

GROUPE IRD

SOCIETE ANONYME AU CAPITAL DE : 44.274.913,25 €
SIEGE SOCIAL : 40 RUE EUGENE JACQUET 59700 MARCQ-EN-BAROEUL
456 504 877 RCS LILLE

Euronext Paris compartiment C

Code Isin FR 0000124232

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2018

SOMMAIRE

A.	Rapport de Gestion du conseil d'administration	3
B.	Comptes consolidés semestriels GROUPE IRD 2018	38
C.	Attestation de la personne responsable	128
D.	Rapports des Commissaires aux Comptes	129



GROUPE IRD

SOCIETE ANONYME AU CAPITAL DE 44 274 913,25 €

Siège social : 40, rue Eugène Jacquet, 59700 MARCQ-EN-BAROEUL

RCS Lille Métropole 456 504 877

Euronext Paris – Compartiment C

Code Isin FR 0000124232

RAPPORT D'ACTIVITE 1^{ER} SEMESTRE 2018

PRINCIPAUX EVENEMENTS DU SEMESTRE

- Emission d'un emprunt obligataire de 3 M€ (obligations non convertibles en actions), souscrit par CCIR HAUTS DE France, en relais du précédent contrat obligataire souscrit par CCI Hauts de France/Grand Lille.
- Poursuite de la simplification de l'organigramme par engagement de la dissolution-liquidation de RESALLIANCE CONSEIL
- Négociation en vue de la cession de la participation au capital de BATIXIA,
- Lancement du projet création d'un FPCI « IRD ENTREPRENEURS » qui sera souscrit notamment par NORD CROISSANCE aux côtés d'entrepreneurs

1 – GROUPE IRD S.A.

Le résultat consolidé groupe du 1^{er} semestre 2018 s'établit à 8 199 K€ dont 5 031 K€ de résultat des propriétaires de la société.

Activité

Capital Développement			
	Engagement brut	Montant non libéré	Juste Valeur
<i>CATHAY CAPITAL 1</i>	902 910 €	161 700 €	560 266 €
<i>CATHAY CAPITAL 3</i>	5 000 000 €	3 355 000 €	5 574 640 €
<i>CAP CROISSANCE</i>	1 960 000 €	600 000 €	2 189 680 €
<i>GEI</i>	2 500 000 €	0 €	9 053 500 €
<i>GEI 2</i>	10 000 000 €	5 500 000 €	10 000 000 €
<i>HUMANIS CROISSANCE HAUTS-DE-France</i>	5 000 000 €	3 610 000 €	5 000 000 €
<i>VIVES II</i>	1 938 128 €	900 000 €	1 855 267 €
TOTAL	27 301 038 €	14 126 700 €	34 233 353 €

Le premier semestre a été en particulier marqué par la mise en place en Hauts de France d'opérations sur les fonds :



Les entrepreneurs investisseurs.

- GEI 2 pour un montant de 9,3 M€ - en co- investissement avec NORD CROISSANCE sur la région Hauts de France. 2 autres opérations ont été décaissés pour 12,7 M€. A fin juin, le portefeuille de GEI 2 comportait 6 lignes représentant 39,2 M€ investis (dont 2 sociétés en région Hauts de France pour un montant de 14,8 M€)
- HUMANIS CROISSANCE Hauts de France pour 2,5 M€. A fin juin, le portefeuille d'HUMANIS CROISSANCE Hauts de France était constitué de 5 lignes représentant 13,6 M€
- CATHAY CAPITAL 3 – 5 nouveaux investissements pour 39 M€. A fin juin, le portefeuille comportait 9 lignes pour 70 M€ investis.

Pas d'autre évolution significative des autres fonds souscrits par Groupe IRD (notamment GEI 1 et CATHAY CAPITAL I, tous deux en gestion extinctive avec des négociations de sortie engagées sur plusieurs participations). A noter cependant le projet de lancement d'un fonds VIVES III auquel nous n'avons pas souhaité souscrire.

Immobilier		
	Engagement brut	Juste Valeur
<i>Immeuble Entreprises et Cités</i>	23 529 144 €	22 715 000 €
TOTAL	23 529 144 €	22 715 000 €

2 - ACTIVITES DU POLE DE CAPITAL INVESTISSEMENT

La contribution du pôle capital investissement au résultat est de 2 651 K€ avec une très forte contribution de NORD CROISSANCE et NORD CREATION.

Les fonds NORD CROISSANCE et NORD CREATION sont sous mandat de la société de Gestion de Portefeuille IRD GESTION (sous agrément AMF), depuis le 1^{er} juillet 201. Celle-ci assure l'animation et la gestion de ces deux sociétés de capital investissement au travers d'un mandat de délégation de gestion intégrant un transfert de la responsabilité des décisions tant au niveau des investissements que des désinvestissements.

Par ailleurs, IRD GESTION réalise également :

- Des prestations de conseil en investissement auprès des sociétés locales et territoriales d'investissement,
- Des prestations d'accompagnement et d'animation des FPCI CAP CROISSANCE, GEI 1 et 2 et du Fonds HUMANIS CROISSANCE Hauts de France ainsi que d'INOVAM et de FINOVAM.

L'agrément par l'AMF d'IRD GESTION en tant que société de gestion de portefeuille lui donne également la capacité d'élargir les interventions du groupe en capital-investissement et en capital-risque et en nouveaux outils financiers de type FPCI.

Les produits de la SGP IRD GESTION sont constitués de commissions de gestion, de prestations de conseil, de frais de montage et accompagnements d'entreprises, et de prestations auprès des fonds HUMANIS CROISSANCE Hauts de France, CAP CROISSANCE, GEI 1 et 2 et FINOVAM GESTION.

Concernant les perspectives du second semestre, le process de levée de fonds se poursuit. Il s'agit d'un fonds cible de 20/25 M€ nommé IRD ENTREPRENEURS. Le chiffre d'affaires additionnel de ce fonds, lorsqu'il sera en place, sera de 400 K€ ce qui permettra à IRD Gestion de recruter un senior et un junior afin notamment d'élargir notre zone d'intervention sur l'ensemble de la région Hauts de France.

A ce jour :

- Le conseil d'administration de NORD CROISSANCE a marqué son accord pour suivre à hauteur de 25 % du fonds dans la limite de 6 M€ ;
- Les 2 banques que nous avons sollicitées poursuivent leur process d'instruction, l'un d'entre elle ayant marqué un accord.

- 18 personnes physiques (investisseurs avertis au sens de l'AMF) ont marqué leur intérêt soit un potentiel de souscription de l'ordre de 3 à 5 M€.

A ce stade, nous pouvons considérer avoir obtenu des engagements entre 10 et 15 M€. Le dernier trimestre sera consacré à l'atteinte de l'objectif c'est-à-dire un 1^{er} closing de 16 M€ début 2019.

ACTIVITE			
	Cumul		% de variation
	1 ^{er} Semestre 2018	1 ^{er} Semestre 2017	
<i>Contacts</i>	202	193	5%
<i>Dossiers à l'étude</i>	32	18	78%
<i>Dossiers étudiés</i>	51	67	-24%
<i>Dossiers comités</i>	33	46	-28%
<i>Dossiers agréés</i>	29	41	-29%
<i>Concours versés</i>	8	26	-69%

Le nombre de contacts demeure élevé avec plus de 200 sociétés et entrepreneurs rencontrés mais le nombre de dossiers étudiés et agréés est en baisse par rapport à au 30 juin 2017 de même que le nombre de concours versés.

Cette situation n'en affecte pour autant pas notre positionnement auprès de l'ensemble des acteurs régionaux et notre capacité de détection, en prospection directe et en s'appuyant sur nos partenariats, demeure significative.



EXPLOITATION			
	Cumul		% de variation
	1 ^{er} semestre 2018	1 ^{er} semestre 2017	
<i>Participations</i>	674 579 €	2 841 743 €	-76%
<i>Comptes courants</i>	100 000 €	249 410 €	-60%
<i>Obligations convertibles</i>	600 114 €	1 220 864 €	-51%
Total versements	1 374 692 €	4 312 018 €	-68%

Sorties (nombre)	13	17	-24%
<i>Montants d'acquisition</i>	4 243 455 €	4 194 338 €	1%
<i>+/- Value brute globale</i>	1 291 489 €	3 761 995 €	-66%
<i>Produits de cessions</i>	5 534 945 €	7 956 334 €	-30%
<i>Reprise de provisions et garanties</i>	1 435 531 €	482 578 €	197%

Le total des versements à 1 375 K€ est en baisse par rapport au 1^{er} semestre 2017 dont notamment :

- NORD CROISSANCE pour 845 K€ contre 2,2 M€ au 1^{er} semestre 2017
- NORD CREATION pour 370 K€ contre 937 K € au 1^{er} semestre 2017
- FINOVAM - aucun versement sur le semestre (à l'exception du versement sur l'accélérateur Alacrité dont FINOVAM est partenaire)

Compte tenu des opérations validées et en cours d'instruction, les objectifs de versement pour 2018 devraient être atteints tant pour NORD CROISSANCE (3,5 M€), que pour NORD CREATION (1,7 M€) que pour Finovam.

