action</b>	<b>0,40</b>	<b>0,62</b>	<b>0,10</b>
Résultat de la Période	1 152	1 788	291
Actions Ordinaires (en milliers)	2 903	2 903	2 903
Actions Auto-détenues (en milliers)	37	35	29
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	2 866	2 868	2 874
Options d'achats et de souscription	145	145	145
<b>Résultat dilué par action</b>	<b>0,38</b>	<b>0,59</b>	<b>0,10</b>

## 7.15 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€	30/06/2013	31/12/2012
A moins d'un an	6 943	6 839
Entre un an et cinq ans	24 310	23 187
A plus de cinq ans	11 980	15 303
<b>Total</b>	<b>43 233</b>	<b>45 329</b>

### 7.16 Transactions avec les parties liées.

En 2011, l'IRD a reçu en compte courant 3M€ de la part d'un de ces actionnaires « la Chambre de Commerce et d'Industrie Grand Lille ». Ce compte courant est porteur d'intérêts au taux de 3.77% et a généré une charge d'intérêt de 56 K€ sur le 1<sup>er</sup> semestre 2013.

Pour mémoire, le groupe IRD a conclu avec un autre actionnaire « le GIPEL » un accord portant sur deux comptes courants, l'un de 1.4M€ sur l'IRD en 2009 et l'autre sur sa filiale Avenir et Territoires pour 2M€ également en 2009. La charge d'intérêts de compte courant liée s'élève à 18K€ sur ce semestre.

Il existe par ailleurs une convention d'assistance opérationnelle entre la Société IRD, Batixis et « Entreprises et Cités – GSR », concernant la prestation de son Directeur Général et de monteur d'opération immobilière, rémunérée à hauteur de 140K€ sur le 1<sup>er</sup> semestre 2013.

Enfin, l'IRD facture la sous-location de l'ensemble immobilier « Entreprises et Cités » aux sociétés GSR et Cité des échanges, filiales de l'actionnaire Résalliance SA. Cette sous-location a généré 927 K€ de chiffre d'affaires sur le 1<sup>er</sup> semestre 2013.

Au cours du premier semestre 2013, l'IRD a émis 6M€ d'obligations auprès de ces actionnaires GIPEL et CCI Grand Lille (3M€ chacun) au taux de 4% sur une durée de 5 ans.

## 7.17 Engagements hors bilan

### 7.17.1 Engagements accordés :

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

Société	capital restant du (en K€)	nature de la garantie
IRD	13 432	Nantissements de titres et de Sicav
BATIXIS	7 717	Hypothèques sur bâtiments ou privilèges de prêteur de deniers
AVENIR & TERRITOIRES	15 245	Hypothèques sur bâtiments
FORELOG	18 323	Caution IRD, nantissement titres, promesses d'hypothèques et privilèges de prêteur de deniers
GMA	261	Caution Forelog, Marcq Delcenserie, hypothèques sur bâtiments
MARCQ POIVRE	59	Caution IRD
MARCQ HIPPODROME	532	Caution IRD
SCI BUREAUX DU SART	7 294	Hypothèque
IMMO AVELIN	6 013	Hypothèques sur bâtiments et nantissement titres
SCI TOUR EURAVENIR	2 086	Nantissement de Sicav, gage en espèces
BUET VENDEVILLE	68	Caution IRD

- Covenants : dans le cadre des emprunts souscrits, le groupe IRD NORD PAS DE CALAIS s'est engagé à respecter les ratios suivants :
  - Un emprunt IRD dont le capital restant dû représente 6 429 K€ et une ligne de tirage de 3 M€, ratio  $\frac{\text{dettes financières nettes}}{\text{capitaux propres conso}} < 70\%$  ; au 30/06/2013, ce ratio s'élève à 47,61%. (Les Obligations émises 9M€ et les comptes courants bloqués 6,957M€ figurent dans le calcul des capitaux propres consolidés, les dettes financières sont nettes d'une avance preneur de 3,400M€, des SICAV nanties pour 46M€).

- Deux emprunts FORELOG dont le capital restant dû représente 10 430 K€, ratio valeur d'actifs de FORELOG et des SCI / en cours > 140% ; au 30/06/2013, ce ratio s'élève à 185%. Ce covenant a été renégocié en 2012 avec la banque prêteuse pour inclure le patrimoine immobilier propre de Forelog et de celui de la SCI Marcq Hippodrome.
- 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).  
Il s'agit notamment de :

Société	Montant en K€	Nature
FORELOG	1 237	Appartements situés à Lille
BATIXIS	75	Local commercial à Lille
IMMOBILIERE ET TERRITOIRES	2 877	Immeuble situé à Lille
TOUR EURAVENIR	3 809	Immeuble situé à Lille

- L'IRD s'est porté caution vis-à-vis de CRECHE ET ENTREPRISE sur une VEFA d'un immeuble situé à Lille, l'engagement s'élève à 299K€ au 30/06/13.

#### 7.17.2 Engagements reçus :

- Suite à l'apport de RESALLIANCE CONSEIL au groupe IRD, la société RESALLIANCE SA a donné son accord pour une prise en charge de 50% des pertes éventuelles pour le cas où il s'avèrerait que cet apport n'apporterait pas les fruits escomptés et indemnise IRD Nord Pas de Calais à hauteur de 900 000 €, cette somme pouvant faire l'objet d'un ajustement en fonction du coût final supporté par RESALLIANCE CONSEIL.
- Suite à la cession en 2008 du bâtiment Euralliance à AVENIR & TERRITOIRES, BATIXIS garantit les frais de vacances locatives du bâtiment sur une durée de 12 mois et pour les 5 années à venir (à compter du 28/11/2008).
- Des lignes de crédit par tirage respectif de 10 M€ et 2 M€ ont été souscrites en 2011 et 2012. Au 30/06/2013, 4M€ ont été tirés.

- Une ligne de crédit par tirage de 5,25 M€ a été souscrite en 2010. Cette ligne de crédit est valable sur 7 ans. Cette ligne de crédit est dégressive au fur et à mesure des années. Au 30/06/2013, elle s'élève à 3M€ et elle n'a pas été utilisée.
- Une ligne de crédit par tirage de 10 M€ a été souscrite en 2010. Cette ligne de crédit est valable sur 7 ans. Cette ligne de crédit est dégressive au fur et à mesure des années. Au 30/06/2013, elle s'élève à 6.4 M€.

## 8 INFORMATIONS EN MATIERE D'ANALYSE SECTORIELLE

Le groupe IRD NORD PAS DE CALAIS regroupe 4 pôles d'activité :

Le pôle capital développement comprend les structures suivantes :

Entité	30 JUIN 2013		
	% Contrôle	% d'intérêts	Mode de consolidation
2C INVEST	43,37%	43,14%	MEE
ADER	36,48%	29,19%	IG
ALLIANSYS - NORD CREATION	67,93%	41,58%	IG
ARTOIS EXPANSION	87,50%	36,38%	IG
CONSTRUIRE DEMAIN	55,00%	31,64%	IG
COTE OPALE EXPANSION	60,07%	24,98%	IG
CROISSANCE NORD PAS DE CALAIS	57,53%	57,53%	IG
DOUAISIS EXPANSION	53,85%	22,39%	IG
FLANDRE EXPANSION	57,59%	23,95%	IG
IDEF	30,43%	30,43%	IG
INOVAM	40,39%	19,55%	IG
SAINT OMER EXPANSION	50,91%	21,17%	IG
NORD DE FRANCE EXPANSION	53,62%	22,30%	IG

Le pôle immobilier rassemblant les entités :

