



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 consolidés**

Exercice clos le 31 décembre 2021  
Groupe IRD SA  
40 rue Eugène Jacquet - 59700 Marcq-en-Baroeul  
*Ce rapport contient 97 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 consolidés

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 consolidés 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 consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, 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, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

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 consolidés » 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 consolidés 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 consolidés 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 consolidés pris isolément.

#### ***Juste valeur des immeubles de placement***

##### *Risque identifié*

Au 31 décembre 2021, les immeubles de placement figurent à l'actif du bilan consolidé pour un montant total de de 183 201 K€, et représentent 50 % du total de bilan.

Comme indiqué dans la note 5.5 de l'annexe aux comptes consolidés, les immeubles de placement sont comptabilisés et évalués à leur juste valeur. Les variations de juste valeur sont enregistrées en résultat.

Pour l'immobilier d'entreprise, la juste valeur des immeubles de placement est déterminée par la méthode de capitalisation des loyers sur les bases d'expertises immobilières externes indépendantes pour les immeubles d'une valeur supérieure à 10 000 K€, et de valorisations internes pour les autres immeubles.

L'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement est un exercice d'estimation qui requiert une part importante de jugement.

En raison des montants significatifs et des estimations inhérentes au jugement que la Direction est amenée à réaliser pour l'évaluation à la juste valeur des immeubles de placement, nous avons considéré que l'évaluation des immeubles de placement constituait un point clé de notre audit.

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

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.

Au-delà de l'appréciation des justes valeurs retenues, nos travaux ont consisté également à apprécier le caractère approprié des informations fournies dans l'annexe aux comptes consolidés.

***Juste valeur des actifs financiers évalués à la juste valeur par résultat****Risque identifié*

Au 31 décembre 2021, les actifs financiers figurent à l'actif du bilan consolidé pour un montant total de 127 940 K€, et représentent 35 % du total de bilan.

Comme indiqué dans la note 5.8.1 de l'annexe aux comptes consolidés, les actifs financiers détenus dans le cadre de l'activité de capital investissement sont comptabilisés et évalués selon la méthode de la juste valeur par le biais du résultat. Les justes valeurs sont évaluées par les sociétés de gestion selon les méthodes décrites dans la note 5.8.1.1.

L'évaluation de la juste valeur des actifs financiers est un exercice d'estimation qui requiert une part importante de jugement.

En raison des montants significatifs et des estimations inhérentes au jugement que la Direction est amenée à réaliser pour l'évaluation à la juste valeur des actifs financiers, nous avons considéré que cette évaluation des actifs financiers constituait un point clé de notre audit.

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

Nos travaux ont consisté notamment :

- 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 justes valeurs retenues, nos travaux ont consisté également à apprécier le caractère approprié des informations fournies dans l'annexe aux comptes consolidés.

#### **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 des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du conseil d'administration.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

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

##### ***Format de présentation des comptes consolidés 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 consolidés 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. S'agissant de comptes consolidés, nos diligences comprennent la vérification de la conformité du balisage de ces comptes au format défini par le règlement précité.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes consolidés 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 consolidés 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 11ème année de sa mission sans interruption et le cabinet Aequitas Audit dans la 18ème 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 consolidés**

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, 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 consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration.

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

#### *Objectif et démarche d'audit*

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés 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 consolidés 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 consolidés ;
- 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 consolidés 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 consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.



*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 consolidés 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**

## **Comptes consolidés Arrêtés au 31 décembre 2021**

# SOMMAIRE

I. BILAN CONSOLIDE NORMES IFRS.....	6
II. COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE NORMES IFRS.....	8
III. ETAT DU RESULTAT GLOBAL.....	9
IV. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE.....	10
V. VARIATION DES CAPITAUX PROPRES.....	12
1. PRESENTATION DU GROUPE .....	13
2. FAITS CARACTERISTIQUES DE L'ANNEE 2021 .....	14
3. CONTEXTE DE L'ELABORATION DES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES.....	15
3.1 REFERENTIEL IFRS APPLIQUE.....	16
3.1.1 NORMES IFRS ET INTERPRETATIONS IFRIC APPLICABLES A COMPTER DU 1 <sup>ER</sup> JANVIER 2021 .....	16
3.2 UTILISATION D'ESTIMATIONS ET HYPOTHESES, JUGEMENTS.....	17
3.3 REGROUPEMENT D'ENTREPRISES .....	18
3.4. ACQUISITION D'ACTIFS.....	19
4 PERIMETRE DE CONSOLIDATION.....	20
4.1 ÉVOLUTION DU PÉRIMÈTRE.....	22
4.1.1 <i>Acquisition ou création 2021</i> .....	22
4.1.2 <i>Cession, déconsolidation et changement de méthodes de consolidation</i> .....	22
4.1.3 <i>Modification significative des taux de participation sans modification de la nature du contrôle</i> .....	22
4.2 MÉTHODES DE CONSOLIDATION.....	23
4.2.1 <i>Entités contrôlées</i> .....	23
4.2.1 <i>Participations dans les entreprises associées et des co-entreprises :</i> .....	24
4.3 ENTITÉS CONSOLIDÉES .....	26

5	REGLES ET METHODES COMPTABLES .....	28
5.1	PÉRIODE DE CONSOLIDATION.....	28
5.2	RETRAITEMENTS PROPRES AUX COMPTES CONSOLIDÉS .....	28
5.3	GOODWILL.....	29
5.4	AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES.....	29
5.5	IMMEUBLES DE PLACEMENTS.....	30
5.5.1	<i>Immobilier d'entreprise</i> .....	30
5.5.2	<i>Immobilier d'habitat</i> .....	31
5.5.3	<i>Risques inhérents à l'activité Immobilière</i> .....	32
5.6	IMMEUBLE D'EXPLOITATION.....	32
5.7	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES.....	34
5.8	ACTIFS FINANCIERS .....	34
5.8.1	<i>Actifs Financiers non dérivés</i> .....	34
5.8.2	<i>Instruments Financiers dérivés actifs ou passifs</i> .....	39
5.8.3	<i>Gestion du risque Financier</i> .....	40
5.9	STOCKS ET EN-COURS .....	41
5.10	CRÉANCES ET DETTES.....	41
5.11	EQUIVALENTS DE TRÉSORERIE.....	42
5.12	ACTIVITÉS DESTINÉES À ÊTRE CÉDÉES .....	42
5.13	CAPITAUX PROPRES .....	43
5.13.1	<i>Titres d'autocontrôle</i> .....	43
5.14	ENGAGEMENT D'ACHATS DE TITRES MINORITAIRES.....	43
5.15	IMPÔTS DIFFÉRÉS.....	44
5.16	PROVISIONS.....	45
5.17	INDEMNITÉS DE DÉPART À LA RETRAITE & AVANTAGES AU PERSONNEL .....	45
5.18	RECONNAISSANCE DES PRODUITS .....	46
5.19	LOCATION SIMPLE .....	46
5.20	SUBVENTIONS.....	46
6	INFORMATIONS RELATIVES AUX PRINCIPAUX POSTES DE BILAN .....	47
6.1	GOODWILL.....	47
6.2	CONTENU ET ÉVOLUTION DES IMMOBILISATIONS .....	48

6.3	TITRES ÉVALUÉS PAR MISE EN ÉQUIVALENCE .....	50
6.4	ACTIFS FINANCIERS ÉVALUÉS À LA JUSTE VALEUR PAR RÉSULTAT : .....	52
6.4.1	<i>Les Actions</i> .....	53
6.4.2	<i>Les Obligations Convertibles</i> .....	54
6.4.3	<i>Les Comptes courants et autres créances</i> .....	55
6.4.4	<i>Les Prêts</i> .....	56
6.5	AUTRES ACTIFS NON COURANTS .....	57
6.6	STOCKS, PRODUITS ET SERVICES EN COURS .....	57
6.7	CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS .....	58
6.8	AUTRES ACTIFS COURANTS .....	58
6.9	ACTIFS ET PASSIFS DESTINÉS À ÊTRE CÉDÉS .....	59
6.10	TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENT DE TRÉSORERIE .....	60
6.11	JUSTE VALEUR .....	60
6.11.1	<i>Catégorie de juste valeur</i> .....	61
6.11.2	<i>Sensibilité des justes valeurs</i> .....	61
6.12	CONTENU ET ÉVOLUTION DES PROVISIONS .....	63
6.13	ACTIFS ET PASSIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS .....	63
6.14	PRODUITS DÉRIVÉS AYANT UNE JUSTE VALEUR NÉGATIVE .....	63
6.15	ÉCHÉANCIER DES DETTES .....	65
6.15.1	<i>Lease Back</i> .....	66
6.16	FOURNISSEURS ET COMPTE RATTACHÉS .....	67
6.17	ACTIF ET PASSIF D'IMPÔTS COURANTS .....	67
6.18	AUTRES PASSIFS COURANTS .....	68
7	INFORMATIONS RELATIVES AUX PRINCIPAUX POSTES DU COMPTE DE RÉSULTAT .....	69
7.1	CHIFFRE D'AFFAIRES .....	69
7.2	RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ DE PORTEFEUILLE .....	72
7.3	AUTRES PRODUITS OPÉRATIONNELS .....	73
7.4	AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES .....	73
7.5	CHARGES DE PERSONNEL .....	74
7.6	IMPÔTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS .....	75
7.7	PROVISIONS .....	75

7.8	AMORTISSEMENTS .....	75
7.9	AUTRES CHARGES OPÉRATIONNELLES.....	76
7.10	PRODUITS FINANCIERS .....	76
7.11	CHARGES FINANCIÈRES .....	76
7.12	IMPÔTS SUR LES SOCIÉTÉS.....	77
7.13	DÉTERMINATION DU NOMBRE D'ACTION ET DU RÉSULTAT PAR ACTION.....	78
7.14	LOCATION SIMPLE.....	79
7.15	TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES.....	80
7.16	ENGAGEMENTS HORS BILAN.....	81
	7.16.1 Engagements accordés : .....	81
	7.16.2 Engagements reçus : .....	82
8	INFORMATIONS EN MATIÈRE D'ANALYSE SECTORIELLE.....	83
9	HONORAIRES COMMISSARIAT AUX COMPTES.....	89

## I. BILAN CONSOLIDE Normes IFRS

ACTIFS en K€	Note	31/12/2021	31/12/2020
Goodwill	6.1	391	391
Autres Immobilisations incorporelles	6.2	152	166
Immeubles de placement	6.2	183 201	185 242
Autres Immobilisations corporelles	6.2	144	153
Titres évalués par mise en équivalence	6.3	16 719	16 282
Actifs financiers évalués à la juste valeur	6.4	127 940	98 376
Impôts différés actifs	6.13	172	176
Autres actifs non courants	6.5	1 719	2 049
<b>ACTIF NON COURANT</b>		<b>330 438</b>	<b>302 834</b>
Stock, produits et services en cours	6.6	16 947	14 384
Clients et comptes rattachés	6.7	3 847	4 389
Autres actifs courants	6.8	5 154	6 211
Impôts Courants	6.17	115	293
Trésorerie et équivalent de trésorerie	6.10	8 054	9 485
Actifs destinés à être cédés	6.9	2 767	10 867
<b>ACTIF COURANT</b>		<b>36 884</b>	<b>45 628</b>
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>		<b>367 322</b>	<b>348 462</b>

PASSIFS en K€		Note	31/12/2021	31/12/2020
Capital souscrit			44 275	44 275
Primes d'émission			13 185	13 185
Réserves			51 578	47 853
Résultat			15 547	6 410
<b>Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société</b>			<b>124 585</b>	<b>111 723</b>
Participations ne donnant pas le contrôle			71 689	68 874
Résultat des participations ne donnant pas le contrôle			4 751	3 891
<b>Capitaux Propres</b>			<b>201 025</b>	<b>184 488</b>
Emprunts long-terme		6.15	63 304	74 631
Produits dérivés ayant une juste valeur négative		6.14	639	1 284
Provisions non courantes		6.12	571	856
Impôts différés passifs		6.13	12 845	12 919
Autres passifs non courants		6.15	21 502	8 388
<b>Passifs non courants</b>			<b>98 861</b>	<b>98 078</b>
Fournisseurs et comptes rattachés		6.16	2 474	3 211
Impôts Courants		6.17	-	138
Dettes financières courantes		6.15	40 288	39 907
Autres passifs courants		6.17	24 674	22 640
<b>Passifs Courants</b>			<b>67 436</b>	<b>65 896</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>			<b>367 322</b>	<b>348 462</b>

## II. COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE Normes IFRS

Compte de Résultat en K€	Note	31/12/2021	31/12/2020
Chiffre d'affaires	7.1	13 943	16 642
Résultat de l'activité de portefeuille	7.2	19 726	7 549
Autres Produits opérationnels	7.3	916	2 304
<b>TOTAL PRODUITS OPERATIONNELS</b>		<b>34 585</b>	<b>26 495</b>
Autres achats et charges externes	7.4	-4 826	-5 233
Charges de personnel	7.5	-5 690	-5 316
Impôts, taxes et versements assimilés	7.6	-1 949	-1 981
Dotations aux Provisions	7.7	101	80
Dotations aux Amortissements	7.8	-30	-60
Autres Charges opérationnelles	7.9	-597	-704
<b>TOTAL CHARGES OPERATIONNELLES</b>		<b>-12 991</b>	<b>-13 214</b>
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>		<b>21 594</b>	<b>13 281</b>
Produits Financiers	7.10	36	3
Charges Financières	7.11	-1 857	-2 076
<b>RESULTAT FINANCIER</b>		<b>-1 821</b>	<b>-2 073</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>		<b>19 773</b>	<b>11 208</b>
Part dans le résultat net des MEE		684	1 194
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>		<b>20 457</b>	<b>12 402</b>
Impôts	7.12	-159	-2 101
Résultat des activités destinées à être cédées			
<b>RESULTAT DE LA PERIODE</b>		<b>20 298</b>	<b>10 301</b>
<b>Participations ne donnant pas le contrôle</b>		<b>4 751</b>	<b>3 891</b>
<b>Résultat des propriétaires de la société</b>		<b>15 547</b>	<b>6 410</b>



Résultat par action part du groupe	31/12/2021	31/12/2020
Résultat de la Période	15 547	6 410
Résultat par action	5,37	2,22
Résultat dilué par action	5,37	2,22

### III. ETAT DU RESULTAT GLOBAL

Etat du résultat global de la période	Note	31/12/2021	31/12/2020
<b>Résultat de la période</b>		<b>20 298</b>	<b>10 301</b>
<b>Éléments qui ne seront pas reclassés ultérieurement en résultat</b>			
Réévaluation du passif net au titre des régimes à prestations définies	6.2	-2	0
Impact changement immeuble exploitation / placement		1	0
Impôt lié			
<b>Éléments susceptibles d'être reclassés en résultat</b>			
Couvertures de flux de trésorerie – partie efficace de la variation de juste valeur	6.14	645	-258
Impôt lié		-181	52
<b>Autres éléments du résultat global nets d'impôts</b>		<b>463</b>	<b>-206</b>
<b>Résultat global total de la période</b>		<b>20 761</b>	<b>10 095</b>
Dont part des propriétaires de la société		15 760	6 364
Dont part des participations ne donnant pas le contrôle		5 001	3 731