Le nombre de cessions (13) est également en baisse au premier semestre avec des plus-values cependant significatives notamment :

- NORD CROISSANCE : Produits de cession 3,5 M€ - Plus-values 1,4 M€ - Primes de non conversion 66 K€
- NORD CREATION : Produits de cession 852 K€ - Plus-values 175 K€ - Primes de non conversion 339 K€

Les perspectives de cession, en cours de négociation actuellement, permettent d'anticiper des produits de cession et surtout des plus-values qui devraient permettre à NORD CROISSANCE et à NORD CREATION de dégager des résultats sociaux a minima conformes aux budgets.



PORTEFEUILLE			
	Montants		% de variation
	1 ^{er} semestre 2018	1 ^{er} semestre 2017	
<i>Participations</i>	40 798 826 €	42 198 919 €	
<i>Comptes courants</i>	5 373 255 €	6 054 312 €	
<i>Obligations convertibles</i>	16 627 504 €	17 852 311 €	
Montant total	62 799 585 €	66 105 542 €	-5%

Valorisation du portefeuille au 30.06.2018	57 435 136 €
---	---------------------

Nombre d'entreprises investies	339	355
---------------------------------------	------------	------------

Perspectives

NORD CREATION : projet d'augmentation du capital en numéraire pour un montant de 5 M€ à suivre par NORD CROISSANCE pour un montant compris entre 3 et 3,7 M€ et par GROUPE IRD pour 278 K€. Nous demeurons dans l'attente de la position des autres actionnaires de NORD CREATION, le CA du Gipel ayant également marqué son accord pour une participation à hauteur de 1 M€. L'objectif de cette augmentation de capital est double :

- Permettre à NORD CREATION de poursuivre son développement avec des niveaux d'investissement régulièrement supérieurs à 2 M€ au cours des dernières années, confirmant la dynamique de développement mais avec une liquidité des investissements incertaine en « timing ».
- Permettre à NORD CREATION de doubler ses montants d'intervention (300 K€ portés à 600 K€) à l'occasion des seconds tours de table, en accompagnement des TPE/PME à potentiel – une attention particulière sur la division des risques sera bien sûr maintenue.

L'objectif 2018 est d'atteindre 1,7 /2 M€ de versements.

NORD CROISSANCE : participation à l'augmentation de capital de NORD CREATION.

L'objectif 2018 est d'atteindre 3,5 M€ de versements, en amplifiant les synergies avec les autres fonds animés par IRD Gestion (Cap Croissance, GEI et HUMANIS CROISSANCE Hauts de France).

Une réflexion complémentaire a été engagée sur d'une part d'augmentation des interventions unitaires de NORD CROISSANCE – avec un objectif d'investissement porté à 4,5 M€ annuels – ainsi que sur le développement de nouveaux services notamment en partenariat avec l'accélérateur d'Entreprises et Cités CoBoost..

3 – ACTIVITE IMMOBILIERE

La contribution du pôle immobilier au résultat consolidé est de 5 556 K€

3.1 IMMOBILIER D'ENTREPRISES

3.1.1 PÔLE BATIXIS ET FILIALES

ACTIVITE			
	Cumul		% de variation
	1 ^{er} semestre 2018	1 ^{er} semestre 2017	
<i>Contacts</i>	22	33	-33%
<i>Dossiers mis à l'étude</i>	5	11	-55%
<i>Dossiers comités</i>	13	9	44%
<i>Dossiers agréés</i>	13	8	63%
<i>Stock de dossiers à l'étude*</i>			



EXPLOITATION			
	Cumul		% de réalisation
	1 ^{er} semestre 2018	1 ^{er} semestre 2017	
Versements	13 961 557 €	14 237 494 €	-2%
<i>Terrains et Constructions</i>	13 178 393 €	13 629 971 €	-3%
<i>Capital</i>	15 000 €	277 100 €	-95%
<i>Comptes courants et obligations convertibles</i>	768 164 €	330 424 €	132%
<i>Nbre de nouveaux dossiers versés</i>	3	1	200%
Sorties (en prix d'acquisition)	205 000 €	1 231 857 €	-83%
<i>Terrains et Constructions</i>	0 €	537 850 €	-100%
<i>Capital, C/C et O/C</i>	205 000 €	694 007 €	-70%
<i>+/- Value brute globale</i>	0 €	551 136 €	-100%



PORTEFEUILLE			
	Montant		% de variation
	2ème Trimestre 2018	2ème Trimestre 2017	
<i>Immeubles</i>	199 046 618 €	162 050 246 €	23%
<i>Juste Valeur Immeubles</i>	218 908 098 €	174 959 298 €	25%
<i>SCI</i>	2 239 546 €	2 297 496 €	-3%
<i>Juste Valeur Capital</i>	3 891 484 €	4 392 003 €	-11%
<i>Comptes courants et o/c</i>	2 043 846 €	1 834 647 €	11%
<i>Juste Valeur c/c et o/c</i>	1 106 579 €	1 274 115 €	-13%
Total Valeur Historique	203 330 010 €	166 182 389 €	22%
Total Juste Valeur	223 906 161 €	180 625 417 €	24%
<i>Dettes bancaires</i>	105 491 840 €	80 704 470 €	31%
<i>Comptes courants IRD & Filiales</i>	4 787 958 €	7 038 402 €	-32%



INFORMATIONS						
	Nombre	Montant	Quote-part IRD	Loyers annuels*	Rentabilité locative	Vacance locative
	Nombre	Nombre	Nombre	Nombre	Nombre	Nombre
<i>Montant global opérations immobilières</i>	66	259 375 207 €	127 340 778 €	17 683 225 €	7,53%	793 793 €
<i>Sur SCI</i>	26	60 328 589 €	10 286 171 €	4 649 770 €	8,15%	495 070 €
<i>Sur immeubles construits</i>	34	176 426 455 €	99 504 632 €	12 820 955 €	7,27%	298 723 €
<i>Sur terrains et immo en cours de construction</i>	6	22 620 163 €	17 549 976 €	212 500 €		0 €

* Hors franchise de loyers

BATIXIS

Le 1^{er} semestre 2018 a été marqué par :

- La prise de Participation à hauteur de 33% dans la SCI IMMOTYM 2 (Bien Immobilier sur le parc Euratechnologies)
- Des versements en compte courant dans les SCI Leleu 1 et Leleu 2, en attente de trouver un repreneur pour ces locaux commerciaux.
- La perception de boni de liquidation pour la SCI Papinerie et la SCI Deloc Immo.
- Une poursuite de la commercialisation d'Aéroparc Lesquin avec un taux de remplissage qui atteint 93%

AVENIR ET TERRITOIRES :

Le 1^{er} semestre 2018 a été marqué par :

- L'acquisition en VEFA du programme EFS (Etablissement Français du Sang) sur le parc EURASANTE via la SCI Bureaux du Sart et le lancement du chantier en 4/ 2018

- L'acquisition en VEFA d'un bâtiment Synergie Park à LEZENNES et le lancement du chantier
- La signature de la promesse HELIOS (immeuble de bureaux à VILLENEUVE D'ASCQ)
- La participation à la réponse à l'appel d'offre METROPOLITAN SQUARE, projet piloté par des partenaires du Groupe IRD

A&T COMMERCES

Le 1^{er} semestre a été marqué par :

- L'acquisition du bâtiment ALLENDE
- La signature du compromis du local occupé par Carrefour rue du Molinel
- L'étude d'un investissement au final non suivi d'un Retail Park sur Orchies

Le second semestre devrait voir se réaliser les opérations suivantes :

- L'acquisition du RETAIL PARK de Cysoing
- Le dépôt de PC pour REST'EAU sur le parc des jardins d'eau à la PILATERIE
- L'acquisition des bureaux de la haute borne

3.1.2 PÔLE AMENAGEMENT ET TERRITOIRES

Le Groupe développe une activité d'aménagement sous la filiale AMENAGEMENT ET TERRITOIRES qui détient elle-même 3 sous filiales : CROISSETTE – HALLUIN – HERLIES.