Entités	30 JUIN 2013		
	% Contrôle	% d'intérêts	Mode de consolidation
AMENAGEMENT ET TERRITOIRES	100,00%	100,00%	IG
AMENAGEMENT ET TERRITOIRES HERLIES	100,00%	100,00%	IG
AVENIR & TERRITOIRES	59,13%	58,52%	IG
BATIXIA	18,00%	17,84%	MEE
BATIXIS	100,00%	98,97%	IG
CIE METROPOLITAINE D'INVESTISSEMENT	93,61%	93,61%	IG
CROISETTE	55,00%	55,00%	IG
EPARGNANCE	48,83%	48,83%	IG
EPHIMMO	40,00%	23,41%	MEE
FIMMO 2007	100,00%	58,56%	IG
FONCIERE DE LA PILATERIE	100,00%	98,97%	IG
FORELOG	95,00%	95,00%	IG
IMMO AVELIN	90,00%	89,07%	IG
IMMOBILIERE ET TERRITOIRES	100,00%	98,97%	IG
MILLEPERTHUIS	100,00%	100,00%	IG
SCI BUET DE VENDEVILLE	100,00%	95,00%	IG
SCI BUREAUX DU SART	100,00%	58,52%	IG
SCI GMA	100,00%	95,00%	IG
SCI MARCQ DELCENSERIE	100,00%	95,00%	IG
SCI MARCQ HIPPODROME	100,00%	95,00%	IG
SCI MARCQ POIVRE	100,00%	95,00%	IG
SCI TOUR EURAVENIR	100,00%	58,52%	IG

Le pôle intermédiation rassemblant les sociétés :

Entité	30 JUIN 2013		
	% Contrôle	% d'intérêts	Mode de consolidation
MARKET IN WEB / RESONEGO	89,96%	89,96%	IG
NORD TRANSMISSION	100,00%	100,00%	IG
RESALLIANCE ET ASSOCIES	100,00%	100,00%	IG
RPC ET ASSOCIES EST	97,93%	97,93%	IG
SOREX IMMO	100,00%	100,00%	IG

Le pôle conseil, avec les entités :

Entité	30 JUIN 2013		
	% Contrôle	% d'intérêts	Mode de consolidation
MAP HOLDING	100,00%	94,90%	IG
MARKET AUDIT	100,00%	94,90%	IG
RESALLIANCE CONSEIL	94,90%	94,90%	IG
TOUS TERRAINS ASSOCIES	100,00%	94,90%	IG

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

ACTIF 30/06/2013 en K€	TOTAL ACTIVITE	CAPITAL INVESTISSEMENT	INTERMEDIATION	IMMOBILIER	CONSEIL	IRD
Goodwill	913	-	391	-	522	-
Autres Immobilisations incorporelles	226	1	105	7	44	69
Immeubles de placement	135 955	-	-	135 954	-	-
Autres Immobilisations corporelles	4 045	8	2	3 855	99	80
Titres évalués par mise en équivalence	5 726	1 161	-	4 565	-	-
Actifs financiers évalués à la juste valeur	89 693	77 841	-	8 486	61	3 305
Impôts différés actifs	605	11	5	457	29	103
Autres actifs non courants	5 390	6	-	3 617	-	1 767
<b>ACTIF NON COURANT</b>	<b>242 553</b>	<b>79 028</b>	<b>503</b>	<b>156 942</b>	<b>755</b>	<b>5 325</b>
Stock, produits et services en cours	4 851	-	-	4 750	101	-
Clients et comptes rattachés	3 654	120	306	2 299	737	192
Autres actifs courants	8 646	2 315	15	3 139	138	3 039
Actifs destinés à être cédés	2 337	-	-	2 337	-	-
Trésorerie et équivalent de trésorerie	18 486	5 405	21	300	218	12 542
Impôts Courants	145	40	-	-	63	43
<b>ACTIF COURANT</b>	<b>38 120</b>	<b>7 881</b>	<b>341</b>	<b>12 826</b>	<b>1 256</b>	<b>15 815</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>280 672</b>	<b>86 909</b>	<b>844</b>	<b>169 768</b>	<b>2 011</b>	<b>21 140</b>

<b>ACTIF au 31/12/12 en K€</b>	<b>TOTAL ACTIVITE</b>	<b>CAPITAL INVESTISSEMENT</b>	<b>INTERMEDIATION</b>	<b>IMMOBILIER</b>	<b>CONSEIL</b>	<b>IRD</b>
Goodwill	1 093	-	391	-	702	-
Autres Immobilisations incorporelles	250	1	105	9	45	90
Immeubles de placement	134 792	-	-	134 793	-	1
Autres Immobilisations corporelles	4 142	9	2	3 939	111	82
Titres évalués par mise en équivalence	4 074	1 220	-	2 854	-	-
Actifs financiers évalués à la juste valeur	86 777	75 680	-	7 570	61	3 467
Impôts différés actifs	663	11	5	464	33	150
Autres actifs non courants	5 487	6	-	3 734	-	1 746
<b>ACTIF NON COURANT</b>	<b>237 279</b>	<b>76 926</b>	<b>502</b>	<b>153 363</b>	<b>953</b>	<b>5 534</b>
Stock, produits et services en cours	4 146	-	-	4 042	104	-
Clients et comptes rattachés	3 151	99	81	1 844	955	172
Autres actifs courants	11 168	2 478	37	5 419	175	3 060
Actifs destinés à être cédés	1 984	-	-	1 984	-	-
Trésorerie et équivalent de trésorerie	18 552	4 477	25	3 241	321	10 488
Impôts Courants	174	39	29	-	49	57
<b>ACTIF COURANT</b>	<b>39 176</b>	<b>7 093</b>	<b>173</b>	<b>16 530</b>	<b>1 603</b>	<b>13 777</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>276 454</b>	<b>84 020</b>	<b>675</b>	<b>169 893</b>	<b>2 556</b>	<b>19 311</b>

<b>PASSIF 30/06/2013 en K€</b>	<b>TOTAL ACTIVITE</b>	<b>CAPITAL INVESTISSEMENT</b>	<b>INTERMEDIATION</b>	<b>IMMOBILIER</b>	<b>CONSEIL</b>	<b>IRD</b>
Capital souscrit	44 275	-	-	-	-	44 275
Primes d'émission	13 185	-	-	-	-	13 185
Réserves	23 743	8 256	- 1 775	12 737	- 1 947	6 472
Résultat	1 152	- 796	198	2 829	- 410	- 670
<b>Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société</b>	<b>82 355</b>	<b>7 461</b>	<b>- 1 577</b>	<b>15 566</b>	<b>- 2 357</b>	<b>63 262</b>
Réserves Minoritaires Instruments dérivés	50 556	44 620	- 37	11 734	76	- 5 836
Résultat des participations ne donnant pas le contrôle	- 361	- 740	3	398	- 22	-
<b>Capitaux Propres</b>	<b>132 551</b>	<b>51 341</b>	<b>- 1 611</b>	<b>27 699</b>	<b>- 2 302</b>	<b>57 425</b>
Obligations	9 000	-	-	-	-	9 000
Emprunts long-terme	81 170	-	-	71 039	-	10 131
Produits dérivés ayant une juste valeur négative	2 181	-	-	2 154	-	27
Provisions non courantes	368	86	14	135	177	- 43
Impôts différés passifs	6 268	27	-	6 241	-	-
Autres passifs non courants	17 120	4 508	-	2 745	-	9 868
<b>Passif non courant</b>	<b>116 107</b>	<b>4 621</b>	<b>14</b>	<b>82 314</b>	<b>177</b>	<b>28 983</b>
Fournisseurs et comptes rattachés	1 831	172	27	1 124	199	309
Impôts Courants	-	-	-	-	-	-
Dettes financières courantes	16 034	2	-	8 683	-	7 349
Provisions courantes	-	-	-	-	-	-
Passifs destinés à être cédés	56	-	-	56	-	-
Autres passifs courants	14 093	30 774	2 414	49 892	3 938	- 72 925
<b>Passif Courant</b>	<b>32 014</b>	<b>30 948</b>	<b>2 441</b>	<b>59 755</b>	<b>4 137</b>	<b>- 65 267</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>280 672</b>	<b>86 909</b>	<b>844</b>	<b>169 768</b>	<b>2 011</b>	<b>21 140</b>