#### IV. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

En K€	Note	31/12/2021	31/12/2020
Résultat net des sociétés intégrées		19613	9107
Amortissements et Provisions	7.7, 7.8	-4563	-19
Charge d'impôt	7.12	159	2101
Produits de placements (Dividendes et intérêts)		-852	-898
Charges financières	7.11	1857	2166
Plus ou moins values de cession d'immobilisations	6.2	-2914	225
Impact variation des juste valeurs	6.2, 6.4	-12310	-7366
<b>Marge brute d'autofinancement</b>		<b>990</b>	<b>5316</b>
Variations du BFR		-1766	-5927
Intérêts payés		-1857	-2166
Impôts sur le résultat payés		-372	-6356
<b>Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles (A)</b>		<b>-3 005</b>	<b>-9 133</b>
Acquisition ou augmentation de l'actif immobilisé	6.2, 6.4	-28792	-12390
Cessions ou diminutions de l'actif immobilisé	6.2, 6.4	31619	2640
Incidence des variations de périmètre		-2354	-1132
Dividendes reçus		722	426
Intérêts encaissés		250	471
<b>Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement (B)</b>		<b>1 445</b>	<b>-9 984</b>
Augmentation de capital de la société mère		0	-
Var. des intérêts minoritaires sur aug. de capital		427	570
Variation actions propres		50	21
Dividendes versés		-4199	-8290
Emissions d'emprunts	6.15	17532	24298
Remboursement des dettes financières	6.15	-13681	-1865
<b>TOTAL DES FLUX DE FINANCEMENT (C)</b>		<b>129</b>	<b>14 733</b>
Trésorerie ouverture		9484	13867
Trésorerie clôture	6.10	8053	9484
<b>Variation de trésorerie courante</b>		<b>-1 431</b>	<b>-4 383</b>

En K€	Ouverture	Variation	Clôture
Trésorerie Brute	9485	-1431	8054
Solides débiteurs et concours bancaires courants	-1	0	-1
<b>Trésorerie Nette</b>	<b>9484</b>	<b>-1431</b>	<b>8053</b>

## V. VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Variation de capitaux propres	capital	Prime	Actions propres	Juste valeur des instruments dérivés	Reserves consolidées	Résultats non distribués	Total	Participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
<b>Capitaux propres au 31/12/2019</b>	<b>44 275</b>	<b>13 185</b>	<b>-129</b>	<b>-392</b>	<b>41 489</b>	<b>6 452</b>	<b>10 4880</b>	<b>80 747</b>	<b>185 626</b>
Résultat de la période	-	-	0	0	0	6 410	6 410	3 891	10 301
Autres éléments du résultat Global	-	-	0	-46	0	0	-46	-160	-206
<b>Résultat Global de la période</b>	-	-	0	-46	0	6 410	<b>6 364</b>	<b>3 731</b>	<b>10 095</b>
<b>Contributions et distributions</b>	-	-	-21	0	6 473	-6 452	0	0	0
Affectation résultat	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Augmentation de capital	-	-	0	0	89	0	89	-8 379	-8 290
Distribution de dividendes	-	-	0	0	58	0	58	1 039	1 097
Engagement d'achats sur titres minoritaires	-	-	-133	-	-	0	-133	-	-133
Titres d'autocontrôle	-	-	-154	0	6 620	-6 452	14	-7 340	-7 326
<b>Total des contributions et distributions</b>	-	-	-154	0	6 620	-6 452	14	-7 340	-7 326
<b>Variation des parts d'intérêts</b>	-	-	0	-9	473	0	464	-536	-72
Variation de périmètre sans modification du contrôle	-	-	0	3	0	0	3	-3 837	-3 834
Variation de périmètre avec prise du contrôle	-	-	0	-6	473	0	467	-4 373	-3 906
<b>Total des variations des parts d'intérêts</b>	-	-	0	-6	473	0	467	-4 373	-3 906
<b>Capitaux propres au 31/12/2020</b>	<b>44 275</b>	<b>13 185</b>	<b>-284</b>	<b>-444</b>	<b>48 581</b>	<b>6 410</b>	<b>11 1723</b>	<b>72 765</b>	<b>184 488</b>
Résultat de la période	-	-	-	-	-	15 547	15 547	4 751	20 298
Autres éléments du résultat Global	-	-	-	248	-35	0	214	250	463
<b>Résultat Global de la période</b>	-	-	-	248	-35	15 547	<b>15 761</b>	<b>5 001</b>	<b>20 761</b>
<b>Contributions et distributions</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Affectation résultat	-	-	-30	0	6 440	-6 410	0	0	0
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribution de dividendes	-	-	0	0	-3 010	0	-3 010	-1 189	-4 199
Engagement d'achats sur titres minoritaires	-	-	0	0	205	0	205	1 587	1 792
Titres d'autocontrôle	-	-	127	-	-	0	127	-	127
<b>Total des contributions et distributions</b>	-	-	97	0	3 635	-6 410	<b>-2 678</b>	<b>398</b>	<b>-2 280</b>
<b>Variation des parts d'intérêts</b>	-	-	-	-28	-191	0	-219	-1 724	-1 943
Variation de périmètre sans modification du contrôle	-	-	0	-	-	-	-	-	-
Variation de périmètre avec prise du contrôle	-	-	-	-28	-191	0	-219	-1 724	-1 943
<b>Total des variations des parts d'intérêts</b>	-	-	0	-28	-191	0	-219	-1 724	-1 943
<b>Capitaux propres au 31/12/2021</b>	<b>44 275</b>	<b>13 185</b>	<b>-187</b>	<b>-224</b>	<b>51 989</b>	<b>15 547</b>	<b>12 4585</b>	<b>76 440</b>	<b>201 025</b>

# ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS 31 DECEMBRE 2021

## 1. PRESENTATION DU GROUPE

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

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

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

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

Les comptes consolidés au 31/12/2021 présentés ci-dessous sont exprimés en milliers d'euros et ont été arrêtés par le Conseil d'Administration en date du 26/04/2022. Ils seront également soumis à l'approbation de la prochaine assemblée générale qui se tiendra le 21/06/2022. Celle-ci se réserve le droit de modifier les comptes de la société néanmoins arrêtés par le conseil. Une proposition de distribution de dividendes d'un montant de 3 Millions sera soumise au vote de l'assemblée générale.

## 2. FAITS CARACTERISTIQUES DE L'ANNEE 2021

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

- Cession de deux immeubles sur Socx et Marcq en Baroeul
- Acquisition d'un immeuble sur la commune de Villeneuve d'Ascq et d'un retail sur la commune de Cucq
- Cession d'une maison et de 15 appartements
- 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.

- **Activité Conseil**

L'activité en 2021 a été soutenue malgré le contexte COVID 19. Les équipes d'IRD Conseil ont finalisé les dossiers qui avaient été reportés et ont renouvelé le portefeuille de missions.

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

Les comptes consolidés sont établis en euros sur la base des comptes sociaux au 31/12/2021 des sociétés intégrées.

Les informations financières reprises dans les présents comptes ont été préparées conformément aux normes et interprétations IFRS applicables au Groupe IRD au 31 décembre 2021. 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 01/01/2021 conformément au référentiel adopté dans l'Union Européenne.
- des options retenues et des exemptions utilisées qui sont celles que le Groupe a retenu depuis l'établissement de ses premiers comptes consolidés IFRS au 31/12/2004.

Le référentiel IFRS adopté par l'union européenne au 31 décembre 2021 est disponible à l'adresse suivante : [http://ec.europa.eu/internal\\_market/accounting/ias/index\\_fr.htm](http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm)

### **3.1 Référentiel IFRS appliqué**

Le référentiel appliqué comprend les normes IFRS 1 à 17 et les normes IAS (International Accounting Standards) 1 à 41, ainsi que leurs interprétations telles qu'adoptées dans l'Union européenne au 31 décembre 2021.

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

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

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

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



- IAS 19 – Revue de l’interprétation de la méthodologie de projection de la provision des engagements sociaux avec l’attribution d’un avantage post-emploi aux périodes de service
- Reporting ESEF obligatoire à compter de la clôture du 31/12/2021

### **3.2 Utilisation d’estimations et hypothèses, jugements**

La préparation des états financiers implique que la direction du groupe ou des filiales procède à des estimations et retienne certaines hypothèses qui ont une incidence sur les montants d’actifs et de passifs inscrits au bilan consolidé, les informations relatives à ces actifs et passifs, les montants de charges et produits du compte de résultat et les engagements relatifs à la période arrêtée. Les résultats réels ultérieurs pourraient être différents.

Ces hypothèses concernent notamment les tests de dépréciation, l’évaluation des justes valeurs des immeubles de placement et des titres financiers, l’évaluation des provisions et des engagements de retraites des salariés. De plus amples informations sur les hypothèses utilisées sont données dans les notes suivantes :

- Note 5.3 Goodwill
- Note 5.5 Immeubles de placement
- Note 5.8 Actifs financiers

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

### 3.3 Regroupement d'entreprises

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

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

*Montant égal à la différence entre :*

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

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

Les coûts liés à l'acquisition, autres que ceux liés à l'émission d'une dette ou de titres de capital, que le Groupe supporte du fait du regroupement d'entreprises sont comptabilisés 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 décomptabilise les actifs et passifs de la filiale, toute participation ne donnant pas le contrôle et les autres éléments de capitaux propres relatifs à cette filiale. Le profit ou la perte éventuelle résultant de la perte de contrôle est comptabilisé en résultat. Si

le Groupe conserve une participation dans l'ancienne filiale, celle-ci est évaluée à sa juste valeur à la date de perte de contrôle. Ensuite, la participation est comptabilisée en tant qu'entreprise mise en équivalence ou actif financier, en fonction du niveau d'influence conservé.

### **3.4. Acquisition d'actifs**

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

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

## 4 PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Les comptes consolidés du groupe IRD au 31 décembre 2021 reprennent les comptes des sociétés suivantes :

Société	Siège social	N° RCS
ADER	8 rue de Lorraine - 54840 CONDREVILLE	Nancy 501 611 917
AMENAGEMENT ET TERRITOIRES HERLIES	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 528 701 477
AMENAGEMENT ET TERRITOIRES HALLUIN	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Roubaix Tourcoing 803 492 248
ALLIANSYS (NORD CREATION)	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 377 594 601
ARTOIS EXPANSION	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Arras 502 366 883
AVENIR & TERRITOIRES	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 508 242 112
A&T COMMERCES	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Roubaix Tourcoing 807 870 845
BATIXIA	300 Rue de Lille - 59520 MARQUETTE LEZ LILLE	Lille 444 039 671
BATIXIS	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 433 878 154
CONSTRUIRE DEMAIN	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 504 404 674
COTE OPALE EXPANSION	24 Bd des alliés - 62100 CALAIS	Boulogne sur Mer 501 708 051
CROISSETTE	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 533 473 542
NORD CROISSANCE	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 381 937 382
DES DEUX PONTS	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 513 215 871
EPHIMMO	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 750 663 726
FIMMO 2007	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 499 479 087

**Périmètre de consolidation (suite)**

Société	Siège social	N° RCS
FINOVAM	323 Bd du Président Hoover 59000 LILLE	Lille 799 383 674
GRAND LILLE EXPANSION	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille B 499 314 698
FONCIERE DE LA PILATERIE	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 504 097 601
FORELOG	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille B 493 224 240
IDEF	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille B 494 774 516
IMMO AVELIN	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille D 519 128 094
IMMOBILIERE ET TERRITOIRES	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 509 343 889
INOVAM	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 443 407 572
GROUPE IRD	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille B 456 504 877
IRD CONSEIL	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille B 433 683 877
GRAND HAINAUT EXPANSION	3 Avenue du Sénateur Girard - 59300 VALENCIENNES	Valenciennes 382 490 811
SCI BUREAUX DU SART	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 452 063 704
SCI TOUR EURAVENIR	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 499 398 584
SCI SIRS	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 803 696 558
SCI DU 36	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 607 604 695
SCI LES JARDINS D'EAU 1	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 812 753 683
SCI LES JARDINS D'EAU 2	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 812 854 933
SCI ATC MARQUETTE	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 814 340 824
IRD GESTION	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 630 136 917
CO BOOST	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 849 807 342
CRECHES ET ENTREPRISES	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 331 875 500

## **4.1 Évolution du périmètre**

### **4.1.1 Acquisition ou création 2021**

Néant

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

Néant

### **4.1.3 Modification significative des taux de participation sans modification de la nature du contrôle**

- La société BATIXIS a racheté 8 671 titres Avenir ET Territoires portant ainsi son taux de détention de 38.29% à 41.43%.
- La société ADER a procédé à une augmentation de capital de 615 000 € qui a eu pour effet de diminuer le taux de détention du GROUPE IRD en passant ainsi de 14.1388 % à un taux de 11.0988 %, même impact chez NORD CROISSANCE, qui passe de 10.2828 % de détention à un taux de 8.879 %.
- La société CO BOOST a procédé à une augmentation de capital de 300 000 € avec création de 3 000 actions nouvelles, puis a ensuite procédé à une réduction de capital de 170 000 € avec diminution de 1 700 actions. Ces opérations n'ont pas eu d'impact sur le taux de détention.

## 4.2 Méthodes de consolidation

### 4.2.1 Entités contrôlées

- **Définition du contrôle**

Le contrôle existe lorsque le Groupe (i) détient le pouvoir sur une entité, (ii) est exposé ou a droit à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité et (iii) a la capacité d'exercer son pouvoir sur l'entité de manière à influencer le montant des rendements qu'il obtient. En cas de contrat d'option d'achat (call option), les droits de votes potentiels sont pris en compte dans l'analyse du pouvoir.

- **Méthode de l'intégration globale**

L'intégration d'une filiale dans les comptes consolidés du Groupe intervient à la date à laquelle le Groupe prend le contrôle et cesse le jour où le Groupe perd le contrôle de cette entité. Les participations ne donnant pas le contrôle représentent la part d'intérêt qui n'est pas attribuable directement ou indirectement au Groupe. Les résultats et chacune des composantes des autres éléments du résultat global sont répartis entre le Groupe et les participations ne donnant pas le contrôle. Le résultat global des filiales est réparti entre le Groupe et les participations ne donnant pas le contrôle, y compris lorsque cette répartition aboutit à l'attribution d'une perte aux participations ne donnant pas le contrôle.

- **Modification de pourcentages d'intérêt sans changement de contrôle**

Les modifications de pourcentage d'intérêt dans les filiales qui n'entraînent pas de changement de mode de contrôle sont appréhendées comme des transactions portant sur les capitaux propres, s'agissant de transactions effectuées avec des actionnaires agissant en cette qualité. Les effets de ces transactions sont comptabilisés en capitaux propres pour leur montant net d'impôt et n'ont donc pas d'impact sur le compte de résultat consolidé du Groupe. Ces transactions sont par ailleurs présentées dans le tableau de flux de trésorerie en activités de financement.