Ensemble, elles aménagent des zones d'activité sur les trois territoires cités.

La commercialisation des zones de Croisette (Foncier codétenu avec un entrepreneur régional) et Herlies (DSP MEL) se poursuivent avec des taux de réservation supérieurs à 80 %, confirmant ainsi la qualité de ces zones d'activités. Des aménagements de la DSP signée avec la MEL concernant la zone d'Halluin sont en cours de négociation afin de sécuriser financièrement cette opération.

3.2 IMMOBILIER D'HABITAT – FORELOG

EXPLOITATION					
	Nombre		Montant		% de variation
	Cumul		Cumul		
	1 ^{er} semestre 2018	1 ^{er} semestre 2017	1 ^{er} semestre 2018	1 ^{er} semestre 2017	
<i>Acquisitions (livrées)</i>	1	0	0 €	0 €	
<i>Cessions</i>	3	2	1 367 500 €	658 000 €	108%
<i>+/- Value brute sur VNC</i>			291 943 €	237 310 €	23%
<i>Compromis de vente signés</i>	1	1	540 000 €	396 000 €	-20%

PATRIMOINE	
	Nombre
<i>Logements disponibles</i>	70
<i>Dont logements occupés/loués</i>	65
<i>Dont logements vacants à la location</i>	0
<i>Dont logements vacants à la vente</i>	5
<i>Dont logements vacants à la location et vente</i>	0



CHIFFRE D'AFFAIRES			
	Cumul		% de variation
	1 ^{er} semestre 2018	1 ^{er} semestre 2017	
<i>Loyers appelés</i>	475 759 €	511 638 €	-7%
<i>Vacances</i>	51 424 €	55 379 €	-7%

Le premier semestre a été marqué par :

- La vente de 3 maisons, pour un prix de cession global de 1 367K€.
- La signature d'un compromis de vente
- L'acquisition d'une maison rue Eugène Jacquet à Marcq-en-Barœul

Sur le second semestre, plusieurs opérations ont été engagées :

- Acquisition d'un appartement rue du Molinel à Lille
- Signature d'un contrat de réservation de 2 Appartements rue du Faubourg de Roubaix à Lille. L'acquisition effective interviendra courant 2019
- Régularisation d'un acte de vente d'une maison à WASQUEHAL

4 - ACTIVITES D'INTERMEDIATION - NORD TRANSMISSION - SOREX

La contribution du pôle intermédiation au résultat consolidé est de 134 K€

Activité

ACTIVITE					
	Nombre Cumul		Montant potentiel Cumul		% de variation cumul montant
	1 ^{er} semestre 2018 *	1 ^{er} semestre 2017	1 ^{er} semestre 2018 *	1 ^{er} semestre 2017	
<i>Mandats et missions</i>					
<i>Acquisitions</i>		3		185 000 €	
<i>Cessions</i>	3	6	447 000 €	670 000 €	
<i>Financement</i>	3	4	87 000 €	249 000 €	
<i>Autres</i>		2		45 000 €	
<i>SOREX - Nouveaux mandats</i>		13			
<i>SOREX - Nouvelles délégations de mandat</i>					
Total activité	6	28	534 000 €	1 149 000 €	-54%

* Nouveaux mandats enregistrés au 1^{er} semestre 2018

EXPLOITATION					
	Nombre Cumul		Montant Cumul		% de variation cumul montant
	1 ^{er} semestre 2018	1 ^{er} semestre 2017	1 ^{er} semestre 2018	1 ^{er} semestre 2017	
<i>Facturation</i>					
<i>Acquisitions</i>					
<i>Cessions</i>	2	4	127 567 €	426 761 €	
<i>Financement</i>	2	2	259 270 €	200 000 €	
<i>Autres</i>	1		28 458 €	7 500 €	
<i>SOREX - Facturation</i>			20 204 €	15 800 €	
Total exploitation	5	6	435 499 €	650 061 €	

Sur le premier semestre 2018, 3 opérations de transmission ont été concrétisées.

Ces entreprises transmises emploient au total 63 personnes pour un chiffre d'affaires de 18 millions d'euros.

Faits marquants

Embauche d'un nouveau collaborateur transmission d'entreprises au 1 juin. NORD TRANSMISSION compte désormais 3 consultants.

Portefeuille

NORD TRANSMISSION : 14 mandats (dont 2 sous protocole avec conditions suspensives) pour un potentiel de facturation de 1 164 K€

SOREX IMMO : 27 mandats pour un potentiel de facturation de 876 K€

Perspectives

Même si le mode de facturation en success fees de NORD TRANSMISSION et NORD FINANCEMENT ne permet pas de prévoir avec certitude l'atterrissage de 2018, les dossiers en cours qui pourraient être réalisés avant le 31 décembre 2018 ou déjà facturés depuis le 1er juillet devraient permettre d'atteindre le budget global de la structure.

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

Le Groupe exerce son activité dans trois pôles distincts d'activité : le capital-investissement, l'immobilier d'entreprises et d'habitation, les services financiers (transmission, fusion acquisition, recherche de financements).

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

5 – 1 – 1 Risques liés aux activités du Groupe

Risques liés à la capacité d'investissement de la Société

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

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

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

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

Une attention toute particulière est portée à

- L'évolution des obligations réglementaires imposées aux sociétés cotées

- L'application des dispositions de la directive AIFM sur l'organisation des activités d'investissement. Il faut rappeler l'agrément à l'AMF obtenu par la SGP IRD GESTION (Société de Gestion de Portefeuille) qui a pris sous mandat de gestion, au 1^{er} juillet 2017, les autres FIA de l'activité capital investissement du Groupe.

Risques inhérents à l'activité de Capital-Investissement

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

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

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

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

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

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

- Les autres fonds ou sociétés (Artois Expansion, Côte d'Opale Expansion, Grand Hainaut Expansion, Grand Lille Expansion, Construire Demain, Idef - gestion extinctive - et Inovam - gestion extinctive-) sont considérés comme des « holdings » en raison du nombre limité des actionnaires (par exemple pour Grand Lille Expansion, NORD CREATION et CCI), de la participation de l'ensemble des associés aux process de décision, et de leur objet social (rôle de développement territorial ou sectoriel). De ce fait, la convention de Conseil en Investissement qui a été signée maintient la compétence de décision au niveau des actionnaires ou souscripteurs de ces sociétés ou de ces fonds.

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

Risques inhérents à l'activité d'acquisition de participations

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Risques liés à la détention de participations minoritaires

Compte tenu de son positionnement, de sa stratégie d'investissement, et enfin des statuts fiscaux de NORD CROISSANCE et de NORD CREATION (SCR), le Groupe privilégie le statut d'actionnaire minoritaire et met en place les mesures nécessaires pour protéger ses investissements et notamment prévoir leur liquidité à un horizon déterminé à travers un pacte d'associés prévoyant des engagements de sortie conjointe, clauses de rendez-vous ou de liquidité, date de négociation de sortie et toute autre modalité permettant de sécuriser son engagement.

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

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

Risques inhérents à l'activité Immobilière

Risques liés aux acquisitions

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

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

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

Risques liés à la construction

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

Risques liés à l'estimation de la valeur des actifs

Le portefeuille d'immeubles du Groupe est évalué semestriellement dans le cadre de l'arrêté des comptes par la méthode du rendement (méthode documentée intégrant les rendements minimums attendus par des investisseurs complétée de paramètres spécifiques tels que la qualité de l'emplacement, la fongibilité de l'immeuble, sa capacité à se valoriser dans le temps ou encore la qualité du locataire ou la durée du bail). Cependant, pour les actifs immobiliers ayant une valeur d'investissement supérieur à 10 M€, une expertise immobilière est systématiquement réalisée chaque

année. Cette expertise est par ailleurs comparée aux résultats obtenus selon les méthodes de rendement appliquées sur les autres immeubles, permettant ainsi de vérifier la méthodologie interne de valorisation des actifs immobiliers.

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

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

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

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

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

Risques liés à la sous-traitance

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

Risques liés aux évolutions réglementaires

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

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

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

5 – 1 - 2 Risques liés à la Société

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

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

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

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

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

Par ailleurs, la création de la SGP IRD GESTION, qui assure l'animation et la gestion des activités de capital investissement du Groupe, renforce encore la structuration des activités du Groupe. Le Comité de direction de la SGP, constitué de 3 professionnels expérimentés, se réunit de façon hebdomadaire pour assurer le suivi des orientations des comités d'investissement, valider les conditions d'investissement, pour orienter la politique d'investissement des fonds sous gestion ou conseillés ou encore définir la stratégie commerciale. Ce comité de direction valide également les projets de développement de nouveaux fonds.

