



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

**Aequitas Audit**

9 rue Delesalle  
ZAC du Pré Catelan  
59110 La Madeleine



# Groupe IRD SA

## **Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels**

Exercice clos le 31 décembre 2021

Groupe IRD SA

40 rue Eugène Jacquet - 59700 Marcq-en-Baroeul

*Ce rapport contient 37 pages*



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

**Aequitas Audit**

9 rue Delesalle  
ZAC du Pré Catelan  
59110 La Madeleine



## Groupe IRD SA

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

## Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2021

A l'Assemblée générale de la société Groupe IRD,

### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos Assemblées générales, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Groupe IRD SA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021 tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

### Fondement de l'opinion

#### *Référentiel d'audit*

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

#### *Indépendance*

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport, et, notamment, nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n°537/2014.

### **Justification des appréciations - Points clés de l'audit**

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

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

### **Évaluation des titres de participation**

#### *Risques identifiés*

Au 31 décembre 2021, les titres de participation figurent à l'actif du bilan pour un montant total de 88 141 K€, et représentent 56 % du total de bilan.

Comme indiqué dans la note 1.2.3 de l'annexe aux comptes annuels, les titres de participation sont évalués à leur coût d'acquisition et dépréciés sur la base de leur valeur d'inventaire correspondant à la quote-part dans les capitaux propres corrigés des plus-values latentes sur les actifs sous-jacents.

Selon la nature de l'activité des titres de participation, l'estimation des valeurs d'inventaire repose principalement sur des méthodes d'évaluation et jugements menés par la Direction pour l'évaluation des actifs sous-jacents, à savoir : pour les sociétés immobilières, l'estimation de la juste valeur des immeubles de placement est fondée sur la base d'expertises immobilières externes indépendantes ainsi que des évaluations internes ; pour les sociétés de capital investissement, l'estimation de la juste valeur des actifs financiers est communiquée par les sociétés de gestion.

En raison des montants significatifs et des estimations inhérentes aux méthodes d'évaluation retenues pour la détermination des valeurs d'inventaire, nous avons considéré que l'évaluation des titres de participation constituait un point clé de notre audit.

*Procédures d'audit mises en œuvre en réponse à ce risque*

Pour apprécier le caractère raisonnable de l'estimation des valeurs d'inventaire des titres de participation, sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté principalement à :

- apprécier que la méthode d'évaluation des valeurs d'inventaire retenue par la Direction présente un caractère approprié par rapport à la nature de l'activité des titres de participations ;
- s'assurer que les capitaux propres retenus concordent avec les comptes annuels des entités valorisées ;
- vérifier que les retraitements opérés sur ces capitaux propres sont fondés sur une documentation probante des justes valeurs des actifs sous-jacents retenues par la Direction. Pour ce faire, nos travaux ont consisté notamment :
  - Pour les immeubles de placement ayant fait l'objet d'une expertise immobilière externe indépendante : à prendre connaissance des procédures de désignation des experts ; à rapprocher les justes valeurs retenues dans les comptes par la Direction avec les résultats des expertises externes ; à apprécier la concordance des données locatives retenues par les experts avec les différents états locatifs obtenus lors de travaux ; et à apprécier l'origine des variations significatives des justes valeurs de la période ;
  - Pour les immeubles de placement ayant fait l'objet d'une évaluation interne à la juste valeur : à analyser les hypothèses retenues par la Direction pour la construction et la détermination des taux de capitalisation ; à apprécier, par sondage, la concordance des données locatives utilisées avec les différents états locatifs obtenus lors de travaux ; et à apprécier l'origine des variations significatives des justes valeurs de la période ;
  - Pour les actifs financiers dont l'évaluation a été communiquée par les sociétés de gestion : à prendre connaissance des procédures d'évaluation et apprécier les modalités de mise en œuvre des estimations à la juste valeur ; à apprécier les méthodes et hypothèses d'évaluation retenues et mener des entretiens avec certains directeurs de participations des sociétés de gestion, en présence de la Direction ; à vérifier, par sondage, la concordance des données financières retenues avec les derniers comptes annuels ou reporting intermédiaires ; à prendre connaissance des procédures d'approbation des justes valeurs par la Direction ; à vérifier, par sondage, la concordance de la juste valeur retenue par la Direction avec les derniers éléments communiqués par les sociétés de gestion ; à comparer les estimations retenues pour des périodes précédentes avec les réalisations correspondantes à des cessions réalisées au cours de la période ; à apprécier l'origine des variations significatives des justes valeurs de la période.

Au-delà de l'appréciation des valeurs d'inventaire des titres de participation, nos travaux ont consisté également à apprécier les dépréciations éventuelles des comptes courants débiteurs au regard des analyses effectuées sur les titres de participation.

**Vérifications spécifiques**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

***Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires***

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 du code de commerce.

***Informations relatives au gouvernement d'entreprise***

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport de gestion du Conseil d'administration consacrée au gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L.225-37-4, L.22-10-10 et L.22-10-9 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-9 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

***Autres informations***

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

## **Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires**

### ***Format de présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel***

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n°2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L.451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du Directeur général.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes annuels qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

### ***Désignation des commissaires aux comptes***

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Groupe IRD SA par vos Assemblées générales du 28 juin 2011 pour le cabinet KPMG Audit Nord et du 28 mai 2004 pour le cabinet Aequitas Audit.

Au 31 décembre 2021, le cabinet KPMG Audit Nord était dans la 11<sup>ème</sup> année de sa mission sans interruption et le cabinet Aequitas Audit dans la 18<sup>ème</sup> année sans interruption.

Par ailleurs, le cabinet Fiduciaire du Nord, membre du réseau KPMG était précédemment commissaire aux comptes de l'entité de 2005 à 2010. Le cabinet Solireco était précédemment commissaire aux comptes de l'entité de 1982 à 2003, avant sa fusion absorption par le cabinet Aequitas Audit (anciennement cabinet Lagoutte).

### **Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels**

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'administration.

