



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 2020
Groupe IRD SA
40 rue Eugène Jacquet - 59700 Marcq-en-Baroeul
Ce rapport contient 98 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 2020

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 2020, 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^{er} janvier 2020 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 2020, les immeubles de placement figurent à l'actif du bilan consolidé pour un montant total de de 185 242 K€, et représentent 53 % 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 2020, les actifs financiers figurent à l'actif du bilan consolidé pour un montant total de 98 376 K€, et représentent 28 % 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***

Conformément au III de l'article 222-3 du règlement général de l'AMF, la direction de votre société nous a informés de sa décision de reporter l'application du format d'information électronique unique tel que défini par le règlement européen délégué n°2019/815 du 17 décembre 2018 aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2021. En conséquence, le présent rapport ne comporte pas de conclusion sur le respect de ce format 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.

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 2020, le cabinet KPMG Audit Nord était dans la 10ème année de sa mission sans interruption et le cabinet Aequitas Audit dans la 17ème 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 un rapport au comité d'audit 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 30 avril 2021

KPMG Audit Nord

Arnaud Delpierre
Associé

La Madeleine, le 30 avril 2021

Aequitas Audit

Benoît Vanderschelden
Associé

GROUPE IRD
Comptes consolidés
Arrêtés au 31 décembre 2020

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.....	11
1. PRESENTATION DU GROUPE.....	12
2. FAITS CARACTERISTIQUES DE L'ANNEE 2019.....	13
3. CONTEXTE DE L'ELABORATION DES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES.....	15
3.1 REFERENTIEL IFRS APPLIQUE.....	15
3.1.1 APPLICATION OBLIGATOIRE DE IFRS 16 AU 1ER JANVIER 2019.....	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
3.1.2 AUTRES NORMES IFRS ET INTERPRETATIONS IFRIC APPLICABLES A COMPTER DU 1 ^{ER} JANVIER 2019.....	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
3.2 UTILISATION D'ESTIMATIONS ET HYPOTHESES, JUGEMENTS.....	16
3.3 REGROUPEMENT D'ENTREPRISES.....	17
3.4. ACQUISITION D'ACTIFS.....	18
4 PERIMETRE DE CONSOLIDATION.....	18
4.1 ÉVOLUTION DU PÉRIMÈTRE.....	21
4.1.1 <i>Acquisition ou création 2019</i>	21
4.1.2 <i>Cession, déconsolidation et changement de méthodes de consolidation</i>	21
4.1.3 <i>Modification significative des taux de participation sans modification de la nature du contrôle</i>	21
4.2 MÉTHODES DE CONSOLIDATION.....	22
4.2.1 <i>Entités contrôlées</i>	22
4.2.1 <i>Participations dans les entreprises associées et des co-entreprises :</i>	23
4.3 ENTITÉS CONSOLIDÉES.....	25

5	REGLES ET METHODES COMPTABLES	27
5.1	PÉRIODE DE CONSOLIDATION	27
5.2	RETRAITEMENTS PROPRES AUX COMPTES CONSOLIDÉS	27
5.3	GOODWILL	28
5.4	AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	28
5.5	IMMEUBLES DE PLACEMENTS	29
5.5.1	<i>Immobilier d'entreprise</i>	29
5.5.2	<i>Immobilier d'habitat</i>	30
5.5.3	<i>Risques inhérents à l'activité Immobilière</i>	31
5.6	IMMEUBLE D'EXPLOITATION	31
5.7	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	32
5.8	ACTIFS FINANCIERS	33
5.8.1	<i>Actifs Financiers non dérivés</i>	33
5.8.2	<i>Instruments Financiers dérivés actifs ou passifs</i>	38
5.8.3	<i>Gestion du risque Financier</i>	39
5.9	STOCKS ET EN-COURS	40
5.10	CRÉANCES ET DETTES	40
5.11	EQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	41
5.12	ACTIVITÉS DESTINÉES À ÊTRE CÉDÉES	41
5.13	CAPITAUX PROPRES	42
5.13.1	<i>Titres d'autocontrôle</i>	42
5.14	ENGAGEMENT D'ACHATS DE TITRES MINORITAIRES	42
5.15	IMPÔTS DIFFÉRÉS	43
5.16	PROVISIONS	44
5.17	INDEMNITÉS DE DÉPART À LA RETRAITE & AVANTAGES AU PERSONNEL	44
5.18	RECONNAISSANCE DES PRODUITS	45
5.19	LOCATION SIMPLE	45
5.20	SUBVENTIONS	45
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>	60
6.11.2	<i>Sensibilité des justes valeurs</i>	62
6.12	CONTENU ET ÉVOLUTION DES PROVISIONS.....	62
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 RESULTAT.....	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	77
7.12	IMPÔTS SUR LES SOCIÉTÉS.....	77
7.13	DÉTERMINATION DU NOMBRE D'ACTION ET DU RÉSULTAT PAR ACTION	80
7.14	LOCATION SIMPLE	81
7.15	TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES	81
7.16	ENGAGEMENTS HORS BILAN.....	82
7.16.1	<i>Engagements accordés</i> :.....	82
7.16.2	<i>Engagements reçus</i> :.....	83
8	INFORMATIONS EN MATIÈRE D'ANALYSE SECTORIELLE.....	84
9	HONORAIRES COMMISSARIAT AUX COMPTES.....	90

I. BILAN CONSOLIDE Normes IFRS

ACTIFS en K€	Note	31/12/2020	31/12/2019
Goodwill	6.1	391	391
Autres Immobilisations incorporelles	6.2	166	180
Immeubles de placement	6.2	185 242	203 425
Autres Immobilisations corporelles	6.2	153	324
Titres évalués par mise en équivalence	6.3	16 282	15 405
Actifs financiers évalués à la juste valeur	6.4	98 376	93 777
Impôts différés actifs	6.13	176	165
Autres actifs non courants	6.5	2 049	2 323
ACTIF NON COURANT		302 834	315 991
Stock, produits et services en cours	6.6	14 384	7 585
Clients et comptes rattachés	6.7	4 389	5 293
Autres actifs courants	6.8	6 211	9 796
Impôts Courants	6.17	293	81
Trésorerie et équivalent de trésorerie	6.10	9 485	13 868
Actifs destinés à être cédés	6.9	10 867	185
ACTIF COURANT		45 628	36 809
TOTAL DES ACTIFS		348 462	352 800

PASSIFS en KC	Note	31/12/2020	31/12/2019
Capital souscrit		44 275	44 275
Primes d'émission		13 185	13 185
Réserves		47 853	40 968
Résultat		6 410	6 452
Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société		111 723	104 880
Participations ne donnant pas le contrôle		68 874	78 221
Résultat des participations ne donnant pas le contrôle		3 891	2 525
Capitaux Propres		184 488	185 626
Emprunts long-terme	6.15	74 631	88 686
Produits dérivés ayant une juste valeur négative	6.14	1 284	1 099
Provisions non courantes	6.12	856	932
Impôts différés passifs	6.13	12 919	12 844
Autres passifs non courants	6.15	8 388	12 287
Passifs non courants		98 078	115 848
Fournisseurs et comptes rattachés	1021	3 211	6 667
Impôts Courants	6.17	138	5 507
Dettes financières courantes	6.15	39 907	17 896
Autres passifs courants	6.17	22 640	21 256
Passifs Courants		65 896	51 326
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		348 462	352 800

II. COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE Normes IFRS

Compte de Résultat en K€	Note	31/12/2020	31/12/2019
Chiffre d'affaires	7.1	16 642	20 786
Résultat de l'activité de portefeuille	7.2	7 549	9 625
Autres Produits opérationnels	7.3	2 304	1 027
TOTAL PRODUITS OPERATIONNELS		26 495	31 437
Autres achats et charges externes	7.4	- 5 233	- 9 374
Charges de personnel	7.5	- 5 316	- 4 951
Impôts, taxes et versements assimilés	7.6	- 1 981	- 2 123
Dotations aux Provisions	7.7	80	80
Dotations aux Amortissements	7.8	- 60	- 90
Autres Charges opérationnelles	7.9	- 704	- 527
TOTAL CHARGES OPERATIONNELLES		- 13 214	- 16 985
RESULTAT OPERATIONNEL		13 281	14 453
Produits Financiers	7.10	3	29
Charges Financières	7.11	- 2 076	- 1 986
RESULTAT FINANCIER		- 2 073	- 1 957
RESULTAT COURANT		11 208	12 496
Part dans le résultat net des MEE		1 194	125
RESULTAT AVANT IMPOT		12 402	12 621
Impôts	7.12	- 2 101	- 3 643
RESULTAT DE LA PERIODE		10 301	8 977
Participations ne donnant pas le contrôle		3 891	2 525
Résultat des propriétaires de la société		6 410	6 452

Résultat par action part du groupe	31/12/2020	31/12/2019
Résultat de la Période	6 410	6 452
Résultat par action	2,22	2,23
Résultat dilué par action	2,22	2,23