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

Risques liés aux faits exceptionnels et litiges

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

Cependant, il faut noter que la société IRD Gestion a fait l'objet d'une procédure de la société Eurocard/Mastercard qui a contesté auprès de l'INPI le droit à utiliser son logo, déclinaison du logo GROUPE IRD. L'INPI a rejeté en première instance, en appel et lors d'une procédure contradictoire les recours engagés par la société Eurocard/Mastercard. D'éventuels recours complémentaires ne sont pas à écarter, malgré les jugements clairs prononcés par l'INPI.

5 – 1 – 3 Risques de marché

Risque sur actions et de change

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

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

Risque de taux

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

A noter cependant que le Groupe IRD est exposé à un risque lié à l'évolution des taux sur les marchés financiers par leur impact éventuel sur les rendements attendus par les investisseurs de marché, notamment sur le secteur immobilier. Ainsi, une augmentation de 0,25 % des rendements attendus par les investisseurs sur le secteur immobilier aurait un impact négatif de l'ordre de 4,5 M€ sur la valeur patrimoniale de l'IRD (selon les normes IFRS retenues pour l'établissement des comptes consolidés). Ces risques sont partiellement sécurisés par la mise en place de baux longs sur des locataires de qualité. Néanmoins, le Groupe IRD demeure très attentif lors des expertises immobilières à limiter l'impact de ces risques.

Risque de liquidité

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

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

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

Risques de contrepartie financière

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

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

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

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

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

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

5 – 1 – 5 Assurance et couverture des risques

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

6 - PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE

Au cours de l'exercice écoulé, la responsable du contrôle interne a poursuivi le déploiement des procédures initiées au cours des exercices antérieurs. Elle a notamment préparé le transfert des activités de back-office assurées par GROUPE IRD à la société RESALLIANCE SERVICES, effectif au 1er janvier 2018, dans le cadre de la réorganisation du campus engagé en 2017 afin notamment de renforcer l'efficacité de ces fonctions par une plus grande mutualisation des compétences. A noter cependant que les fonctions de consolidation, de gestion financière et de trésorerie et de contrôle interne demeureront positionnées sur GROUPE IRD et de sa seule compétence.

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

Elles impliquent :

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

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

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

Description synthétique du système comptable

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

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

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

- TALENTIA – Comptabilité générale et analytique et analyse budgétaire
- FCRS-Consolidation IFRS
- C-TRESO-Suivi et prévisions de trésorerie
- E-FINANCEMENTS-Suivi des dettes bancaires
- PROGIDOC BAP -Dématérialisation et suivi des flux de validation de paiement des fournisseurs
- PROGIDOC LAD – Lecture automatique des factures d'achat pour comptabilisation
- EVEN-Gestion locative
- OPEN TIME – Logiciel de suivi de temps

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

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

Procédures de contrôle interne

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

Son application se décompose selon les étapes suivantes :
Déterminer les zones à risques



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

Le dispositif de gestion des risques s'applique au périmètre de consolidation du Groupe.
Il a pour objectif de prévenir et de maîtriser les risques résultant de l'activité notamment les risques financiers et comptables, mais aussi les risques opérationnels divers.

7 – TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES

Le groupe a conclu avec un actionnaire « le GIPEL » un accord portant sur un compte courant pour 1 487 K€ sur la société GROUPE IRD en 2009. La charge d'intérêts de compte courant liée sur ce premier semestre s'élève à 6 K€ soit autant que sur la même période en 2017.

Il existait par ailleurs une convention d'assistance opérationnelle entre la Société BATIXIS et l'association « Entreprises et Cités – GSR », concernant la prestation de son Directeur Général et de monteur d'opération immobilière, rémunérée à hauteur de 116 K€ sur 2017. Cette convention s'est éteinte le 31/12/2017.

La société GROUPE IRD facture la sous-location de l'ensemble immobilier « Entreprises et Cités » à la société Résalliance Services, filiale de l'actionnaire Résalliance SA. Cette sous-location a généré 881 K€ de chiffre d'affaires en 2018. En 2017, la sous-location était supportée par l'association GSR et par la Cité des échanges, filiales de l'actionnaire Résalliance SA, et avait généré 939K€ de chiffre d'affaires.

GROUPE IRD a émis 12 M€ (dont 2M€ remboursés au 30/06/18) d'obligations auprès de ces actionnaires GIPEL, Crédit Coopératif, CCI Grand Lille et Alliance Emploi au taux de 4% et 2.25% sur une durée de 5 ans, ces obligations ont généré 146 K€ d'intérêts dans les comptes consolidés sur le premier semestre 2018 contre 160 K€ en 2017. Au cours de ce premier semestre, GROUPE IRD a remboursé 2M€ d'obligations à Alliance Emploi.

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 Résalliance Services, filiale de l'actionnaire Résalliance SA. Ces conventions ont impacté les comptes du 1er semestre 2018 pour un montant de 577K€.

GROUPE IRD

Comptes consolidés

Arrêtés semestriels au 30 juin 2018

SOMMAIRE

I. BILAN CONSOLIDE NORMES IFRS.....	43
II. COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE NORMES IFRS.....	45
III. ETAT DU RESULTAT GLOBAL.....	46
IV. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE	47
V. VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	49
1 PRESENTATION DU GROUPE.....	51
2 FAITS CARACTERISTIQUES 1^{ER} SEMESTRE 2018	51
3 CONTEXTE DE L'ELABORATION DES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES	52
3.1 REFERENTIEL IFRS APPLIQUE.....	52
3.1.1 <i>Première application de IFRS 9 sur les Instruments financiers.....</i>	53
3.1.2 <i>Première application de IFRS 15 sur le Revenu</i>	55
3.1.3 <i>Autres Normes IFRS et interprétations IFRIC applicables à compter du 1^{er} janvier 2018 :.....</i>	57
3.2 UTILISATION D'ESTIMATIONS ET HYPOTHESES, JUGEMENTS	58
3.3 REGROUPEMENT D'ENTREPRISES	59
3.4 ACQUISITION D'ACTIFS	60
4 PERIMETRE DE CONSOLIDATION.....	61
4.1 ÉVOLUTION DU PERIMETRE AU 30/06/2018	63
4.1.1 <i>Acquisition ou création au 1er semestre 2018.....</i>	63
4.2 METHODES DE CONSOLIDATION.....	63



4.2.1	Entités contrôlées	63
4.2.2	Participations dans les entreprises associées et des co-entreprises :	64
4.3	ENTITES CONSOLIDEES.....	66
5	REGLES ET METHODES COMPTABLES	68
5.1	PERIODE DE CONSOLIDATION	68
5.2	RETRAITEMENTS PROPRES AUX COMPTES CONSOLIDES	68
5.3	GOODWILL.....	69
5.4	AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	69
5.5	IMMEUBLES DE PLACEMENTS	70
5.5.1	Immobilier d'entreprise.....	70
5.5.2	Immobilier d'habitat.....	71
5.5.3	Risques inhérents à l'activité Immobilière	72
5.6	IMMEUBLE D'EXPLOITATION	73
5.7	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	74
5.8	ACTIFS FINANCIERS	74
5.8.1	Actifs Financiers non dérivés	75
5.8.1.1	Actifs financiers évalués à la juste valeur par résultat.....	75
5.8.1.2	Placements détenus jusqu'à leur échéance	80
5.8.1.3	Prêts et Créances.....	80
5.8.2	Instruments Financiers dérivés actifs ou passifs.....	80
5.8.3	Gestion du risque Financier.....	81
5.8.3.1	Risque de Crédit	81
5.8.3.2	Risque de Liquidité.....	81
5.8.3.3	Risque de Marché.....	81
5.9	STOCKS ET EN-COURS	82
5.10	CREANCES ET DETTES	82
5.11	EQUIVALENTS DE TRESORERIE	83
5.12	ACTIVITES DESTINEES A ETRE CEDEES	83
5.13	CAPITAUX PROPRES	83
5.13.1	Titres d'autocontrôle.....	83