### **Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels**

#### *Objectif et démarche d'audit*

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé

que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

#### *Rapport au comité d'audit*

Nous remettons au comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

#### Les commissaires aux comptes

Marcq en Baroeul, le 27 avril 2022

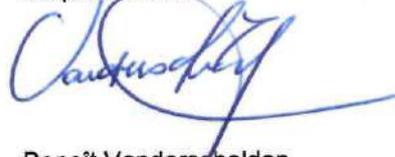
KPMG Audit Nord



Arnaud Delpierre  
Associé

La Madeleine, le 27 avril 2022

Aequitas Audit

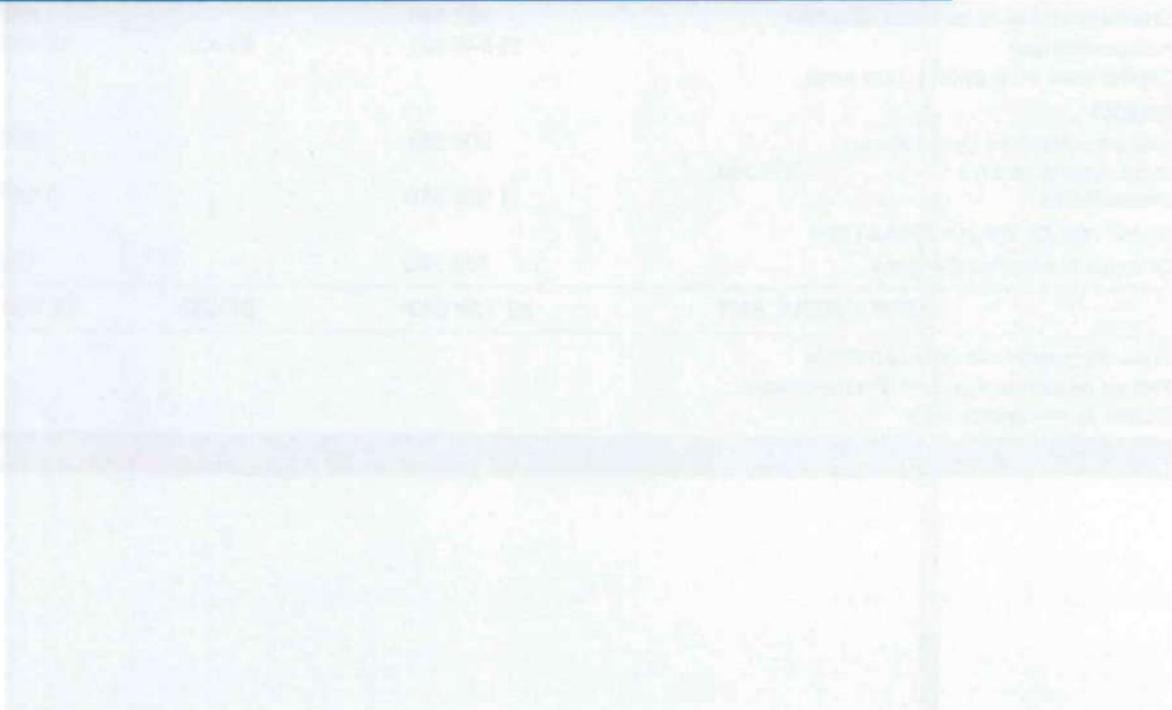


Benoît Vanderschelden  
Associé

# **GROUPE IRD**

**40 Rue EUGENE JACQUET  
59700 MARCQ-EN-BAROEUL**

*Comptes au 31/12/2021*



Rubriques	Montant Brut	Amort. Prov.	31/12/2021	31/12/2020
Capital souscrit non appelé				
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires	101 053	100 264	788	13 862
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances, acomptes sur immo. incorporelles				
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Terrains	967 380		967 380	967 380
Constructions	1 057 732	264 278	793 454	811 401
Installations techniques, matériel, outillage				
Autres immobilisations corporelles	1 118 580	393 493	725 086	740 272
Immobilisations en cours	41 389		41 389	14 246
Avances et acomptes				
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>				
Participations par mise en équivalence				
Autres participations	89 271 181	1 129 915	88 141 266	88 111 894
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés	44 594 223	696 613	43 897 611	28 935 749
Prêts	63 467		63 467	96 701
Autres immobilisations financières	1 181 231		1 181 231	1 461 324
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>138 396 236</b>	<b>2 584 563</b>	<b>135 811 673</b>	<b>121 152 829</b>
<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				
Matières premières, approvisionnements				
En-cours de production de biens				
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
<b>CREANCES</b>				
Créances clients et comptes rattachés	887 449		887 449	930 708
Autres créances	19 548 321	84 422	19 463 900	16 236 805
Capital souscrit et appelé, non versé				
<b>DIVERS</b>				
Valeurs mobilières de placement	206 383		206 383	237 729
(dont actions propres : 206 383)				
Disponibilités	1 987 076		1 987 076	2 620 134
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>				
Charges constatées d'avance	108 783		108 783	72 272
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>22 738 013</b>	<b>84 422</b>	<b>22 653 591</b>	<b>20 097 648</b>
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>161 134 249</b>	<b>2 668 985</b>	<b>158 465 264</b>	<b>141 250 477</b>

Rubriques	31/12/2021	31/12/2020
Capital social ou individuel ( dont versé : 44 274 913 )	44 274 913	44 274 913
Primes d'émission, de fusion, d'apport	13 258 253	13 258 253
Ecarts de réévaluation ( dont écart d'équivalence : )		
Réserve légale	3 819 829	3 709 329
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées (dont rés. Prov. fluctuation cours )		
Autres réserves (dont achat œuvres originales artistes )	5 913 261	5 913 261
Report à nouveau	1 401 877	2 318 211
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>	<b>2 693 835</b>	<b>2 204 379</b>
Subventions d'investissement	13 816	15 289
Provisions réglementées	84 494	84 471
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>71 460 279</b>	<b>71 778 107</b>
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Provisions pour risques	7 954	15 900
Provisions pour charges		
<b>PROVISIONS</b>	<b>7 954</b>	<b>15 900</b>
<b>DETTES FINANCIERES</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	23 450 000	20 700 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	20 167 971	22 123 604
Emprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs )	13 503 236	15 340 754
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	275 612	346 399
Dettes fiscales et sociales	412 933	445 699
<b>DETTES DIVERSES</b>		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	27 254 495	8 663 746
Autres dettes	1 022 401	808 516
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>		
Produits constatés d'avance	910 384	1 027 751
<b>DETTES</b>	<b>86 997 032</b>	<b>69 456 470</b>
Ecarts de conversion passif		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>158 465 264</b>	<b>141 250 477</b>

Rubriques	France	Exportation	31/12/2021	31/12/2020
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	2 497 230		2 497 230	2 599 841
<b>CHIFFRES D'AFFAIRES NETS</b>	<b>2 497 230</b>		<b>2 497 230</b>	<b>2 599 841</b>
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			34 369	97 915
Autres produits			12 001	3 728
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			<b>2 543 599</b>	<b>2 701 484</b>
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements (et droits de douane)				
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			2 852 384	2 720 242
Impôts, taxes et versements assimilés			181 270	179 254
Salaires et traitements			977 696	775 799
Charges sociales			464 881	407 466
<b>DOTATIONS D'EXPLOITATION</b>				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			149 699	145 303
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
Dotations aux provisions				
Autres charges			119 032	125 405
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			<b>4 744 963</b>	<b>4 353 470</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>			<b>-2 201 363</b>	<b>-1 651 986</b>
<b>OPERATIONS EN COMMUN</b>				
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>				
Produits financiers de participations			2 262 370	4 825 082
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				386
Autres intérêts et produits assimilés			1 522	90 925
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges			34 669	47 771
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>			<b>2 298 561</b>	<b>4 964 164</b>
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions			320 954	534 945
Intérêts et charges assimilées			748 549	815 678
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
<b>CHARGES FINANCIERES</b>			<b>1 069 503</b>	<b>1 350 623</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>			<b>1 229 058</b>	<b>3 613 540</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>			<b>-972 305</b>	<b>1 961 554</b>

Rubriques	31/12/2021	31/12/2020
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	44 635	
Produits exceptionnels sur opérations en capital	12 515 945	2 302 097
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		6
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>12 560 580</b>	<b>2 302 102</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	61 151	100 362
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	9 604 541	2 184 040
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions	23	28
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>9 665 715</b>	<b>2 284 429</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>2 894 864</b>	<b>17 673</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	-771 276	-225 152
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>17 402 740</b>	<b>9 967 750</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>14 708 905</b>	<b>7 763 371</b>
<b>BENEFICE OU PERTE</b>	<b>2 693 835</b>	<b>2 204 379</b>

## **SA GROUPE IRD**

Siège Social : 40 Rue Eugène Jacquet  
59700 MARCQ EN BAROEUL  
R.C.S. LILLE 456 504 877  
SIRET 456 504 877 00089

### **ANNEXE AUX COMPTES DU 31 DECEMBRE 2021**

<b>PREAMBULE</b>
------------------

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

Le GROUPE IRD est une société inscrite sur Euronext Paris, compartiment C (FR0000124232).