III. ETAT DU RESULTAT GLOBAL

Etat du résultat global de la période	Note	31/12/2020	31/12/2019
Résultat de la période		10 301	8 977
Éléments qui ne seront pas reclassés ultérieurement en résultat			
Réévaluation du passif net au titre des régimes à prestations définies		-	52
Impact changement immeuble exploitation / placement	6.2	-	15
Impôt lié		-	15
Éléments susceptibles d'être reclassés en résultat			
Couvertures de flux de trésorerie – partie efficace de la variation de juste valeur	6.14	- 258	- 575
Impôt lié		52	161
Autres éléments du résultat global nets d'impôts		- 206	- 451
Résultat global total de la période		10 095	8 526
Dont part des propriétaires de la société		6 364	6 295
Dont part des participations ne donnant pas le contrôle		3 731	2 232

IV. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

En K€	Note	31/12/2020	31/12/2019
Résultat net des sociétés intégrées		9107	8 852
Amortissements et Provisions	7.7, 7.8	-19	607
Charge d'impôt	7.12	2101	3 643
Produits de placements (Dividendes et Intérêts)		-898	-1 150
Charges financières	7.11	2166	2 330
Plus ou moins values de cession d'immobilisations	6.2	225	-141
Impact variation des juste valeurs	6.2, 6.4	-7366	-8 142
Marge brute d'autofinancement		5316	5 999
Variations du BFR		-5927	1 221
Intérêts payés		-2166	-2 330
Impôts sur le résultat payés		-6356	-607
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles (A)		-9 133	4 283
Acquisition ou augmentation de l'actif immobilisé	6.2, 6.4	-12390	-33 577
Cessions ou diminutions de l'actif immobilisé	6.2, 6.4	2640	48 178
Incidence des variations de périmètre		-1132	-1 841
Dividendes reçus		426	365
Intérêts encaissés		471	785
Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement (B)		-9 984	13 910
Augmentation de capital de la société mère		-	-
Var. des intérêts minoritaires sur aug. de capital		570	432
Variation actions propres		21	87
Dividendes versés		-8290	-8 864
Emissions d'emprunts	6.15	24298	14 321
Remboursement des dettes financières	6.15	-1865	-33 026
TOTAL DES FLUX DE FINANCEMENT (C)		14 733	-27 051
Trésorerie ouverture		13867	22 730
Trésorerie clôture	6.10	9484	13 868
Variation de trésorerie courante		-4 383	-8 862

En K€	Ouverture	Variation	Clôture
Trésorerie Brute	13 867	- 4 383	9 484
Soldes débiteurs et concours bancaires courants	-	-	-
Trésorerie Nette	13 867	- 4 383	9 484

V. VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Variation de capitaux propres	capital	Prime	Actions propres	Juste valeur des instruments dérivés	Reserves consolidées	Reserves de conversion	Résultats non distribués	Total	Participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
Capitaux propres au 31/12/2018	44 275	13 185	-178	-239	35 042	-	8 518	100 504	85 796	186 391
Résultat de la période	-	-	-	-	-	-	6 452	6 452	2 525	8 977
Autres éléments du résultat Global	-	-	-	-150	-7	-	0	-157	-293	-451
Résultat Global de la période	-	-	-	-150	-7	-	6 452	6 295	2 232	8 526
Contributions et distributions										
Affectation résultat	-	-	-41	-	8 559	-	-8 518	-	-	-
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribution de dividendes	-	-	-	-	-2 002	-	-	-2 002	-6 863	-8 865
Engagement d'achats sur titres minoritaires	-	-	-	-	-33	-	-	-33	1 329	1 296
Titres d'autocontrôle	-	-	87	-	-	-	-	87	0	87
Total des contributions et distributions	-	-	46	-	6 524	-	-8 518	-1 948	-5 534	-7 482
Variation des parts d'intérêts										
Variation de périmètre sans modification du contrôle	-	-	-	-	-75	-	-	-75	-1 736	-1 811
Variation de périmètre avec prise du contrôle	-	-	-	-	4	-	-	4	-1	3
Total des variations des parts d'intérêts	-	-	-	-	-71	-	-	-71	-1 737	-1 808
Capitaux propres au 31/12/2019	44 275	13 185	-129	-392	41 489	-	6 452	104 880	80 747	185 626
Résultat de la période	-	-	-	-	-	-	6 410	6 410	3 891	10 301
Autres éléments du résultat Global	-	-	-	-46	0	-	0	-46	-160	-205
Résultat Global de la période	-	-	-	-46	0	-	6 410	6 364	3 731	10 095
Contributions et distributions										
Affectation résultat	-	-	-21	-	6 473	-	-6 452	-	-	-
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribution de dividendes	-	-	-	-	89	-	-	89	-8 379	-8 290
Engagement d'achats sur titres minoritaires	-	-	-	-	58	-	-	58	1 039	1 097
Titres d'autocontrôle	-	-	-133	-	-	-	-	-133	0	-133
Total des contributions et distributions	-	-	-154	-	6 620	-	-6 452	14	-7 340	-7 326
Variation des parts d'intérêts										
Variation de périmètre sans modification du contrôle	-	-	-	9	473	-	-	464	-536	-72
Variation de périmètre avec prise du contrôle	-	-	-	3	0	-	-	3	-3 837	-3 834
Total des variations des parts d'intérêts	-	-	-	6	473	-	-	467	-4 373	-3 906
Capitaux propres au 31/12/2020	44 275	13 185	-284	-444	48 581	-	6 410	111 723	72 765	184 488

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES 31 DECEMBRE 2020

1. PRESENTATION DU GROUPE

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

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

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

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

Les comptes consolidés au 31/12/2020 présentés ci-dessous sont exprimés en milliers d'euros et ont été arrêtés par le Conseil d'Administration en date du 27/04/2021. Ils seront également soumis à l'approbation de la prochaine assemblée générale qui se tiendra le 22/06/2021. 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 2020

L'année 2020 du Groupe IRD a été marquée par les événements suivants :

- Cession de deux immeubles sur Dunkerque et Douvrin
- Cession d'un logement
- Livraison d'un immeuble de bureaux sur la commune de Loos, et deux logements sur Lille.
- Cessions de plusieurs terrains aménagés liées aux programmes Croisette et Herlies
- Investissement modéré en Capital Investissement

INFORMATIONS COVID 2019

- **Activité Immobilière**

Les impacts de la crise sanitaire toutes filiales confondues se sont traduits par :

- Un pic d'impayés en avril 2020 de 2,7 M€ contre 710 K€ en avril 2019
- En décembre 2020, les impayés s'élevaient à 1M€ contre 400K€ en décembre 2019
- La mise en place de 8 échéanciers amiables correspondant à 300k€ d'impayés
- Le renouvellement de 4 baux avec allongement de la durée contre de la franchise de loyer
- L'abandon de 84 K€ de loyer en novembre et décembre suite aux mesures de fermetures administratives

Les équipes du Pôle immobilier se sont mobilisées au cours de 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.
Sur l'activité bureaux, malgré un marché atone, les acquisitions se sont poursuivies (A&T2).

L'ensemble des expertises immobilières ont été réalisées comme chaque année 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. Cela s'est traduit par :

- L'accès à la Hotline de la Cité des Entreprises permettant de renseigner les entreprises en matière de droit social,
- Envoi de 17 fiches de synthèse et d'analyse des dispositifs de financements et d'aides mis en place par l'Etat,
- Report des échéances d'intérêts d'obligations et de comptes courants (mars – avril – mai),
- Création d'un accompagnement spécifique de sortie de crise via l'accélérateur COBOOST,
- Participation active à l'élaboration des plans prévisionnels de trésorerie.

- **Activité Conseil**

L'activité 2020 a été fortement impactée par la crise sanitaire :

Le 1er confinement a engendré un arrêt des discussions en cours quel que soit le niveau d'avancement des missions de cession ou d'acquisition.

Les discussions ont pu dans certains dossiers reprendre en juin 2020.
2 missions de cession et une mission d'acquisition ont été totalement arrêtées.

3. CONTEXTE DE L'ELABORATION DES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

Les comptes consolidés sont établis en euros sur la base des comptes sociaux au 31/12/2020 des sociétés intégrées.

Les informations financières reprises dans les présents comptes ont été préparées conformément aux normes et interprétations IFRS applicables au Groupe IRD au 31 décembre 2020. Les éléments financiers sont présentés en milliers d'euros (K€) arrondis à l'unité la plus proche sauf indication contraire. La base de préparation des informations financières décrites dans les notes suivantes ainsi que dans le cadre du bilan et compte de résultat résulte :

- des normes et interprétations IFRS applicables de manière obligatoire aux comptes ouverts à compter du 01/01/2020 conformément au référentiel adopté dans l'Union Européenne.
- des options retenues et des exemptions utilisées qui sont celles que le Groupe a retenu depuis l'établissement de ses premiers comptes consolidés IFRS au 31/12/2004.

Le référentiel IFRS adopté par l'union européenne au 31 décembre 2020 est disponible à l'adresse suivante :
http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm

3.1 Référentiel IFRS appliqué

Le référentiel appliqué comprend les normes IFRS 1 à 17 et les normes IAS (International Accounting Standards) 1 à 41, ainsi que leurs interprétations telles qu'adoptées dans l'Union européenne au 31 décembre 2020.

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

3.1.1 Normes IFRS et interprétations IFRIC applicables à compter du 1^{er} janvier 2020

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

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

3.2 Utilisation d'estimations et hypothèses, jugements

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

Ces hypothèses concernent notamment les tests de dépréciation, l'évaluation des justes valeurs des immeubles de placement et des titres financiers, l'évaluation des provisions et des engagements de retraites des salariés. De plus amples informations sur les hypothèses utilisés 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 concernés. La note 4.2 méthodes de consolidation aborde ainsi la détermination du contrôle de fait sur une entité par le groupe.