5.14	ENGAGEMENT D'ACHATS DE TITRES MINORITAIRES	84
5.15	IMPOTS DIFFERES	84
5.16	PROVISIONS	86
5.17	INDEMNITES DE DEPART A LA RETRAITE & AVANTAGES AU PERSONNEL	86
5.18	RECONNAISSANCE DES PRODUITS	87
5.19	SUBVENTIONS.....	87
6	INFORMATIONS RELATIVES AUX PRINCIPAUX POSTES DE BILAN	88
6.1	GOODWILL.....	88
6.2	CONTENU ET EVOLUTION DES IMMOBILISATIONS	89
6.3	TITRES EVALUES PAR MISE EN EQUIVALENCE.....	91
6.4	ACTIFS FINANCIERS EVALUES A LA JUSTE VALEUR PAR RESULTAT	92
6.4.1	<i>Les Actions</i>	93
6.4.2	<i>Les Obligations Convertibles</i>	94
6.4.3	<i>Les Comptes courants et autres créances</i>	95
6.4.4	<i>Les Prêts</i>	96
6.5	AUTRES ACTIFS NON COURANTS	97
6.6	STOCKS, PRODUITS ET SERVICES EN COURS.....	97
6.7	CLIENTS ET COMPTES RATTACHES	98
6.8	AUTRES ACTIFS COURANTS.....	99
6.9	ACTIFS ET PASSIFS DESTINES A ETRE CEDES	99
6.10	TRESORERIE ET EQUIVALENT DE TRESORERIE	101
6.11	NIVEAU DE JUSTE VALEUR	101
6.12	CONTENU ET EVOLUTION DES PROVISIONS	103
6.13	ACTIFS ET PASSIFS D'IMPOTS DIFFERES	104
6.14	PRODUITS DERIVES AYANT UNE JUSTE VALEUR NEGATIVE	105
6.15	ÉCHEANCIER DES DETTES	106
6.15.1	<i>Lease Back</i>	107
6.16	FOURNISSEURS ET COMPTE RATTACHES.....	108
6.17	ACTIF ET PASSIF D'IMPOTS COURANTS.....	108
6.18	AUTRES PASSIFS COURANTS.....	109



7	INFORMATIONS RELATIVES AUX PRINCIPAUX POSTES DU COMPTE DE RESULTAT	110
7.1	CHIFFRE D’AFFAIRES.....	110
7.2	RESULTAT DE L’ACTIVITE DE PORTEFEUILLE.....	112
7.3	AUTRES PRODUITS OPERATIONNELS.....	112
7.4	AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES.....	113
7.5	CHARGES DE PERSONNEL.....	113
7.6	IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES	114
7.7	PROVISIONS	114
7.8	AMORTISSEMENTS	114
7.9	AUTRES CHARGES OPERATIONNELLES	114
7.10	PRODUITS FINANCIERS	115
7.11	CHARGES FINANCIERES	115
7.12	IMPOTS SUR LES SOCIETES.....	115
7.13	DETERMINATION DU NOMBRE D’ACTION ET DU RESULTAT PAR ACTION	117
7.14	LOCATION SIMPLE.....	118
7.15	TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES	119
7.16	ENGAGEMENTS HORS BILAN	120
7.16.1	<i>Engagements accordés :</i>	120
7.16.2	<i>Engagements reçus</i>	121
8	INFORMATIONS EN MATIERE D’ANALYSE SECTORIELLE	122

I. BILAN CONSOLIDE Normes IFRS

ACTIFS en K€	Note	30/06/2018	31/12/2017
Goodwill	6.1	391	391
Autres Immobilisations incorporelles	6.2	156	158
Immeubles de placement	6.2	233 788	221 822
Autres Immobilisations corporelles	6.2	567	617
Titres évalués par mise en équivalence	6.3	7 614	7 254
Actifs financiers évalués à la juste valeur	6.4	86 591	86 054
Impôts différés actifs	6.13	305	305
Produits dérivés ayant une juste valeur positive	6.14	-	12
Autres actifs non courants	6.5	2 770	2 656
ACTIF NON COURANT		332 182	319 269
Stock, produits et services en cours	6.6	11 878	9 255
Clients et comptes rattachés	6.7	5 600	5 207
Autres actifs courants	6.8	8 186	10 571
Impôts Courants	6.17	298	1 644
Trésorerie et équivalent de trésorerie	6.10	12 333	11 486
Actifs destinés à être cédés	6.9	3 267	3 234
ACTIF COURANT		41 562	41 397
TOTAL DES ACTIFS		373 744	360 666



PASSIFS en K€	Note	30/06/2018	31/12/2017
Capital souscrit		44 275	44 275
Primes d'émission		13 185	13 185
Réserves		34 189	32 815
Résultat		5 031	3 438
Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société		96 680	93 713
Participations ne donnant pas le contrôle		76 682	72 927
Résultat des participations ne donnant pas le contrôle		3 167	4 628
Capitaux Propres		176 530	171 268
Obligations	6.15	-	1 000
Emprunts long-terme	6.15	103 493	95 287
Produits dérivés ayant une juste valeur négative	6.14	501	449
Provisions non courantes	6.12	599	559
Impôts différés passifs	6.13	14 221	12 917
Autres passifs non courants	6.15	20 012	22 257
Passifs non courants		138 826	132 469
Fournisseurs et comptes rattachés	6.16	5 812	6 434
Impôts Courants	6.17	49	17
Dettes financières courantes	6.15	27 695	29 546
Provisions (courant)	6.12	-	-
Autres passifs courants	6.17	24 832	20 932
Passifs Courants		58 388	56 929
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		373 744	360 666

II. COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE Normes IFRS

Compte de Résultat en K€	30/06/2018	31/12/2017	30/06/2017
Chiffre d'affaires	10 023	16 450	7 406
Résultat de l'activité de portefeuille	8 643	9 581	5 109
Autres Produits opérationnels	270	1 073	759
TOTAL PRODUITS OPERATIONNELS	18 936	27 104	13 274
Autres achats et charges externes	- 3 665	- 6 440	- 2 859
Charges de personnel	- 2 440	- 5 062	- 2 577
Impôts, taxes et versements assimilés	- 1 198	- 2 142	- 945
Dotations aux Provisions	3	- 258	57
Dotations aux Amortissements	- 55	- 43	- 17
Autres Charges opérationnelles	- 610	- 595	- 290
TOTAL CHARGES OPERATIONNELLES	- 7 966	- 14 541	- 6 632
RESULTAT OPERATIONNEL	10 970	12 563	6 642
Produits Financiers	6	30	27
Charges Financières	- 1 326	- 2 642	- 1 472
RESULTAT FINANCIER	- 1 320	- 2 612	- 1 445
RESULTAT COURANT	9 650	9 951	5 197
Part dans le résultat net des MEE	- 146	- 215	91
RESULTAT AVANT IMPOT	9 504	9 736	5 288
Impôts	- 1 306	- 1 671	220
RESULTAT DE LA PERIODE	8 199	8 066	5 509
Participations ne donnant pas le contrôle	3 167	4 628	2 919
Résultat des propriétaires de la société	5 031	3 438	2 589



Résultat par action part du groupe	30/06/2018	31/12/2017	30/06/2017
Résultat de la Période	5 031	3 438	2 589
Résultat par action	1,74	1,19	0,89
Résultat dilué par action	1,74	1,19	0,89

III. ETAT DU RESULTAT GLOBAL

Etat du résultat global de la période	Note	30/06/2018	31/12/2017	30/06/2017
Résultat de la période		8 199	8 066	5 509
Éléments qui ne seront pas reclassés ultérieurement en résultat				
Réévaluation du passif net au titre des régimes à prestations définies		- 14	- 15	- 17
Impact changement immeuble exploitation / placement	6.2	4	4	5
Impôt lié				
Éléments susceptibles d'être reclassés en résultat				
Couvertures de flux de trésorerie – partie efficace de la variation de juste valeur	6.14	- 64	523	480
Impôt lié		18	- 198	- 185
Autres éléments du résultat global nets d'impôts		- 56	316	282
Résultat global total de la période		8 143	8 382	5 791
Dont part des propriétaires de la société		5 042	3 680	2 761
Dont part des participations ne donnant pas le contrôle		3 100	4 703	3 030