Sa vocation est d'accompagner le développement, la création, 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 3 pôles : le capital développement, l'immobilier et l'intermédiation (transmission, transactions immobilières).

L'exercice clos le 31 décembre 2021 du GROUPE IRD a été marqué par les événements suivants :

- Perception de dividendes de BATIXIS pour 1 764 K€, de la SCI DU 36 pour 120 K€.
- Souscription de plusieurs lignes de tirages auprès des établissements bancaires au 31/12/2021 : Société Générale pour 4 000 K€, BNP pour 2 000 K€, Crédit Agricole pour 3 000 K€, la Caisse d'Epargne pour 3 000 K€, le Crédit du Nord pour 5 000K€, et le CIC pour 3 000 K€.
- Souscription de nouveaux emprunts obligataires auprès du MEDEF LILLE METROPOLE (1 500 K€), d'ALLIANCE EMPLOI (1 050 K€) et de NORD CROISSANCE (1 K€).
- Le Groupe IRD a distribué en juillet 2021 un dividende unitaire de 1,04€ à ses actionnaires.
- Souscription à l'augmentation de Capital de COBOOST pour 300 K€.

## 1 – PRINCIPES ET METHODES

### 1.1 Principes généraux et référentiel comptable

#### 1.1.1. - Principes généraux

Les comptes sont établis dans le respect des principes comptables :

- prudence,
- coûts historiques,
- continuité d'exploitation,
- indépendance des exercices,
- permanence des méthodes

En appliquant les méthodes d'évaluation du Code de Commerce, ainsi que celles prévues par la loi sur les sociétés commerciales.

#### 1.1.2. - Référentiel comptable

Les comptes ont été établis conformément à la réglementation comptable française en vigueur et notamment les articles L123-12 à L123-28 et R123-172 à R123-208 du code du commerce, ainsi que le plan comptable général (règlement ANC n°2014-03 modifié).

## 1.2 - Principales méthodes

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

### 1.2.1. - Immobilisations incorporelles

Cette rubrique n'incorpore pas de frais de recherche et de développement, les actifs de cette rubrique sont évalués à leur coût d'acquisition, le poste était principalement composé des malis techniques de fusion.

Les malis de fusion sont affectés aux titres de participation et leur valeur est testée lors des tests de dépréciation sur titres. Suite aux changements de la réglementation comptable à compter du 01/01/2016, le mali technique que le GROUPE IRD détenait sur les titres NORD TRANSMISSION a été reclassé comptablement selon sa nature, soit en immobilisations financières.

### 1.2.2. - Immobilisations corporelles

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée prévue :

Immobilisation	Décomposition	Durée d'utilité (en année)	Mode Economique
Constructions structure	80.80 %	45	Linéaire
Constructions menuiserie ext.	5.40 %	20	Linéaire
Constructions chauffage	3.20 %	12	Linéaire
Constructions électricité	4.20 %	20	Linéaire
Constructions ravalement & amélioration	2.70 %	12	Linéaire
Constructions plomberie & sanitaires	3.70 %	20	Linéaire
	<b>100%</b>	<b>39.70</b>	

### 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

### 1.2.3. - Immobilisations financières

Ce poste est composé des titres de participation, des créances rattachées (prêts) aux titres de participation et de dépôts et cautionnements.

La valeur d'entrée des titres de participation correspond au coût d'acquisition des titres. Les frais d'acquisition sur titres sont immobilisés et font l'objet d'un amortissement dérogatoire sur 5 ans en mode linéaire avec prorata temporis.

A la date de clôture, lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constituée du montant de la différence.

Pour les titres de participation ayant une activité immobilière, la valeur d'inventaire correspond à la quote-part dans les capitaux propres corrigés des plus ou moins-values latentes sur les immeubles de placement, celles-ci étant déterminées sur la base des justes valeurs communiquées par les experts immobiliers externes indépendants et/ou les évaluations internes.

Pour les titres de participation ayant une activité de capital investissement, la valeur d'inventaire correspond à la quote-part dans les capitaux propres corrigés des plus-values latentes sur les actifs financiers sous-jacents, celles-ci étant déterminées sur la base des justes valeurs communiquées par les sociétés de gestion.

Pour les titres de participation ayant une activité immobilière, la valeur d'inventaire correspond à la quote-part dans les capitaux propres retraitée des plus ou moins-values latentes.

### 1.2.4. - Créances

Les créances sont valorisées à la valeur nominale.

Les risques de non-recouvrement font l'objet de provisions pour dépréciation appropriées et déterminées de façon individualisée ou sur la base de critères d'ancienneté. Dans le cas où une créance concernerait une société en situation de liquidation ou de redressement judiciaire, les montants dus seraient provisionnés à 100%.

S'agissant des comptes courants débiteurs, quand la situation nette de la filiale devient négative, un test de dépréciation est effectué sur la base de la situation nette comptable retraitée le cas échéant des plus-values latentes. Une dépréciation du compte courant débiteur de la filiale est alors constatée pour un montant correspondant au moins à la quote-part dans la situation nette négative retraitée détenue.

### 1.2.5. - Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont portées à l'actif pour le coût d'achat hors frais accessoires. Des opérations de vendu/acheté sont réalisées en fin d'exercice en vue de :

- a) De dégager les + ou – values latentes, ce qui a pour conséquence d'amener la valeur de ces VMP à la valeur du marché. A défaut il est retenu la valeur à fin décembre 2021 communiquée par les établissements financiers détenteurs de ces valeurs.
- b) Dès lors que les intérêts courus présentent un caractère certain et définitif, ils sont intégrés dans les comptes pour la constatation du produit à recevoir. Une provision est constatée au cas où la valeur de réalisation viendrait à être inférieure à la valeur comptable, avec prise en compte des couvertures le cas échéant.

### **1.2.6. - Engagements de retraite**

Le GROUPE IRD n'a pas retenu la méthode préférentielle qui consiste à comptabiliser l'engagement en matière d'indemnité de départ à la retraite. Toutefois, l'engagement est évalué et est repris dans l'annexe au paragraphe 5.4.

Les engagements de retraite et indemnités assimilées sont couverts par une assurance « Indemnités de fin de carrière » contractée auprès de UNION FINANCIERE DE FRANCE à hauteur de 191 K€.

### **1.2.7. - Provisions pour risques et charges**

Les litiges en cours, ainsi que les risques fiscaux et sociaux connus à la date d'arrêté des comptes font l'objet d'une provision pour risques conformément aux principes du CRC 2000-06.

De même, les obligations probables de la société à l'égard des tiers, connues à la date de clôture et susceptibles d'entraîner une sortie de ressources certaine ou probable font l'objet d'une provision lorsqu'elles peuvent être estimées avec une fiabilité suffisante.