## 4.2.1 Participations dans les entreprises associées et des co-entreprises :

- **Définition**

Une entreprise associée est une entité dans laquelle le Groupe exerce une influence notable. L'influence notable se caractérise par le pouvoir de participer aux décisions relatives aux politiques financière et opérationnelle de l'entité, sans toutefois contrôler ou contrôler conjointement ces politiques. Une co-entreprise est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'entité ont des droits sur l'actif net de celle-ci. Le contrôle conjoint s'entend du partage contractuellement convenu du contrôle exercé sur une entité, qui n'existe que dans les cas où les décisions concernant les activités pertinentes requièrent le consentement unanime des parties partageant le contrôle.

- **Méthode de la mise en équivalence**

Les résultats, les actifs et les passifs des participations dans des entreprises associées ou des co-entreprises sont intégrés dans les comptes consolidés du Groupe selon la méthode de la mise en équivalence, sauf lorsque la participation est classée comme détenue en vue de la vente. Elle est alors comptabilisée selon les dispositions prévues par la norme IFRS 5 – Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées. La méthode de la mise en équivalence prévoit que la participation dans une entreprise associée ou dans une co-entreprise soit initialement comptabilisée au coût d'acquisition, puis ajustée ultérieurement de la part du Groupe dans le résultat et les autres éléments du résultat global de l'entreprise associée ou de la co-entreprise. Une participation est comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence à compter de la date à laquelle l'entité devient une entreprise associée ou une co-entreprise. Lors de l'acquisition d'une entreprise associée ou d'une co-entreprise, la différence entre le coût de l'investissement et la part du groupe dans la juste valeur nette des actifs et passifs identifiables de l'entité est comptabilisée en goodwill. Dans le cas où la juste valeur nette des actifs et passifs identifiables de l'entité est supérieure au coût de l'investissement, la différence est comptabilisée en résultat. Les quotes-parts de résultat net des entités mises en équivalence sont intégrés dans le compte de résultat consolidé du Groupe. En application de la recommandation n° 2013-01 émise par l'Autorité des Normes Comptables le 4 avril 2013, les quotes-parts de résultat net des entités mises en équivalence sont soit intégrés dans la ligne « Résultat opérationnel après quotes-parts de résultat net des entités mises en équivalence », soit présentés sur la ligne « Quotes-parts » de résultat net des autres entités mises en équivalence » selon que leurs activités s'inscrivent ou non dans le prolongement des activités du Groupe. Lorsqu'une entité du Groupe réalise une transaction avec une co-entreprise ou une entreprise associée du Groupe, les profits et pertes résultant de cette transaction avec la co-entreprise ou l'entreprise associée sont comptabilisés dans les comptes consolidés du Groupe, seulement à hauteur des intérêts détenus par des tiers dans l'entreprise associée ou la co-entreprise.



- **Perte de l'influence notable ou du contrôle conjoint**

Dès lors que la participation ne constitue plus une entreprise associée ou une co-entreprise, la méthode de la mise en équivalence n'est plus appliquée. Si le Groupe conserve un intérêt résiduel dans l'entité et que cet intérêt constitue un actif financier, cet actif financier est évalué à la juste valeur à la date où la participation cesse d'être une entreprise associée ou une co-entreprise. Dans les cas où une participation dans une entreprise associée devient une participation dans une co-entreprise et inversement, la méthode de la mise en équivalence continue d'être appliquée et ces changements d'intérêts ne donnent pas lieu à une réévaluation à la juste valeur.

- **Exemption**

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

### 4.3 Entités consolidées

Entités	Activités	31/12/2021		31/12/2020		Méthode de consolidation société mère
		% Contrôle	% d'intérêts	% Contrôle	% d'intérêts	
GRUPE IRD SA	GRUPE IRD	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	Méthode de consolidation société mère
ADER	Capital Investissement	19,98%	16,54%	24,42%	20,44%	MEE
ALLIANSYS - NORD CREATION	Capital Investissement	66,38%	42,94%	66,38%	42,94%	IG
AMENAGEMENT ET TERRITOIRES HERLIES	Immobilier	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	IG
AMENAGEMENT ET TERRITOIRES HALLUIN	Immobilier	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	IG
ARTOIS EXPANSION	Capital Investissement	100,00%	42,94%	100,00%	42,94%	IG
AVENIR & TERRITOIRES	Immobilier	41,43%	41,43%	38,29%	38,29%	IG
A&T COMMERCES	Immobilier	27,90%	27,90%	27,90%	27,90%	MEE
BATDIA	Immobilier	18,00%	18,00%	18,00%	18,00%	MEE
BATIXIS	Immobilier	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	IG
CO BOOST	Conseil	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	IG
CONSTRUIRE DEMAIN	Capital Investissement	55,00%	33,69%	55,00%	33,69%	IG
COTE D'OPALE EXPANSION	Capital Investissement	60,07%	25,79%	60,07%	25,79%	IG
GROISSETTE	Immobilier	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	IG
NORD CROISSANCE	Capital Investissement	61,26%	61,26%	61,26%	61,26%	IG
DIES DEUX POINTS	Immobilier	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	IG
EPHIMMO	Immobilier	100,00%	41,43%	100,00%	38,29%	IG

## Entités consolidées (suite)

Entités	Activités	31/12/2021			31/12/2020		
		% Contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation	% Contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation
FIMMO 2007	Immobilier	100,00%	41,43%	IG	100,00%	38,29%	IG
FINOVAM	Capital Investissement	50,00%	10,25%	MEE	50,00%	10,25%	MEE
GRAND LILLE EXPANSION	Capital Investissement	56,98%	24,46%	IG	56,98%	24,46%	IG
FONCIERE DE LA PILATERIE	Immobilier	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
FORELOG	Immobilier	95,00%	95,00%	IG	95,00%	95,00%	IG
IDEF	Capital Investissement	30,43%	30,43%	IG	30,43%	30,43%	IG
IMMO AVELIN	Immobilier	100,00%	27,96%	MEE	100,00%	27,96%	MEE
IMMOBILIERE ET TERRITOIRES	Immobilier	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
INOVAM	Capital Investissement	40,39%	20,50%	IG	40,39%	20,50%	IG
IRD GESTION	Capital Investissement	55,00%	55,00%	IG	55,00%	55,00%	IG
IRD CONSEIL	Conseil	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
GRAND HAINAUT EXPANSION	Capital Investissement	55,60%	23,87%	IG	55,60%	23,87%	IG
SCI BUREAUX DU SART	Immobilier	100,00%	41,43%	IG	100,00%	38,30%	IG
SCI TOUR EURAVENIR	Immobilier	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
SCI DU 36	Immobilier	40,00%	40,00%	MEE	40,00%	40,00%	MEE
SCI SIRS	Immobilier	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
SCI LES JARDINS D'EAU 1	Immobilier	100,00%	41,44%	IG	100,00%	38,30%	IG
SCI LES JARDINS D'EAU 2	Immobilier	100,00%	41,44%	IG	100,00%	38,31%	IG
SCI ATC MARQUETTE	Immobilier	100,00%	27,96%	MEE	100,00%	27,96%	MEE
CRECHES ET ENTREPRISES	Immobilier	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG

IG : Intégration globale

MEE : Misc En Equivalence

## **5 REGLES ET METHODES COMPTABLES**

### **5.1 Période de consolidation**

Toutes les sociétés incluses dans le périmètre établissent des comptes ou des situations intermédiaires à la même date que celles des comptes consolidés. Les états financiers consolidés intègrent les états financiers des sociétés acquises à compter de la date de prise de contrôle.

### **5.2 Retraitements propres aux comptes consolidés**

Outre l'incidence des retraitements repris ci-dessus, les autres opérations liées à l'établissement des comptes consolidés sont :

- élimination des titres de participation
- élimination des dividendes, plus-values internes, dotations et reprises concernant les différentes sociétés intégrées globalement
- élimination des charges et produits internes
- élimination des comptes courants inter sociétés
- constatation des impôts différés actifs et passifs
- imputation des actions d'autocontrôle sur les capitaux consolidés
- reclassement sous une rubrique spécifique des actifs, passifs et résultats nets des activités destinées à être cédées
- répartition des résultats et des capitaux propres entre participations ne donnant pas le contrôle et propriétaires de la société.

Le groupe n'a consenti aucun avantage particulier à son personnel (Stock option par exemple) qui pourrait conduire à l'un des retraitements prévus par les normes IFRS 2 et IAS 19 « avantages au personnel » autre que ceux qui étaient déjà pratiqués par le groupe et qui concernent les indemnités de départ en retraite.

### 5.3 Goodwill

Des goodwill ont été enregistrés pour la première fois dans les comptes consolidés arrêtés au 31/12/2006 suite à l'intégration de RESALLIANCE CONSEIL et de RESALLIANCE FINANCES et leurs filiales ; ils résultent de la différence entre la valeur d'acquisition des titres et la part détenue dans la juste valeur des actifs et passifs identifiables acquis.

Pour les besoins des tests de dépréciation, le goodwill est affecté à des unités génératrices de trésorerie faisant l'objet d'un test de dépréciation annuel, ainsi qu'à chaque arrêté s'il y a une indication que l'unité peut s'être dépréciée. Les unités génératrices de trésorerie ont été déterminées au niveau des entités porteuses de goodwill. Ces unités génératrices de trésorerie sont largement indépendantes du Groupe consolidé, et leur taille est inférieure aux segments opérationnels tels que définis par la norme IFRS 8 *Secteurs opérationnels*.

Chaque année des tests de valeur sont réalisés sur l'ensemble des goodwill selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie futurs.

Si la valeur recouvrable de l'unité génératrice de trésorerie est inférieure à la valeur comptable de l'unité, la perte de valeur est affectée d'abord à la réduction de la valeur comptable de tout goodwill affecté à l'unité génératrice de trésorerie puis aux autres actifs de l'unité au prorata de la valeur comptable de chaque actif dans l'unité. Une perte de valeur pour un goodwill comptabilisée au compte de résultat n'est pas reprise lors d'une période ultérieure.

### 5.4 Autres Immobilisations incorporelles

Ce poste comprend essentiellement des logiciels. Ces éléments sont retenus pour leur valeur nette comptable telle qu'elle résulte des comptes sociaux.

La durée d'amortissement retenue pour les logiciels est de 3 ans dans la majorité des cas, cette durée étant représentative de la durée estimée d'utilisation.

Une durée plus longue peut toutefois être appliquée pour des logiciels spécifiques ayant un caractère « structurant ».

## 5.5 Immeubles de placements

Les actifs immobiliers concernés sont « des biens immobiliers... détenus par un propriétaire ...pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux ... ». Ces biens ne sont pas utilisés à des fins administratives ou pour la fourniture de biens et/ou de services internes au groupe.

Conformément à l'option offerte par IAS40, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur sur les bases décrites ci-après. Les variations de juste valeur sont enregistrées en résultat. Les immeubles de placement ne sont pas amortis. Cette juste valeur est qualifiée de niveau 3 (déterminée à l'aide de données non observables).

### 5.5.1 Immobilier d'entreprise

Les immeubles de placement d'une valeur supérieure à 10 000 K€ font l'objet d'une expertise immobilière externe annuelle systématique. Ces évaluations sont menées par des experts immobiliers externes indépendants conformément à la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, aux recommandations du groupe de travail COB/CNC.

Les actifs sont estimés en valeurs hors droits, et les loyers en valeur de marché. Les estimations sont réalisées sur la base de la méthode comparative et de la méthode de capitalisation des loyers.

Les autres immeubles de placement font l'objet d'une valorisation financière interne qui se fait selon la méthode de capitalisation par application d'un taux de capitalisation sur le montant d'un loyer annuel récurrent.

Le loyer servant de base de référence correspond au loyer le plus faible entre le loyer « économique » correspondant au loyer indexé par rapport à la variation de l'indicateur ILAT sur la même année, et le loyer facturé.

Le taux de capitalisation retenu se compose de 3 éléments :

- Un facteur représentatif du taux du marché financier : la moyenne du TME des 10 dernières années était utilisée jusqu'au 30/06/2021. A compter du 31/12/2021, le GROUPE IRD utilise la moyenne des taux TR7 « Taux de crédit immobilier aux entreprises » sur les 8 derniers trimestres sans plancher.
- Un facteur représentatif du rendement minimum attendu par le marché immobilier selon l'indice IPD France à date :
  - Immeubles de commerce : 1 %
  - Immeubles de bureaux : 1.02 %
  - Immeubles de logistique : 1.76 %

- Un facteur propre à l'actif immobilier tenant compte de ses caractéristiques intrinsèques. Ainsi chaque immeuble fait l'objet d'une appréciation sur la base de 5 critères : qualité de l'emplacement, qualité des matériaux et économie d'énergie, fongibilité, risque preneur et durée du bail. Nous avons pondéré par 4 la qualité de l'emplacement, par 2 le risque preneur, la durée du bail et la qualité de l'immeuble. Aucune pondération pour la fongibilité. Les notations en résultant génèrent un taux de rendement additionnel attendu propre au bien immobilier, ce taux peut varier de 0,88 % à 9,90 %.

En cas de vacance locative, jusqu'au 30/06/2021, une réfaction de 20 % était appliquée sur la valeur ainsi calculée en cas de vacance supérieure à 12 mois, ce taux passait à 40 % en cas de vacance locative supérieure à 24 mois.

A compter du 31/12/2021, une distinction est faite selon qu'il s'agisse de vacance locative totale ou partielle.

Pour une vacance locative partielle (cas d'une cellule dans un ensemble), aucune décote si elle est inférieure à 12 mois, 20% de décote si elle est comprise entre 12 et 24 mois, et 40% de décote si elle est supérieure à 24 mois.

Pour une vacance locative totale, aucune décote si elle est inférieure à 12 mois, 10% de décote si elle est comprise entre 12 et 24 mois, et une expertise est lancée si la vacance excède 24 mois.

La valeur ainsi calculée est ensuite déterminée hors droits de mutation. Pour les immeubles de moins de 5 ans le taux appliqué est de 1.80% pour les immeubles de plus de 5 ans le taux est 7%.

Dans les 12 mois d'acquisition ou de réception d'un immeuble, celui-ci est maintenu durant cette période à sa valeur d'origine ou à sa valeur d'acquisition nette de frais.

Par ailleurs, dès lors qu'un bien a fait l'objet d'une expertise externe immobilière, cette dernière prévaut sur toute autre approche

Enfin, conformément à IAS 40 § 53, les immeubles de placement en cours de construction (et non encore achevés) sont provisoirement évalués à leur coût de construction dans la mesure où la juste valeur n'est pas encore déterminable de manière fiable.

## **5.5.2 Immobilier d'habitat**

Pour les logements de plus de 5 ans, la juste valeur est déterminée en interne selon la méthode de comparaison sur la base d'un prix de vente au m<sup>2</sup> issu de la base historique des cessions des 12 derniers mois de FORELOG, à laquelle on applique un coefficient de vétusté 1% de la valeur brute de la construction par année d'ancienneté. La date initiale pour le calcul de cette vétusté correspond à la date de livraison du bien.

En l'absence de référence interne de prix de cession dans la base historique, la valeur retenue (*prix de marché au m<sup>2</sup>*) est issue de l'Argus du logement édité par EfiStat. L'argus du logement est fondé sur les transactions effectivement réalisées et recensées par [meilleursagents.com](http://meilleursagents.com), avec la FNAIM et les notaires de France.