IV. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

En K€	Note	30/06/2018	31/12/2017	30/06/2017
Résultat net des sociétés intégrées		8 345	8 281	5 417
Amortissements et Provisions	7.7, 7.8	-1 901	2 168	597
Charge d'impôt	7.12	1 306	1 671	-220
Produits de placements (Dividendes et intérêts)		-708	-1 200	-1 037
Charges financières	7.11	1 329	2 652	1 389
Plus ou moins values de cession d'immobilisations	6.2	1 547	-1 226	556
Impact variation des juste valeurs	6.2, 6.4	-7 551	-8 889	-5 040
Marge brute d'autofinancement		2 367	3 458	1 662
Variations du BFR		5 435	-9 478	3 189
Intérêts payés		-1 329	-2 642	-1 379
Impôts sur le résultat payés		1 397	-2 578	-2 497
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles (A)		7 870	-11 240	975
Acquisition ou augmentation de l'actif immobilisé	6.2, 6.4	-15 192	-56 965	-26 268
Cessions ou diminutions de l'actif immobilisé	6.2, 6.4	-1 161	9 789	11 459
Incidence des variations de périmètre		-4 071	-1 446	-334
Dividendes reçus		164	255	176
Intérêts encaissés		544	946	861
Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement (B)		-19 716	-47 421	-14 106
Augmentation de capital de la société mère		-	-	-
Var. des intérêts minoritaires sur aug. de capital		295	10 573	7 645
Variation actions propres		17	31	57
Dividendes versés		-244	-1 511	-6
Emissions d'emprunts	6.15	17 719	50 057	29 012
Remboursement des dettes financières	6.15	-5 102	-5 997	-15 094
TOTAL DES FLUX DE FINANCEMENT (C)		12 686	53 154	21 614
Trésorerie ouverture		11 486	16 993	16 993
Trésorerie dénantie		-	-	-
Trésorerie clôture	6.10	12 323	11 486	25 134
Variation de trésorerie courante		837	-5 507	8 141

En K€	Ouverture	Variation	Clôture
Trésorerie Brute	11 486	837	12 323
Soldes débiteurs et concours bancaires courants	-	-	-
Trésorerie Nette	11 486	837	12 323

V. VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Variation de capitaux propres	capital	Prime	Actions propres	Juste valeur des instruments dérivés	Réserves consolidées	Réserves de conversion	Résultats non distribués	Total	Participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
Capitaux propres au 31/12/2016	44 275	13 185	-140	-524	30 061	-	4 562	91 414	61 945	153 359
Résultat de la période	-	-	-	-	-	-	3 438	3 438	4 628	8 066
Autres éléments du résultat Global	-	-	-	254	-12	-	-	242	75	316
Résultat Global de la période	-	-	-	254	-12	-	3 438	3 680	4 703	8 382
Contributions et distributions										
Affectation résultat	-	-	-37	-	4 599	-	-4 562	-	-	-
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribution de dividendes	-	-	-	-	-1 502	-	-	-1 502	-9	-1 511
Engagement d'achats sur titres minoritaires	-	-	-	-	770	-	-	770	-155	616
Titres d'autocontrôle	-	-	31	-	-	-	-	31	-	31
Total des contributions et distributions	-	-	-6	-	3 867	-	-4 562	-701	-164	-864
Variation des parts d'intérêts										
Variation de périmètre sans modification du contrôle	-	-	-	4	1 129	-	-	1 133	10 833	11 966
Variation de périmètre avec prise du contrôle	-	-	-	-	-1 813	-	-	-1 813	238	-1 575
Total des variations des parts d'intérêts	-	-	-	4	-684	-	-	-680	11 071	10 391
Capitaux propres au 31/12/2017	44 275	13 185	-146	-266	33 228	-	3 438	93 713	77 555	171 268
Résultat de la période	-	-	-	-	-	-	5 031	5 031	3 167	8 199
Autres éléments du résultat Global	-	-	-	20	-9	-	0	11	-67	-56
Résultat Global de la période	-	-	-	20	-9	-	5 031	5 042	3 100	8 143
Contributions et distributions										
Affectation résultat	-	-	-77	-	3 515	-	-3 438	-	-	-
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribution de dividendes	-	-	-	-	-1 996	-	-	-1 996	-250	-2 246
Engagement d'achats sur titres minoritaires	-	-	-	-	-109	-	-	-109	-199	-308
Titres d'autocontrôle	-	-	17	-	-	-	-	17	-	17
Total des contributions et distributions	-	-	-60	-	1 410	-	-3 438	-2 088	-449	-2 537
Variation des parts d'intérêts										
Variation de périmètre sans modification du contrôle	-	-	-	-	1 510	-	-	1 510	-340	1 170
Variation de périmètre avec prise du contrôle	-	-	-	-	-1 497	-	-	-1 497	-16	-1 513
Total des variations des parts d'intérêts	-	-	-	-	13	-	-	13	-356	-343
Capitaux propres au 30/06/2018	44 275	13 185	-206	-246	34 642	-	5 031	96 680	79 850	176 531

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES 30 JUIN 2018

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

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

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

Les comptes consolidés au 30/06/2018 présentés ci-dessous sont exprimés en milliers d'euros et ont été arrêtés par le Conseil d'Administration en date du 25/09/2018.

2 FAITS CARACTERISTIQUES 1^{er} semestre 2018

Le 1er semestre 2018 du Groupe IRD a été marqué par les événements suivants :

- Lancement de la construction du futur siège social régional de l'Etablissement Français du Sang
- Lancement de la construction d'un immeuble de bureau sur la commune de Villeneuve d'Ascq
- Acquisition de cellules commerciales sur la commune de Villeneuve d'Ascq

- 29 dossiers étudiés en Capital Investissement.

3 CONTEXTE DE L'ELABORATION DES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

Les comptes consolidés sont établis en euros sur la base des comptes sociaux au 30/06/2018 des sociétés intégrées.

Les informations financières reprises dans les présents comptes ont été préparées conformément aux normes et interprétations IFRS applicables au Groupe IRD au 30 juin 2018. 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 01/01/2018 conformément au référentiel adopté dans l'Union Européenne.
- Des options retenues et des exemptions utilisées qui sont celles que le Groupe a retenu depuis l'établissement de ses premiers comptes consolidés IFRS au 31/12/2004.

Le référentiel IFRS adopté par l'union européenne au 30 juin 2018 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 8 et les normes IAS (International Accounting Standards) 1 à 41, ainsi que leurs interprétations telles qu'adoptées dans l'Union européenne au 30 juin 2018.

Les comptes consolidés intermédiaires au 30 juin 2018 du groupe IRD ont été préparés en conformité avec la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire ». Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 30 juin 2018 ne diffèrent pas significativement de ceux utilisés dans les comptes consolidés du 31 décembre 2017.

3.1.1 Première application de IFRS 9 sur les Instruments financiers

La norme IFRS 9 s'applique de manière obligatoire au 01/01/2018. Elle remplace la norme IFRS 7 et modifie les normes IAS32 ET 39 relatives aux Instruments financiers.

IFRS 9 propose une nouvelle classification plus simple et plus proche du modèle de gestion de l'entreprise avec 3 portefeuilles d'actifs financiers :

- ① Juste valeur par Résultat
- ② Coût amorti
- ③ Juste valeur par OCI recyclable

Par simplification, un actif financier est en juste valeur par compte de résultat par défaut, sauf s'il répond aux conditions applicables aux 2 autres catégories :

- Le test SPPI - solely payment of principal and interests - les flux de trésorerie de l'actif correspondent au remboursement du principal et des intérêts sur le principal restant dû (exemples Créances clients, prêts...)
- Le business model qui peut prendre 2 formes :
 - Soit percevoir les flux de trésorerie contractuels et garder l'actif jusqu'à l'échéance « Held to collect »
 - Soit percevoir les flux contractuels et vendre l'actif « Held to collect and sell »

En synthèse :

IFRS 9	Avant	Après Suivant test SPPI
TIAP	Actif financier à la JV par Résultat	Actif financier à la JV par Résultat
OC	Actif financier à la JV par Résultat	Actif financier à la JV par Résultat : Actifs ne respectant pas le test SPPI sur la base de l'analyse qualitatif
Comptes courants	Actif financier à la JV par Résultat	Actif financier à la JV par Résultat : Actifs ne respectant pas le test SPPI sur la base de l'analyse qualitatif
Prêts	Coût amorti selon la méthode du TIE + Dépréciation par résultat	Coût amorti selon la méthode du TIE + Dépréciation par résultat : Actifs respectant le test SPPI sur la base de l'analyse qualitative : détention afin de collecter les cashs flows contractuels

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

3.1.2 Première application de IFRS 15 sur le Revenu

La norme IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec les clients : Reconnaissance du Revenu » s'applique de manière obligatoire au 01/01/2018 et remplace les différents textes existants sur le revenu.

Cette norme décrit un modèle unique en cinq étapes afin de déterminer quand comptabiliser le revenu et pour quel montant.

Selon le principe de base, le produit des activités ordinaires est comptabilisé au moment du transfert du contrôle des biens et services.

- IFRS 15 appliquée aux prestations de conseil/intermédiation

Pour les activités de conseil, la nouvelle norme ne modifie pas la politique comptable du Groupe.

Les produits restent comptabilisés lorsque les prestations rendues sont satisfaites conformément à l'obligation contractuelle.

Les prestations d'intermédiation sont reconnues au succès fees à la signature de la transaction.