### **1.2.8. - Résultat par action**

Le résultat par action est calculé en divisant le résultat net, par le nombre d'actions en circulation à la date d'arrêté des comptes.

**2 – INFORMATIONS SUR LES COMPTES ARRETES AU 31 DECEMBRE 2021**

**2.1 - Immobilisations corporelles et incorporelles (valeur brute en milliers d'euros)**

Les immobilisations corporelles et incorporelles ont évolué comme suit :

RUBRIQUES	VALEUR BRUTE DEBUT EXERCICE	ACQUISITION	CESSION	TRANSFERT	VALEUR BRUTE FIN EXERCICE
Logiciels	101				101
Droits et Marques	0				0
Mali Technique de Fusion	0				0
<b>Total immobilisations incorporelles</b>	<b>101</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>101</b>
Terrain	967				967
Construction et Agencements	1 971	101			2 072
Install. Matériel et Outillage	0				0
Matériel de bureau, informatique, mobilier	105	3	3		105
Immobilisations en cours	14	49		-22	41
<b>Total immobilisations corporelles</b>	<b>3 057</b>	<b>153</b>	<b>3</b>	<b>-22</b>	<b>3 185</b>
<b>Total immobilisations corporelles et incorporelles</b>	<b>3 158</b>	<b>153</b>	<b>3</b>	<b>-22</b>	<b>3 286</b>

**2.2 - Amortissements sur immobilisations corporelles et incorporelles (en milliers d'euros)**

Les amortissements sur immobilisations corporelles et incorporelles ont évolué comme suit :

**Amortissements sur immobilisations corporelles (en milliers d'euros)**

RUBRIQUES	AMORTISSEME NT DEBUT EXERCICE	DOTATIONS	REPRISES	TRANSFERT	AMORTISSEM ENT FIN EXERCICE
Logiciels	87	13			100
Droits et Marques	0				0
<b>Total immobilisations incorporelles</b>	<b>87</b>	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>100</b>
Construction+Agencement construction	477	134			611
Install. Matériel et Outillage	0				0
Matériel de bureau, informatique, mobilier	47	2		2	47
<b>Total immobilisations corporelles</b>	<b>524</b>	<b>136</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>658</b>
<b>Total immobilisations corporelles et incorporelles</b>	<b>611</b>	<b>149</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>758</b>

### **2.3 - Immobilisations financières (en milliers d'euros)**

#### LES PRINCIPAUX MOUVEMENTS CONCERNENT :

- Sortie partielle des titres CATHAY III pour la somme de 1 946 K€
- Sortie partielle des titres HUMANIS CROISSANCE pour la somme de 340 K€
- Sortie partielle des titres VIVES II pour la somme de 196 K€
- Sortie partielle des titres FPCI GEI 2 pour la somme de 6 300 K€
- Sortie partielle des titres CAP CROISSANCE pour la somme de 600 K€
- Acquisitions de titres FE2T pour la somme de 10 000 K€
- Acquisition de titres CAP ENTREPRENEURS 2 pour la somme de 400 K€
- Acquisition de titres FINOVAM 2 pour la somme de 4 000 K€
- Acquisition de titres CATHAY IV pour la somme de 5 000 K€
- Acquisition de titres GEI 3 pour la somme de 5 000 K€
- Souscription à l'augmentation de Capital de COBOOST pour la somme de 300 K€

Titres	Nombre de titres détenus au 31/12/2021	Titres détenus au 31/12/2020 (en K€)	Acquisition de l'exercice (en K€)	Transfert (en K€)	Cession de l'exercice (en K€)	Titres détenus au 31/12/2021 (en K€)	Pourcentage de détention directe	Provision 31/12/2021 (en K€)
<b>INTRA GROUPE :</b>								
ADER	5 500	550				550	14,14%	222
BATIXIS	1 822 608	42 115				42 115	98,16%	
CO BOOST SAS	2 700	100	300			400	100,00%	400
CROISSANCE NORD PAS DE CALAIS	171 911	33 399				33 399	61,26%	
FORELOG	703 000	7 655				7 655	95,00%	
IDEF	700	426				426	30,43%	212
NORD CREATION-ALLIANSYS	94 051	1 475				1 475	5,85%	
IRD CONSEIL	13 200	1 290				1 290	100,00%	296
TOUR EURAVENIR	1	-				-	0,00%	
SIRS	1	-				-	0,05%	
SCI DU 36	4 120	1 030				1 030	40,00%	
FIMMO 2007	1	-				-	0,10%	
IRD GESTION	418	443				443	55,00%	
<b>sous total</b>		<b>88 483</b>	<b>300</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>88 783</b>		<b>1130</b>
<b>LIEES :</b>								
FONDS REGIONAL DE GARANTIE NPDC	10 000	363	-			363	5,56%	
FINOVAM GESTION	110 200	110				110	31,49%	
<b>sous total</b>		<b>473</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>473</b>		<b>0</b>
<b>TIAP :</b>								
AVENIR ET TERRITOIRES 2	4 000	1 000				1 000	10,00%	
FCPR FRANCO CHINOIS CATHAY (IRD)	1 960	65				65	1,45%	
FCPR FRANCO CHINOIS CATHAY (GRN)	2 940	838				838	2,18%	617
FCPR CATHAY III	10 000	4 713			1 946	2 767	2,20%	
GOLF DE BONDUES	3	1				1		
LA VIGNE	2	-				-	0,05%	
FCPR GEI 2	10 000	10 000			6 300	3 700	9,72%	
SABETON	5	-				-		
A&T ACTIVITES	6 000	600	-			600	10,00%	
SCI VAUBAN	-	16			16	-	0,44%	
VIVES II	20 000	1 873			196	1 677	4,67%	
FCPR GEI (parts B)	-	2			2	-	9,00%	
SCP GEI	700	9			7	2	3,59%	
POINCARRE GESTION	-	31			31	-	11,01%	
CAP CROISSANCE	2 000	1 300			600	700	12,12%	
SHOPPING INNOVATION	16	80				80	11,27%	80
RESALLIANCE SERVICES	480	48				48	4,00%	
HUMANIS CROISSANCE	500	5 000			340	4 660	10,00%	
CAP ENTREPRENEURS 2	2 600	2 600	400			3 000	9,09%	
FPCI REBOOST	1 000	1 000				1 000	4,15%	
AVENIR ET TERRITOIRES 3	4 000	400				400	10,00%	
SCI LELEU 1	1	-				-	0,02%	
FINOVAM 2	40 000	-	4 000			4 000	28,57%	
CATHAY IV	10 000	-	5 000			5 000		
FE2T	10 000	-	10 000			10 000	15,75%	
FPCI GEI 3	5 000	-	5 000			5 000		
<b>sous total</b>		<b>29 576</b>	<b>24 400</b>	<b>-</b>	<b>9 438</b>	<b>44 538</b>		<b>697</b>
BFCC		55				55		
Mali Technique sur Nord Transmission		15				15		
<b>TITRES DE PARTICIPATION</b>		<b>118 602</b>	<b>24 700</b>	<b>-</b>	<b>9 438</b>	<b>133 864</b>		<b>1827</b>