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

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

### **5.5.3 Risques inhérents à l'activité Immobilière**

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

- GROUPE IRD pourrait surestimer le rendement attendu ou le potentiel d'accroissement de valeur des actifs ; toutefois la majorité des investissements immobiliers significatifs du Groupe sont réalisés sur la base d'engagements de location signés sur des durées longues. Les conditions de rendement locatif sont validées par des comités d'investissement, en fonction de la qualité de l'immeuble, de l'emplacement, de la solvabilité du locataire et de la nature du bail.
- les actifs acquis pourraient comporter des défauts cachés ; la présence dans les équipes du pôle immobilier d'ingénieurs du bâtiment, ainsi que l'intervention de la direction juridique du Groupe lors des études de projets, limitent ces risques
- Le risque de marché, affecte le résultat du Groupe sur la valorisation de ces immeubles de placement. En effet dans sa méthode de valorisation, le groupe fait référence à plusieurs indices (ILAT, ICC...) susceptibles de varier dans le temps et de faire fluctuer la valeur de l'actif.

## **5.6 Immeuble d'exploitation**

Au cours de l'année 2014, le groupe IRD a transféré son siège social de l'immeuble Cité Haute Borne à Villeneuve d'Ascq au 40 rue Eugène Jacquet à Marcq-en-Barœul sur le « campus Entreprises et Cités ». Au 31/12/2014, toutes les équipes du groupe se sont installées sur ce campus. La partie occupée du campus (dite d'exploitation) étant faible, et celle-ci ne pouvant être vendue séparément de la partie immeuble de placement,



le groupe IRD considère donc que 100% du campus Entreprises et Cités est à classer en immeuble de placement conformément aux conditions prévues par la norme IAS 41.10.

Pour les immeubles d'exploitation, les composants retenus et les durées d'amortissement sont repris ci-dessous conformément aux recommandations de la FSIF de juillet 2004 :

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

## 5.7 Autres immobilisations corporelles

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

Les durées d'amortissement pratiquées sont :

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

## 5.8 Actifs financiers

Le groupe IRD exploite une activité de capital développement au travers de ses filiales NORD CROISSANCE (anciennement CROISSANCE NORD PAS DE CALAIS), ALLIANSYS- NORD CREATION, IDEF, GRAND HAINAUT EXPANSION, GRAND LILLE EXPANSION, COTE OPALE EXPANSION, ADER, ARTOIS EXPANSION, INOVAM, CONSTRUIRE DEMAIN, FINOVAM et IRD GESTION. Ces filiales ont pour objet la structuration financière de haut de bilan de sociétés dans lesquelles elles prennent des participations. Ces sociétés peuvent donc être qualifiées d'Entités d'investissement au sens IFRS.

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

### 5.8.1 Actifs Financiers non dérivés

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

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

### 5.8.1.1 Actifs financiers évalués à la juste valeur par résultat

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

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

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

Ce poste reprend :

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

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

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

Cette notion intègre les principes suivants :

- L'évaluation des actifs est établie sur la base du montant auquel un actif peut être échangé entre les parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions normales

- L'estimation à la juste valeur n'implique pas nécessairement que l'entreprise évaluée puisse être vendue à la date de l'évaluation, ni que les actionnaires aient l'intention de céder la participation dans un avenir proche.

Les actifs financiers sont évalués par la Société de gestion selon les méthodes et critères préconisés par l'EVCA qui se réfère aux « Valuation Guidelines l'International Private Equity Valuation Guidelines » préconisées par l'International Private Equity and Venture Valuation Board (IPEV Valuation Board).

#### **a) Instruments financiers cotés sur un Marché**

Les titres français admis sur un marché réglementé, sont évalués sur la base du cours de clôture du dernier jour de Bourse du mois d'arrêté, constaté sur le marché réglementé où ils sont négociés.

Les titres étrangers admis sur un marché réglementé, sont évalués sur la base du cours de clôture du dernier jour de Bourse du mois d'arrêté, constaté sur le marché réglementé s'ils sont négociés sur un marché réglementé français, ou du cours de clôture du dernier jour de Bourse du mois d'arrêté constaté sur leur marché principal converti en Euros suivant le cours des devises à Paris au jour de l'évaluation ;

Les instruments financiers négociés sur un Marché qui n'est pas réglementé, sont évalués sur la base du dernier cours demandé pratiqué sur ce Marché au jour de l'évaluation ou le dernier jour ouvré précédant le jour de l'évaluation si celui-ci n'est pas un jour ouvré ; toutefois, lorsque le montant des transactions réalisées sur le Marché concerné est très réduit et que le cours demandé n'est pas significatif, ces instruments financiers étrangers sont évalués comme les instruments financiers non cotés.

#### **b) Instruments financiers non cotés sur un Marché**

La Société de gestion évalue chaque instrument financier non coté ou valeur que détiend le Fonds à sa Juste Valeur, qui correspond au montant pour lequel il peut être échangé entre des parties bien informées, consentantes et agissant sans contraintes et dans des conditions de concurrence normale.  
Pour déterminer le montant de cette Juste Valeur, la Société de gestion recourt à une méthode adaptée à la nature, aux conditions et aux circonstances de l'investissement.

### **i. Choix de la méthode d'évaluation**

La méthode d'évaluation adaptée est choisie en fonction notamment :

- du stade de développement de l'investissement de la société et/ou,
- de sa capacité à générer durablement des bénéfices ou des flux de trésorerie positifs,
- de son secteur d'activité et des conditions de marché,
- de la qualité et de la fiabilité des données utilisées pour chaque méthode,
- de la possibilité de recourir à des comparaisons ou des données relatives à des transactions.

En principe, les mêmes méthodes d'évaluation sont utilisées d'une période à l'autre sauf si un changement de méthode d'évaluation permet une meilleure estimation de la Juste Valeur.

Dans certaines situations, il ne sera pas possible d'établir une Juste Valeur de manière fiable. Dans ce cas, l'investissement est valorisé à la même valeur qui prévalait lors de la précédente évaluation, sauf en cas de perte de valeur manifeste, auquel cas la valeur est diminuée de façon à refléter la dépréciation, telle qu'estimée.

### **ii. Méthodologies retenues**

#### ▪ La méthode d'évaluation au prix d'un investissement récent

Cette méthode consiste à déterminer la valeur d'une entreprise à partir du dernier apport en fonds propres.

Cette méthode est généralement la plus adaptée aux entreprises en création récente et/ou innovantes car, à leur stade de développement, elles ne réalisent pas encore de résultats positifs pérennes, et elles font appel régulièrement à des financements en fonds propres, au cours desquels leur évaluation est révisée par les apporteurs de capitaux.

Cette méthode est conservée pendant la durée de l'étape de développement financée par le dernier apport en fonds propres, et jusqu'à ce qu'une nouvelle opération de référence intervienne ou qu'une autre méthode devienne plus pertinente.

#### ▪ La méthode des références sectorielles

Cette méthode est retenue pour l'évaluation des sociétés qui ont atteint l'équilibre opérationnel de manière pérenne.

La Société de Gestion peut retenir comme critère un multiple adapté de chiffre d'affaires, en se basant sur les statistiques sectorielles disponibles.

▪ La méthode de l'offre indicative

Toute offre indicative pour l'Entreprise sous-jacente émanant d'une tierce partie pourra fournir une bonne indication de la Juste Valeur. A défaut de pouvoir employer une autre méthode, une offre indicative pourra être retenue s'il s'avère que l'offre a été formulée dans des conditions sérieuses et raisonnables de marché par un tiers industriel ou financier. En ce cas, la valeur obtenue est systématiquement confrontée à celle qui résulterait de la méthode des références sectorielles.

▪ La méthode des multiples de résultats

Cette méthode consiste à appliquer un multiple aux résultats de l'activité de la société faisant l'objet de l'évaluation afin d'en déduire une valeur. Le Gérant applique cette méthode lorsque la société a atteint l'équilibre d'exploitation pendant une période significative.

▪ La méthode de l'actif net

Cette méthode consiste à déterminer la valeur d'une activité à partir de son actif net.

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

Les plus-values latentes sont quant à elles impactées par le montant de la rétrocession dû aux organismes garants.

En ce qui concerne les obligations convertibles en actions, il est retenu le principe que la clause de convertibilité ne serait pas appliquée, ce qui, dans les faits antérieurs, constitue la réalité la plus fréquente. En conséquence, ces valeurs sont évaluées sur la base de leur valeur nominale. Cependant, une prime représentative du montant de l'indemnité de non-conversion à laquelle l'investisseur peut contractuellement prétendre est ajoutée. L'estimation de cette indemnité se base sur la juste valeur de l'action référente évaluée dans les conditions présentées ci-dessus.

L'évolution de la juste valeur du portefeuille (appréciation ou dépréciation) est constatée directement au compte de résultat. Les indemnités liées à d'éventuelles garanties (BPI, Fonds de Garantie Régional) sont constatées indépendamment. Lorsqu'en cas de plus-value, il est prévu contractuellement un reversement partiel de celle-ci à ces organismes, une charge à payer est enregistrée. Celle-ci est déterminée en se référant à la juste valeur retenue de l'investissement concerné. Il est à noter que la convention triennale signée avec la BPI notifie un plafond maximal d'indemnisation dénommé Stop Loss. Dans le cas où ce dispositif est, ou viendrait à être appliqué les provisions sur titres de participations et créances attachées tiendraient compte de ce risque de non-indemnisation.

#### **5.8.1.2 Placements détenus jusqu'à leur échéance**

Si le Groupe a l'intention manifeste et la capacité de détenir des titres d'emprunt jusqu'à l'échéance, ceux-ci sont classés en tant que placements détenus jusqu'à l'échéance. Les actifs financiers détenus jusqu'à l'échéance sont comptabilisés initialement à la juste valeur et majorés des coûts de transaction directement attribuables. Après la comptabilisation initiale, les actifs financiers détenus jusqu'à l'échéance sont évalués au coût amorti, selon la méthode du taux d'intérêt effectif, diminué de toute perte de valeur.

#### **5.8.1.3 Prêts et Créances**

Les prêts et créances sont des actifs financiers à paiements fixes ou déterminables qui ne sont pas cotés sur un marché actif. De tels actifs sont comptabilisés initialement à la juste valeur majorée des coûts de transaction directement attribuables. Après la comptabilisation initiale, les prêts et créances sont évalués au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif diminué de toute perte de valeur.

#### **5.8.2 Instruments Financiers dérivés actifs ou passifs**

Le groupe IRD utilise des instruments dérivés pour la couverture de ses dettes à taux variable contre le risque de taux (Couverture de flux de trésorerie). Elle applique donc la comptabilité de couverture lorsque les conditions de documentation et d'efficacité sont remplies. L'efficacité de couverture est démontrée si les variations de flux de trésorerie de l'élément couvert sont compensées par les variations de l'instrument de couverture dans un intervalle compris entre 80 et 125 pour cent. Dans ce cas la variation de juste valeur de l'instrument de couverture est comptabilisée par contrepartie en capitaux propres pour sa part efficace et en résultat pour sa part inefficace.

La juste valeur des instruments dérivés est évaluée par des modèles communément admis et fondée sur les données de marché.

### **5.8.3 Gestion du risque Financier**

Le Groupe IRD est exposé aux risques suivants liés à l'utilisation d'instruments financiers :

- Risque de crédit
- Risque de liquidité
- Risque de marché

#### **5.8.3.1 Risque de Crédit**

Le risque de crédit représente le risque de perte financière pour le Groupe dans le cas où un client ou une contrepartie à un instrument financier viendrait à manquer à ses obligations contractuelles. Ce risque provient essentiellement des créances clients et des titres de placement.

#### **5.8.3.2 Risque de Liquidité**

Le risque de liquidité correspond au risque que le Groupe éprouve des difficultés à remplir ses obligations relatives aux passifs financiers qui seront réglés par remise de trésorerie ou d'autres actifs financiers. L'approche du Groupe pour gérer le risque de liquidité est de s'assurer, dans la mesure du possible, qu'il disposera toujours de liquidités suffisantes pour honorer ses passifs, lorsqu'ils arriveront à échéance, dans des conditions normales ou « tendues », sans encourir de pertes inacceptables ou porter atteinte à la réputation du Groupe.

#### **5.8.3.3 Risque de Marché**

Le risque de marché correspond au risque que des variations de prix de marché, tels que les cours de change, les taux d'intérêt et les prix des instruments de capitaux propres, affectent le résultat du Groupe ou la valeur des instruments financiers détenus. La gestion du risque de marché a pour objectif de gérer et contrôler les expositions au risque de marché dans des limites acceptables, tout en optimisant le couple rentabilité / risque.



Le Groupe n'est pas exposé au risque de change puisque toutes ces transactions se font en euros (monnaie fonctionnelle du Groupe). Le Groupe IRD est cependant soumis au risque de taux d'intérêt puisqu'il a soulevé des emprunts à taux variable. Pour se prémunir de cet effet, le Groupe a contracté des swaps d'intérêts à taux fixe sur la quasi-totalité de ces emprunts à taux variable.

## 5.9 Stocks et en-cours

- *Activité immobilière* : Les stocks sont représentatifs de terrains détenues en vue de la vente dans le cours normal de l'activité (IAS 2 § 6.a). Le poste correspond aux terrains portés par les sociétés de marchands de biens. Les stocks sont évalués au plus faible du coût (d'acquisition) et de la valeur nette de réalisation.
- *Activité conseil/intermédiation* : Les travaux en-cours font l'objet d'une valorisation précise intégrant le degré d'avancement de chaque projet. Les sociétés relevant de l'activité conseil notamment disposent de suivis spécifiques permettant d'estimer l'avancement de chaque mission et de le comparer à la facturation enregistrée à date.

## 5.10 Créances et dettes

Les créances clients sont comptabilisées au coût historique.

Une provision est constituée lorsque la valeur d'inventaire estimée en fonction des perspectives de recouvrement est inférieure à la valeur comptabilisée.

Une distinction est faite entre actifs courants et actifs non courants. Est considéré comme actif courant, en application de la norme IAS 1, tout actif respectant les conditions suivantes :

- pouvoir être réalisé, vendu ou consommé dans le cycle d'exploitation normal de l'entreprise
- être détenu dans un but de transaction ou de courte durée, et pouvoir être réalisé dans les douze mois qui suivent la date de clôture, semestrielle ou annuelle
- représenter de la trésorerie ou équivalent.

## **5.11 Equivalents de trésorerie**

Les valeurs mobilières de placement sont évaluées à leur juste valeur à chaque clôture. Lorsqu'elle est possible une opération d'« acheté/vendu » en fin d'exercice permet de matérialiser avec précision la valeur des placements de trésorerie. Lorsqu'une telle opération ne peut être réalisée il est alors fait référence à la valeur communiquée par l'établissement financier à la date la plus proche de l'arrêté avec prise en compte des ouvertures le cas échéant. La juste valeur des VMP est donc déterminée sur la base du prix coté sur un marché actif (Niveau 1).

Les VMP sont présentées en équivalent de trésorerie car elle représente des placements à court terme liquide, facilement convertible en un montant de trésorerie, et soumis à un risque plus ou moins négligeable de changement de valeur.

## **5.12 Activités destinées à être cédées**

En application de la norme IFRS 5, les actifs ou groupe d'actifs cédés ou destinés à être cédés sont portés sous une rubrique spécifique à l'actif des comptes consolidés cumulant tous les postes comptables de l'actif des entités concernées. Il en va de même pour les passifs inhérents à ces activités, portés sous une rubrique spécifique au passif des comptes consolidés.