3.3 Regroupement d'entreprises

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

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

Montant égal à la différence entre :

- La somme des éléments suivants :
 - Le prix d'acquisition au titre de la prise de contrôle, généralement constaté à sa juste valeur
 - Le montant des intérêts ne conférant pas le contrôle dans l'acquise
 - Pour les acquisitions par étapes, la juste valeur de la quote-part d'intérêt détenue par l'acquéreur dans l'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 dé comptabilise les actifs et passifs de la filiale, toute participation ne donnant pas le contrôle et les autres éléments de capitaux propres relatifs à cette filiale. Le profit ou la perte éventuelle résultant de la perte de contrôle est comptabilisé en résultat. Si le Groupe conserve une participation dans l'ancienne filiale, celle-ci est évaluée à sa juste valeur à la date de perte de contrôle. Ensuite, la participation est comptabilisée en tant qu'entreprise mise en équivalence ou actif financier, en fonction du niveau d'influence conservé.

3.4. Acquisition d'actifs

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

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

4 PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Les comptes consolidés du groupe IRD au 31 décembre 2020 reprennent les comptes des sociétés suivantes :

Société	Siège social	N° RCS
ADER	8 rue de Lorraine - 54840 GONDREVILLE	Nancy 501 611 917
AMENAGEMENT ET TERRITOIRES HERLIES	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 528 701 477
AMENAGEMENT ET TERRITOIRES HALLUIN	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Roubaix Tourcoing 803 492 248
ALLIANSYS (NORD CREATION)	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 377 594 601
ARTOIS EXPANSION	Créartois, rue Kepler - 62223 SAINT LAURENT BLANGY	Arras 502 366 883
AVENIR & TERRITOIRES	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 508 242 112
A&T COMMERCE	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	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille 513 215 871
EPHIMMO	135 Pont de Flandres 59777 EURALILLE	Lille 750 663 726
FIMMO 2007	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 499 479 087

Périmètre de consolidation (suite)

Société	Siège social	N° RCS
FINOVAM	323 Bd du Président Hoover 59000 LILLE	Lille 799 383 874
GRAND LILLE EXPANSION	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille B 496 314 868
FONCIERE DE LA PILATERIE	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 504 087 801
FORELOG	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille B 493 224 240
IDEF	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille B 494 774 516
IMMO AVELIN	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille D 519 128 094
IMMOBILIERE ET TERRITOIRES	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 509 343 869
INOVAM	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 443 407 572
GROUPE IRD	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille B 456 504 877
IRD CONSEIL	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille B 433 683 877
GRAND HAINAUT EXPANSION	3 Avenue du Sénateur Girard - 59300 VALENCIENNES	Valenciennes 382 490 811
SCI BUREAUX DU SART	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 452 063 704
SCI TOUR EURAVENIR	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 499 398 584
SCI SIRS	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 803 696 558
SCI DU 36	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 807 804 685
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 814 340 624
IRD GESTION	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 830 136 917
CO BOOST	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 848 807 342
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 2020

Néant

4.1.2 Cession, déconsolidation et changement de méthodes de consolidation

La société AMENAGEMENT ET TERRITOIRES a fusionné dans BATIXIS.

La société EPARGNANCE a fusionné dans GROUPE IRD.

La société SCI DU 36 n'est plus en Intégration Globale mais en Mise en Equivalence.

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

- A&T COMMERCE a procédé à une augmentation de capital, à laquelle BATIXIS n'a pas participé, entraînant une dilution de BATIXIS. Son taux de détention est passé de 35.64% à 27.96%.
- La SCI BUREAUX DU SART a procédé à une augmentation de capital, sans impact notable, sur les taux de détention de BATIXIS et AVENIR ET TERRITOIRES.
- La société BATIXIS a racheté l'intégralité des titres TOUR EURAVENIR à AVENIR ET TERRITOIRES.
- La société EPARGNANCE ayant fusionné avec GROUPE IRD a engendré une augmentation du taux de détention du GROUPE IRD dans BATIXIS, passant de 98.16% à 99.99%.
- La société ADER a procédé à une réduction de capital qui a eu pour effet d'augmenter le taux de détention du GROUPE IRD à 10.28% au lieu de 9.90%, même impact chez NORD CROISSANCE, qui passe à 14.14% de détention au lieu de 13.61%.

4.2 Méthodes de consolidation

4.2.1 Entités contrôlées

- **Définition du contrôle**

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

- **Méthode de l'intégration globale**

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

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

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

4.2.1 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 intégrées dans le compte de résultat consolidé du Groupe. En application de la recommandation n° 2013-01 émise par l'Autorité des Normes Comptables le 4 avril 2013, les quotes-parts de résultat net des entités mises en équivalence sont soit intégrées dans la ligne « Résultat opérationnel après quotes-parts de résultat net des entités mises en équivalence », soit présentées sur la ligne « Quotes-parts » de résultat net des autres entités mises en équivalence » selon que leurs activités s'inscrivent ou non dans le prolongement des activités du Groupe. Lorsqu'une entité du Groupe réalise une transaction avec une co-entreprise ou une entreprise associée du Groupe, les profits et pertes résultant de cette transaction avec la co-entreprise ou l'entreprise associée sont comptabilisés dans les comptes consolidés du Groupe, seulement à hauteur des intérêts détenus par des tiers dans l'entreprise associée ou la co-entreprise.

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

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

- **Exemption**

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

4.3 Entités consolidées

Entités	Activités	31/12/2020			31/12/2019		
		% Contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation	% Contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation
GRUPE IRD SA	GRUPE IRD	100,00%	100,00%	société mère	100,00%	100,00%	société mère
ADER	Capital Investissement	24,42%	20,44%	MEE	23,51%	19,68%	MEE
ALLIANSYS - NORD CREATION	Capital Investissement	66,38%	42,94%	IG	66,38%	42,94%	IG
AMENAGEMENT ET TERRITOIRES	Immobilier				100,00%	100,00%	IG
AMENAGEMENT ET TERRITOIRES HERLIES	Immobilier	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
AMENAGEMENT ET TERRITOIRES HALLUIN	Immobilier	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
ARTOIS EXPANSION	Capital Investissement	100,00%	42,94%	IG	100,00%	42,94%	IG
AVENIR & TERRITOIRES	Immobilier	38,20%	38,20%	IG	38,29%	38,29%	IG
A&T COMMERCE	Immobilier	27,96%	27,96%	MEE	35,64%	35,64%	IG-MEE
BATXIA	Immobilier	18,00%	18,00%	MEE	18,00%	18,00%	MEE
BATXIS	Immobilier	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
CO BOOST	Intermédiation	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG-ENTREE
CONSTRUIRE DEMAIN	Capital Investissement	55,00%	33,69%	IG	55,00%	33,69%	IG
COTE D'OPALE EXPANSION	Capital Investissement	60,07%	25,79%	IG	60,07%	25,79%	IG
CROISSETTE	Immobilier	55,00%	55,00%	IG	55,00%	55,00%	IG
NORD CROISSANCE	Capital Investissement	61,26%	61,26%	IG	61,26%	61,26%	IG
DES DEUX PONTS	Immobilier	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
EPARGNANCE	Immobilier				100,00%	100,00%	IG
EPHIMMO	Immobilier	100,00%	38,29%	IG	100,00%	38,29%	IG

Entités consolidées (suite)

Entités	Activités	31/12/2020			31/12/2019		
		% Contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation	% Contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation
FIMMO 2007	Immobilier	100,00%	38,29%	IG	100,00%	38,29%	IG
FINOVAM	Capital Investissement	50,00%	10,25%	MEE	50,00%	10,25%	MEE
GRAND LILLE EXPANSION	Capital Investissement	56,98%	24,46%	IG	56,98%	24,46%	IG
FONCIERE DE LA PILATERIE	Immobilier	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
FORELOG	Immobilier	95,00%	95,00%	IG	95,00%	95,00%	IG
GENERATION 2020	Capital Investissement				100,00%	100,00%	IG
IDEF	Capital Investissement	30,43%	30,43%	IG	30,43%	30,43%	IG
IMMO AVELIN	Immobilier	100,00%	27,96%	MEE	100,00%	35,64%	IG-MEE
IMMOBILIERE ET TERRITOIRES	Immobilier	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
INOVAM	Capital Investissement	40,39%	20,50%	IG	40,39%	20,50%	IG
IRD GESTION	Capital Investissement	55,00%	55,00%	IG	55,00%	55,00%	IG
IRD CONSEIL	Intermédiation	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
GRAND HAINAUT EXPANSION	Capital Investissement	55,60%	23,87%	IG	55,60%	23,87%	IG
SCI BUREAUX DU SART	Immobilier	100,00%	38,30%	IG	100,00%	38,30%	IG
SCI TOUR EURAVENIR	Immobilier	100,00%	100,00%	IG	100,00%	38,29%	IG
SCI DU 36	Immobilier	40,00%	40,00%	MEE	40,00%	40,00%	IG
SCI SIRS	Immobilier	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
SCI LES JARDINS D'EAU 1	Immobilier	100,00%	38,30%	IG	100,00%	38,30%	IG
SCI LES JARDINS D'EAU 2	Immobilier	100,00%	38,31%	IG	100,00%	38,31%	IG
SCI ATC MARQUETTE	Immobilier	100,00%	27,96%	MEE	100,00%	35,64%	IG-MEE
CRECHES ET ENTREPRISES	Immobilier	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG

IG : Intégration globale
MEE : Mise En Equivalence

5 REGLES ET METHODES COMPTABLES

5.1 Période de consolidation

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

5.2 Retraitements propres aux comptes consolidés

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

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

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

5.3 Goodwill

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

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

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

Si la valeur recouvrable de l'unité génératrice de trésorerie est inférieure à la valeur comptable de l'unité, la perte de valeur est affectée d'abord à la réduction de la valeur comptable de tout goodwill affecté à l'unité génératrice de trésorerie puis aux autres actifs de l'unité au prorata de la valeur comptable de chaque actif dans l'unité. Une perte de valeur pour un goodwill comptabilisé 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 KE font l'objet d'une expertise immobilière externe annuelle systématique. Ces évaluations sont menées par des experts immobiliers externes indépendants conformément à la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, aux recommandations du groupe de travail COB/CNC.