## 2.4 – TIAP

VALEUR ESTIMATIVE DU PORTEFEUILLE DE TIAP						
Exercice 2021	Montant à l'ouverture de l'exercice			Montant à la clôture de l'exercice		
	Valeur comptable brute	Valeur comptable nette	Valeur estimative	Valeur comptable brute	Valeur comptable nette	Valeur estimative
Décomposition de la valeur estimative						
Fractions du portefeuille évaluées :						
- Au coût de revient	9 983 729	9 287 116	9 287 116	32 845 100	32 765 100	32 765 100
- Au cours de bourse						
- D'après la situation nette	31 200	31 200	243 022			
- D'après la situation nette réestimée	1 609 100	1 609 100	1 769 445			
- D'après une valeur de rendement ou rentabilité	17 952 731	17 952 731	28 642 403	11 749 124	11 132 511	29 080 295
- D'après la valorisation à l'entrée						
<b>VALEUR ESTIMATIVE DU PORTEFEUILLE</b>	<b>29 576 760</b>	<b>28 880 147</b>	<b>39 941 986</b>	<b>44 594 223</b>	<b>43 897 611</b>	<b>61 845 395</b>

VARIATION DE LA VALEUR DU PORTEFEUILLE DE "TIAP"			
Mouvements de l'exercice 2021	Valeur du portefeuille	Valeur comptable	valeur estimative
Montant à l'ouverture de l'exercice		28 935 749	39 997 587
+ Acquisitions de l'exercice		24 400 000	24 400 000
- Cessions de l'exercice (en prix de vente)		12 212 406	12 212 406
+ Reprises de provisions sur titres cédés			
+ Plus-values sur cessions de titres			
. détenus au début de l'exercice		2 774 268	12 526
. acquis dans l'exercice			
+ Variation de la provision pour dépréciation du portefeuille			
Autres variations de plus-values latentes			
- sur titres acquis dans l'exercice			
- sur titres acquis antérieurement			9 647 687
Autres mouvements comptables			
Montant à la clôture		43 897 611	61 845 395

## 2.5 - Créances clients

	Décembre 2020	Décembre 2021
Clients	841	775
Factures à établir	90	112
<b>TOTAL</b>	<b>931</b>	<b>887</b>

## 2.6 - Impôts sur les résultats

A compter de 2008, le GROUPE IRD a opté pour le régime de l'intégration fiscale. Cette intégration dont IRD est la société mère est composée des structures suivantes au 31/12/2021 :

- Batixis (depuis 2008)
- IRD Conseil (ex Nord Transmission) (depuis 2009)
- Forelog (depuis 2010)
- Immobilière et Territoires (depuis 2010)
- Foncière de la Pilaterie (depuis 2010)
- Aménagement et Territoires Herlies (depuis 2013)
- Des Deux Ponts (depuis le 01/01/2015)
- Aménagement et Territoires Halluin (depuis le 01/01/2016)
- SAS Coboost (depuis le 01/01/2020)
- Crèches et entreprises (depuis le 01/01/2020)

Avec effet au 01/01/2010, la convention d'intégration fiscale stipule que les économies d'impôts générées par l'imputation du déficit de la holding sur le résultat du groupe fiscal, sont constatées directement en produit de l'exercice.

## 2.7 - Tableaux des échéances des créances et des dettes (en milliers d'euros)

**Tableaux des échéances des créances et des dettes** (en milliers d'euros)

ETAT DES CREANCES	Montant brut	à 1 an au plus	de 1 an à 5 ans	à + de 5 ans	fraction concernant des entreprises liées
Prêts	63	63			
Autres immobilisations financières	1 181	296	885		1
Autres créances clients	887	887			257
Personnel et comptes rattachés	46	46			
Etat et autres collectivités	116	116			
Charges constatées d'avance	109	109			
Debiteurs divers	1	1			
Groupe et associés	19 386	19 386			19 386
<b>TOTAL</b>	<b>21 789</b>	<b>20 904</b>	<b>885</b>	-	<b>19 644</b>

Dans le cadre du crédit-bail, une avance preneur de 4 000 K€ a été versée le 27/12/2010. Cette avance preneur sera remboursée par le crédit bailleur au même rythme que la facturation des loyers.

Au 31/12/2021, le solde de l'avance preneur est de 1 165 636.92 €.

ETAT DES DETTES	Montant brut	à 1 an au plus	de 1 an à 5 ans	à + de 5 ans	fraction concernant des entreprises liées
Autres emprunts obligataires	23 450		20 900	2 550	10 900
Auprès des établissements de crédits	20 168	20 168			49
Emprunts et dettes financières diverses	13 503	12 016	1 487		12 015
Fournisseurs et comptes rattachés	276	276			6
Personnel et comptes rattachés	105	105			
Etat et collectivités	200	200			
Produits constatés d'avance (a)	910	544	366		
Autres dettes	1 022	1 022			924
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	108	108			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	27 255	213	24 378	2 664	413
<b>TOTAL</b>	<b>86 997</b>	<b>34 652</b>	<b>47 131</b>	<b>5 214</b>	<b>24 307</b>

(a) dont étalement de la plus value de lease back 488 K€

ETAT DES DETTES	Montant brut	à 1 an au plus	de 1 an à 5 ans	à + de 5 ans
Plus value Lease Back	488	122	366	

## 2.8 - Provisions

Les litiges en cours, ainsi que les risques fiscaux et sociaux connus à la date d'arrêté des comptes font l'objet d'une provision pour risques.

Provisions inscrites à l'actif en k€	Montant au début de l'exercice	Augmentation dotation de l'exercice	Diminution reprise de l'exercice	Montant à la fin de l'exercice
Provisions réglementées	85			85
Provisions sur titres de participation	1 556	300	29	1 827
Provisions sur comptes clients	-	-	-	-
Provisions pour Risques et Charges	16	-	8	8
Autres provisions pour dépréciations				
- Provisions pour Actions Propres	5		5	-
- Provisions dépréc. VMP	-	-	-	-
- Provisions s/cptes Débiteurs	63	21	-	84
- Provision mali technique	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>1 725</b>	<b>321</b>	<b>42</b>	<b>2 004</b>

La provision sur titres de participation de 300 K€ constatée en 2021 concerne COBOOST.

La reprise de provision sur titres de participation de 29 K€ constatée en 2021 concerne :

- IDEF	19 K€
- ADER	10 K€

Les provisions sur titres de participation cumulées s'élèvent à la somme de 1 827 K€ et se ventilent comme suit :

- IDEF	212 K€
- SHOPPING INNOVATION	80 K€
- CATHAY	617 K€
- ADER	222 K€
- COBOOST	400 K€
- NORD TRANSMISSION	296 K€

Une provision pour risque est charge de 56 K€ a été constatée au 31/12/2016. Cette dernière a fait l'objet d'une reprise en 2017 de 16 K€, de 8 K€ en 2018, de 8 K€ en 2019, de 8K€ en 2020 et 8K€ en 2021.

## 2.9 - Valeurs mobilières de placement et disponibilités

Les valeurs mobilières de placement sont portées à l'actif pour le coût d'achat hors frais accessoires.