Le classement comme « détenue en vue de la vente » s'effectue lorsque les trois conditions suivantes sont simultanément remplies :

- l'actif détenu en vue de la vente sont disponibles pour une vente immédiate dans leur état actuel, sous réserve d'éventuelles conditions suspensives habituelles pour des cessions similaires ;
- la cession est hautement probable, ce qui implique notamment qu'elle devrait être réalisée dans les 12 mois (sauf exception) ;
- la valeur comptable sera principalement recouverte par la cession plutôt que par l'utilisation.

## **5.13 Capitaux propres**

### **5.13.1 Titres d'autocontrôle**

En application des normes IFRS relatives aux actions d'autocontrôle, le montant des actions de la SA GROUPE IRD détenues par le groupe est imputé directement sur le montant des capitaux propres. Il en va de même des provisions ou de toutes variations constatées sur ces titres. Les résultats de cession réalisés sur ces titres sont exclus du résultat net et sont imputés en capitaux propres.

La SA GROUPE IRD détient au 31/12/2021 de manière directe 8 827 actions d'autocontrôle pour une valeur brute de 206 K€. La valeur nette retenue à la clôture correspondant au dernier cours de bourse.

### **5.14 Engagement d'achats de titres minoritaires**

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

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

Conformément aux dispositions prévues par les normes IFRS, le Groupe enregistre un passif au titre des options de vente accordées aux actionnaires minoritaires des entités concernées. Le passif est comptabilisé initialement pour la valeur actuelle du prix d'exercice alors que la différence entre la valeur comptable des minoritaires et la valeur actualisée de la dette est comptabilisée en capitaux propres des propriétaires de la société. Ensuite lors des arrêts ultérieurs, l'impact de la désactualisation comme l'ajustement de la valeur estimée est passé en capitaux propres.

Le résultat part du Groupe reste calculé sur la base du pourcentage de parts détenu dans la filiale, sans tenir compte du pourcentage d'intérêt attaché aux options de vente cédées.

Les principes comptables décrits ci-dessus pourraient être revus en fonction de l'évolution des normes.

## 5.15 Impôts différés

Le traitement des impôts différés a historiquement été très étroitement lié aux régimes fiscaux dérogatoires dont bénéficient ou ont bénéficié les sociétés NORD CROISSANCE – anciennement CROISSANCE NORD PAS DE CALAIS (régime fiscal des sociétés de capital-risque) et GROUPE IRD SA (régime fiscal des sociétés de développement régional jusqu'au 31 décembre 2006).

Il est à noter que suite à l'évolution de la réglementation fiscale applicable aux plus-values sur cession de titres (hors titres à prépondérance immobilière), il n'y a plus lieu de comptabiliser une provision pour impôt différé passif au titre des plus-values latentes sur justes valeurs. A contrario, les plus-values latentes sur immeubles de placement donnent bien lieu à comptabilisation d'impôt différé passif. La société a pour usage de recouvrer les valeurs comptables par voie de cession, plutôt que par consommation de la quasi-totalité des avantages économiques (loyers perçus).

Les sociétés du groupe sont assujetties à l'impôt sur les sociétés selon le régime de droit commun - hormis NORD CROISSANCE, FINOVAM qui sont assujettis au régime des Société de Capital Risque et NORD CREATION depuis le 01/01/2018 - conduisant ainsi à la constatation à la clôture de l'exercice des impôts différés actif et passif. L'activation des déficits fiscaux n'est enregistrée les concernant que s'il existe une capacité avérée de récupération de ces déficits.

En normes IFRS, les impôts sont évalués sur la base des taux adoptés ou quasi adoptés à la clôture. Les impôts différés doivent être ajustés en cas de variation des taux selon le principe de symétrie, en contrepartie du compte de Résultat sauf si les variations concernent des éléments comptabilisés en autres éléments du résultat global (OCI Other Comprehensive Income) ou directement en capitaux propres.

La baisse du taux de l'impôt sur les sociétés de 33,33% à 25% d'ici à 2022, annoncée par le Ministre de l'économie le 30 août 2017 lors de l'université d'été du Medef a été confirmée.

Le taux normal de l'impôt sur les sociétés est progressivement ramené :

- pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2018, à 28 % pour la fraction de bénéfices n'excédant pas 500 000 € et à 33,1/3 % au-delà ;
- pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2019, à 28 % pour la fraction de bénéfices n'excédant pas 500 000 € et à 31 % au-delà ;
- pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2020, à 28 % pour la totalité des bénéfices ;
- pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2021, à 26,5 % ;
- pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2022, à 25 %.

Concernant le groupe IRD, le taux de 28% a été appliqué dès 2017, dans la mesure où le groupe IRD répond à la définition d'une PME au sens communautaire. Ce changement concerne principalement les Impôts différés passifs appliqués sur la juste valeur des Immeubles de placement.

## **5.16 Provisions**

Toute charge probable née d'une obligation existante fait l'objet d'une évaluation conformément aux principes de la norme IAS 37. Une provision est constatée dans les comptes à hauteur de la sortie de ressources financières estimées.

## **5.17 Indemnités de départ à la retraite & avantages au personnel**

Une provision pour indemnité de départ en retraite est enregistrée dans les comptes consolidés du groupe IRD, elle traduit l'engagement d'accorder à ses employés une indemnité de départ au moment de leur départ à la retraite. Le calcul de cette provision s'appuie sur les droits acquis par le salarié du fait de son ancienneté à la date d'évaluation de l'engagement par l'entreprise en fonction des dispositions propres au droit du travail et/ou de la convention collective, sachant qu'il est systématiquement retenu le critère le plus favorable pour l'employé. Il est notamment tenu compte dans le calcul de la probabilité pour le salarié d'être présent dans le groupe à l'âge de la retraite (table de mortalité et de turn over) et de la politique de l'entreprise en matière d'augmentation de salaire.

Le montant de l'engagement est ensuite actualisé à un taux de 1.84 % (taux de 1.79% en 2020) puis proratisé en fonction du nombre d'années restant à courir jusqu'à la date de départ (âge de référence retenu pour date de départ : 65 ans). Ces taux correspondent à des maturités et durations spécifiques au groupe L'effet d'actualisation est passé en autres éléments du résultat global. La variation des indemnités de départ à la retraite hors effet d'actualisation est comptabilisée en résultat sur chaque période. La créance représentative de l'assurance souscrite en vue de couvrir une quote-part de ces indemnités vient réduire le montant de la provision à passer.

La norme IFRIC IC révisée en 2021 concernant l'attribution d'un avantage post-emploi aux périodes de service (plafonnement des IDR, corrélée avec l'ancienneté et la présence requise du salaire à date de départ à la retraite) est sans impact pour le Groupe IRD car la convention collective SYNTEC (art.22) ne prévoit pas de plafond et ne requière ni d'ancienneté minimale ni de présence requise à la date de départ.

## **5.18 Reconnaissance des produits**

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

- De prestations de services qui sont comptabilisées au cours de la période durant laquelle elles sont rendues.
  - De locations immobilières et facturations de charges immobilières.
  - De facturation de prestations d'accompagnement comptabilisées au cours de la période durant laquelle elles sont réalisées.
- Le groupe IRD applique IFRS15 sur la reconnaissance du revenu donc de son Chiffre d'Affaires depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018.

## **5.19 Location simple**

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

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

## **5.20 Subventions**

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

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

Les subventions qui couvrent en totalité ou partiellement le coût d'un actif sont déduites de cet actif pour constituer son coût de revient. La subvention est comptabilisée en produits sur la durée d'utilité de l'actif amortissable par l'intermédiaire d'une réduction de la charge d'amortissement. Le groupe traite les crédits d'impôts comme des actifs d'impôts et non comme des subventions.

## 6 INFORMATIONS RELATIVES AUX PRINCIPAUX POSTES DE BILAN

### 6.1 Goodwill

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

Au 31/12/2021, le poste Goodwill se décompose comme suit :

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

  

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

## 6.2 Contenu et évolution des immobilisations

Les immobilisations ont évolué comme suit :

Variation des immobilisations (valeurs brutes) en K€	31/12/2019	Variations de périimètre	Virements de postes à postes	Acquisitions	Variation de juste valeur	Cessions	31/12/2020
Concessions, brevets & droits similaires (brut)	198	-	-	-	-	-	198
Fonds commercial (brut)	105	-	-	-	-	-	105
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>303</b>	-	-	-	-	-	<b>303</b>
Terrains portant des immeubles de placement	30 273	1 724	368	76	83	81	28 995
Immeubles de placement (brut)	163 715	12 616	2 253	385	3 279	794	156 223
Immobilisations corporelles en cours (brut)	9 437	-	10 720	1 307	-	-	24
<b>IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>	<b>203 425</b>	<b>14 340</b>	<b>8 099</b>	<b>1 768</b>	<b>3 362</b>	<b>875</b>	<b>185 242</b>
Terrains & aménagements (brut)	-	-	-	-	-	-	-
Constructions & aménagements (brut)	-	-	-	-	-	-	-
Installations techniques, matériel & outillage (brut)	486	-	-	-	-	-	486
Autres immobilisations corporelles (brut)	368	192	-	9	-	6	179
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>854</b>	<b>192</b>	-	<b>9</b>	-	<b>6</b>	<b>665</b>
<b>Variation des immobilisations (valeurs brutes) en K€</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>Variations de périimètre</b>	<b>Virements de postes à postes</b>	<b>Acquisitions</b>	<b>Variation de juste valeur</b>	<b>Cessions</b>	<b>31/12/2021</b>
Concessions, brevets & droits similaires (brut)	198	-	-	-	-	-	198
Fonds commercial (brut)	105	-	-	-	-	-	105
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>303</b>	-	-	-	-	-	<b>303</b>
Terrains portant des immeubles de placement	28 995	-	-	14	1 048	31	30 026
Immeubles de placement (brut)	156 223	-	-	418	3 214	303	153 124
Immobilisations corporelles en cours (brut)	24	-	-	27	-	-	51
<b>IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>	<b>185 242</b>	-	-	<b>459</b>	<b>2 166</b>	<b>334</b>	<b>183 201</b>
Terrains & aménagements (brut)	-	-	-	-	-	-	-
Constructions & aménagements (brut)	-	-	-	-	-	-	-
Installations techniques, matériel & outillage (brut)	486	-	-	-	-	61	425
Autres immobilisations corporelles (brut)	179	-	-	9	-	7	181
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>665</b>	-	-	<b>9</b>	-	<b>68</b>	<b>606</b>



Parallèlement, les amortissements ont évolué de la façon suivante :

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

Variation des immobilisations (dépréciations) en K€	31/12/2020	Variations de périmètre	Virements de postes à postes	Dotations aux amortissements	Reprise sur cessions	31/12/2021
Concess, brevets & droits similaires (amt/prov)	137	0	0	13	0	150
Autres immobilisations incorporelles (amt/prov)	0	0	0	0	0	0
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>137</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>150</b>
Constructions & aménagements (amt/prov)	0	0	0	0	0	0
Instal. techniques, mat. & outillage (amt/prov)	434	0	0	6	-61	379
Autres immobilisations corporelles (amt/prov)	78	0	0	5	0	83
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>512</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11</b>	<b>-61</b>	<b>462</b>

Les principales variations de l'année sont les suivantes :

- Acquisition de terrains et constructions et immobilisations en cours pour 459 K€
  - GROUPE IRD
  - SCILES JARDINS D'EAU N°1
- 128 K€ pour des travaux de réfection du Campus
- 34 K€

- o SCI BUREAUX DU SART 17 K€
- o FORELOG 64 K€
- o CRECHES ET ENTREPRISES 216 K€

- Cessions d'un immeuble pour 334 K€

- La variation de Juste Valeur de - 2 165 K€ se décompose principalement de la manière suivante :

- o Immeubles d'habitation 135 K€
- o Immeuble de bureaux - 3 347 K€
- o Terrains 1 047 K€

### 6.3 Titres évalués par mise en équivalence

Titres évalués par mise en équivalence	31/12/2021	31/12/2020
Titres mis en équivalence	16 719	16 282
<b>Total</b>	<b>16 719</b>	<b>16 282</b>

Ce poste est composé des titres du sous palier A&T COMMERCES et de ses filiales pour 6 095 K€, des titres FINOVAM pour 7 758 K€, des titres ADER Investissement pour 536 K€ et des titres SCI DU 36 pour 2 330 K€. La variation sur les deux périodes s'explique notamment :

- Par une prise de valeur des titres du sous-groupe ATC pour + 807 K€
- Une baisse de valeur des titres FINOVAM pour 130 K€
- Une baisse de valeur des titres ADER pour 12 K€
- Une baisse de valeur des titres SCI DU 36 pour 228 K€

La quote-part du groupe dans le résultat des entreprises mises en équivalence s'élève à 684 K€ contre 1 194 K€ sur la période précédente. Le Groupe a reçu des dividendes relatifs à ses entreprises mises en équivalence en 2021 pour 120 K€ (SCI DU 36).