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

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

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

Le taux de capitalisation retenu se compose de 3 éléments :

- Un facteur représentatif du taux du marché financier : la moyenne du TME des 10 dernières
- Un facteur représentatif du rendement minimum attendu par le marché immobilier selon l'indice IPD France à date :
 - Immeubles de commerce : 0.974 %
 - Immeubles de bureaux : 0.888 %
 - Immeubles de logistique : 1.678 %
- Un facteur propre à l'actif immobilier tenant compte de ses caractéristiques intrinsèques. Ainsi chaque immeuble fait l'objet d'une appréciation sur la base de 5 critères : qualité de l'emplacement, qualité des matériaux et économie d'énergie, fongibilité, risque preneur et durée du bail. Nous avons pondéré par 3 la qualité de l'emplacement, par 2 le risque preneur, la durée du bail et la qualité de

l'immeuble. Aucune pondération pour la fongibilité. Les notations en résultant génèrent un taux de rendement additionnel attendu propre au bien immobilier, ce taux peut varier de 0,80 % à 9 %.

En cas de vacance locative, une réfaction de 20 % est appliquée sur la valeur ainsi calculée en cas de vacance supérieure à 12 mois, ce taux passe à 40 % en cas de vacance locative supérieure à 24 mois.

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

Dans les 12 mois d'acquisition ou de réception d'un immeuble, celui-ci est maintenu durant cette période à sa valeur d'origine. Toutefois, s'agissant de bâtiments de seconde main, la valorisation est effectuée dès la 1ère année d'acquisition.

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

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

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

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

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

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

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 (TME, ILAT, ICC...) susceptibles de varier dans le temps et de faire fluctuer la valeur de l'actif.

5.6 Immeuble d'exploitation

Au cours de l'année 2014, le groupe IRD a transféré son siège social de l'immeuble Cité Haute Borne à Villeneuve d'Ascq au 40 rue Eugène Jacquet à Marcq-en-Barœul sur le « campus Entreprises et Cités ». Au 31/12/2014, toutes les équipes du groupe se sont installées sur ce campus. La partie occupée du campus (dite d'exploitation) étant faible, et celle-ci ne pouvant être vendue séparément de la partie immeuble de placement, le groupe IRD considère donc que 100% du campus Entreprises et Cités est à classer en immeuble de placement conformément aux conditions prévues par la norme IAS 41.10.

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

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

5.7 Autres immobilisations corporelles

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

Les durées d'amortissement pratiquées sont :

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

5.8 Actifs financiers

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

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

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

5.8.1 Actifs Financiers non dérivés

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

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

5.8.1.1 Actifs financiers évalués à la juste valeur par résultat

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

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

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

Ce poste reprend :

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

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

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

Cette notion intègre les principes suivants :

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

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

a) Instruments financiers cotés sur un Marché

Les titres français admis sur un marché réglementé, sont évalués sur la base du cours de clôture du dernier jour de Bourse du mois d'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 précédent le jour de l'évaluation si celui-ci n'est pas un jour ouvré ; toutefois, lorsque le montant des transactions réalisées sur le Marché concerné est très réduit et que le cours demandé n'est pas significatif, ces instruments financiers étrangers sont évalués comme les instruments financiers non cotés.

b) Instruments financiers non cotés sur un Marché

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

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

i. Choix de la méthode d'évaluation

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

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

- de la possibilité de recourir à des comparaisons ou des données relatives à des transactions.

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

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

ii. Méthodologies retenues

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

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

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

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

▪ La méthode des références sectorielles

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

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

▪ La méthode de l'offre indicative

Toute offre indicative pour l'Entreprise sous-jacente émanant d'une tierce partie pourra fournir une bonne indication de la Juste Valeur.

A défaut de pouvoir employer une autre méthode, une offre indicative pourra être retenue s'il s'avère que l'offre a été formulée dans des conditions sérieuses et raisonnables de marché par un tiers industriel ou financier. En ce cas, la valeur obtenue est systématiquement confrontée à celle qui résulterait de la méthode des références sectorielles.

▪ La méthode des multiples de résultats

Cette méthode consiste à appliquer un multiple aux résultats de l'activité de la société faisant l'objet de l'évaluation afin d'en déduire une valeur.

Le Gérant applique cette méthode lorsque la société a atteint l'équilibre d'exploitation pendant une période significative.

▪ La méthode de l'actif net

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

Sur la base de ces éléments financiers fondamentaux, sont intégrées des variables qualitatives résultant de l'évolution de l'activité de la société, de la qualité du management, de l'évolution de son marché ou des produits, ou tout autre facteur ayant ou pouvant avoir une incidence sur la juste valeur de la participation. Ces aspects qualitatifs peuvent conduire à surcoter ou à 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 couvertures le cas échéant. La juste valeur des VMP est donc déterminée sur la base du prix coté sur un marché actif (Niveau 1).

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

5.12 Activités destinées à être cédées

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

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

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

5.13 Capitaux propres

5.13.1 Titres d'autocontrôle

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

La SA GROUPE IRD détient au 31/12/2020 de manière directe 10 905 actions d'autocontrôle pour une valeur brute de 243 K€ et nette de 238 K€. La valeur nette retenue à la clôture correspondant au dernier cours de bourse.

5.14 Engagement d'achats de titres minoritaires

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

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

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

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

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

5.15 Impôts différés

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

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

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

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

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

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

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

Concernant le groupe IRD, le taux de 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 1.79 % (taux identique de 1.79% en 2019) puis proratisé en fonction du nombre d'années restant à courir jusqu'à la date de départ (âge de référence retenu pour date de départ : 65 ans). Ces taux correspondent à des maturités et durations spécifiques au groupe L'effet d'actualisation est passé en autres éléments du résultat global. La variation des indemnités de départ à la retraite hors effet d'actualisation est comptabilisée en résultat sur chaque période. La créance représentative de l'assurance souscrite en vue de couvrir une quote-part de ces indemnités vient réduire le montant de la provision à passer.

5.18 Reconnaissance des produits

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

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

Le groupe IRD applique IFRS 15 sur la reconnaissance du revenu donc de son Chiffre d'Affaires depuis le 1^{er} janvier 2018.

5.19 Location simple

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

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

5.20 Subventions

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

Les 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 31/12/2020, le poste Goodwill se décompose comme suit :

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

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

6.2 Contenu et évolution des immobilisations

Les immobilisations ont évolué comme suit :

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

Variation des immobilisations (valeurs brutes) en K€	31/12/2019	Variations de périmètre	Virements de postes à postes	Acquisitions	Variation de juste valeur	Cessions	31/12/2020
Concessions, brevets & droits similaires (brut)	198	-	-	-	-	-	198
Fonds commercial (brut)	105	-	-	-	-	-	105
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	303	-	-	-	-	-	303
Terrains portant des immeubles de placement	30 273	- 1 724	368	76	83	- 81	28 995
Immeubles de placement (brut)	163 715	- 12 616	2 253	385	3 279	- 794	156 222
Immobilisations corporelles en cours (brut)	9 437	-	10 720	1 307	-	-	24
IMMEUBLES DE PLACEMENT	203 425	- 14 340	8 089	1 768	3 362	- 875	185 241
Terrains & aménagements (brut)	-	-	-	-	-	-	-
Constructions & aménagements (brut)	-	-	-	-	-	-	-
Installations techniques, matériel & outillage (brut)	486	-	-	-	-	-	486
Autres immobilisations corporelles (brut)	368	- 192	-	9	-	- 6	179
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	854	- 192	-	9	-	- 6	665

Parallèlement, les amortissements ont évolué de la façon suivante :

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

Variation des immobilisations (dépréciations) en K€	31/12/2019	Variations de périmètre	Virements de postes à postes	Dotations aux amortissements	Reprise sur cessions	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
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	123	0	0	14	0	137
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
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	530	-58	0	46	-5	512

Les principales variations de l'année sont les suivantes :

- Variation de périmètre pour - 14 340 K€ correspondant à la sortie des immobilisations liée à la SCI DU 36 qui est passée en Mise en Equivalence
- - 8099 K€ de virements de poste à poste correspondant au reclassement des Actifs destinés à être cédés