Au 31/12/2021, les montants des actions propres et des disponibilités sont ventilés ainsi :

- Actions propres : 206 383 €
- Disponibilités : 1 987 076 €

## 2.10 - Comptes de régularisation

A l'actif, les produits à recevoir s'élèvent à 157 795 € et se composent :

<b>PRODUITS A RECEVOIR</b> En euros	<b>Montant</b> En euros
Intérêts courus sur prêts	-
Factures à établir	112 200
Avoir à recevoir	960
Produits à recevoir de l'Etat	-
Produits à recevoir des organismes sociaux	44 635
<b>Total</b>	<b>157 795</b>

A l'actif, les charges constatées d'avance s'élèvent à 108 783 € et se composent :

<b>CHARGES CONSTATEES D'AVANCE En euros</b>	<b>Montant en euros</b>
Charges d'Exploitation	108 783
<b>Total</b>	<b>108 783</b>

Au passif, les charges à payer s'élèvent à 590 836 € et se composent :

<b>CHARGES A PAYER euros</b>	<b>En</b>	<b>Montant En euros</b>
Intérêts courus et non échus		167 971
Intérêts courus sur autres emprunts		794
Fournisseurs Factures non parvenues		113 255
Fournisseurs Immo Factures non parv.		-
Personnel		-
Personnel Congés à Payer		55 397
Personnel Charges à Payer		
Etat charges à payer		28 973
Organismes sociaux à payer		46 307
Charges à payer		178 138
<b>Total</b>		<b>590 836</b>

Au passif, les produits constatés d'avance s'élèvent à 910 384 € et se composent :

<b>Produits constatés d'avance En euros</b>	<b>Montant En euros</b>
Exploitation	422 408
Financier	
Exceptionnel	487 975
<b>Total</b>	<b>910 384</b>

Conformément aux dispositions fiscales et comptables, le GROUPE IRD a opté pour l'étalement de la plus-value de cession bail sur la durée du crédit-bail de 15 ans. Ce passif sera repris au résultat sur la durée du contrat au prorata des loyers.

## 2.10 - Tableau des filiales et participations

Renseignements détaillés sur chaque filiale et participation dont la valeur excède 1% du capital de la société astreinte à la publication	INFORMATIONS FINANCIERES en euros							
	Capital	Capitaux propres autres que le capital	Quote-part du capital détenue (en %)	Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)	Montant des prêts et avances accordés	Valeur nette comptable des participations	Chiffres d'affaires HT	Montant des dividendes encaissés en K€
<b>1/ Filiales (détenues à + 50%)</b>								
Forelog	7 400 000	- 302 493	95%	- 141 018	4 154 815	7 654 893	833 064	
IRD CONSEIL	330 000	71 496	100%	80 561	345 536	993 987	1 047 468	
COBOOST SAS	270 000	332 102	100%	- 326 193	20 954	-	402 820	
Nord Croissance	48 826 140	984 625	61,26%	1 997 523	-	33 398 776	-	
Batixis	36 893 086	4 765 021	98,16%	2 517 630	2 381 850	42 114 821	1 060 488	1 764
IRD Gestion	760 000	393 223	55,00%	- 26 365	-	442 924	2 811 665	
<b>2/ Filiales (détenues de 10% à 50%)</b>								
IDEF	791 890	- 121 642	30,43%	47 114	-	214 538	-	
Sei du 36	2 575 000	396 846	40%	232 347	-	1 030 000	906 871	120
ADER	4 505 000	- 1 949 799	14,14%	- 226 879	-	327 648	47 605	
FINOVAM 2			28,57%			4 000 000		
FE2T			15,75%			10 000 000		
Shopping Innovation	710 000		11,27%		-	-		
<b>3/ Filiales (détenues de 1% à 10%)</b>								
Nord Création-Alliansys	21 485 844	3 423 035	5,85%	694 683	-	1 474 944	-	
Avenir et Territoires 2	10 000 000	- 13 694	10,00%	- 30 774		1 000 000	1 451 474	
Avenir et Territoires 3	4 000 000	- 20 312	10,00%	- 20 312		400 000		
A&T Activités	6 000 000	- 471 555	10,00%	185 310		600 000	1 837 431	
<b>4/ TIAP</b>								
Fonds Regional de Garantie NPDC			5,56%			363 401		
FCPR FRANCO CHINOIS	81 724 574		3,63%			286 297		
VIVES II	42 800 000		4,67%			1 677 013		
Tour Euravenir	9 800	- 6 470	0,00%	- 1 573		0	-	
FIMMO 2007	1 700 000	46 520	0,10%	46 093	-	10	388 397	
Golf de bondues						1 029		
La Vigne	57 000	210 170	0,05%	- 4 149		400	1 672	
SABETON			0,00%			68		
SCP GEI	58 500	429 632	3,59%	476 346		2 100	-	
CAP CROISSANCE	16 170 806		12,12%			700 000		
Sirs	200 000	164 506	0,05%	- 84 928	146 852	125	- 1 987	
Cathay Capital III			2,20%			2 767 100		
Cathay Capital IV						5 000 000		
Finovam Gestion			31,49%			110 200		
HUMANIS			10,00%			4 660 000		
Resalliance Services	1 200 000	- 556 180	4,00%	- 224 927		48 000	5 672 581	
FCPR GEI II			9,72%			3 700 000		
GEI 3						5 000 000		
CAP ENTREPRENEURS 2			9,09%			3 000 000		
FPCI REBOOST			4,15%			1 000 000		
SCI LELEU 1			0,02%			1		
<b>TOTAL GENERAL</b>					<b>7 050 007</b>	<b>131 968 275</b>		<b>1 884</b>

## 2.12 - Composition du capital social

Mouvements des titres	Nombres	Valeur nominal	Capital social
Titres en début d'exercice	2 903 273	15,25	44 274 913
Titres émis ou variation du nominal			
Titres remboursés ou annulés			
Titres en fin d'exercice	2 903 273	15,25	44 274 913

Nota – la Société IRD détient 8 827 actions propres au 31 décembre 2021 acquises à la valeur nominale de 24.605 €.

La valeur nette comptable en fin d'exercice est de 206 383€uros, ces actions sont présentées au poste « VMP » car acquises dans le cadre d'un contrat de liquidité et d'animation de cours.

## 2.13 - Variation des CAPITAUX PROPRES (en €uros)

POSTE	Situation au début d'exercice	Affectation Résultat	Résultat de l'exercice	Amt dérog.	Subv Invest.	Distribution sur actions propres	Situation à la Clôture
Capital souscrit appelé versé	44 274 913						44 274 913
Prime d'apport	13 081 154						13 081 154
Emission BSAAR	177 099						177 099
Réserve légale	3 709 329	110 500					3 819 829
Autres Réserves	5 913 261						5 913 261
Report à Nouveau	2 318 211	-925 524				9 190	1 401 877
Résultat	2 204 379	-2 204 379	2 693 835				2 693 835
Subvention d'investissement	15 289				-1 473		13 816
Provisions réglementées	84 471			23			84 494
<b>Total</b>	<b>71 778 106</b>	<b>-3 019 403</b>	<b>2 693 835</b>	<b>23</b>	<b>-1 473</b>	<b>9 190</b>	<b>71 460 279</b>