PASSIF 31/12/12 en K€	TOTAL ACTIVITE	CAPITAL INVESTISSEMENT	INTERMEDIATION	IMMOBILIER	CONSEIL	IRD
Capital souscrit	44 275	-	-	-	-	44 275
Primes d'émission	13 185	-	-	-	-	13 185
Réserves	21 362	9 042	- 1 196	8 884	- 1 915	6 545
Résultat	1 788	- 793	- 572	4 245	- 32	- 1 060
<b>Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société</b>	<b>80 610</b>	<b>8 249</b>	<b>- 1 768</b>	<b>13 129</b>	<b>- 1 947</b>	<b>62 946</b>
Réserves Minoritaires Instruments dérivés	49 101	45 290	- 16	8 930	78	- 5 180
Résultat des participations ne donnant pas le contrôle	- 444	- 1 163	- 8	729	- 2	-
<b>Capitaux Propres</b>	<b>129 267</b>	<b>52 376</b>	<b>- 1 793</b>	<b>22 788</b>	<b>- 1 871</b>	<b>57 766</b>
Obligations	3 000					3 000
Emprunts long-terme	87 937	-	-	76 146	-	11 791
Produits dérivés ayant une juste valeur négative	2 862	-	-	2 863	-	-
Provisions non courantes	368	78	14	144	184	- 52
Impôts différés passifs	5 384	26	-	5 358	-	-
Autres passifs non courants	17 848	5 598	-	2 744	-	9 507
<b>Passif non courant</b>	<b>117 399</b>	<b>5 702</b>	<b>14</b>	<b>87 255</b>	<b>184</b>	<b>24 246</b>
Fournisseurs et comptes rattachés	3 192	184	26	2 128	217	637
Impôts Courants	9	1	-	8	-	-
Dettes financières courantes	14 354	2	-	6 817	4	7 531
Provisions courantes	-	-	-	-	-	-
Passifs destinés à être cédés	26	-	-	26	-	-
Autres passifs courants	12 208	25 756	2 428	50 871	4 023	- 70 870
<b>Passif Courant</b>	<b>29 789</b>	<b>25 943</b>	<b>2 454</b>	<b>59 850</b>	<b>4 244</b>	<b>- 62 702</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>276 454</b>	<b>84 020</b>	<b>675</b>	<b>169 893</b>	<b>2 556</b>	<b>19 311</b>

Compte de Résultat 30/06/2013 en K€	TOTAL ACTIVITE	CAPITAL INVESTISSEMENT	INTERMEDIATION	IMMOBILIER	CONSEIL	IRD
Chiffre d'affaires	8 233	108	455	6 277	1 301	92
Résultat de l'activité de portefeuille	2 960	- 251	-	3 200	-	11
Autres Produits opérationnels	182	24	69	50	36	3
<b>TOTAL PRODUITS OPERATIONNELS</b>	<b>11 375</b>	<b>- 119</b>	<b>525</b>	<b>9 527</b>	<b>1 337</b>	<b>106</b>
Autres achats et charges externes	- 3 290	- 274	- 54	- 1 994	- 485	- 482
Charges de personnel	- 3 282	- 703	- 176	- 601	- 987	- 815
Impôts, taxes et versements assimilés	- 844	- 144	- 5	- 568	- 75	- 52
Dotations aux Provisions	25	10	68	18	6	9
Dotations aux Amortissements	- 333	- 3	- 1	- 107	- 193	- 29
Autres Charges opérationnelles	- 171	- 243	- 132	- 117	- 18	339
<b>TOTAL CHARGES OPERATIONNELLES</b>	<b>- 7 894</b>	<b>- 1 376</b>	<b>- 300</b>	<b>- 3 404</b>	<b>- 1 764</b>	<b>- 1 049</b>
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>3 482</b>	<b>- 1 495</b>	<b>225</b>	<b>6 122</b>	<b>- 427</b>	<b>- 943</b>
Produits Financiers	92	21	-	-	-	71
Charges Financières	- 1 874	- 5	-	- 1 456	-	- 413
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>- 1 782</b>	<b>16</b>	<b>-</b>	<b>- 1 457</b>	<b>-</b>	<b>- 341</b>
Part dans le résultat net des MEE	- 115	- 59	-	56	-	-
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>1 585</b>	<b>- 1 538</b>	<b>225</b>	<b>4 609</b>	<b>- 427</b>	<b>- 1 284</b>
Impôts	- 793	3	- 24	- 1 382	- 4	614
Résultat des activités destinées à être cédées	-	-	-	-	-	-
<b>RESULTAT DE LA PERIODE</b>	<b>791</b>	<b>- 1 535</b>	<b>201</b>	<b>3 228</b>	<b>- 432</b>	<b>- 670</b>
<b>Participations ne donnant pas le contrôle</b>	<b>- 361</b>	<b>- 740</b>	<b>3</b>	<b>398</b>	<b>- 22</b>	<b>-</b>
<b>Résultat des propriétaires de la société</b>	<b>1 152</b>	<b>- 796</b>	<b>198</b>	<b>2 829</b>	<b>- 410</b>	<b>- 670</b>

Compte de Résultat au 30/06/2012 en K€	TOTAL ACTIVITE	CAPITAL INVESTISSEMENT	INTERMEDIATION	IMMOBILIER	CONSEIL	IRD
Chiffre d'affaires	7 002	57	72	5 050	1 715	109
Résultat de l'activité de portefeuille	3 404	532	78	2 759	-	35
Autres Produits opérationnels	208	6	-	161	40	3
<b>TOTAL PRODUITS OPERATIONNELS</b>	<b>10 615</b>	<b>594</b>	<b>150</b>	<b>7 970</b>	<b>1 754</b>	<b>147</b>
Autres achats et charges externes	- 2 924	- 206	- 49	- 1 214	- 733	- 722
Charges de personnel	- 3 760	- 721	- 462	- 634	- 1 076	- 866
Impôts, taxes et versements assimilés	- 895	- 157	- 18	- 584	- 57	- 80
Dotations aux Provisions	- 61	- 4	34	127	39	3
Dotations aux Amortissements	- 364	- 2	1	105	239	17
Autres Charges opérationnelles	- 120	- 250	- 103	- 131	- 2	366
<b>TOTAL CHARGES OPERATIONNELLES</b>	<b>- 8 123</b>	<b>- 1 341</b>	<b>- 599</b>	<b>- 2 795</b>	<b>- 2 068</b>	<b>- 1 321</b>
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>2 491</b>	<b>- 747</b>	<b>- 449</b>	<b>5 174</b>	<b>- 313</b>	<b>- 1 174</b>
Produits Financiers	248	32	-	29	-	187
Charges Financières	- 1 995	- 5	-	- 1 440	- 1	- 550
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>- 1 747</b>	<b>27</b>	<b>-</b>	<b>- 1 411</b>	<b>1</b>	<b>- 362</b>
Part dans le résultat net des MEE	- 26	- 57	-	31	-	-
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>718</b>	<b>- 777</b>	<b>- 449</b>	<b>3 794</b>	<b>- 314</b>	<b>- 1 536</b>
Impôts	- 396	-	7	1 329	21	920
Résultat des activités destinées à être cédées	-	-	-	-	-	-
<b>RESULTAT DE LA PERIODE</b>	<b>322</b>	<b>- 778</b>	<b>- 456</b>	<b>2 465</b>	<b>- 293</b>	<b>- 616</b>
<b>Participations ne donnant pas le contrôle</b>	<b>31</b>	<b>- 414</b>	<b>- 3</b>	<b>463</b>	<b>- 15</b>	<b>-</b>
<b>Résultat des propriétaires de la société</b>	<b>291</b>	<b>- 363</b>	<b>- 453</b>	<b>2 002</b>	<b>- 278</b>	<b>- 616</b>

## **9 DETAIL DES RUBRIQUES RELATIVES AUX ACTIVITES DESTINEES A ETRE CEDEES**

Conformément aux dispositions des normes IFRS 5.33, 5.34 et 5.35, les reclassements à l'actif, au passif et au compte de résultat des activités destinées à être cédées donnent lieu à une présentation dans la présente note.