- Acquisition de terrains et constructions et immobilisations en cours pour 1 768 K€
 - GROUPE IRD 51 K€ pour des travaux de réfection du Campus
 - SCI LES JARDINS D'EAU N°2 10 K€
 - SCI BUREAUX DU SART 995 K€ (Projet EFS)
 - FORELOG 122 K€
 - CRECHES ET ENTREPRISES 288 K€
 - SCI DU 36 302 K€
- Cessions de deux immeubles pour 875 K€
- La prise de Juste Valeur de 3 362 K€ se décompose principalement de la manière suivante :
 - Immeubles d'habitation 478 K€
 - Immeuble de bureaux 2 801 K€
 - Terrains 83 K€

6.3 Titres évalués par mise en équivalence

Titres évalués par mise en équivalence	31/12/2020	31/12/2019
Titres mis en équivalence	16 282	15 405
Total	16 282	15 405

Ce poste est composé des titres du sous palier A&T COMMERCES et de ses filiales pour 5 288 K€, des titres FINOVAM pour 7 888 K€, des titres ADER Investissement pour 548 K€ et des titres SCI DU 36 pour 2 558 K€. La variation sur les deux périodes s'explique notamment :

- Par la reclassification des titres BATIXIA en Actifs destinés à être cédés pour 3 086K€
- Par une prise de valeur des titres du sous-groupe ATC pour + 580 K€
- Une hausse de valeur des titres FINOVAM pour + 857 K€
- Une baisse de valeur des titres ADER pour 33 K€
- La SCI DU 36 est désormais en mise en équivalence et entraine une variation de + 2 558 K€

La quote-part du groupe dans le résultat des entreprises mises en équivalence s'élève à 1 194 K€ contre 125 K€ sur la période précédente. Le Groupe n'a pas reçu de dividendes relatifs à ses entreprises mises en équivalence en 2020.

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

En K€	Participation	Actifs Courants	Actifs non Courants	Total Actifs	Passifs Courants	Passifs Non courants	Total Passifs	Produits	Charges	Bénéfice / Perte
2019										
Ader	24%	550	2 181	2 731	101	2 630	2 731	685	- 762	- 77
Batixia	18%	2 948	15 417	18 365	202	18 163	18 365	2 820	- 1 093	827
Finovam	50%	1 715	13 948	15 663	1 601	14 062	15 663	769	- 1 763	- 994
A&T Commerces (sous palier)	36%	2 668	38 760	41 428	4 265	37 163	41 428	3 174	- 1 796	1 378
Total		7 881	70 306	78 187	6 169	72 018	78 187	7 448	- 6 314	1 134
2020										
Ader	24%	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	13 082	14 074	-	-	-
Total		13 000	84 448	97 448	7 335	90 113	97 448	9 906	- 6 966	2 940

6.4 Actifs financiers évalués à la juste valeur par résultat :

Ils comprennent :

Actifs financiers évalués à la juste valeur en K€	31/12/2020	31/12/2019
Actions activité de portefeuille capital développement	74 800	70 089
Actions activité de portefeuille immobilier	5 962	5 202
TIAP - OC	12 959	13 435
Créances rattachées à des participations	4 083	4 306
Prêts (brut)	509	681
Autres immobilisations financières	65	65
Total actifs financiers évalués à la juste valeur	98 376	93 777

6.4.1 Les Actions

Variation de + 5 470 K€

Variations Titres	GRUPE IRD	CAPITAL DEVELOPPEMENT	IMMOBILIER	TOTAL
SOLDE AU 31/12/2018	5 828	56 486	4 573	66 887
Virements de postes à postes	49	- 636	600	13
Investissements	-	9 977	900	10 877
Désinvestissements	-	- 4 186	- 1 071	- 5 257
Variation de Juste Valeur	201	2 370	200	2 771
SOLDE AU 31/12/2019	6 078	64 011	5 202	75 291
Virements de postes à postes	-	-	-	-
Investissements	4 616	2 173	1 000	7 789
Désinvestissements	- 1 929	- 4 066	- 114	- 6 109
Variation de Juste Valeur	937	2 980	- 126	3 791
SOLDE AU 31/12/2020	9 702	65 098	5 962	80 762

6.4.2 Les Obligations Convertibles

Variation de - 476 K€

Variations Obligations	CAPITAL DEVELOPPEMENT	IMMOBILIER	TOTAL
SOLDE AU 31/12/2018	13 136	-	13 136
Virements de postes à postes	13	-	13
Investissements	3 075	-	3 075
Désinvestissements	- 2 021	-	- 2 021
Variation de Juste Valeur	742	-	742
SOLDE AU 31/12/2019	13 435	-	13 435
Virements de postes à postes	-	-	-
Investissements	2 719	-	2 719
Désinvestissements	- 2 801	134	- 2 935
Variation de Juste Valeur	394	134	260
SOLDE AU 31/12/2020	12 959	-	12 959

6.4.3 Les Comptes courants et autres créances

Variation de - 223 K€

Variations Créances	GROUPE IRD	CAPITAL DEVELOPPEMENT	IMMOBILIER	TOTAL
SOLDE AU 31/12/2018	1	3 417	1 201	4 619
Virements de postes à postes	-	1	-	1
Investissements	49	682	410	1 141
Désinvestissements	-	688	110	778
Variation de Juste Valeur	- 48	277	352	677
SOLDE AU 31/12/2019	2	3 155	1 149	4 306
Virements de postes à postes				-
Investissements	1	863	665	1 529
Désinvestissements	- 48	1 777	276	2 101
Variation de Juste Valeur	48	274	27	349
SOLDE AU 31/12/2020	3	2 515	1 565	4 083

6.4.4 Les Prêts

Variation de - 172 K€

	GROUPE IRD	CAPITAL DEVELOPPEMENT	IMMOBILIER	TOTAL
SOLDE AU 31/12/2018	134	748	1	883
Virements de postes à postes	-	-	-	-
Investissements	-	-	-	-
Désinvestissements	- 104	- 104	-	- 208
Variation de Juste Valeur	-	7	-	7
SOLDE AU 31/12/2019	30	651	1	681
Virements de postes à postes	-	-	-	-
Investissements	-	-	-	-
Désinvestissements	-	- 172	-	- 172
Variation de Juste Valeur	-	-	-	-
SOLDE AU 31/12/2020	30	479	1	509

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 275 K€ portant le solde à 1 446 K€

Autres actifs non courants	31/12/2020	31/12/2019
Immobilisations financières diverses (brut)	2 049	2 323
Immobilisations financières diverses (prov)	-	-
Total	2 049	2 323

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 9 424 K€ chez IMMOBILIERES & TERRITOIRES et des terrains dans les programmes d'aménagements pour 3 714 K€

Des cessions de terrains portant sur des programmes d'aménagement ont été constatées pour 600 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	31/12/2020	31/12/2019
Stocks d'actifs immobilier (brut)	11 276	7 032
En cours de production biens & services (brut)	3 108	553
Total	14 384	7 585

Stock, produits et services en cours	31/12/2020	31/12/2019
Stocks d'actifs immobilier (prov)	-	-
En cours de production biens & services (prov)	-	-
Total	-	-

6.7 Clients et comptes rattachés

Clients et comptes rattachés	31/12/2020	31/12/2019
Clients & comptes rattachés (brut)	4 537	5 444
Clients & comptes rattachés (prov)	148	151
Total	4 389	5 293

Les créances clients nettes sont essentiellement composées de créances sur le pôle immobilier soit 2 736 K€.

6.8 Autres actifs courants

Ils se décomposent comme suit :

Autres actifs courants	31/12/2020	31/12/2019
Créances sur immobilisations		
Créances fiscales et sociales	2 494	2 363
Charges constatées d'avance	268	289
Autres créances	3 449	7 145
Total	6 211	9 796

Les créances fiscales et sociales intègrent notamment des crédits de TVA liés aux opérations de construction au sein du pôle immobilier.

6.9 Actifs et passifs destinés à être cédés

ACTIF	31/12/2020	31/12/2019
Goodwill		
Autres immobilisations incorporelles		
Immobilisation corporelles		
Immeuble de placement	8 100	185
Participation par mise en équivalence		
Titres disponibles à la vente	2 767	
Abandon d'activité		
Autres actifs non courants		
Actifs d'impôts non courants		
TOTAL ACTIFS NON COURANTS	10 867	185
Clients et comptes rattachés		
Autres actifs courants		
Actif d'impôt courant		
Trésorerie et équivalent de trésorerie		
Comptes de régularisation de charges		
TOTAL ACTIFS COURANTS	-	-
TOTAL ACTIF	10 867	185

Les actifs destinés à être cédés sont composés des logements FORELOG sous compromis de vente pour 2 300 K€ et d'un immeuble sous BATIXIS pour 5 800 K€ qui lui n'est pas sous compromis mais pour lequel les négociations étaient engagées avant le 31/12/2020.