## 2.14 - Postes du bilan relatifs aux filiales et participations

	Montant concernant les entreprises	
	liées	avec lesquelles la Société a un lien de participation
Capital souscrit non appelé		
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles		
Avances et acomptes sur immobilisations corporelles		
Participations	87 932 580.32	1 023 600.89
Créances rattachées à des participations		
Prêts		
Comptes courants filiales	19 385 771.58	
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille		
Autres titres immobilisés		
Autres immobilisations financières	1 285.75	
Avances et acomptes versés sur commandes		
Créances clients et comptes rattachés	257 021.27	
Autres créances		
Capital souscrit appelé, non versé		
Valeurs mobilières de placement		
Instruments de trésorerie (actif)		
Disponibilités		
Obligations non convertibles	10 900 000.00	
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	48 601.88	
Emprunts et dettes financières divers		
Comptes courants filiales	12 015 835.91	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	6 120	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	413 055.26	
Autres dettes	924 003.24	
Instruments de trésorerie (passif)		
Charges financières	53 983.07	
Produits financiers	322 144.79	
Dividendes reçus	1 883 982.45	

## 2.15 - Provisions réglementées

A compter de 2009, les frais d'acquisition sur titres sont immobilisés et font l'objet d'un amortissement dérogatoire sur 5 ans en mode linéaire avec prorata temporis.

### 3 – INFORMATIONS SUR L'ACTIVITE DE 2021

#### 3.1 - Effectifs

La moyenne annuelle 2021 de l'effectif du GROUPE IRD s'élève à 7.05 personnes et se ventile de la manière suivante :

EFFECTIF MOYEN CADRE				EFFECTIF MOYEN EMPLOYE				MOYENNE CADRE	MOYENNE EMPLOYE	TOTAL STRUCTURE
1T21	2T21	3T21	4T21	1T21	2T21	3T21	4T21			
4.71	4.96	4.36	4.36	2.45	2.45	2.45	2,45	4.6	2.45	7.05

#### 3.2 - Résultat par action

Au 31 décembre 2021, le capital du GROUPE IRD était divisé en 2 903 273 actions. Le résultat au 31 décembre 2021 s'élevant à 2 693 835.91€, le résultat par action ressort à +0.9279 €.

#### 3.3 - Résultat Financier

Le résultat financier s'élève à + 1 229 K€ contre + 3 614 K€ en 2020.

Il se compose des éléments suivants :

##### Les produits financiers : 2 299 K€

- Dividendes reçus = 1 940 K€  
 BATIXIS = 1 764 K€  
 SCI DU 36 = 120 K€  
 TIAP = 56 K€
- Reprises de provisions = 35 K€  
 Sur Actions Propres = 6 K€  
 Sur Titres IDEF = 19 K€  
 Sur Titres ADER = 10 k€
- Intérêts de compte courant = 322 K€
- Placements/revenus prêts = 2 K€

##### Les charges financières : 1 070 K€

- Frais financiers sur emprunts et obligations = 683 K€
- Provisions financières = 321 K€  
 Titres COBOOST = 300 K€  
 Compte courant COBOOST = 21 K€
- Intérêts de compte courant = 66 K€

### 3.4 - Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel s'élève à 2 895 K€ (contre +18 K€ en 2020) et correspond pour l'essentiel à :

•	<u>Résultat Cessions des titres</u> :	+ 2 788 K€
	Prix de cession	12 392 K€
	Valeur comptable	- 9 604 K€
•	<u>Quote part subvention investissement</u>	+ 1 K€
•	<u>Divers</u>	- 16 K€
•	<u>Cession d'immobilisations</u> :	+ 122 K€

### 3.5 - Chiffre d'Affaires

Au 31/12/2021, le chiffre d'affaires s'élève à 2 497 K€ (contre 2 600 K€ en 2020).

•	<b>Nature du Chiffre d'Affaires :</b>	
•	Prestations (Back Office/Fonctions Supports)	123 K€
•	Locations et charges locatives Entreprises et Cités	1 807 K€
•	Management Fees	297 K€
•	Frais de cautionnements	34 K€
•	Refacturation diverses	101 K€
•	Revenus activité portefeuille	135 K€

•	<b>Répartition géographique du Chiffre d'Affaires :</b>	
---	---	--

L'intégralité du chiffre d'affaires du GROUPE IRD a été réalisé en France.

#### **4.1 - Consolidation**

Les comptes du GROUPE IRD (SIRET 456504877) sont inclus dans les comptes consolidés du Groupe IRD selon la méthode de l'intégration globale en qualité de société mère du groupe.  
Ces derniers sont consultables au siège social du GROUPE IRD, soit au 40 Rue Eugène Jacquet 59700 Marcq En Baroeul.

#### **4.2 - Cession bail**

Le 27 décembre 2010, le GROUPE IRD a cédé l'immeuble E&C (apporté par la SCI GI lors de la fusion) à un pool de crédits-bailleurs immobiliers pour le prendre en crédit-bail immobilier sous 15 ans.

L'immeuble d'une VNC de 12 487 K€ a été cédée pour 14 317 K€, soit une plus-value de 1 830 K€.

Concomitamment, une avance preneur de 4 M€ a été versée.

Conformément aux dispositions fiscales et comptables, le GROUPE IRD a opté pour l'étalement de la plus-value de cession bail sur la durée du crédit-bail de 15 ans. Ce passif, présenté en « produits constatés d'avance », sera repris au résultat sur la durée du contrat au prorata des loyers.

Au 01/05/2011, les travaux d'agrandissement du campus d'Entreprises et Cités ont été réceptionnés. Ces travaux font l'objet d'une enveloppe de financement en crédit-Bail de 6 745 K€.

Ces travaux ont généré un loyer de crédit-bail sur l'exercice de 509 725.19 euros.

#### **4.3 - Autres informations**

Signature en 2017 d'une convention de sous-traitance avec IRD Gestion pour la réalisation de prestation de montage et de suivi de participations pour le compte de FINOVAM Gestion.

Nouvelle configuration au 1<sup>er</sup> janvier 2018 du périmètre des fonctions opérationnelles et des prestations de Groupe IRD SA (les fonctions de back office seront assurées par RESALLIANCE SERVICES SAS, qui est détenue par RESALLIANCE SA à 96 % et Groupe IRD à 4 %).

#### **4.4 - Evènements postérieurs à la clôture**

Le début de l'année 2022 est toujours marqué par les effets de la pandémie de Covid-19 et le conflit Russo-Ukrainien.

#### **4.5 - Faits marquants de l'exercice liés au Covid-19**

L'année 2021 du Groupe IRD a été marquée par les événements suivants :

- Souscriptions importantes du GROUPE IRD dans des FCPI
- Investissement restreint en Capital Investissement

## *INFORMATIONS COVID 2019*

- **Activité Immobilière**

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

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

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

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

- **Activité Capital Développement**

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

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

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

## 5 – ENGAGEMENTS HORS BILAN

### 5.1 - CAUTION

Ces engagements portent sur des cautionnements d'emprunts bancaires ou facilité de trésorerie qui se résument comme suit :

CAUTIONS DONNEES PAR IRD			
Nom de la banque / Projet	Entité	Capital restant du en euros au 31/12/2021	
Emprunt Crédit Coopératif	FORELOG	902 993	Engagement caution à hauteur du capital restant dû + intérêts et accessoires
Emprunt Crédit du Nord	FORELOG	411 250	
VEFA Synergie Park	AVENIR ET TERRITOIRES	18 000	
VEFA EFS	BUREAUX DU SART	1 081 766	
Emprunt Société Générale	SIRS	216 800	
Emprunt BNP	A ET T COMMERCES	234 000	
Emprunt Société Générale	A ET T COMMERCES	555 339	
		<b>3 420 148</b>	

### 5.2. AUTRES ENGAGEMENTS DONNES

Dans le cadre de l'augmentation de capital de la société AVENIR ET TERRITOIRES, une promesse d'achat des titres de cette société par le GROUPE IRD au bout de 7 années a été mise en place. Cette promesse d'achat concerne 11566 actions sur un total de 276 650 actions pour une valeur nominale de 1 156 600 €.