Au 30/06/2013, les cessions de logements sous compromis dont les délais de rétractations sont arrivés à échéance, ont été valorisés à la valeur de cession sous la rubrique « actifs destinés à être cédés » ? Il en est de même pour les actifs et passifs de CMI.



Institut Régional de Développement

de la Région Nord Pas de Calais

---

I.R.D. Nord Pas-de-Calais

**Société anonyme au capital de 44 274 913,25 €**

Siège social : Immeuble EURALLIANCE – Porte A – 2, avenue de KAARST –

BP 52004 (59777) EURALILLE

456 504 877 RCS Lille

Euronext Paris – Compartiment C

Code Isin FR 0000124232

-ooOoo-

**RAPPORT D'ACTIVITE**  
**1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2013**

## 1 - PRINCIPAUX EVENEMENTS DU SEMESTRE

- Signature de 2 contrats d'émission d'obligations avec le GIPEL et la CCI GRAND LILLE, chacun pour 3 M€.
- Augmentation de capital d'ALLIANSYS NORD CREATION, souscrite par CNPDC, pour un montant global de 1 200 K€ et par le GIPEL pour un montant global de 300 K€ et extension de l'objet social d'ALLIANSYS NORD CREATION à l'octroi de prêts participatifs.
- Attribution à l'IRD de la gestion du "FONDS DE FINANCEMENT CCI PREVENTION 2", en partenariat avec FINORPA (chacun pour 1 M€).
- Lancement du projet de création d'une Société Régionale d'Amorçage (SRA) en partenariat avec FINORPA, visant à renforcer en Nord Pas-de-Calais les capacités d'émergence et de financement des projets d'amorçage innovants, prioritairement technologiques. La SRA sera constituée à 50/50 entre INOVAM et FINORPA, sous forme de SAS à statut fiscal SCR, avec un capital de 15 M€ constitué d'apports de lignes de participations d'INOVAM et de FINORPA et d'apports de trésorerie. La création de la SRA s'inscrit également dans la volonté de favoriser la création d'un Fonds Interrégional d'Amorçage, ayant vocation à solliciter le Fonds National d'Amorçage, pour accroître les capacités d'intervention en faveur des mêmes cibles. Ce Fonds Interrégional a vocation à travailler sur les régions Nord Pas-de-Calais, Picardie, Champagne-Ardenne et Lorraine.
- Augmentations de capital d'AVENIR ET TERRITOIRES, à effet du 23 mai 2013, le capital social étant augmenté de 1.356.200,00 €, plus primes d'émission d'un montant de 393.976,10 €, soit un montant total de 1 750 176,10 €, pour financer le projet de construction du siège de la direction régionale d'EIFFAGE, et au 29 juin 2013 d'un montant de 1 101 200,00 €, plus prime d'émission de 319 898,60 €, soit un total de 1 421 098,60 € à l'effet de financer le projet de construction du siège de la direction régionale de SPIE ENERGIE.
- Libération partielle de capital social d'AMENAGEMENT DU TERRITOIRES pour 700000 €.
- Cession de 18 475 actions CMI au GIPEL pour 28 451,50 € (IRD reste détenteur de 351022 actions).
- Reconstitution de la situation nette de NORD TRANSMISSION par souscription au capital à hauteur de 500 000 € par compensation de créance de compte courant, suivie d'une réduction du capital social de 255.000,00 € pour ramener de 585.000,00 € à 330.000,00 €.

- Poursuite des opérations de simplification de l'organigramme du groupe engagées en 2012 et qui seront finalisées avant la fin de l'année 2013 : fusion avec effet rétroactif au 01.01.13 de FORELOG avec ses 5 SCI filiales, dissolution anticipée de RPC ET ASSOCIES EST et de RESONEGO, absorption de RESALLIANCE ET ASSOCIES et de SOREX IMMOBILIER par NORD TRANSMISSION.

L'Assemblée Générale du 26 juin 2013 a pris acte des démissions de Messieurs Jean-Pierre GUILLON et Denis TERRIEN, ratifié la cooptation de Monsieur Frédéric MOTTE, a renouvelé les mandats d'administrateurs de CREDIT COOPERATIF, CCI GRAND LILLE, Marc VERLY, BTP BANQUE, et a nommé Madame Geneviève VITRE-CAHON comme nouvelle administratrice en remplacement de Monsieur François HOUZE DE L'AULNOIT dont le mandat été arrivé à terme.

## 2 - ACTIVITES DE CAPITAL INVESTISSEMENT

ACTIVITE			
	Cumul		% de variation
	juin-13	juin-12	
<i>Contacts</i>	173	210	-18%
<i>Dossiers à l'étude</i>	48	33	45%
<i>Dossiers étudiés</i>	52	87	-40%
<i>Dossiers comités</i>	41	61	-33%
<i>Dossiers agréés</i>	39	59	-34%
<i>Concours versés</i>	32	37	-14%

L'activité demeure à des niveaux élevés sur l'ensemble des outils historiques du Groupe IRD et notamment Croissance Nord Pas-de-Calais et Nord Création.

## Exploitation

EXPLOITATION			
	Cumul		% de variation
	juin-13	juin-12	
<i>Participations</i>	1 092 330 €	1 757 798 €	-38%
<i>Comptes courants</i>	517 300 €	871 101 €	-41%
<i>Obligations convertibles</i>	2 286 787 €	940 037 €	143%
<b>Total versements</b>	<b>3 896 417 €</b>	<b>3 568 936 €</b>	9%
<b>Sorties (nombre)</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	25%
<i>Montants d'acquisition</i>	1 060 709 €	802 350 €	32%
<i>+/- Value brute globale</i>	17 900 €	223 886 €	-92%
<i>Produits de cessions</i>	534 850 €	1 026 236 €	-48%
<i>Reprise de provisions et garanties</i>	155 566 €	29 575 €	426%

Les niveaux de décaissement sont en hausse par rapport à la même période 2012, sous l'impulsion notamment de Croissance Nord Pas-de-Calais et de Nord Création.

En revanche, le retrait d'acquéreurs potentiels et la volonté des chefs d'entreprises de préserver leur trésorerie ou leurs capacités d'endettement ont bloqué de nombreuses transactions de sortie, malgré les process engagés.

Plusieurs cessions sont en cours de finalisation et devraient aboutir sur le second semestre ou sur les premiers mois 2014, actant des plus-values significatives sur les portefeuilles.

Enfin, compte tenu des opérations identifiées à ce jour, le niveau d'activité à fin 2013 devrait se situer entre 7 et 8 M€, conformément aux objectifs fixés.