Au 31/12/2020, 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	31/12/2020	31/12/2019
Valeurs mobilières de placement (brut)	845	5 220
Banque	8 640	8 648
Trésorerie et équivalent de trésorerie	9 485	13 868
Découverts Bancaires	-	-
Trésorerie et équivalent de trésorerie du tableau de flux de trésorerie	9 485	13 868

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

6.11 Juste Valeur

6.11.1 Catégorie de juste valeur

	Niveau de JV	31/12/2020			31/12/2019		
		Valeur Brute d'achat	Différence d'estimation	Juste Valeur	Valeur Brute d'achat	Différence d'estimation	Juste Valeur
Immeubles	3	183 161	12 948	196 109	194 501	9 109	203 610
TIAP	3	93 013	5 363	98 376	91 423	2 354	93 777
VMP	1	845	-	845	5 220	-	5 220

Typologie de bien concerné	Juste Valeur retenue au 31/12/20	Méthode d'évaluation	Données non observables clé	Relations existant entre données non observables clés et évaluation de la juste valeur
ACTIFS FINANCIERS	98 376	Multiple de l'EBIT (3)		Plus le multiple retenu est important plus la juste valeur estimée augmente
BUREAU	168 026	Capitalisation des loyers (1)	*Taux d'actualisation (entre 5,29% et 9,02%, moyenne de 6,13%) * Loyers annuels (entre 22 K€ et 1 728 K€, moyenne pondérée à 389 K€)	Plus le taux d'actualisation est bas, plus la juste valeur estimée augmente.
COMMERCE	197	Capitalisation des loyers (1)	*Taux d'actualisation (6,52%) *Loyers annuels (14 K€)	Plus le loyer est élevé plus la juste valeur estimée augmente.
ENTREPOT	10 548	Capitalisation des loyers (1)	*Taux d'actualisation (entre 4,62% et 9,07%, moyenne de 6,88%) *Loyers annuels (entre 104 K€ et 295 K€, moyenne pondérée à 222 K€)	Une variation du taux de rendement à + ou -0,5 point fait varier la Juste valeur des Immeubles de placement de +12 811 K€ à -13 374 K€
HABITATION	20 231	Prix de vente au m ² (2)	*Prix de vente moyen "maison" (entre 1 646 € et 4 726 € le m ²) *Prix de vente moyen "appartement" (entre 1 657 € et 5 019 € le m ²)	Plus le prix de vente au m ² est élevé plus la juste valeur estimée augmente.
TERRAIN	10 859	Coût historique		

(1) Capitalisation loyer

(2) Prix de vente m²

(3) Multiple EBIT

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 + 9 413 K€ à – 13 225 K€.

6.12 Contenu et évolution des provisions

Les provisions pour risques et charges ont évolué comme suit :

Variation de provisions pour risques et charges en K€	31/12/2019	Variations de périmètre	Virements de postes à postes	Dotations	Reprises	31/12/2020
Provisions pour risques > 1 an	298	-	-	-	- 26	272
Provisions pour charges >1 an	420	-	-	12	- 102	330
Provisions indemnités de départ en retraite	215	-	-	44	- 5	254
Provisions non courantes	933	-	-	56	- 133	856
Provisions pour risques < 1 an	-	-	-	-	-	-
Provisions pour charges <1 an	-	-	-	-	-	-
Provisions courantes	-	-	-	-	-	-

La variation des provisions est notamment due à la hausse de la provision d'indemnité de départ en retraite pour 44 K€. Les reprises de provisions ont été utilisées à hauteur de 0 K€ sur les 133 K€ de l'année.

6.13 Actifs et passifs d'impôts différés

Les impôts différés portent sur les éléments suivants :

IMPOTS DIFFERES 31/12/2020	Actifs	Passifs	Net
Frais d'établissement	1		-1
Immeubles de placements		14 569	14 569
Actifs financiers à la juste valeur		641	641
Stocks	122		-122
Dérivés à la juste valeur	340		-340
Loyers		244	244
IDR	67		-67
Activation des déficits	2 179		-2 179
Compensation	-2 535	-2 535	-
Total	176	12 919	12 743

Au 31 décembre 2020, figurent dans les comptes des impôts différés passifs pour 12 919 K€ contre 176 K€ d'actifs soit un net de 12 743 K€. L'essentiel de ces impôts différés passifs portent sur les immeubles de placement pour 14 569 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 1 284 K€ dans la présentation des comptes du Groupe IRD.

Société	Montant couvert	Durée de couverture	date d'échéance	Taux de couverture	Juste Valeur 31/12/2020 en K€	Juste Valeur 31/12/2019 en K€
GROUPE IRD	6 500 K€	10 ans	01/10/2021	2,42%	-53	-129
SCI DU 36	1 000 K€	15 ans	01/05/2032	1,14%	0	-59
SCI LES JARDINS D'EAU 1	7 310 K€	15 ans	12/05/2033	0,82%	-763	-563
SCI LES JARDINS D'EAU 2	11 600 K€	15 ans	12/05/2033	0,82%	-468	-348
Total					-1284	-1099

ACTIFS - PASSIFS	Niveau de JV	31/12/2020 Juste Valeur	31/12/2019 Juste Valeur
Swaps de taux d'intérêts utilisés comme couverture	2	-1284	-1099

6.15 Échéancier des dettes

Échéancier des dettes financières en K€	31/12/2020				31/12/2019			
	Moins d' 1 an	1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Total	Moins d' 1 an	1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Total
Emprunts Obligataires convertibles - échéances	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres Emprunts Obligataires - Echéances	10 000	-	-	10 000	10 000	-	-	10 000
Emprunts auprès des établis. de crédit - échéances	6 190	25 463	42 776	74 429	6 164	28 447	52 348	86 959
Leasing & locations de biens - échéances	1 500	6 391	0	7 891	1 460	6 245	1 645	9 350
Dettes rattachées à des participations - échéances	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres emprunts & dettes financières - échéances	22 217	5 337	0	27 554	273	8 257	0	8 530
Sous total dettes financières	39 907	37 191	42 776	119 874	17 897	42 949	53 993	114 839
Dépôts & cautionnements reçus - échéances	0	1 038	-	1 038	0	812	-	812
Fournisseur BPI	221	-	-	221	329	-	-	329
Découverts & soldes créditeurs de banque	1	-	-	1	1	-	-	1
Dettes liées au put sur minoritaires	1 792	-	-	1 792	2 888	-	-	2 888
Total Dettes et autres passifs	2 014	1 038	0	122 926	21 115	43 761	53 993	118 869

L'échéancier reprend les rubriques suivantes :

- Emprunts long-terme 74 631 K€
- Autres passifs non courants 8 388 K€
- Dettes financières courantes 39 907 K€

Les Autres passifs non courants se décomposent notamment de la dette liée aux engagements d'achats sur titres minoritaires pour 1 792 K€, de comptes courants bloqués pour 1 487 K€, de dépôts et cautionnements pour 1 038 K€ et de la part à plus d'un an du capital à libérer sur les fonds Cap Entrepreneurs 2 (690 K€), HUMANIS (2 260 K€), REBOOST (700 K€), VIVES 2 (200 K€).

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

DETTES FINANCIERES	IMMOBILIER	TOTAL
MONTANT INITIAL	128 130	128 130
PART EN TAUX FIXE	46 905 (1,10% à 4,95%)	46 905
PART EN TAUX VARIABLE	12 858 (EUR 1M +0,40% à EUR 3M +1,81%)	12 858
PART EN TAUX VARIABLE SWAPE	22 558 (taux fixe de 1,52% à 3,57%)	22 558
CAPITAL RESTANT DU AU 31/12/2020	82 321	82 321

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 déc.-20	Paiement minimaux futurs		Valeur actualisée des paiements minimaux futurs déc.-19
	déc.-20	Intérêts déc.-20		déc.-19	Intérêts déc.-19	
A moins d'un an	1 694	194	1 500	1 694	234	1 460
Entre un an et cinq ans	6 756	365	6 391	6 778	532	6 245
A plus de cinq ans				1 672	27	1 645
Total	8 450	559	7 891	10 144	793	9 351

La redevance liée au contrat de crédit-bail s'élève en 2020 à 1554 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 94 K€ dans les comptes consolidés au 31/12/2020.

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

6.16 Fournisseurs et compte rattachés

Fournisseurs et comptes rattachés	31/12/2020	31/12/2019
Fournisseurs & comptes rattachés	1 961	4 265
Dettes sur acquisition immo. incorp. & corp.	1 250	2 402
Total	3 211	6 667

6.17 Actif et Passif d'impôts courants

IMPOTS COURANTS	Actifs		Passifs	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Impôt courant (dont intégration fiscale)	293	81	138	5 507
Total	293	81	138	5 507

6.18 Autres Passifs Courants

Ce poste comprend notamment les éléments suivants :

En K€	31/12/2020	31/12/2019
-Dettes fiscales et sociales	2 091	2 017
-Autres dettes	8 564	9 046
-QP K non libéré sur titres	9 468	6 889
-Produits Constatés d'avance	2 518	3 303
Autres passifs courants	22 641	21 256

Sur les 9 468 K€ de quote-part non libérée sur titres :

- Chez GROUPE IRD SA : 1 800 K€ concernent GEI 2, 355 K€ Cathay 3, 404 K€ Humanis, 280 K€ Cap Croissance, 200 K€ Vives 2, 900 K€ Reboost, 162 K€ sur Cathay 1, 200 K€ AVT III et 1 000 K€ Cap Entrepreneurs 2
- Chez BATIXIS : 200 K€ concernent la part non libérée des titres détenus sur AVT III
- Chez NORD CROISSANCE : 4 590 K€ concernent la part non libérée des titres détenus sur IRD ENTREPRENEUR
- Chez IRD GESTION : GEI 2 pour 3K€, IRD Entrepreneur pour 73K€ et Cap Croissance pour 1K€.