- IFRS 15 appliquée aux activités d'aménagement

Pour les activités d'aménagement, la nouvelle norme ne modifie pas la politique comptable du Groupe.

Les produits restent comptabilisés selon la méthode à l'achèvement, le fait générateur de la reconnaissance du produit correspondant au transfert de contrôle du bien à la livraison finale du terrain.

- IFRS 15 appliquée aux loyers

Pour l'activité foncière du Groupe, les produits correspondent à des contrats de location simple. Les loyers sont représentatifs de prestations continues qui sont comptabilisées de manière linéaire. Les franchises de loyers sont étalées de manière linéaire sur la durée des baux.

Les produits issus de locations simples relevant de la norme IAS 17 (en attente de l'application de IFRS 16), la nouvelle norme IFRS 15 ne s'applique pas car les activités de locations sont expressément exclues du champ d'application.

- IFRS 15 appliquée aux refacturations aux locataires des charges locatives

Les charges refacturées aux locataires sont généralement des charges locatives refacturées à l'euro près (assurance, taxe foncière...), certains pouvant rester à la charge du bailleur en cas de vacance locative.

Auparavant, ces produits entraient dans le champ d'application d'IAS 18. Désormais, il convient de les analyser à la lecture d'IFRS 15.

L'analyse montre que la foncière intervient en tant que « principal » car la foncière intervient pour son propre compte en qualité de propriétaire de l'immeuble et refacture ces charges aux locataires sur la base des clauses contractuelles des baux commerciaux.

En conséquence, ces refacturations ne peuvent plus être comptabilisés en « loyers », les charges et produits devant rester présentés pour leur montant brut (et non pas nets) au compte de résultat.

En résumé, l'application d'IFRS 15 de manière obligatoire au 01/01/2018 n'a pas d'impacts significatifs dans les comptes consolidés du groupe sauf en termes de présentation des états financiers par rapport à l'application de cette norme aux « Refacturations aux locataires des charges locatives ».

Le groupe a fait le choix d'appliquer IFRS 15 de manière rétrospective, en présentant les impacts de la norme sur les comptes 2018 pour les rendre comparables à ceux de 2017.

Ce changement de présentation du compte de résultat du pôle Immobilier peut s'illustrer de la manière suivante :

IFRS 15	30/06/2018		30/06/2017	
	Avant	Après	Avant	Après
Loyers	9 613	8 204	6 745	5 696
Charges locatives refacturées	-	1 409		1 049
Produits des activités ordinaires	9 613	9 613	6 745	6 745
Charges sur Immeubles	- 1 606	- 1 606	- 1 092	- 1 092
Résultat opérationnel	8 007	8 007	5 653	5 653

3.1.3 Autres Normes IFRS et interprétations IFRIC applicables à compter du 1^{er} janvier 2018 :

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

- IAS 1 – Présentation des états financiers : Initiatives informations à fournir (pertinence, cohérence, et lisibilité de l'annexe aux états financiers)
- IFRIC 22 – Transactions en monnaie étrangère et avances versées ou reçues non remboursables
- Amendements :

- IFRS 4 – Contrats d’assurance : Modification suite à l’application d’IFRS 9
 - IFRS 2 - Paiement fondé sur des actions : Modification du classement et de l’évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions
 - IAS 40 – Immeubles de placement : Clarification sur les évènements mettant en évidence un changement d’utilisation
- Améliorations annuelles 2014- 2016 : Amélioration des normes IFRS 12, IAS 29 et IFRS 1

3.2 Utilisation d’estimations et hypothèses, jugements

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

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

- Note 5.3 Goodwill
- Note 5.5 Immeuble 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 comptabilisées en charges lorsqu'ils sont encourus.

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

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

3.4 Acquisition d'actifs

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

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

4 PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Les comptes consolidés du groupe IRD au 30 juin 2018 reprennent les comptes des sociétés suivantes :

Société	Siège social	N° RCS
ADER	8 rue de Lorraine - 54840 GONDREVILLE	Nancy 501 611 917
AMENAGEMENT ET TERRITOIRES	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 519 329 548
AMENAGEMENT ET TERRITOIRES HERLIES	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 528 701 477
AMENAGEMENT ET TERRITOIRES HALLUIN	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Roubaix Tourcoing 803 492 248
ALLIANSYS (NORD CREATION)	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 377 594 601
ARTOIS EXPANSION	Créartois, rue Kepler - 62223 SAINT LAURENT BLANGY	Arras 502 366 883
AVENIR & TERRITOIRES	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 508 242 112
A&T COMMERCES	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Roubaix Tourcoing 807 870 845
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
CROISETTE	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 533 473 542
NORD CROISSANCE	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 381 937 382
DES DEUX PONTS	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille 513 215 871
EPARGNANCE	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 491 370 219
EPHIMMO	135 Pont de Flandres 59777 EURALILLE	Lille 750 663 726
FEE DES REVES	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 519 673 685
FIMMO 2007	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 499 479 087



Périmètre de consolidation (suite)

Société	Siège social	N° RCS
FINOVAM	323 Bd du Président Hoover 59000 LILLE	Lille 799 383 674
GRAND LILLE EXPANSION	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille B 499 314 698
FONCIERE DE LA PILATERIE	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 504 097 601
FORELOG	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille B 493 224 240
GENERATION 2020	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille 491 358 867
IDEF	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille B 494 774 516
IMMO AVELIN	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille D 519 128 094
IMMOBILIERE ET TERRITOIRES	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 509 343 869
INOVAM	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 443 407 572
GROUPE IRD	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille B 456 504 877
NORD TRANSMISSION	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille B 433 683 877
RESALLIANCE CONSEIL	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille B 432 791 531
GRAND HAINAUT EXPANSION	3 Avenue du Sénateur Girard - 59300 VALENCIENNES	Valenciennes 382 490 811
SCI BUREAUX DU SART	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 452 063 704
SCI TOUR EURAVENIR	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 499 398 584
SCI SIRS	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 803 696 558
SCI DU 36	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 807 804 695
SCI LES JARDINS D'EAU 1	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 812 753 663
SCI LES JARDINS D'EAU 2	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 812 854 933
SCI ATC MARQUETTE	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 814 340 824
IRD GESTION	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 830 136 917
CRECHES ET ENTREPRISES	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 331 875 500

4.1 Évolution du périmètre au 30/06/2018

4.1.1 Acquisition ou création au 1er semestre 2018

Néant.

4.1.2 Cession, déconsolidation et changement de méthodes de consolidation

RESALLIANCE CONSEIL a fait l'objet d'une liquidation ce qui entraîne une sortie de périmètre par la déconsolidation de ces titres.

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

- BATIXIS a racheté 846 parts de la société AVENIR & TERRITOIRES à des tiers.
- NORD CREATION a fait l'acquisition respectivement de 5 194 et 1 000 titres des sociétés GRAND HAINAUT et ARTOIS EXPANSION. Elle détient ainsi 100% de cette dernière.

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.

- **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 au sein de filiales consolidées**

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

4.2.2 Participations dans les entreprises associées et des co-entreprises :

- **Définition**

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

- **Méthode de la mise en équivalence**

Les résultats, les actifs et les passifs des participations dans des entreprises associées ou des co-entreprises sont intégrés dans les comptes consolidés du Groupe selon la méthode de la mise en équivalence, sauf lorsque la participation est classée comme détenue en vue de la vente. Elle est alors comptabilisée selon les dispositions prévues par la norme IFRS 5 – Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées. La méthode de la mise en équivalence prévoit que la participation dans une entreprise associée ou dans une co-entreprise soit initialement comptabilisée au coût d'acquisition, puis ajustée ultérieurement de la part du Groupe dans le résultat et les autres éléments du résultat global de l'entreprise associée ou de la co-entreprise. Une participation est comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence à compter de la date à laquelle l'entité devient une entreprise associée ou une co-entreprise. Lors de l'acquisition d'une entreprise associée ou d'une co-entreprise, la différence entre le coût de l'investissement et la part du groupe dans la juste valeur