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

En K€	Participation	Actifs Courants	Actifs non Courants	Total Actifs	Passifs Courants	Passifs Non courants	Total Passifs	Produits	Charges	Bénéfice / Perte
<b>2020</b>										
Ader	24%	982	1 544	2 526	136	2 390	2 526	368	- 501	- 133
Batixia	18%	2 814	14 719	17 533	264	17 269	17 533	919	- 812	107
Finovam	50%	1 892	17 058	18 950	1 431	17 519	18 950	5 893	- 4 179	1 714
A&T Commerces (sous palier)	28%	7 712	36 653	44 365	4 512	39 853	44 365	2 726	- 1 474	1 252
Sci du 36	40%	400	14 474	14 074	992	13 062	14 054	-	-	-
<b>Total</b>		<b>12 600</b>	<b>98 922</b>	<b>111 522</b>	<b>8 327</b>	<b>103 175</b>	<b>111 502</b>	<b>9 906</b>	<b>- 6 966</b>	<b>2 940</b>
<b>2021</b>										
Ader	20%	853	2 020	2 873	61	2 812	2 873	387	- 564	- 177
Batixia	18%	2 649	15 895	18 544	148	18 396	18 544	1 952	- 925	1 027
Finovam	50%	2 950	12 981	15 931	415	15 516	15 931	2 044	- 2 304	260
A&T Commerces (sous palier)	28%	2 772	48 081	50 853	4 348	46 505	50 853	4 696	- 1 903	2 793
Sci du 36	40%	438	13 368	13 806	1 858	11 948	13 806	216	- 74	- 290
<b>Total</b>		<b>9 662</b>	<b>92 345</b>	<b>102 007</b>	<b>6 830</b>	<b>95 177</b>	<b>102 007</b>	<b>9 079</b>	<b>- 5 696</b>	<b>3 383</b>

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

Ils comprennent :

Actifs financiers évalués à la juste valeur en K€	31/12/2021	31/12/2020
Actions activité de portefeuille capital développement	99 909	74 800
Actions activité de portefeuille immobilier	8 682	5 962
TIAP - OC	14 582	12 959
Créances rattachées à des participations	4 380	4 083
Prêts (brut)	345	509
Autres immobilisations financières	42	65
<b>Total actifs financiers évalués à la juste valeur</b>	<b>127 940</b>	<b>98 376</b>

### 6.4.1 Les Actions

Variation de + 27 829 K€

Variations Titres	GROUPE IRD	CAPITAL DEVELOPPEMENT	IMMOBILIER	TOTAL
<b>SOLDE AU 31/12/2019</b>	<b>6 078</b>	<b>64 011</b>	<b>5 202</b>	<b>75 291</b>
Virements de postes à postes	-	-	-	-
Investissements	4 616	2 173	1 000	7 789
Désinvestissements	-	4 066	114	6 109
Variation de Juste Valeur	937	2 980	126	3 791
<b>SOLDE AU 31/12/2020</b>	<b>9 702</b>	<b>65 098</b>	<b>5 962</b>	<b>80 762</b>
Virements de postes à postes	-	2 407	1 142	-
Investissements	5 000	23 659	-	28 659
Désinvestissements	-	12 268	5	14 236
Variation de Juste Valeur	1 283	10 540	1 583	13 406
<b>SOLDE AU 31/12/2021</b>	<b>10 473</b>	<b>89 436</b>	<b>8 682</b>	<b>108 591</b>

## 6.4.2 Les Obligations Convertibles

Variation de + 1 623 K€

Variations Obligations	CAPITAL DEVELOPPEMENT	IMMOBILIER	TOTAL
<b>SOLDE AU 31/12/2019</b>	<b>13 435</b>	-	<b>13 435</b>
Virements de postes à postes	-	-	-
Investissements	2 719	-	2 719
Désinvestissements	-	134	134
Variation de Juste Valeur	-	134	260
<b>SOLDE AU 31/12/2020</b>	<b>12 959</b>	-	<b>12 959</b>
Virements de postes à postes	-	-	-
Investissements	1 416	-	1 416
Désinvestissements	-	-	-
Variation de Juste Valeur	1 997	-	1 997
<b>SOLDE AU 31/12/2021</b>	<b>14 582</b>	-	<b>14 582</b>

### 6.4.3 Les Comptes courants et autres créances

Variation de + 297 K€

Variations Créances	GRUPE IRD	CAPITAL DEVELOPEMENT	IMMOBILIER	TOTAL
<b>SOLDE AU 31/12/2019</b>	<b>2</b>	<b>3 155</b>	<b>1 149</b>	<b>4 306</b>
Virements de postes à postes	-	-	-	-
Investissements	1	863	665	1 529
Désinvestissements	-	-	-	-
Variation de Juste Valeur	48	1 777	276	2 101
	48	274	27	349
<b>SOLDE AU 31/12/2020</b>	<b>3</b>	<b>2 515</b>	<b>1 565</b>	<b>4 083</b>
Virements de postes à postes	-	-	-	-
Investissements	-	356	172	528
Désinvestissements	-	-	-	-
Variation de Juste Valeur	3	660	158	821
	-	183	407	590
<b>SOLDE AU 31/12/2021</b>	<b>-</b>	<b>2 394</b>	<b>1 986</b>	<b>4 380</b>

#### 6.4.4 Les Prêts

Variation de - 164 K€

	GROUPE IRD	CAPITAL DEVELOPPEMENT	IMMOBILIER	TOTAL
<b>SOLDE AU 31/12/2019</b>	<b>30</b>	<b>651</b>	<b>1</b>	<b>681</b>
Virements de postes à postes	-	-	-	-
Investissements	-	-	-	-
Désinvestissements	-	172	-	172
Variation de Juste Valeur	-	-	-	-
<b>SOLDE AU 31/12/2020</b>	<b>30</b>	<b>479</b>	<b>1</b>	<b>509</b>
Virements de postes à postes	-	-	-	-
Investissements	-	-	-	-
Désinvestissements	-	135	-	165
Variation de Juste Valeur	-	-	-	-
<b>SOLDE AU 31/12/2021</b>	<b>-</b>	<b>344</b>	<b>1</b>	<b>345</b>



## 6.5 Autres actifs non courants

Le poste est essentiellement composé d'une avance preneur versée en décembre 2010 pour 4 000 K€ à Sogefimur à la suite du refinancement sous forme de crédit-bail des immeubles d'Entreprises et Cités.

La variation de l'année s'explique principalement par :

- le remboursement de cette avance preneur pour 280 K€ portant le solde à 1 166 K€

Autres actifs non courants	31/12/2021	31/12/2020
Immobilisations financières diverses (brut)	1 719	2 049
Immobilisations financières diverses (prov)	-	-
<b>Total</b>	<b>1 719</b>	<b>2 049</b>

## 6.6 Stocks, produits et services en cours

Cette rubrique reprend notamment le terrain du Sartel pour 1 246 K€ et deux ensembles immobiliers pour 11 706 K€ chez IMMOBILIERES & TERRITOIRES et des terrains dans les programmes d'aménagements pour 3 995 K€

Ces terrains ont été placés au sein d'une structure spécifique ayant le statut de marchand de bien et se trouvent enregistrés en rubrique « stocks » en vertu de la norme IAS 2. Ils sont évalués, conformément à cette norme à la plus faible valeur entre le coût d'acquisition et la valeur de réalisation, à savoir en l'occurrence le coût d'acquisition qui reprend la valeur nette comptable et les coûts de démolition.

Stock, produits et services en cours	31/12/2021	31/12/2020
Stocks d'actifs immobilier (brut)	12 096	11 276
En cours de production biens & services (brut)	4 851	3 108
<b>Total</b>	<b>16 947</b>	<b>14 384</b>

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

## 6.7 Clients et comptes rattachés

<b>Clients et comptes rattachés</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Clients & comptes rattachés (brut)	3 992	4 537
Clients & comptes rattachés (prov)	145	148
<b>Total</b>	<b>3 847</b>	<b>4 389</b>

Les créances clients nettes sont essentiellement composées de créances sur le pôle immobilier soit 2 581 K€..

## 6.8 Autres actifs courants

Ils se décomposent comme suit :

<b>Autres actifs courants</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Créances fiscales et sociales	1 801	2 494
Charges constatées d'avance	470	268
Autres créances	2 883	3 449
<b>Total</b>	<b>6 154</b>	<b>6 211</b>

Les créances fiscales et sociales intègrent notamment des crédits de TVA liés aux opérations de construction au sein du pôle immobilier. Les autres créances intègrent notamment la part en capital non appelé et non versé ainsi que des créances sur cessions d'immobilisations.

### 6.9 Actifs et passifs destinés à être cédés

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

Au 31/12/2021, les titres BATIXIA figurent en Actifs destinés à être cédés puisque les conditions prévues dans IFRS 5 sont remplies.

## 6.10 Trésorerie et équivalent de trésorerie

Trésorerie et équivalent de trésorerie	31/12/2021	31/12/2020
Valeurs mobilières de placement (brut)	842	845
Banque	7 212	8 640
<b>Trésorerie et équivalent de trésorerie</b>	<b>8 054</b>	<b>9 485</b>
Découverts Bancaires	-	1
<b>Trésorerie et équivalent de trésorerie du tableau de flux de trésorerie</b>	<b>8 053</b>	<b>9 484</b>

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

## 6.11 Juste Valeur

### 6.11.1 Catégorie de juste valeur

Niveau de JV	Valeur Brute d'achat	31/12/2021		31/12/2020	
		Différence d'estimation	Juste Valeur	Différence d'estimation	Juste Valeur
Immeubles	165 034	18 167	183 201	12 948	196 109
TIAP	106 018	21 922	127 940	5 363	98 376
VMP	842	-	842	-	845

### 6.11.2 Sensibilité des justes valeurs

Concernant les immeubles de placement, une variation du taux de rendement de + ou - 0,5 point fait varier leur Juste valeur des immeubles de + 9 598 K€ à - 11 249 K€.

### 6.12 Contenu et évolution des provisions

Les provisions pour risques et charges ont évolué comme suit :

Variation de provisions pour risques et charges en K€	31/12/2020	Variations de périmètre	Virements de postes à postes	Dotations	Reprises	31/12/2021
Provisions pour risques > 1 an	272	-	-	-	246	26
Provisions pour charges >1 an	330	-	-	-	44	286
Provisions indemnités de départ en retraite	254	-	-	32	27	259
<b>Provisions non courantes</b>	<b>856</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>32</b>	<b>317</b>	<b>571</b>
Provisions pour risques < 1 an	-	-	-	-	-	-
Provisions pour charges <1 an	-	-	-	-	-	-
<b>Provisions courantes</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Les reprises de provisions ont été utilisées à hauteur de 0 K€ sur les 317 K€ de l'année.

Typologie de bien concerné	Juste Valeur retenu au 31/12/2021	Méthode d'évaluation	Données non observables clé	Relations existant entre données non observables clés et évaluation de la juste valeur
ACTIFS FINANCIERS	127 940	Multiple de l'EBIT (3)		Plus le multiple retenu est important plus la juste valeur estimée augmente
BUREAU	148 959	Capitalisation des loyers (1)	*Taux d'actualisation (entre 5,08% et 12,15%, moyenne de 6,08%) *Loyers annuels (entre 22 K€ et 1 728 K€, moyenne pondérée à 434 K€)	Plus le taux d'actualisation est bas, plus la juste valeur estimée augmente.
COMMERCE	211	Capitalisation des loyers (1)	*Taux d'actualisation (6,08%) *Loyers annuels (14 K€)	Plus le loyer est élevé plus la juste valeur estimée augmente.
ENTREPOT	4 380	Capitalisation des loyers (1)	*Taux d'actualisation (entre 6,41% et 11,86%, moyenne de 9,13%) *Loyers annuels (entre 104 K€ et 294 K€, moyenne pondérée à 199 K€)	Une variation du taux de rendement à + ou -0,5 point fait varier la Juste valeur des Immeubles de placement de +11 249 K€ à -9 598 K€
HABITATION	18 548	Prix de vente au m <sup>2</sup> (2)	*Prix de vente moyen "maison" (entre 1 646 € et 4 864 € le m <sup>2</sup> ) *Prix de vente moyen "appartement" (entre 1 657 € et 5 019 € le m <sup>2</sup> )	Plus le prix de vente au m <sup>2</sup> est élevé plus la juste valeur estimée augmente.
TERRAIN	11 103	Coût historique		
(1) Capitalisation loyer				
(2) Prix de vente m <sup>2</sup>				
(3) Multiple EBIT				

### 6.13 Actifs et passifs d'impôts différés

Les Impôts différés portent sur les éléments suivants :

IMPOTS DIFFERES 31/12/2021	Actifs	Passifs	Net
Frais d'établissement			0
Immeubles de placements		13 861	13 861
Actifs financiers à la juste valeur		855	855
Stocks	138		-138
Dérivés à la juste valeur	160		-160
Loyers		241	241
IDR		-65	-65
Activation des déficits	1 921		-1 921
Compensation	-2 047	-2 047	-
<b>Total</b>	<b>172</b>	<b>12 845</b>	<b>12 673</b>

Au 31 décembre 2021, figurent dans les comptes des impôts différés passifs pour 12 845 K€ contre 172 K€ d'actifs soit un net de 12 673 K€. L'essentiel de ces impôts différés passifs portent sur les immeubles de placement pour 13 861 K€.

### 6.14 Produits dérivés ayant une juste valeur négative

Le groupe IRD a couvert la majeure partie de ses emprunts à taux variable par un taux fixe sur une durée de 15 ans. Ces couvertures sont qualifiées de couverture de flux de trésorerie. La juste valeur de ces instruments financiers entraîne la constatation d'un passif non courant de 639 K€ dans la présentation des comptes du Groupe IRD.

Société	Montant couvert	Durée de couverture	date d'échéance	Taux de couverture	Juste Valeur 31/12/2021 en K€	Juste Valeur 31/12/2020 en K€
GRUPE IRD	6 500 K€	10 ans	01/10/2021	2,42%	0	-53
SCILES JARDINS D'EAU 1	7 310 K€	15 ans	12/05/2033	0,82%	-396	-763
SCILES JARDINS D'EAU 2	11 600 K€	15 ans	12/05/2033	0,82%	-243	-468
<b>Total</b>					<b>-639</b>	<b>-1284</b>

ACTIFS - PASSIFS	Niveau de JV	31/12/2021 Juste Valeur	31/12/2020 Juste Valeur
Swaps de taux d'intérêts utilisés comme couverture	2	-639	-1284



## 6.15 Échéancier des dettes

Echéancier des dettes financières en K€	31/12/2021			31/12/2020				
	Moins d'1 an	1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Total	Moins d'1 an	1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Total
Emprunts Obligataires convertibles - échéances	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres Emprunts Obligataires - Echéances	12 550	-	-	12 550	10 000	-	-	10 000
Emprunts auprès des établis. de crédit - échéances	5 959	27 778	30 675	64 412	6 190	25 463	42 776	74 429
Leasing & locations de biens - échéances	1 541	4 850	0	6 391	1 500	6 391	0	7 891
Dettes rattachées à des participations - échéances	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres emprunts & dettes financières - échéances	20 238	20 232	0	40 470	22 217	5 337	0	27 554
<b>Sous total dettes financières</b>	<b>40 288</b>	<b>52 860</b>	<b>30 675</b>	<b>123 823</b>	<b>39 907</b>	<b>37 191</b>	<b>42 776</b>	<b>119 874</b>
Dépôts & cautionnements reçus - échéances	-	941	-	941	0	1 038	-	1 038
Fournisseur BPI	330	-	-	330	221	-	-	221
Découverts & soldes créditeurs de banque	1	-	-	1	1	-	-	1
Dettes liées au put sur minoritaires	0	-	-	0	1 792	-	-	1 792
<b>Total Dettes et autres passifs</b>	<b>331</b>	<b>941</b>	<b>0</b>	<b>125 095</b>	<b>2 014</b>	<b>1 038</b>	<b>0</b>	<b>122 926</b>

L'échéancier reprend les rubriques suivantes :

- Emprunts long-terme 63 304 K€
- Autres passifs non courants 21 502 K€
- Dettes financières courantes 40 288 K€

Les Autres passifs non courants se décomposent notamment de comptes courants bloqués pour 1 487 K€, de dépôts et cautionnements pour 941 K€ et de la part à plus d'un an du capital à libérer sur les fonds Cap Entrepreneurs 2 (1 000 K€), HUMANIS (2 664 K€), REBOOST (700 K€), FINOVAM 2 (2 400 K€), GEI 3 (1 900 K€), FE2T (7 700 K€), CATHAY 4 (2 381 K€), puis de dettes SOFARIS pour 330 K€

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

DETTE FINANCIERE	IMMOBILIER	TOTAL
MONTANT INITIAL	120 700	120 700
PART EN TAUX FIXE	39 473	39 473
PART EN TAUX VARIABLE	(1,10% à 4,95%) 11 383	11 383
PART EN TAUX VARIABLE SWAPE	(EUR 1M +0,40% à EUR 3M +1,81%) 19 946 (Taux fixe de 1,52%)	19 946
<b>CAPITAL RESTANT DU AU 31/12/2021</b>	<b>70 802</b>	<b>70 802</b>

#### 6.15.1 Lease Back

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

En K€	Paiement minimaux futurs		Valeur actualisée des paiements minimaux futurs		Paiement minimaux futurs		Valeur actualisée des paiements minimaux futurs	
	déc.-21	déc.-21	déc.-21	déc.-21	déc.-20	déc.-20	déc.-20	déc.-20
A moins d'un an	1 694	154	1 540	1 540	1 694	194	1 500	
Entre un an et cinq ans	5 062	211	4 851	4 851	6 756	365	6 391	
A plus de cinq ans								
Total	6 756	365	6 391	6 391	8 450	559	7 891	

La redevance liée au contrat de crédit-bail s'élève en 2021 à 1 568 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 68 K€ dans les comptes consolidés au 31/12/2021.