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

Les autres dettes sont composées principalement d'avances de la MEL sur les programmes d'aménagements pour 6 448 K€ et de comptes courants en partenariat avec la CCI grand Lille pour 478 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	2020					2019				
	Pole Capital développ.t	Pole Immobilier	Pole Intermédiation	GROUPE IRD	TOTAL	Pole Capital développ.t	Pole Immobilier	Pole Intermédiation	GROUPE IRD	TOTAL
1ER SEMESTRE	462	7 918	572	27	8 979	348	9 760	744	16	10 868
2EME SEMESTRE	474	6 568	589	32	7 663	475	8 735	692	16	9 918
TOTAL	936	14 486	1 161	59	16 642	823	18 495	1 436	32	20 786

En milliers d'euros	31/12/2020	31/12/2019	Variation
Pôle Capital Investissement	936	823	14%
Pôle Immobilier	14 486	18 495	-22%
Pôle Intermédiation	1 161	1 436	-19%
GROUPE IRD	59	32	84%
Chiffre d'affaires consolidé	16 642	20 786	-19,94%
<i>(à périmètre constant)</i>	<i>16 642</i>	<i>20 786</i>	<i>-19,94%</i>

Le Chiffre d'affaires de l'année 2020 est marqué par 3 événements significatifs :

- Une forte baisse des cessions de terrains aménagés représentant 0.7 M€ contre 5.2 M€ sur l'année 2019, entraînant un recul du chiffre d'affaires immobiliers de 22%.
- Baisse du chiffre d'affaires sur le pôle intermédiation
- Hausse de 14% du Chiffre d'Affaires sur l'activité capital investissement.

Le Chiffre d'affaires est en baisse de près de 20% sur l'année 2020 pour se porter à 16 642 k€.

A périmètre constant, il baisse également de 20%.

Pôle Capital Investissement :

Au 31 décembre 2020, le groupe est investi dans 304 entreprises, ce qui représente un investissement financier de 72.7 millions d'euros.

Le chiffre d'affaires du pôle capital investissement s'établit à 936 k€ (+ 14%). Cette nette 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 64 opérations immobilières.

Le Chiffre d'Affaires immobilier atteint 14.4 M€ contre 18.5 M€ en 2019.

L'année 2019 avait été marqué par une forte activité de ventes de terrains aménagés pour plus de 5.2 M€ contre 700K€ au 31 décembre 2020. Les 2 zones d'activités concernées sont à ce jour totalement commercialisées.

En dehors de cette activité de vente de terrains, les revenus locatifs sont en hausse de 0.5M€ marqués notamment par la mise en force de l'immeuble occupé par l'EFS pour 700K€.

Le Chiffre d'Affaires immobilier retraité des refacturations de charges locatives s'élève à 13 294 k€ contre 16 693 k€ au 31 décembre de l'année précédente.

Pôle Intermédiation :

Le Chiffre d'Affaires du pôle Intermédiation est de 1 161 K€, dont 160 K€ lié à la structure CO BOOST et 1001 K€ pour IRD CONSEIL contre 1 436K€ au 31/12/2019. La crise COVID 19 a entraîné des arrêts (3 arrêts) ou des reports de projet de cessions du fait des acquéreurs.

7.2 Résultat de l'activité de portefeuille

Résultat de l'activité de portefeuille 31/12/2020	CAPITAL INVESTISSEMENT		INTERMEDIATION		IMMOBILIER		GROUPE IRD		TOTAL	
	2 020	2 019	2 020	2 019	2 020	2 019	2 020	2 019	2 020	2 019
VARIATION JV IMMOBILIER	-	-	-	-	3 363	4 623	-	-	3 363	4 623
PLUS VALUE REALISEE	132	888	-	-	298	384	83	87	83	1 186
VARIATION JV TIAP	1 629	1 381	-	-	166	153	347	153	1 809	1 381
REVENUS DES CREANCES TIAP	1 672	1 912	-	-	63	100	36	52	1 771	2 064
GARANTIE OSEO	523	371	-	-	-	-	-	-	523	371
TOTAL	3 692	4 652	-	-	3 557	4 954	300	118	7 649	9 625

Le résultat d'activité de portefeuille est en recul de 2M€ par rapport à 2019 notamment en lien avec la crise COVID 19.

En effet, le résultat d'activité de portefeuille sur les activités de capital développement et immobilière baisse respectivement de 860K€ et 1 397K€ sur l'année.

7.3 Autres produits opérationnels

	31/12/2020	31/12/2019
Autres Produits opérationnels	2304	1027

Les autres produits opérationnels sont marqués cette année par 3 perceptions d'indemnités conséquentes :

- Deux à la suite de résiliations de baux pour 574K€
- 553K€ sur une indemnité de transaction.

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

7.4 Autres achats et charges externes

	31/12/2020	31/12/2019	Variation
<i>Production stockée</i>	1 706	- 4 044	5 750
<i>Variation stocks actifs immobiliers</i>	- 5 195	- 836	- 4 359
<i>Achats non stockés</i>	48	704	- 656
<i>Sous-traitance générale</i>	1 387	1 502	- 115
<i>Locations, entretien & assurances</i>	1 739	1 784	- 45
<i>Honoraires, prestations extérieures</i>	1 051	1 316	- 265
<i>Transports, déplacements & réceptions</i>	73	131	- 58
<i>Frais postaux & de télécommunications</i>	29	34	- 5
<i>Services bancaires</i>	161	174	- 13
<i>Autres Achats & Charges externes</i>	66	83	- 17
<i>Achats d'actifs immobiliers</i>	7 579	437	7 142
Autres achats et charges externes	5 233	9 374	- 4 141

Ce poste affiche une baisse de 4 141 K€ en lien avec la baisse du chiffre d'affaires Aménagement. Cette baisse correspond principalement au déstockage des dépenses engagées par les sorties de terrain AMT Herlics courant 2019 dans le cadre des activités d'aménagement.

Retraité des éléments de déstockage de terrains, le poste autres achats et charges externes est en baisse de 531K€ par rapport à 2019.

7.5 Charges de personnel

- Charges de personnel

	31/12/2020	31/12/2019	Variation
Salaires & traitements	3 498	3 202	296
Charges sociales	1 818	1 749	69
Charges de personnel	5 316	4 951	365

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

Président du Conseil d'Administration depuis le 1^{er} juillet M. Jean-Pierre LETARTRE a perçu, au titre de l'exercice 2020, la rémunération brute de 75 K€. Il percevra également sa rémunération d'Administrateur.

Directeur Général, Monsieur Thierry DUJARDIN :

Directeur Général depuis le 17 avril 2018, M. Thierry DUJARDIN a perçu, au titre de son mandat, une rémunération brute annuelle de 160 K€, une prime exceptionnelle de 30K€, assorti d'une garantie d'indemnisation à hauteur d'une année de rémunération brute en cas de rupture sans juste motif dudit mandat de Directeur Général.

La Société prendra à sa charge :

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

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

7.6 Impôts, taxes et versements assimilés

	31/12/2020	31/12/2019	Variation
Impôts & taxes s/ rémunérations	140	118	22
Autres impôts & taxes	1 841	2 005	- 164
Impôts, taxes et versements assimilés	1 981	2 123	- 142

7.7 Provisions

	31/12/2020	31/12/2019	Variation
Dotations aux Provisions	80	80	0

7.8 Amortissements

	31/12/2020	31/12/2019	Variation
Dotations aux Amortissements	60	90	- 30

7.9 Autres charges opérationnelles

	31/12/2020	31/12/2019	Variation
Autres Charges opérationnelles	704	527	177

Ce poste reprend principalement :

- 94 K€ de quote-part de Résultat à reverser à la MEL sur l'activité d'aménagements
- 200 K€ de jetons de présence
- 64 K€ d'abandons de loyer sur Crèches et Entreprises

7.10 Produits Financiers

	31/12/2020	31/12/2019	Variation
Plus ou moins value de cessions	-	3	- 3
Variation Juste Valeur VMP	-	-	-
Revenus des VMP	3	16	- 13
Revenus des prêts et autres créances	-	10	- 10
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	3	29	- 26

7.11 Charges Financières

	31/12/2020	31/12/2019	Variation
Charges Financières	2 076	1 986	90

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

	31/12/2020	31/12/2019	Variation
Impôt exigible	772	5 951	- 5 179
Impôts différés générés	1 329	- 2 307	3 636
Impôts	2 101	3 644	- 1 543

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

Au 31/12/2020, 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 31/12/2020	BASE	IS	Incidence sur le taux d'impôt	Preuve d'impôt global 31/12/2019	BASE	IS	Incidence sur le taux d'impôt
Résultat net des sociétés intégrées	9 106 944			Résultat net des sociétés intégrées	8 852 401		
Impôt exigible	771 843			Impôt exigible	5 950 529		
Impôts différés	1 329 059			Impôts différés	-2 307 174		
Base taxable	11 207 846	3 138 197	28,00%	Base taxable	12 495 756	3 498 812	28,00%
Différences permanentes		-20 945	-0,20%	Différences permanentes		359 897	3,41%
Ecritures conso sans incidence d'impôt		300 290	2,84%	Ecritures conso sans incidence d'impôt		-263 182	-2,49%
Ecritures conso avec incidence d'impôt			0,00%				0,00%
Impact des déficits		172 182	1,63%	Impact des déficits		222 854	2,11%
Intégration fiscale		72 900	0,69%	Intégration fiscale		-122 592	-1,16%
Crédit d'impôt		-30 315	-0,29%	Crédit d'impôt		-37 647	-0,36%
Incidence des différences de taux		-810 574	-7,67%	Incidence des différences de taux		-14 786	-0,14%
Report Variable		-699 916	0			-	0,00%
Autres		-20 934	0			-	0,00%
IS comptabilisé		2 100 885	18,74%	IS comptabilisé		3 643 355	29,16%