PORTEFEUILLE					
	Nombre		Montants		% de variation
	juin-13	juin-12	juin-13	juin-12	
<i>Participations</i>	354	334	36 808 288 €	34 253 030 €	
<i>Comptes courants</i>	128	116	5 781 674 €	5 025 798 €	
<i>Obligations convertibles</i>	149	134	20 147 437 €	19 424 403 €	
<b>Montant total</b>			<b>62 737 400 €</b>	<b>58 703 231 €</b>	

<b>Valorisation du portefeuille au 30.06.2013</b>	<b>64 219 740 €</b>
---	---------------------

### Contribution au résultat consolidé au 30 juin 2013

La contribution des activités de capital investissement au résultat du Groupe est de -1.535 K€ (dont part du Groupe - 796 K€) contre respectivement -778K€ et - 363 K€ au 30 juin 2012.

Cette situation est la conséquence de la difficulté à assurer la rotation des lignes de participations - cf. supra - ainsi qu'à une situation économique qui a freiné le développement des PME.

Ces résultats ne remettent cependant pas en question les potentiels de plus-values sur les portefeuilles qui sont de l'ordre de 16 M€ et qui devraient être extériorisés au cours des 5 prochaines années.

### Perspectives – Activités et Résultats

- Les incertitudes relatives au renouvellement des conventions de garantie BPI France – ex OSEO – ont été provisoirement levées en ce qui concerne INOVAM et Nord Création pour 2013. La pérennité de ces dispositifs de garantie est une condition déterminante aux capacités de financement des projets en capital-amorçage, capital-risque voire capital-développement des PME, projets qui sont par nature éminemment risqués. Or, il demeure de nombreuses incertitudes sur les modalités qui seront proposées pour les prochaines années. Nous demeurons particulièrement vigilants, en nous appuyant en particulier sur les actions menées par l'AFIC. Les incertitudes sont plus fortes encore concernant les dispositifs « hors conventions » qui concernent notamment Croissance Nord Pas-de-Calais et les Sociétés Locales et Sectorielles d'Investissement.
- INOVAM poursuit ses avancées dans les dossiers SRA et FIRA :

- Les statuts et les conditions d'organisation de la future SRA – FINOVAM – ont été finalisés. L'animation commerciale sera assurée principalement par l'équipe qui assure l'animation d'INOVAM. La gestion juridique sera assurée par les équipes de l'IRD et la gestion comptable sera réalisée par les équipes de FINORPA.
- Le recrutement du futur président du directoire de FINOVAM et du FIRA a été confié à un cabinet externe. A ce stade, le choix n'a pas été finalisé.
- Le détail du portefeuille d'INOVAM a été transmis à FINORPA en vue du transfert de lignes de participation INOVAM de l'ordre de 4,5 M€, assurant ainsi une trésorerie disponible pour investir de l'ordre de 6 M€, répartie à parité entre INOVAM et FINORPA
- Dans le cadre du FIRA, l'engagement financier des régions Lorraine et Picardie, en plus du Nord Pas-de-Calais, pour 3 M€ chacune a été confirmé. Ceci conforte la capacité à « monter » un fonds de 30 M€, sous réserve de validation par le Fonds National d'Amorçage. Le choix du futur Président du directoire du FIRA demeure un point essentiel à la réussite de ce projet collectif, qui aurait un caractère exemplaire, par sa dimension multirégionale (4 régions).
- L'objectif de présentation du dossier de candidature FNA avant fin 2013 est, à ce stade, maintenu.

**Compte tenu des perspectives de rotation des lignes de participation voire de reprises de provisions estimées à ce stade, ainsi que des interventions prévues sur le portefeuille, la contribution des activités de capital investissement pourrait être proche de l'équilibre à fin 2013.**

### 3 – ACTIVITE IMMOBILIERE IMMOBILIER D'ENTREPRISES

#### Activité

ACTIVITE			
	Cumul		% de variation
	juin-13	juin-12	
<i>Contacts</i>	43	45	-4%
<i>Dossiers mis à l'étude</i>	5	9	-44%
<i>Dossiers comités</i>	2	7	-71%
<i>Dossiers agréés</i>	2	6	-67%

#### Exploitation

EXPLOITATION			
	Cumul		% de réalisation
	juin-13	juin-12	
<b>Versements</b>	<b>5 830 834 €</b>	<b>5 680 144 €</b>	<b>3%</b>
<i>Terrains et Constructions</i>	3 769 600 €	5 672 037 €	-34%
<i>Capital</i>	1 842 200 €	0 €	
<i>Comptes courants et obligations convertibles</i>	219 035 €	8 107 €	2602%
<i>Nbre de nouveaux dossiers versés</i>	2	0	
<b>Sorties</b> (en prix d'acquisition)	<b>1 911 313 €</b>	<b>50 706 €</b>	<b>3669%</b>
<i>Terrains et Constructions</i>	1 722 713 €	0 €	
<i>Capital, C/C et O/C</i>	188 600 €	50 706 €	272%
<i>+/- Value brute globale</i>	625 749 €	29 000 €	2058%

PORTEFEUILLE			
	Montant		% de variation
	juin-13	juin-12	
<i>Immeubles</i>	113 803 656 €	113 968 101 €	0%
<i>Juste Valeur Immeubles</i>	116 567 817 €	115 889 245 €	1%
<i>SCI</i>	5 863 481 €	4 149 733 €	41%
<i>Juste Valeur Capital</i>	7 684 017 €	6 221 147 €	24%
<i>Comptes courants et o/c</i>	2 627 949 €	2 428 587 €	8%
<i>Juste Valeur c/c et o/c</i>	2 112 879 €	2 041 146 €	4%
<b>Total Valeur Historique</b>	<b>122 295 086 €</b>	<b>120 546 421 €</b>	<b>1%</b>
<b>Total Juste Valeur</b>	<b>126 364 713 €</b>	<b>124 151 538 €</b>	<b>2%</b>
<i>Dettes bancaires</i>	62 719 177 €	69 609 701 €	-10%
<i>Comptes courants IRD</i>	4 937 699 €	11 487 570 €	-57%

INFORMATIONS						
	Nombre	Montant	Quote-part IRD	Loyers annuels	Rentabilité locative	Vacance locative
	juin-13	juin-13	juin-13	juin-13	juin-13	juin-13
<i>Montant global opérations immobilières</i>	57	202 592 655 €	159 138 804 €	13 482 187 €	7,54%	455 238 €
<i>Sur SCI</i>	37	88 788 999 €	68 446 029 €	6 126 629 €	6,90%	138710 €
<i>Sur immeubles construits</i>	15	90 137 624 €	70 097 623 €	7 355 558 €	8,16%	316528 €
<i>Sur terrains et Immo en cours de construction</i>	5	23 666 031 €	20 595 152 €	0 €		0 €

### Contribution au résultat consolidé au 30 juin 2013

La contribution des activités immobilières au résultat du Groupe est de +3.228 K€ (dont part du Groupe + 2.829 K€) contre respectivement + 2.465 K€ et + 2.002 K€ au 30 juin 2012.

Le remboursement des dettes assuré mécaniquement par le paiement des loyers, s'agissant d'immeubles quasi-intégralement loués, assure une contribution significative au résultat consolidé en normes IFRS. Parallèlement, la rotation des actifs et le recours à des co-investisseurs (financiers et privés) permettent de reconstituer les ressources nécessaires au financement des projets.