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

### 6.16 Fournisseurs et compte rattachés

Fournisseurs et comptes rattachés	31/12/2021	31/12/2020
Fournisseurs & comptes rattachés	1 255	1 961
Dettes sur acquisition immo. incorp. & corp.	1 219	1 250
<b>Total</b>	<b>2 474</b>	<b>3 211</b>

### 6.17 Actif et Passif d'impôts courants

IMPOTS COURANTS	Actifs		Passifs	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Impôt courant (dont intégration fiscale)	115	293	-	138
<b>Total</b>	<b>115</b>	<b>293</b>	<b>-</b>	<b>138</b>

## 6.18 Autres Passifs Courants

Ce poste comprend notamment les éléments suivants :

En K€	31/12/2021	31/12/2020
-Dettes fiscales et sociales	1 905	2 091
-Autres dettes	8 233	8 564
-QP K non libéré sur titres	11 781	9 468
-Produits Constatés d'avance	2 755	2 518
<b>Autres passifs courants</b>	<b>24 674</b>	<b>22 641</b>

Sur les 11 781 K€ de quote-part non libérée sur titres :

- Chez GROUPE IRD SA : 355 K€ Cathay 3, 200 K€ Vives 2, 1 250 K€ Cathay 4, 200 K€ Reboost, 162 K€ sur Cathay 1, 280 K€ Cap Croissance, 200 K€ AVT III, 650 K€ Cap Entrepreneurs 2, 1 000 K€ Finovam 2, 2 000 K€ GEI 3, 2 000 K€ FE2T.
- Chez BATIXIS : 200 K€ concernent la part non libérée des titres détenus sur AVT III
- Chez NORD CROISSANCE : 2 580 K€ concernent la part non libérée des titres détenus sur IRD ENTREPRENEUR
- Chez IRD GESTION : IRD Entrepreneur pour 42 K€, Cap Croissance pour 1K€, FE2T pour 314 K€ et SIPAREX pour 348 K€.

Ces différents passifs ont une échéance à court terme soit moins d'un an.

Les autres dettes sont composées principalement d'avances de la MEL sur les programmes d'aménagements pour 6 448 K€ et de comptes courants en partenariat avec la CCI grand Lille pour 344 K€.

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

### 7.1 Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires de l'année se présente comme suit :

En milliers d'euros	2021				2020					
	Pole Capital développ.t	Pole Immobilier	Pole Conseil	GROUPE IRD	TOTAL	Pole Capital développ.t	Pole Immobilier	Pole Conseil	GROUPE IRD	TOTAL
1ER SEMESTRE	454	5 967	727	26	7 174	462	7 918	572	27	8 979
2ND SEMESTRE	516	5 812	412	29	6 769	474	6 568	589	32	7 663
<b>TOTAL</b>	<b>970</b>	<b>11 779</b>	<b>1 139</b>	<b>55</b>	<b>13 943</b>	<b>936</b>	<b>14 486</b>	<b>1 161</b>	<b>59</b>	<b>16 642</b>

En milliers d'euros	31/12/2021	31/12/2020	Variation
Pôle Capital Investissement	970	936	4%
Pôle Immobilier	11 779	14 486	-19%
Pôle Conseil	1 139	1 161	-2%
GRUPE IRD	55	59	-7%
<b>Chiffre d'affaires consolidé</b> <i>(à périmètre constant)</i>	<b>13 943</b>	<b>16 642</b>	<b>-16%</b>
	13 943	15 751	-11%

Le Chiffre d'affaires de l'année 2021 est marqué par 3 événements significatifs :

- Baisse du chiffre d'affaires du Pôle Immobilier de 19%, impacts liés à la sortie de la SCI DU 36 du périmètre fin 2020, baisse des revenus locatifs, et la baisse de la commercialisation sur l'aménagement.
- Baisse de 2% du chiffre d'affaires sur le pôle conseil
- Hausse de 4% du chiffre d'affaires sur l'activité capital investissement.

Le Chiffre d'affaires est en baisse de près de 16 % sur l'année 2021 pour se porter à 13 943 k€.

A périmètre constant, il baisse également de 11 %.

**Pôle Capital Investissement :**

Au 31 décembre 2021, le GROUPE IRD était présent au capital de 176 participations actives correspondant à 218 lignes d'investissement pour 56.70 M€, auxquelles il faut ajouter des participations au travers des FPCI, dont le GROUPE IRD est souscripteur, et généralement animateur en

Région Hauts de France.

Le chiffre d'affaires du pôle capital investissement s'établit à 970 k€ (+ 4%). Cette augmentation provient de la prise en gestion sur l'année du fond IRD Entrepreneurs.

**Pôle Immobilier :**

L'IRD, au travers de ses différentes structures, est investi dans 66 opérations immobilières.

Le Chiffre d'Affaires immobilier atteint 11.8 M€ contre 14.4 M€ en 2020 soit une baisse de 19%. Cela s'explique notamment par la déconsolidation de la SCI du 36 pour 0.9M€, par une diminution des revenus locatifs pour 0.3M€ suite à la cession de l'immeuble Brossette , par la baisse du Chiffre d'affaires sur la branche aménagement pour 0.7M€ et par la baisse de prestations pour 0.5M€.

Le Chiffre d'Affaires immobilier retraité des refacturations de charges locatives s'élève à 10 706 k€ contre 13 294 k€ au 31 décembre de l'année précédente.

**Pôle Intermédiation :**

Le Chiffre d'Affaires du pôle Intermédiation est de 1 139 K€, dont 101 K€ lié à la structure CO BOOST et 1 038 K€ pour IRD CONSEIL contre 1 161 K€ au 31/12/2020.

## 7.2 Résultat de l'activité de portefeuille

Résultat de l'activité de portefeuille 31/12/21	CAPITAL INVESTISSEMENT		CONSEIL		IMMOBILIER		GROUPE IRD		TOTAL	
	2 021	2 020	2 021	2 020	2 021	2 020	2 021	2 020	2 021	2 020
VARIATION JV IMMOBILIER	-	-	-	-	2 167	3 363	-	-	2 167	3 363
PLUS VALUE REALISEE	4 199	132	-	-	45	298	13	83	4 258	83
VARIATION JV TIAP	12 720	1 629	-	-	1 990	166	1 283	347	15 993	1 809
REVENUS DES CREANCES TIAP	1 754	1 672	-	-	54	63	-	36	1 809	1 771
GARANTIE OSEO	167	523	-	-	-	-	-	-	167	523
<b>TOTAL</b>	<b>18 506</b>	<b>3 692</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>77</b>	<b>3 557</b>	<b>1 297</b>	<b>300</b>	<b>19 726</b>	<b>7 549</b>

Le résultat d'activité de portefeuille s'élevant à 19 726KE est en très nette hausse de plus 12M€ par rapport à 2020. Le premier semestre 2020 avait pris de plein fouet la crise sanitaire.

La nette amélioration du résultat d'activité de portefeuille s'explique par de grosses revalorisations des justes valeurs des fonds FPCI dans lesquels Groupe IRD est engagé (près de 7M€) mais également des fonds sous gestion d'IRD Gestion pour près de 5M€ sur la partie capital développement.

A contrario le résultat d'activité de portefeuille du pôle immobilier est à l'équilibre contre 3.5M€ en 2020.



### 7.3 Autres produits opérationnels

	31/12/2021	31/12/2020
<b>Autres Produits opérationnels</b>	<b>916</b>	<b>2304</b>

La variation des autres produits opérationnels est marquée cette année par la perception de dégrèvements importants sur les taxes foncières et à contrario on constate une diminution du poste par rapport à 2020 car des indemnités exceptionnelles de résiliation de baux avaient été constatées.

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

### 7.4 Autres achats et charges externes

	31/12/2021	31/12/2020	Variation
Production stockée	190	1 706	- 1 516
Variation stocks actifs immobiliers	-	5 195	2 818
Achats non stockés	57	48	9
Sous-traitance générale	1 405	1 387	18
Locations, entretien & assurances	1 619	1 739	- 120
Honoraires, prestations extérieures	1 337	1 051	286
Transports, déplacements & réceptions	88	73	15
Frais postaux & de télécommunications	28	29	- 1
Services bancaires	185	161	24
Autres Achats & Charges externes	129	66	63
Achats d'actifs immobiliers	2 544	7 579	- 5 035
<b>Autres achats et charges externes</b>	<b>4 826</b>	<b>5 233</b>	<b>- 407</b>

Retraité des activités d'aménagements, le poste autres achats et charges externes est en hausse de 294 K€ par rapport à 2020 (+ 6%), notamment en raison de la hausse du poste Honoraires à la suite du lancement du FE2T sur IRD GESTION.

## 7.5 Charges de personnel

### - Charges de personnel

	31/12/2021	31/12/2020	Variation
Salaires & traitements	3 822	3 498	324
Charges sociales	1 868	1 818	50
<b>Charges de personnel</b>	<b>5 690</b>	<b>5 316</b>	<b>374</b>

Les Charges du personnel sont en hausse de 374k€ par rapport au 31 décembre 2020 en lien avec le renforcement des équipes opérationnelles sur la branche conseil et sur celle du capital développement sur le second semestre 2020.

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

Président du Conseil d'Administration depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2020 Jean-Pierre LETARTRE a perçu, au titre de l'exercice 2021, la rémunération brute de 150 K€. Il percevra également sa rémunération d'Administrateur.

Directeur Général, Monsieur Thierry DUJARDIN :

Directeur Général depuis le 17 avril 2018, M. Thierry DUJARDIN a perçu, au titre de son mandat, une rémunération brute annuelle de 160 K€, une prime exceptionnelle de 50K€, assorti d'une garantie d'indemnisation à hauteur d'une année de rémunération brute en cas de rupture sans juste motif dudit mandat de Directeur Général.

La Société prendra à sa charge :

- sur présentation des factures correspondantes, au moins 75% des cotisations GSC (Formule 70) de façon que l'ensemble des charges incombant au bénéficiaire (y inclus la GSC) n'excède pas 25% du salaire brut mensuel (hors avantage en nature) pour une durée d'indemnisation de 24 mois et jusqu'à un montant cumulé correspondant à la rémunération brute (fixe + variable) du précédent exercice,

- une indemnité égale à rémunération du mandat social de Directeur Général en cas de révocation sans juste motif dudit mandat pendant le délai de carence prévu par ladite assurance (carence = 12 premiers mois à compter de la première cotisation à l'assurance),
- un régime de retraite complémentaire et supplémentaire article 83 dans le cadre du régime collectif pour tous des salariés.
- un véhicule de fonction

## 7.6 Impôts, taxes et versements assimilés

	31/12/2021	31/12/2020	Variation
Impôts & taxes s/ rémunérations	146	140	6
Autres impôts & taxes	1 803	1 841	- 38
<b>Impôts, taxes et versements assimilés</b>	<b>1 949</b>	<b>1 981</b>	<b>- 32</b>

## 7.7 Provisions

	31/12/2021	31/12/2020	Variation
<b>Dotations aux Provisions</b>	<b>101</b>	<b>80</b>	<b>21</b>

## 7.8 Amortissements

	31/12/2021	31/12/2020	Variation
<b>Dotations aux Amortissements</b>	<b>30</b>	<b>60</b>	<b>- 30</b>

## 7.9 Autres charges opérationnelles

	31/12/2021	31/12/2020	Variation
<b>Autres Charges opérationnelles</b>	<b>597</b>	<b>704</b>	<b>-107</b>

Ce poste reprend principalement :

- 194 K€ de jetons de présence
- 65 K€ d'indemnités de départ en retraite et pénalités
- 266 K€ de charges exceptionnelles liées à des ventes

## 7.10 Produits Financiers

	31/12/2021	31/12/2020	Variation
Plus ou moins-value de cessions	-	-	-
Variation Juste Valeur VMP	-	-	-
Revenus des VMP	1	3	- 2
Revenus des prêts et autres créances	35	-	35
<b>Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>36</b>	<b>3</b>	<b>33</b>

## 7.11 Charges Financières

	31/12/2021	31/12/2020	Variation
<b>Charges Financières</b>	<b>1 857</b>	<b>2 076</b>	<b>-219</b>

## 7.12 Impôts sur les sociétés

La charge d'impôt comprend :

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

	31/12/2021	31/12/2020	Variation
Impôt exigible	425	772	- 347
Impôts différés générés	-	1 329	- 1 594
<b>Impôts</b>	<b>160</b>	<b>2 101</b>	<b>- 1 941</b>

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

Au 31/12/2021, le périmètre est composé des sociétés suivantes : BATIXIS – IRD CONSEIL (Ex NORD TRANSMISSION) – FONCIERE DE LA PILATERIE – IMMOBILIERE ET TERRITOIRES – FORELOG – AMENAGEMENT ET TERRITOIRES HERLIES – AMENAGEMENT ET TERRITOIRES HALLUIN – DES DEUX PONTS – CO BOOST – CRECHES ET ENTREPRISES.

L'impact positif de cette intégration est traité en consolidation en tant que réduction de la charge fiscale de l'exercice.

La loi de finances pour 2010, votée le 30 décembre 2009, a supprimé l'assujettissement des entités fiscales françaises à la taxe professionnelle à compter de 2010 et l'a remplacée par la Contribution Économique Territoriale (C.E.T) qui comprend deux contributions :

- La Cotisation Foncière des Entreprises (C.F.E) assise sur les valeurs locatives foncières de l'ancienne Taxe Professionnelle ;
- La Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (C.V.A.E), assise sur la valeur ajoutée résultant des comptes sociaux.

Le groupe comptabilisait la taxe professionnelle en charges opérationnelles.

Le groupe a conclu que le changement fiscal mentionné ci-dessus consistait essentiellement en une modification des modalités de calcul de l'impôt local français, sans en changer globalement la nature. Le groupe considère donc qu'il n'y a pas lieu d'appliquer à la CVAE comme à la CFE un traitement comptable différent de celui de la taxe professionnelle. Ces deux contributions seront donc classées en charges opérationnelles, sans changement par rapport à celui retenu pour la taxe professionnelle.