Le GROUPE IRD a signé un contrat de crédit-bail en date du 27 Décembre 2010. A la clôture, selon les échéanciers Tranche A et Tranche B (nouvel échéancier de juin 2012), la dette de C.B.I s'élève à 6 391 K€.

Suite à l'acquisition des titres du FCPR CATHAY CAPITAL à NORD CROISSANCE, un engagement de partage de la plus-value a été signé. Le GROUPE IRD s'engage à rétrocéder sur la base de 10 % de la plus ou moins-value comptable constatée dans ses comptes sociaux à la clôture du FCPR ou à la date à laquelle GROUPE IRD procéderait à la cession à un tiers de tout ou partie de ses 3000 parts acquises auprès de NORD CROISSANCE. Au 31/12/2017, une rétrocession envers NORD CROISSANCE avait été comptabilisée pour la somme de 79 947 euros. Au 31/12/2018, un complément de 2 940 € a été comptabilisé.

Corrélativement à la cession, en date du 28 Septembre 2015 des actions DES ETOILES PLEINS LES YEUX , la Société IRD s'est portée caution solidaire aux côtés des Co-cédants, les Sociétés RESALLIANCE SA ET ALLIANSYS , et envers la Société BNP PARIBAS, bénéficiaire, à hauteur d'un montant global de 1 050 000.00 €, à effet du 1er janvier 2016 et à échéance du 31 décembre 2022, au titre de la garantie conférée au cessionnaire, la société CRECHE DEVELOPPEMENT, d'une baisse globale des loyers à pratiquer par BATIXIS SAS, CRECHES ET ENTREPRISES SAS et l'ASSOCIATION SASIE, toutes entités confondues, à hauteur de 150 000 € HT annuel.

Le montant de ladite caution sera dégressif de 150 000,00 € par an jusqu'à son extinction le 31 décembre 2022.

La baisse des loyers n'a pas pu être obtenue auprès de toutes les parties prenantes, de ce fait, le GROUPE IRD a constitué une provision de 56 K€ et dont le montant a été déterminé en fonction :

- Des économies de loyers garanties et non obtenues jusqu'à la fin de l'engagement,
- Du nombre de titres DES ETOILES PLEINS LES YEUX cédé par le GROUPE IRD par rapport au nombre total de titres vendu lors de la transaction du 28/09/2015.

Cette provision pour risques et charges a fait l'objet en 2021 d'une reprise de 8 K€ et subsiste donc dans les comptes pour 8 K€.

En janvier 2017, suite à la souscription d'une nouvelle ligne de tirage auprès de la Société Générale, la société GROUPE IRD a donné en garantie :

- Nantissement de 13 277 parts de la société NORD CROISSANCE
  - Nantissement de 149 467 actions de la société BATIXIS
- Existence de covenants bancaires sur les lignes de tirage SG de 5 M€ dégressive du 01/2017 au 01/2024.
  - Existence de covenants bancaires sur les lignes de tirage CIC de 8 M€ du 02/2017 au 02/2022.
  - Existence de covenants bancaires sur les lignes de tirage BNP de 10 M€ du 06/2017 au 09/2021.
- Sur trois lignes de tirage pour un montant global de 20 000 K€, ratio dettes financières nettes / capitaux propres conso < 90% ; au 31 décembre 2021, ce ratio s'élève à 43.88 %. (Les Obligations émises 12 550 K€ et les comptes courants bloqués 1487 K€ figurent dans le calcul des capitaux propres consolidés, les dettes financières sont nettes d'une avance preneur de 1 166 K€)

### **5.3 - ENGAGEMENTS RECUS**

NEANT

### **5.4 - ENGAGEMENT DE RETRAITE**

Une indemnité de départ en retraite est calculée sur la base de l'ancienneté du salarié à la clôture de l'exercice en fonction du temps restant à courir jusqu'à la date anniversaire de ses 65 ans et en fonction d'une table de mortalité mixte et de la probabilité pour le salarié d'être présent dans l'entreprise à l'âge de la retraite. Le calcul s'appuie sur les dispositions propres au droit et/ou la convention collective applicable, sachant qu'il est systématiquement retenu le critère le plus favorable pour l'employé.

Le montant ainsi calculé est ensuite actualisé et proratisé en fonction du nombre d'années restant à courir jusqu'à la date de départ.

Au 31/12/2021, cet engagement s'élève pour les salariés permanents à 190 026 € et le montant d'indemnité actualisé et proratisé à la somme de 83 884 € couvert par une assurance souscrite auprès de l'Union Financière de France UFF.

La détermination du montant des engagements de retraite tient compte des éléments suivants :

- salaire mensuel
- taux de charge de 40 %
- âge du salarié
- ancienneté du salarié dans l'entreprise
- hypothèse d'évolution salariale annuelle de 2 %
- probabilité de survie du salarié jusqu'à sa mise à la retraite
- probabilité de prise de retraite au sein de l'entreprise

## 5.5 - ENGAGEMENT DE CREDIT BAIL

	ENSEMBLE IMMOBILIER
Valeur d'origine	21 220 159
Amortissement	
- Cumuls exercices antérieurs	12 896 998
- Dotation de l'exercice	1 521 982
TOTAL	14 418 980
Redevances payées	
- Cumuls exercices antérieurs	15 310 344
- Exercice	1 567 802
TOTAL	16 878 146
Redevances restant à payer	
- A 1 an au plus	1 694 335
- A plus d'1 an et 5 ans au plus	5 062 125
- A plus de 5 ans	0
TOTAL	6 756 460
Valeur résiduelle	
- A 1 an au plus	
- A plus d'1 an et 5 ans au plus	
- A plus de 5 ans	1
TOTAL	1
Montant pris en charge dans l'exercice	1 567 802
Solde de l'avance preneur	1 165 637

## 5.6 - TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES

Parties liées	Nature de la convention avec la partie liée	Montant des transactions avec la partie liée	Autres informations
Bureaux du Sart	Cautionnements	10 818	Rémunération à 1%
Batixis	Garantie par nantissement	208 595 actions BATIXIS	
Forelog	Cautionnements	13 142 €	Rémunération à 1%.
Avenir et Territoires	Cautionnements	180 €	Rémunération à 1%.
Sci Sirs	Cautionnements	2 168 €	Rémunération à 1%.
A & T Commerces	Cautionnements	7 893 €	Rémunération à 1%.
Nord Croissance	Emprunt obligataire	8 500 000 €	Charges financières : 113 438 €
Nord Création	Emprunt obligataire	2 400 000 €	Charges financières : 47 836 €