### **Perspectives – Activités et Résultats**

- Les co-investissements avec des entrepreneurs – dans le cadre de BATIXIS – demeurent incertains sur le second semestre, les opérations en étude ayant peu de probabilité d'aboutissement avant fin 2013 malgré de nombreux contacts, les incertitudes économiques provoquant le report de nombreux investissements.
- Les résultats des études d'implantation du siège social d'un Groupe international sur le site de La Pilaterie sont attendus pour fin octobre. Ce projet, s'il aboutit, permettra d'engager les travaux d'aménagement des autres terrains disponibles, notamment au travers de « plateformes d'accueil de PME ».
- La commercialisation des programmes d'aménagement se poursuit avec de nombreux contacts avec des PME qui nous font part d'un vif intérêt.
- La rotation des actifs FORELOG se poursuit, permettant de dégager des plus-values significatives, mais aussi de se doter des ressources nécessaires à la rénovation de ce parc immobilier locatif.

**Compte tenu des cessions en cours de négociation mais aussi du remboursement des dettes par le paiement des loyers, la contribution des activités immobilières au résultat du Groupe devrait demeurer élevée sur le second semestre.**

## **BATIXIS**

<b>ACTIVITE</b>				
	<b>Nombre</b>	<b>Cumul</b>		<b>% de variation</b>
	juin-13	juin-13	Juin-12	
<i>Contacts</i>	3	24	45	-47%
<i>Dossiers mis à l'étude</i>	0	4	9	-56%
<i>Dossiers comités</i>	0	2	7	-71%
<i>Dossiers agréés</i>	0	2	6	-67%
<i>Stock de dossiers à l'étude*</i>	6			

Le premier semestre 2013 confirme le rythme de l'année 2012 qui a été marquée par un net ralentissement de l'activité de co-investissement de BATIXIS, comme en témoigne le nombre de dossiers passés en comité.

Toutefois, l'activité commerciale reste soutenue en termes de contacts et de participations au montage d'opérations de taille significative dans les filiales.

La société développe également les missions de service technique sous forme de prestations à des tiers, comme par exemple : la chartreuse de Neuville.

Enfin le rythme des objectifs de cession arrêtés au budget 2013 est tenu.

### **Activité locative**

Au premier semestre 2013, les immeubles en exploitation ont généré des revenus locatifs pour un montant de 650,6 K€:

## Exploitation

EXPLOITATION			
	Cumul		% de réalisation
	juin-13	juin-12	
<b>Versements</b>	<b>348 635 €</b>	<b>8 107 €</b>	<b>4200%</b>
<i>Terrains et Constructions</i>	54 600 €	0 €	
<i>Capital</i>	75 000 €	0 €	
<i>Comptes courants et obligations convertibles</i>	219 035 €	8 107 €	2602%
<i>Nbre de nouveaux dossiers versés</i>	1	0	

<b>Sorties</b> (en prix d'acquisition)	<b>1 911 313 €</b>	<b>50 706 €</b>	<b>3669%</b>
<i>Terrains et Constructions</i>	1 722 713 €	0 €	
<i>Capital, C/C et O/C</i>	188 600 €	50 706 €	272%
<i>+/- Value brute globale</i>	625 749 €	29 000 €	2058%

Ces chiffres illustrent :

- le ralentissement de l'activité de co-investissement : un seul dossier versé, deux tiers des sommes versées correspondant de plus à des compléments sur d'anciens dossiers,
- l'accent donné aux arbitrages des actifs les moins stratégiques qui ont atteint une réelle maturité.

CONCOURS A VERSER (Dossiers comités)			
	Nombre	Montant	Montant global opération immobilière
	juin-13	juin-13	juin-13
<i>Immeubles en direct</i>	1	100 718 €	175 486 €
<i>Prise de participations</i>	2	245 000 €	2 777 000 €
<b>Total</b>	<b>3</b>	<b>345 718 €</b>	<b>2 952 486 €</b>

## Portefeuille

PORTEFEUILLE			
	Montant		% de variation
	juin-13	juin-12	
<i>Immeubles</i>	14 461 469 €	15 927 674 €	-9%
<i>Juste Valeur Immeubles</i>	15 166 926 €	16 178 752 €	-6%
<i>SCI</i>	4 096 281 €	4 149 733 €	-1%
<i>Juste Valeur Capital</i>	5 916 817 €	6 221 147 €	-5%
<i>Comptes courants et o/c</i>	2 627 949 €	2 428 587 €	<b>8%</b>
<i>Juste Valeur c/c et o/c</i>	2 112 879 €	2 041 146 €	4%
<b><i>Total Valeur Historique</i></b>	<b>21 185 699 €</b>	<b>22 505 994 €</b>	<b>-6%</b>
<b><i>Total Juste Valeur</i></b>	<b>23 196 622 €</b>	<b>24 441 045 €</b>	<b>-5%</b>
<i>Dettes bancaires</i>	7 716 879 €	8 828 728 €	-13%
<i>Comptes courants IRD</i>	4 937 699 €	11 487 570 €	-57%

La diminution du portefeuille est la conséquence de la prédominance des arbitrages par rapport aux investissements. A noter que la diminution des justes valeurs est moins importante que celle du portefeuille.

### Perspectives BATIXIS

- Signature de l'acte authentique pour la cession de PCIC à ESCAUDOEUVRE
- Location des deux dernières cellules de 130 + 300 m<sup>2</sup> sur M5 (en cours pour les 300m<sup>2</sup> avec PABO)
- Signature de l'acte authentique pour la cession du M5 à VILLENEUVE D'ASCQ
- Location de la dernière cellule de 301 m<sup>2</sup> sur MARQUETTE
- Location de la dernière cellule de 62 m<sup>2</sup> sur POSTE REPUBLIQUE
- Cession des parts EURINVEST (EURALILLE)
- Signature de l'acte authentique pour la cession du terrain de FEE DES REVES à FONTAINEBLEAU

## **GROUPE AVENIR ET TERRITOIRES**

### **Activité**

- Une augmentation de capital de 1,75 M€ a eu lieu le 23 mai 2013 portant le capital social de 17 801 k€ à 19 157 k€, afin de financer l'acquisition et les projets de la SCI FIMMO 2007 et la SCI EPHIMMO.
- Une nouvelle augmentation de capital a été décidée le 29 juin 2013 pour 1 101 200,00 €, plus prime d'émission de 319 898,60 €, soit un total de 1 421 098,60 € afin de financer le projet de construction du siège de la direction régionale de SPIE ENERGIE.
- Les parts de la SCI FIMMO 2007 ont été acquises dans le but de réaliser la construction du siège social de la société SPIE ENERGIE. (VEFA signée au en juillet 2013)
- 40 % des parts de la SCI EPHIMMO (dont le solde soit 60 % est détenu par la Caisse d'Épargne Nord de France Europe) ont été acquises afin de construire le siège social de la société EIFFAGE.
- Un bail a été signé avec ERDF pour la Tour EURAVENIR pour une surface de 1982 m<sup>2</sup>, soit 64 % de la surface totale.

### **Exploitation**

Les produits d'exploitation se sont élevés à 1 502 K€ au 30 juin 2013 pour 1 571 K€ au 30 juin 2012 et pour 1 392 K€ budgétés soit un écart favorable de + 109 K€ (dont loyers 1.164 K€)

POUR MEMOIRE, AVENIR ET TERRITOIRES détient 100 % de SCI TOUR EURAVENIR et SCI BUREAUX DU SART.

### **Perspectives**

Pose de la 1ère pierre du bâtiment EIFFAGE le 20 septembre 2013, livraison et mise en location du bâtiment TOUR EURAVENIR fin 2013 / début 2014, livraison du bâtiment SPIE ENERGIE début 2014.