Preuve d'impôt global 31/12/2021	BASE	IS	Incidence sur le taux d'impôt	Preuve d'impôt global 31/12/2020	BASE	IS	Incidence sur le taux d'impôt
Résultat net des sociétés intégrées	19 613 179	-		Résultat net des sociétés intégrées	9 106 944	-	
Impôt exigible	411 837	410 460	-3,88%	Impôt exigible	771 843	20 945	-0,20%
Impôts différés	-252 562	23 945	0,23%	Impôts différés	1 329 059	300 290	2,84%
<b>Base taxable</b>	<b>19 772 454</b>	<b>5 239 700</b>	<b>26,50%</b>	<b>Base taxable</b>	<b>11 207 846</b>	<b>3 138 197</b>	<b>28,00%</b>
Différences permanentes	-	-		Différences permanentes	-	-	
Ecritures conso sans incidence d'impôt	-	410 460	-3,88%	Ecritures conso sans incidence d'impôt	-	20 945	-0,20%
Ecritures conso avec incidence d'impôt	-	23 945	0,23%	Ecritures conso avec incidence d'impôt	-	300 290	2,84%
Impact des déficits	-	131 662	1,25%	Impact des déficits	-	172 182	1,63%
Intégration fiscale	-	273 791	-2,59%	Intégration fiscale	-	72 900	0,69%
Crédit d'impôt	-	19 023	-0,18%	Crédit d'impôt	-	30 315	-0,29%
Incidence des différences de taux	-	3 784 667	-35,82%	Incidence des différences de taux	-	810 574	-7,67%
Impact changement de taux	-	740 601	-7,01%	Impact changement de taux	-	699 916	0,00%
Autres	-	7 489	-0,07%	Autres	-	20 934	0,00%
<b>IS comptabilisé</b>		<b>159 276</b>	<b>0,81%</b>	<b>IS comptabilisé</b>		<b>2 100 885</b>	<b>18,74%</b>
				<b>Report variable (changement de taux d'imposition de 33,33% à 28%)</b>		<b>-1 670 373</b>	<b>-21,75%</b>
				<b>IS 31/12/2021</b>		<b>430 512</b>	

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

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

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

<b>Résultat par action</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Résultat de la Période	15 547	6 410
Actions Ordinaires (en milliers)	2 903	2 903
Actions Auto-détenues (en milliers)	9	11
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	2 894	2 892
<b>Résultat par action</b>	<b>5,37</b>	<b>2,22</b>
Résultat de la Période	15 547	6 410
Actions Ordinaires (en milliers)	2 903	2 903
Actions Auto-détenues (en milliers)	9	11
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	2 894	2 892
Options d'achats et de souscription	-	-
<b>Résultat dilué par action</b>	<b>5,37</b>	<b>2,22</b>

## 7.14 Location simple

Le Groupe donne en location simple ses immeubles de placement. Les paiements futurs minimums au titre des contrats non résiliables se détaillent comme suit :

Loyers à percevoir		
En K€	31/12/2021	31/12/2020
A moins d'un an	7 401	8 438
Entre un an et cinq ans	18 403	25 957
A plus de cinq ans	1 600	5 645
<b>Total</b>	<b>27 403</b>	<b>40 040</b>

## 7.15 Transactions avec les parties liées.

Le groupe a conclu avec un actionnaire « le GIPEL » un accord portant sur un compte courant de 1 487 K€ sur la société GROUPE IRD. La charge d'intérêts de ce compte courant s'élève à 12 K€ au 31/12/2021, idem sur l'année 2020.

La société GROUPE IRD facture la sous-location de l'ensemble immobilier « Entreprises et Cités » à la société RESALLIANCE SERVICES, filiale de l'actionnaire RESALLIANCE SA. Cette sous-location a généré 1 807 K€ de chiffre d'affaires sur cette année 2021 contre 1 809 K€ en 2020.

GROUPE IRD a émis 12.55 M€ d'obligations auprès de ces actionnaires GIPEL, CCI Grand Lille, Emploi et Handicap, Alliance Emploi et Medef Lille Métropole au taux de 2.25% sur une durée de 5 ans, ces obligations ont généré 269 K€ d'intérêts dans les comptes consolidés au 31 décembre 2021 contre 225 K€ en 2020.

Il existe depuis le 1er janvier 2018 des conventions de prestations administratives, informatiques, informatiques, ressources humaines, paie et communication entre GROUPE IRD et ses filiales, et RESALLIANCE SERVICES. Ces conventions ont impacté les comptes pour un montant de 1 623 K€ au 31 décembre 2021 contre 1 686 K€ en 2020.



## 7.16 Engagements hors bilan

### 7.16.1 Engagements accordés :

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

Société	Capital restant dû (en K€)	Nature de la garantie
IRD	4 000	Nantissements de titres
BATIXIS	750	Hypothèques sur bâtiments ou privilèges de prêteur de deniers, Cautions GROUPE IRD
AVENIR & TERRITOIRES	13 619	Hypothèques sur bâtiments
FORELOG	1 314	Cautions GROUPE IRD, nantissement titres, promesses d'hypothèques et privilèges de prêteur de deniers
SCI BUREAUX DU SART	23 659	Hypothèque, Cautions Groupe IRD, Avenir et Territoires et Batixis
SCI SIRIS	217	Cautions GROUPE IRD
JARDIN D'EAU 1	7 859	Hypothèque
JARDIN D'EAU 2	5 696	Hypothèque
CRECHES ET ENTREPRISES	1 352	Hypothèque
EPHIMIMO	7 891	Hypothèque
SCI FIMMO 2007	2 054	Hypothèque sur bâtiment + caution Avenir et Territoires

- Covenants : dans le cadre des emprunts souscrits, le groupe IRD s'est engagé à respecter les ratios suivants :
  - Sur trois lignes de tirage pour un montant global de 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 1 487 K€ figurent dans le calcul des capitaux propres consolidés, les dettes financières sont nettes d'une avance preneur de 1 166 K€)
  - Des emprunts FORELOG dont le capital restant dû représente 903 K€, ratio valeur d'actifs de FORELOG en cours > 140% ; au 31 décembre 2021, ce ratio s'élève à 343%.
  - Un emprunt AVENIR ET TERRITOIRES dont le capital restant dû représente 118 K€, ratio dettes financières nettes / capitaux propres conso AVENIR ET TERRITOIRES < 350% ; au 31 décembre 2021, ce ratio s'élève à 108.04 %

- Un emprunt BATIXIS dont le capital restant dû s'élève à 750 K€, ratio dette financière nette / Immeuble de placement en juste Valeur < 70% au niveau social de Batixis, ce ratio s'élève au 31 décembre 2021 à 27.62 %.
- VEFA : Plusieurs sociétés du groupe sont en cours d'acquisition de biens immobiliers dans le cadre de contrats souscrits sous la forme d'une Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) sur lequel Groupe IRD a engagé sa caution :  
Il s'agit notamment de :

Société	Montant en K€	Nature
AVENIR ET TERRITOIRES	18	Immeuble de bureaux à Lezennes
BUREAUX DU SART	1 082	Immeuble de bureaux à Loos

### 7.16.2 Engagements reçus :

Des lignes de crédit pour un montant global de 40 000 K€ ont été mise en place sur l'année 2021 auprès de six banques. Au 31 décembre 2021, elles ont été utilisées à hauteur de 20 000 K€.

## 8 INFORMATIONS EN MATIERE D'ANALYSE SECTORIELLE

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

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

ACTIF 31/12/2021 en K€	TOTAL ACTIVITE	CAPITAL INVESTISSEMENT	CONSEIL	IMMOBILIER	IRD
Goodwill	391	-	391	-	-
Autres Immobilisations incorporelles	152	16	136	-	1
Immeubles de placement	183 201	-	-	183 200	-
Autres Immobilisations corporelles	144	54	4	28	58
Titres évalués par mise en équivalence	16 719	8 294	-	8 425	-
Actifs financiers évalués à la juste valeur	127 940	106 763	4	10 684	10 490
Impôts différés actifs	172	32	12	141	12
Produits dérivés ayant une juste valeur positive	-	-	-	-	-
Autres actifs non courants	1 719	-	-	1 299	419
<b>ACTIF NON COURANT</b>	<b>330 438</b>	<b>115 159</b>	<b>546</b>	<b>203 778</b>	<b>10 955</b>
Stock, produits et services en cours	16 947	-	-	16 947	-
Clients et comptes rattachés	3 847	666	102	2 448	630
Autres actifs courants	5 154	1 863	83	2 987	221
Actifs destinés à être cédés	2 767	-	-	2 767	-
Trésorerie et équivalent de trésorerie	8 054	4 844	47	1 175	1 987
Impôts Courants	115	39	-	30	46
<b>ACTIF COURANT</b>	<b>36 884</b>	<b>7 412</b>	<b>233</b>	<b>26 354</b>	<b>2 884</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>367 322</b>	<b>122 115</b>	<b>780</b>	<b>230 224</b>	<b>14 203</b>

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

PASSIF 31/12/21 en K€	TOTAL ACTIVITE	CAPITAL INVESTISSEMENT	CONSEIL	IMMOBILIER	IRD
Capital souscrit	44 275	-	-	-	44 275
Primes d'émission	13 185	-	-	-	13 185
Réserves	51 578	19 951	796	31 206	1 216
Résultat	15 547	12 396	226	3 731	355
<b>Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société</b>	<b>124 585</b>	<b>32 348</b>	<b>1 021</b>	<b>34 938</b>	<b>58 321</b>
Réserves Minoritaires Instruments dérivés	71 689	40 614	-	31 075	-
Résultat des participations ne donnant pas le contrôle	4 751	3 053	-	1 698	-
<b>Capitaux Propres</b>	<b>201 025</b>	<b>76 015</b>	<b>1 021</b>	<b>67 711</b>	<b>58 321</b>
Obligations	-	-	-	-	-
Emprunts long-terme	63 304	-	-	63 304	-
Produits dérivés ayant une juste valeur négative	639	-	-	656	17
Provisions non courantes	571	146	48	348	30
Impôts différés passifs	12 845	-	-	12 845	-
Autres passifs non courants	21 502	16 694	-	941	3 868
<b>Passif non courant</b>	<b>98 861</b>	<b>16 840</b>	<b>48</b>	<b>78 094</b>	<b>3 881</b>
Fournisseurs et comptes rattachés	2 474	373	87	1 744	269
Impôts Courants	-	-	-	-	-
Dettes financières courantes	40 288	-	-	7 618	32 670
Provisions courantes	-	-	-	-	-
Autres passifs courants	24 674	29 343	1 666	74 967	81 302
<b>Passif Courant</b>	<b>67 436</b>	<b>29 716</b>	<b>1 763</b>	<b>84 329</b>	<b>48 363</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>367 322</b>	<b>122 571</b>	<b>780</b>	<b>230 134</b>	<b>13 839</b>

Compte de Résultat 31/12/2020 en K€	TOTAL ACTIVITE	CAPITAL INVESTISSEMENT	CONSEIL	IMMOBILIER	IRD
Chiffre d'affaires	16 642	936	1 161	14 486	59
Résultat de l'activité de portefeuille	7 549	3 692	-	3 557	300
Autres Produits opérationnels	2 304	32	12	2 169	91
<b>TOTAL PRODUITS OPERATIONNELS</b>	<b>26 495</b>	<b>4 660</b>	<b>1 173</b>	<b>20 212</b>	<b>450</b>
Autres achats et charges externes	5 233	1 055	429	1 854	1 099
Charges de personnel	5 316	1 819	1 248	1 069	1 183
Impôts, taxes et versements assimilés	1 981	323	27	1 552	55
Dotations aux Provisions	80	8	21	255	13
Dotations aux Amortissements	60	10	3	3	16
Autres Charges opérationnelles	704	273	240	998	458
<b>TOTAL CHARGES OPERATIONNELLES</b>	<b>- 13 214</b>	<b>- 3 472</b>	<b>- 1 488</b>	<b>- 5 221</b>	<b>- 1 908</b>
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>13 281</b>	<b>1 188</b>	<b>315</b>	<b>14 991</b>	<b>1 458</b>
Produits Financiers	3	2	-	-	1
Charges Financières	2 076	-	-	1 555	521
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>- 2 073</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>- 1 555</b>	<b>- 520</b>
Part dans le résultat net des MEE	1 194	825	-	369	-
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>12 402</b>	<b>2 015</b>	<b>315</b>	<b>13 805</b>	<b>1 978</b>
Impôts	2 101	51	8	2 592	534
Résultat des activités destinées à être cédées	-	-	-	-	-
<b>RESULTAT DE LA PERIODE</b>	<b>10 301</b>	<b>1 964</b>	<b>307</b>	<b>11 213</b>	<b>1 444</b>
<b>Participations ne donnant pas le contrôle</b>	<b>3 891</b>	<b>792</b>	<b>-</b>	<b>3 099</b>	<b>-</b>
<b>Résultat des propriétaires de la société</b>	<b>6 410</b>	<b>1 172</b>	<b>307</b>	<b>6 988</b>	<b>1 444</b>

Compte de Résultat 31/12/21 en K€	TOTAL ACTIVITE	CAPITAL INVESTISSEMENT	CONSEIL	IMMOBILIER	IRD
Chiffre d'affaires	13 943	970	1 139	11 778	55
Résultat de l'activité de portefeuille	19 726	18 507	-	77	1 297
Autres Produits opérationnels	916	68	66	699	82
<b>TOTAL PRODUITS OPERATIONNELS</b>	<b>34 585</b>	<b>19 545</b>	<b>1 205</b>	<b>12 400</b>	<b>1 434</b>
Autres achats et charges externes	- 4 826	- 1 354	- 397	- 1 854	- 1 221
Charges de personnel	- 5 690	- 1 952	- 1 225	- 1 069	- 1 443
Impôts, taxes et versements assimilés	- 1 949	- 331	- 18	- 1 552	- 48
Dotations aux Provisions	101	13	32	70	15
Dotations aux Amortissements	- 30	- 9	- 2	- 3	- 16
Autres Charges opérationnelles	- 597	- 295	- 185	- 998	- 510
<b>TOTAL CHARGES OPERATIONNELLES</b>	<b>- 12 991</b>	<b>- 3 928</b>	<b>- 1 424</b>	<b>- 5 406</b>	<b>- 2 233</b>
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>21 594</b>	<b>15 617</b>	<b>219</b>	<b>6 994</b>	<b>799</b>
Produits Financiers	36	1	-	35	-
Charges Financières	- 1 857	-	-	- 1 378	- 481
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>- 1 821</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>- 1 341</b>	<b>- 481</b>
Part dans le résultat net des MIEE	684	165	-	850	-
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>20 456</b>	<b>15 454</b>	<b>219</b>	<b>6 503</b>	<b>- 1 281</b>
Impôts	- 159	- 3	- 6	- 1 074	924
Résultat des activités destinées à être cédées	-	-	-	-	-
<b>RESULTAT DE LA PERIODE</b>	<b>20 298</b>	<b>15 450</b>	<b>226</b>	<b>5 429</b>	<b>- 355</b>
<b>Participations ne donnant pas le contrôle</b>	<b>4 751</b>	<b>3 053</b>	<b>-</b>	<b>1 698</b>	<b>-</b>
<b>Résultat des propriétaires de la société</b>	<b>15 547</b>	<b>12 396</b>	<b>226</b>	<b>3 731</b>	<b>- 355</b>



## 9 Honoraires Commissariat aux comptes

Honoraires CAC 31/12/2021 en K€	Total	KPMG	Aequitas	Autres
CAC IRD	110	57	53	
CAC filiales	105	37	62	6
Honoraires autres diligences liés à CAC IRD	-			
Honoraires autres diligences liés à CAC Filiales	-			
Autres prestations rendues par les CAC ou leur réseau juridique, fiscal, social IRD	-			
Autres prestations rendues par les CAC ou leur réseau juridique, fiscal, social Filiales	-			
<b>Total</b>	<b>215</b>	<b>94</b>	<b>115</b>	<b>6</b>