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

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

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

Résultat par action	31/12/2020	31/12/2019
Résultat de la Période	6 410	6 452
Actions Ordinaires (en milliers)	2 903	2 903
Actions Auto-détenues (en milliers)	11	12
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	2 892	2 891
Résultat par action	2,22	2,23
Résultat de la Période	6 410	6 452
Actions Ordinaires (en milliers)	2 903	2 903
Actions Auto-détenues (en milliers)	11	12
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	2 892	2 891
Options d'achats et de souscription	-	-
Résultat dilué par action	2,22	2,23

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€	31/12/2020	31/12/2019
A moins d'un an	8 438	8 655
Entre un an et cinq ans	25 957	27 433
A plus de cinq ans	5 645	10 924
Total	40 040	47 013

7.15 Transactions avec les parties liées.

Le groupe a conclu avec un actionnaire « le GIPEL » un accord portant sur un compte courant de 1 487 K€ sur la société GROUPE IRD. La charge d'intérêts de ce compte courant s'élève à 12 K€ au 31/12/2020, idem sur l'année 2019.

La société GROUPE IRD facture la sous-location de l'ensemble immobilier « Entreprises et Cités » à la société RESALLIANCE SERVICES, filiale de l'actionnaire RESALLIANCE SA. Cette sous-location a généré 1 809 K€ de chiffre d'affaires sur cette année 2020 contre 1 776 K€ en 2019.

GROUPE IRD a émis 10 M€ d'obligations auprès de ces actionnaires GIPEL, CCI Grand Lille, Emploi et Handicap au taux de 2.25% sur une durée de 5 ans, ces obligations ont généré 225 K€ d'intérêts dans les comptes consolidés au 31 décembre 2020 contre 225 K€ en 2019.

Il existe depuis le 1er janvier 2018 des conventions de prestations administratives, informatiques, ressources humaines, paie et communication entre GROUPE IRD et ses filiales, et RESALLIANCE SERVICES. Ces conventions ont impacté les comptes pour un montant de 1 686 K€ au 31 décembre 2020 contre 1 393 K€ en 2019.

7.16 Engagements hors bilan

7.16.1 Engagements accordés :

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

Société	Capital restant dû (en K€)	Nature de la garantie
IRD	3 000	Nantissements de titres
BATIXIS	3 160	Hypothèques sur bâtiments ou privilèges de prêteur de deniers, Caution GROUPE IRD
AVENIR & TERRITOIRES	14 859	Hypothèques sur bâtiments
FORELOG	3 442	Caution GROUPE IRD, nantissement titres, promesses d'hypothèques et privilèges de prêteur de deniers
SCI BUREAUX DU SART	25 483	Hypothèque, Caution Groupe IRD, Avenir et Territoires et Batkis
SCI SIRIS	298	Caution GROUPE IRD
JARDIN D'EAU 1	8 504	Hypothèque
JARDIN D'EAU 2	6 163	Hypothèque
CRECHES ET ENTREPRISES	1 595	Hypothèque
EPHIMMO	8 578	Hypothèque
SCI FIMMO 2007	2 348	Hypothèque sur bâtiment + caution Avenir et Territoires

- Covenants : dans le cadre des emprunts souscrits, le groupe IRD s'est engagé à respecter les ratios suivants :
 - Sur trois lignes de tirage pour un montant global de 23 000 K€, ratio dettes financières nettes / capitaux propres conso < 90% ; au 31 décembre 2020, ce ratio s'élève à 52.87 %. (Les Obligations émises 10 000 K€ et les comptes courants bloqués 1487 K€ figurent dans le calcul des capitaux propres consolidés, les dettes financières sont nettes d'une avance preneur de 1 446 K€)
 - Sur une ligne de tirage pour un montant de 5 000 K€, rapport immeuble de placement + actifs financiers en juste valeur / endettement financier consolidé net > 145%, au 31 décembre 2020, ce ratio s'élève à 284%.
 - Des emprunts FORELOG dont le capital restant dû représente 1 045 K€, ratio valeur d'actifs de FORELOG en cours > 140% ; au 31 décembre 2020, ce ratio s'élève à 263%.

- Un emprunt AVENIR ET TERRITOIRES dont le capital restant dû représente 165 K€, ratio dettes financières nettes / capitaux propres conso AVENIR ET TERRITOIRES < 350% ; au 31 décembre 2020, ce ratio s'élève à 118.29 %
- Un emprunt BATIXIS dont le capital restant dû s'élève à 813 K€, ratio dette financière nette / Immeuble de placement en juste Valeur < 70% au niveau social de Batixis, ce ratio s'élève au 31 décembre 2020 à 37.51 %.
- VEFA : Plusieurs sociétés du groupe sont en cours d'acquisition de biens immobiliers dans le cadre de contrats souscrits sous la forme d'une Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) sur lequel Groupe IRD a engagé sa caution :
Il s'agit notamment de :

Société	Montant en K€	Nature
AVENIR ET TERRITOIRES	18	Immeuble de bureaux à Lezennes
BUREAUX DU SART	1 082	Immeuble de bureaux à Loos
JARDIN D'EAU n°1	72	Immeuble de bureaux à Marcq en baroeul
JARDIN D'EAU n°2	30	Immeuble de bureaux à Marcq en baroeul

7.16.2 Engagements reçus :

Des lignes de crédit pour un montant global de 33 000 K€ ont été mises en place sur le premier semestre 2017. Au 31 décembre 2020, elles ont été utilisées à hauteur de 22 000 K€.

8 INFORMATIONS EN MATIERE D'ANALYSE SECTORIELLE

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

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

ACTIF 31/12/2020 en K€	TOTAL ACTIVITE	CAPITAL INVESTISSEMENT	INTERMEDIATION	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
ACTIF NON COURANT	302 834	92 057	554	203 580	6 645
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
ACTIF COURANT	45 628	7 886	680	33 633	3 427
TOTAL ACTIF	348 462	99 943	1 234	237 213	10 072

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

PASSIF 31/12/2020 en K€	TOTAL ACTIVITE	CAPITAL INVESTISSEMENT	INTERMEDIATION	IMMOBILIER	IRD
Capital souscrit	44 275	-	-	-	44 275
Primes d'émission	13 185	-	-	-	13 185
Réserves	47 853	24 664	-	26 315	2 637
Résultat	6 410	1 171	-	6 988	1 443
Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société	111 723	25 835	-	33 303	53 380
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	-
Capitaux Propres	184 488	66 442	-	67 049	51 793
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
Passif non courant	98 078	4 231	73	90 479	3 295
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
Passif Courant	65 896	29 270	1 957	79 685	45 016
TOTAL PASSIF	348 462	99 943	1 234	237 213	10 072

Compte de Résultat 31/12/2019 en K€	TOTAL ACTIVITE	CAPITAL INVESTISSEMENT	INTERMEDIATION	IMMOBILIER	IRD
Chiffre d'affaires	20 786	823	1 437	18 494	32
Résultat de l'activité de portefeuille	9 825	4 552	-	4 954	119
Autres Produits opérationnels	1 027	89	31	837	91
TOTAL PRODUITS OPERATIONNELS	31 437	5 444	1 468	24 285	241
Autres achats et charges externes	- 9 374	- 1 202	- 318	- 6 504	- 1 350
Charges de personnel	- 4 951	- 1 768	- 970	- 1 167	- 1 046
Impôts, taxes et versements assimilés	- 2 123	- 309	- 26	- 1 745	- 44
Dotations aux Provisions	80	23	2	48	7
Dotations aux Amortissements	- 90	- 10	- 4	- 60	- 15
Autres Charges opérationnelles	- 527	- 223	- 497	- 1 346	- 545
TOTAL CHARGES OPERATIONNELLES	- 16 986	- 3 489	- 819	- 10 774	- 1 903
RESULTAT OPERATIONNEL	14 453	1 955	649	13 510	- 1 662
Produits Financiers	29	13	-	1	15
Charges Financières	- 1 986	-	-	- 1 729	- 257
RESULTAT FINANCIER	- 1 957	13	-	- 1 728	- 242
Part dans le résultat net des MEE	125	- 515	-	640	-
RESULTAT AVANT IMPOT	12 621	1 453	649	12 422	- 1 904
Impôts	- 3 643	- 30	- 186	- 4 083	- 655
Résultat des activités destinées à être cédées	-	-	-	-	-
RESULTAT DE LA PERIODE	8 977	1 423	464	8 340	- 1 249
Participations ne donnant pas le contrôle	2 525	- 557	-	3 083	-
Résultat des propriétaires de la société	6 452	1 980	464	5 258	- 1 249

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

9 Honoraires Commissariat aux comptes

Honoraires CAC 31/12/2020 en K€	Total	KPMG	Aequitas	Autres	
CAC IRD	117	63	54		
CAC filiales	144	61	68	15	
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	-				
Total	261	124	122	15	