## Portefeuille

PORTEFEUILLE			
	Montant		% de variation
	juin-13	juin-12	
<i>Immeubles</i>	54 798 550 €	50 072 079 €	9%
<i>Juste Valeur Immeubles</i>	56 820 731 €	51 742 145 €	10%
<i>SCI</i>	1 767 200 €	0 €	
<i>Juste Valeur Capital</i>	1 767 200 €	0 €	
<i>Comptes courants et o/c</i>	0 €	0 €	
<i>Juste Valeur c/c et o/c</i>	0 €	0 €	
<b>Total Valeur Historique</b>	<b>56 565 750 €</b>	<b>50 072 079 €</b>	<b>13%</b>
<b>Total Juste Valeur</b>	<b>58 587 931 €</b>	<b>51 742 145 €</b>	<b>13%</b>
<i>Dettes bancaires + c/c Gipel</i>	30 329 958 €	32 821 088 €	-8%

## AMENAGEMENT ET TERRITOIRES

### Activité

La société a pour activité de réaliser des opérations d'aménagement et de promotion sur des parcs d'activité afin d'accueillir des PME.

Un premier projet est en phase de développement à CAPPELLE TEMPLEUVE.

Le permis d'aménager a été obtenu pour une première tranche de 9 ha sur CAPPELLE EN PEVELE pour la réalisation d'un programme de locaux d'activités et de bureaux sur une vingtaine de lots. Les travaux d'aménagement sont achevés à l'exception des finitions. Un contrat de partenariat a été signé avec la société TERESEO pour la construction d'immeuble en bois. Deux prospects sont en contacts avancés. Les permis de construire sont en préparation.

### Perspectives

Un contrat de concession d'aménagement a été signé avec Lille Métropole Communauté Urbaine pour un parc d'activités à HERLIES. Les négociations foncières n'ayant pas abouti à l'amiable avec les propriétaires, une procédure d'expropriation, sur délégation de LMCU, a été engagée. Le juge de

première instance a fixé des montants d'indemnisation que LMCU et nous-mêmes jugeons trop élevés. Il a été fait appel de cette décision.

Une dizaine de prospects a pris contact avec nous.

Le projet porte sur 14 ha d'activités pour une cinquantaine de lots.

La société a répondu à un appel d'offres lancé par la Communauté d'Agglomération de Cambrai pour l'aménagement d'une zone commerciale de 20 ha. L'attribution aura lieu fin 2013.

Plusieurs opérations sont attendues, pour lesquelles Aménagement & Territoires ne manquera pas de se porter candidat (Hazebrouck, Halluin, Steenvoorde,...).

## **IMMOBILIER D'HABITAT**

### **FORELOG**

#### **Activité**

- Fin du chantier de RADINGHEM EN WEPPE
- Vente de 3 appartements et 8 maisons, et signature de compromis pour 2 appartements et 4 maisons (dont 2 appartenant à FORELOG), l'ensemble représentant un prix de cession de 4.813 k€, et 2.555 K€ de plus-values.
- Commercialisation d'appartements de l'HOTEL DES POSTES en VEFA
- Préparation de la fusion absorption des SCI par FORELOG

#### **Exploitation**

Les produits d'exploitation s'élèvent à 667 K€ au 30 juin 2013 contre 721 K€ au 30 juin 2012, cette diminution s'expliquant par les ventes de maisons. Le taux de vacance à fin juin s'élevait à 13.10 %, contre 6.31 % fin juin 2012, conséquence directe d'un marché de la location particulièrement tendu ; La société a d'ailleurs été contrainte de minorer certains loyers pour faciliter la commercialisation.

Le parc reste stable puisqu'à fin juin 99 logements étaient en location (100 en 2012).

11 ventes ont été signées au 1er semestre (à l'identique de 2012) pour un prix de cession global de 2.614 K€ qui générera une plus-value de 1.644 K€.

6 compromis ont été conclus pour un montant de 2.208 K€ qui dégagera une plus-value de 928 K€, soit un potentiel de ventes cumulé à fin juin de 4.822 K€ avec une plus-value cumulée de 2.572 K€.

#### **Perspectives**

La fusion absorption par FORELOG de ses 5 SCI, destinée à alléger les coûts de structure, est en cours d'achèvement. Elle sera mise en œuvre au cours du troisième trimestre avec effet rétroactif au 1er janvier 2013.

21 logements pourraient être cédés d'ici la fin d'année (sans compter 1 à 3 lots de la VEFA de l'HOTEL DES POSTES). Le patrimoine devrait atteindre 98 logements fin 2013.

## **COMPAGNIE METROPOLITAINE D'INVESTISSEMENT - VILOGIA**

CMI porte principalement des participations relevant d'une part du secteur du logement réglementé (HLM) et d'autre part du secteur du logement libre.

CMI détient des participations significatives dans :

VILOGIA SERVICES - SA HLM,

VILOGIA PRIMO - SA HLM,

VILOGIA PREMIUM – SA COOPERATIVE HLM,

CMI est également titulaire d'une participation VILOGIA (SA HLM) et en détient le contrôle par le biais de sa détention en la société VILOGIA SERVICES.

Rappelons que dans le cadre de la simplification juridique du groupe, l'Assemblée Générale Extraordinaire des Associés du 27 Novembre 2012, a décidé une réduction du capital social d'un montant de 2.250.000,00 € par voie de remboursement partiel de toutes les actions.

A l'AGO du 27 février 2013, il a été décidé de mettre en distribution un dividende de 663 750 €.

Au cours du 1er trimestre 2013, IRD NORD PAS DE CALAIS a cédé au GIPEL (18 475 actions), qu'elle détient au capital de CMI S.A.S. au prix de 1,54 € par action. La cession du solde des actions (351 022 actions) devrait intervenir au bénéfice du GPI NORD de France.

## **4 - ACTIVITES D'INTERMEDIATION**

### **NORD TRANSMISSION**

#### **Activité**

19 mandats ont été signés pour un potentiel de facturation de 1 618 K€.

#### **Exploitation**

L'activité de transmission d'entreprises a été fortement déstabilisée en 2012 en raison des incertitudes fiscales et de la conjoncture:

- Incertitude sur le mode d'imposition des plus-values,
- Non déductibilité des intérêts d'emprunts pour les holdings,
- Problèmes de marge sur les carnets de commandes prises par les cédants, prises de marchés à perte générant la réticence des acquéreurs...

Le premier semestre 2013 marque cependant une reprise des transactions

EXPLOITATION					
	Cumul		Cumul		% de variation cumul montant
	juin-13	juin- 12	juin-13	juin- 12	
<i>Facturation</i>					
<i>Acquisitions</i>					
<i>Cessions</i>	2		90 623 €	34 110 €	
<i>Autres</i>	1		100 000 €		
<b>Total exploitation</b>	<b>3</b>		<b>190 623 €</b>	<b>34 110 €</b>	<b>459 %</b>

Il convient de noter que 2 opérations réalisées en toute fin de semestre portent le CAHT à 333 123 € (142 500 € en factures à établir).

### Portefeuille

19 mandats sont en portefeuille pour un potentiel de facturation de 1 618 K€.

### Perspectives

Le budget annuel de 600 k€ de chiffre d'affaires devrait être atteint malgré un certain nombre d'aléas.

L'absorption de RESALLIANCE ET ASSOCIES et de SOREX IMMOBILIER par NORD TRANSMISSION sera achevée au cours du trimestre avec effet rétroactif au 01.01.13.

La création de l'activité « audit et conseils » a permis d'élargir les capacités d'intervention de NORD TRANSMISSION, en appui des activités de capital investissement du Groupe mais aussi dans le cadre de mandats externes de recherches de fonds.

**CAUTIONNEMENT MUTUEL – NORD FINANCEMENT (Société non consolidée)**

ACTIVITE			
	Cumul		% de variation
	juin-13	juin-12	
<i>Rdv Entreprises</i>	198	180	10%
<i>Contacts</i>	110	127	-13%
<i>Dossiers mis à l'étude</i>	63	60	5%
<i>Dossiers comités</i>	39	47	-17%
<i>Dossiers agréés</i>	38	44	-14%
<i>Dossiers sans suite</i>	80	76	5%
<i>  refus comité</i>		3	-100%
<i>  refus partenaire</i>	2	4	-50%
<i>  refus client (Taux)</i>	2	1	100%
<i>  refus client (Garantie)</i>	2	4	-50%
<i>  refus client (report ou abandon)</i>	21	25	-16%
<i>  autres</i>	53	39	36%
<i>Concours versés</i>	40	45	-11%
<i>Concours versés (en montant)</i>	5 903 887 €	6 763 205 €	-13%
<i>Garantie Nord Financement</i>	2 679 981 €	2 745 800 €	-2%
<i>Taux de garantie moyen</i>	45,4%	40,6%	12%

L'activité sur le premier semestre bien que soutenue en termes de RDV a été décevante en termes de dossiers agréés et de décaissements.

En effet, malgré les efforts commerciaux déployés qui ont permis de rencontrer près de 200 entreprises, les PME demeurent en situation d'attente, et nombre d'entre elles ont décalé leurs programmes – cf. nombre de projets en sans-suite.

Dans le même temps, la concurrence bancaire s'est fortement accrue sur les projets de qualité et, malgré un positionnement reconnu, Nord Financement est régulièrement exclu de tours de tables en raison de positions bancaires « court-termistes ».

<b>EXPLOITATION</b>			
	<b>Cumul</b>		<b>% de variation</b>
	juin-13	juin-12	
<i>Souscriptions appelées</i>	134 778 €	172 976 €	-22%
<i>Facturation des commissions</i>	24 346 €	29 320 €	-17%
<i>d'apport</i>	19 846 €	26 820 €	-26%
<i>d'ouverture de compte</i>	4 500 €	2 500 €	80%
<i>Commissions de garantie (M-1)</i>	84 396 €	106 294 €	-21%
<i>Frais de dossiers et d'ingénierie</i>	23 850 €	13 110 €	82%

	<b>Montant</b>		<b>% de variation</b>
	juin-13	juin-12	
<i>Encours garantis sains</i>	31 120 463 €	33 827 560 €	-8%
<i>Encours garantis douteux</i>	1 807 928 €	1 160 400 €	56%
<i>Encours garantis contentieux</i>	3 515 285 €	2 766 874 €	27%

	Nombre	Montant
	juin-13	juin-13
<i>Dossiers en préparation comités</i>	28	5 800 009 €
<i>Dossiers agréés par partenaires</i>	9	2 665 000 €
<i>Dossiers agréés par partenaires et clients</i>	11	5 935 392 €
<i>Contrats signés</i>	13	1 094 749 €
<b>TOTAL</b>	<b>61</b>	<b>15 495 150 €</b>

## Perspectives

Des discussions ont actuellement lieu avec le Groupe Crédit Coopératif afin d'élargir les capacités d'interventions de Nord financement tant en termes de produits qu'au niveau géographique. D'autres discussions afin d'adapter la rémunération de Nord Financement en fonction des risques (dont le coût est croissant compte tenu de la conjoncture) et des démarches déployées (rémunération des apports).

A défaut, un repositionnement de NORD FINANCEMENT sera engagé.

## ACTIVITES DE CONSEIL - RESALLIANCE CONSEIL – GROUPE MAP

Le CA HT net retraité des interco du groupe se monte à 1 300 992 € pour le premier semestre 2013, contre 1 718 387 € pour le semestre comparable de l'année précédente, soit une baisse de 24 %.

	1er semestre 2013	1er semestre 2012	Variation
MAP	3 806 €	4 502 €	-15,0%
Market Audit	1 024 288 €	1 369 451 €	-25,0 %
Tous Terrains Associés	272 898 €	344 434 €	-19,0 %
<b>Total</b>	<b>1 300 992 €</b>	<b>1 718 387 €</b>	<b>- 24,0 %</b>

Cette baisse importante est due à un très mauvais premier trimestre. Le second trimestre a permis de relever la situation tout en demeurant en baisse par rapport à l'année dernière.

## **MARKET AUDIT**

Dans un contexte très tendu, Market Audit enregistre une baisse de son CA de 25%. A noter que ceci est comparable à la baisse de l'année dernière, alors que l'exercice 2012 s'est finalement terminé de manière positive. Cependant, des clients très importants se sont désengagés de toutes leurs études marketing sur le premier trimestre de l'année.

## **TOUS TERRAINS ASSOCIES**

La baisse du CA total de l'entreprise est dû à la fois à la baisse des clients extérieurs au groupe et également à Market Audit, qui a modifié sa structure d'études.

On notera la surperformance de TTA par rapport à Market Audit, dans un contexte de concurrence équivalent.

## **Perspectives 2013**

Encore plus que les années précédentes, les derniers mois de l'année seront décisifs pour les résultats. Des mesures draconiennes de réduction des coûts sont engagées depuis plusieurs semestres. Elles sont poursuivies afin d'avoir un niveau de charges fixes en phase avec l'activité.

## **ATTESTATION DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL**

Je soussigné,

Monsieur Marc VERLY, Directeur Général de l'INSTITUT REGIONAL DE DEVELOPPEMENT DE LA REGION NORD PAS DE CALAIS, Société Anonyme au capital de 44.274.913,25 €, dont le siège social est situé à EURALILLE (59777) – EURALLIANCE – Porte A, 2 avenue de Kaarst, inscrit au RCS de LILLE sous le numéro 456 504 877,

Atteste, à ma connaissance, que les comptes consolidés arrêtés au 30/06/2013 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 2013, 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 LILLE,  
Le 27 septembre 2013

Le Directeur Général  
MARC VERLY



**KPMG AUDIT NORD**  
159 avenue de la Marne  
59705 Marcq en Baroeul Cedex  
France

**AEQUITAS**

**Département Audit**  
9 rue Delesalle  
ZAC du Pré Catelan  
59110 La Madeleine

**Institut Régional de Développement de la région Nord  
Pas-de-Calais SA**

**Rapport des commissaires aux comptes  
sur l'information financière semestrielle 2013**

Période du 1er janvier 2013 au 30 juin 2013  
Institut Régional de Développement de la région  
Nord Pas-de-Calais SA  
2 avenue de Kaarst - 59777 Euralille



**KPMG AUDIT NORD**  
159 avenue de la Marne  
59705 Marcq en Baroeul Cedex  
France

**AEQUITAS**

**Département Audit**  
9 rue Delesalle  
ZAC du Pré Catelan  
59110 La Madeleine

## **Institut Régional de Développement de la région Nord Pas-de-Calais SA**

Siège social : 2 avenue de Kaarst - 59777 Euralille  
Capital social : €44 274 913,25

### **Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2013**

Période du 1er janvier 2013 au 30 juin 2013

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

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

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés condensés de la société Institut Régional de Développement de la région Nord Pas-de-Calais SA, relatifs à la période du 1<sup>er</sup> janvier 2013 au 30 juin 2013, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

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

#### **I – Conclusion sur les comptes**

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

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

**II – Vérification spécifique**

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

Marcq en Baroeul, le 26 septembre 2013

La Madeleine, le 26 septembre 2013

KPMG Audit Nord

AEQUITAS

Patrick Lequint  
*Associé*

Jean-François Darrousez  
*Associé*