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

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

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

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

- **Exemptions**

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



4.3 Entités consolidées

Entités	Activités	30/06/2018			31/12/2017		
		% Contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation	% Contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation
GROUPE IRD SA	GROUPE IRD	100,00%	100,00%	société mère	100,00%	100,00%	société mère
2C INVEST	Capital Investissement	0,00%	0,00%	MEE/SORTIE	0,00%	0,00%	MEE/SORTIE
ADER	Capital Investissement	22,62%	18,71%	MEE	22,49%	18,60%	MEE
ALLIANSYS - NORD CREATION	Capital Investissement	64,64%	40,38%	IG	64,64%	40,38%	IG
AMENAGEMENT ET TERRITOIRES	Immobilier	100,00%	99,81%	IG	100,00%	99,81%	IG
AMENAGEMENT ET TERRITOIRES HERLIES	Immobilier	100,00%	99,81%	IG	100,00%	99,81%	IG
AMENAGEMENT ET TERRITOIRES HALLUIN	Immobilier	100,00%	99,81%	IG	100,00%	99,81%	IG
ARTOIS EXPANSION	Capital Investissement	100,00%	40,38%	IG	87,50%	35,33%	IG
AVENIR & TERRITOIRES	Immobilier	38,29%	38,22%	IG	37,99%	37,91%	IG
A&T COMMERCE	Immobilier	57,94%	57,83%	IG	57,94%	57,83%	IG
BATIXIA	Immobilier	18,00%	17,96%	MEE	18,00%	17,96%	MEE
BATIXIS	Immobilier	100,00%	99,81%	IG	100,00%	99,81%	IG
CONSTRUIRE DEMAIN	Capital Investissement	55,00%	32,41%	IG	55,00%	32,41%	IG
COTE D'OPALE EXPANSION	Capital Investissement	60,07%	24,26%	IG	60,07%	24,26%	IG
CROISETTE	Immobilier	55,00%	54,90%	IG	55,00%	54,90%	IG
NORD CROISSANCE	Capital Investissement	61,26%	58,92%	IG	61,26%	58,92%	IG
DES DEUX PONTS	Immobilier	100,00%	99,81%	IG	100,00%	99,81%	IG
EPARGNANCE	Immobilier	89,69%	89,69%	IG	89,69%	89,69%	IG
EPHIMMO	Immobilier	100,00%	38,22%	IG	100,00%	37,91%	IG

Entités consolidées (suite)

Entités	Activités	30/06/2018			31/12/2017		
		% Contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation	% Contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation
FEE DES REVES	Immobilier	100,00%	99,81%	IG	100,00%	99,81%	IG
FIMMO 2007	Immobilier	100,00%	38,22%	IG	100,00%	43,93%	IG
FINOVAM	Capital Investissement	50,00%	9,75%	MEE	50,00%	9,75%	MEE
GRAND LILLE EXPANSION	Capital Investissement	56,98%	23,01%	IG	56,98%	23,01%	IG
FONCIERE DE LA PILATERIE	Immobilier	100,00%	99,81%	IG	100,00%	99,81%	IG
FORELOG	Immobilier	95,00%	95,00%	IG	95,00%	95,00%	IG
GENERATION 2020	Capital Investissement	33,82%	33,82%	IG	33,82%	33,82%	IG
IDEF	Capital Investissement	30,43%	30,43%	IG	30,43%	30,43%	IG
IMMO AVELIN	Immobilier	100,00%	57,83%	IG	100,00%	57,83%	IG
IMMOBILIERE ET TERRITOIRES	Immobilier	100,00%	99,81%	IG	100,00%	99,81%	IG
INOVAM	Capital Investissement	40,39%	19,51%	IG	40,39%	19,51%	IG
IRD GESTION	Capital Investissement	55,00%	55,00%	IG	55,00%	55,00%	IG - ENTREE
NORD TRANSMISSION	Intermédiation	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
RESALLIANCE CONSEIL	Conseil	94,90%	94,90%	IG - Liquidation	94,90%	94,90%	IG
GRAND HAINAUT EXPANSION	Capital Investissement	55,55%	22,43%	IG	54,07%	21,83%	IG
SCI BUREAUX DU SART	Immobilier	100,00%	38,23%	IG	100,00%	37,92%	IG
SCI TOUR EURAVENIR	Immobilier	100,00%	38,22%	IG	100,00%	37,91%	IG
SCI DU 36	Immobilier	40,00%	40,00%	IG	40,00%	40,00%	IG
SCI SIRS	Immobilier	100,00%	99,81%	IG	100,00%	99,81%	IG
SCI LES JARDINS D'EAU 1	Immobilier	100,00%	38,23%	IG	100,00%	37,93%	IG
SCI LES JARDINS D'EAU 2	Immobilier	100,00%	38,24%	IG	100,00%	37,93%	IG
SCI ATC MARQUETTE	Immobilier	100,00%	57,83%	IG	100,00%	57,83%	IG
CRECHES ET ENTREPRISES	Immobilier	92,31%	92,13%	IG	92,31%	92,13%	IG - ENTREE

IG : Intégration globale
MEE : Mise En Equivalence

5 REGLES ET METHODES COMPTABLES

5.1 Période de consolidation

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

5.2 Retraitements propres aux comptes consolidés

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

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

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

5.3 Goodwill

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

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

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

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

5.4 Autres Immobilisations incorporelles

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

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

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

5.5 Immeubles de placements

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

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

5.5.1 Immobilier d'entreprise

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

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

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

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

Le taux de capitalisation retenu se compose de 3 éléments :

- Un facteur représentatif du taux du marché financier : la moyenne du TME des 10 dernières
- Un facteur représentatif du rendement minimum attendu par le marché immobilier selon l'indice IPD France à date :
 - Immeubles de commerce : 1,116 %
 - Immeubles de bureaux : 1,112 %

- Immeubles de logistique : 2,163 %
 - 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 ».

Depuis le 01/01/2018, IFRS 9 donne une nouvelle classification des actifs financiers :

- À la Juste valeur par Résultat
- Au Coût amorti
- À la Juste valeur par OCI recyclable

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 de fonctionnement 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.

5.13 Capitaux propres

5.13.1 Titres d'autocontrôle

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

La SA GROUPE IRD détient au 30/06/2018 de manière directe 9 828 actions d'autocontrôle pour une valeur brute de 227 K€, la valeur nette retenue soit 227 K€ 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 la norme IFRS 3R et IAS 27, le Groupe enregistre un passif au titre des options de vente accordées aux actionnaires minoritaires des entités concernées. Le passif est comptabilisé initialement pour la valeur actuelle du prix d'exercice alors que la différence entre la valeur comptable des minoritaires et la valeur actualisée de la dette est comptabilisée en capitaux propres des propriétaires de la société. Ensuite lors des arrêtés ultérieurs, l'impact de la désactualisation comme l'impact de l'ajustement de la valeur estimée est passé en capitaux propres.

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

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

5.15 Impôts différés

Le traitement des impôts différés a historiquement été très étroitement lié aux régimes fiscaux dérogatoires dont bénéficient ou ont bénéficié les sociétés 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 NORD, FINOVAM et NORD CREATION qui sont assujetties au régime des Société de Capital Risque - conduisant ainsi à la constatation à la clôture de l'exercice des impôts différés actif et passif. L'activation des déficits fiscaux n'est enregistrée les concernant que s'il existe une capacité avérée de récupération de ces déficits.

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.

Dans une mise à jour de sa base Bofip en date du 1er août 2018, l'administration commente les aménagements apportés à la trajectoire et aux modalités de la baisse du taux normal de l'impôt sur les sociétés opérés par l'article 84 de la loi 2017-1837 du 30 décembre 2017.

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 3,14% (contre 3,66% en 2017) 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.

5.19 Subventions

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

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

Les subventions qui couvrent en totalité ou partiellement le coût d'un actif sont déduites de cet actif pour constituer son coût de revient. La subvention est comptabilisée en produits sur la durée d'utilité de l'actif amortissable par l'intermédiaire d'une réduction de la charge d'amortissement. 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 CONSEIL et RESALLIANCE FINANCES (et de leurs filiales) comparativement aux capitaux propres de ses entités.

Au 30/06/2018, le poste Goodwill se décompose comme suit :

Goodwill en K€	31/12/2017	Transfert	Variation de Périmètre	Dépréciation	30/06/2018
NORD TRANSMISSION	391	-	-		391
TOTAL	391	-	-	-	391

Goodwill en K€	31/12/2016	Transfert	Variation de Périmètre	Dépréciation	31/12/2017
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€	31/12/2017	Variations de périmètre	Virements de postes à postes	Acquisitions	Variation de juste valeur	Cessions	30/06/2018
Concessions, brevets & droits similaires (brut)	242	-	-	-	-	-	242
Fonds commercial (brut)	105	-	-	-	-	-	105
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	347	-	-	0	-	-	347
Terrains portant des immeubles de placement	33 174	-	154	163	54	-149	33 396
Immeubles de placement (brut)	188 380	-	-596	1 596	3 481	-900	191 961
Immobilisations corporelles en cours (brut)	268	-	-168	8 331	-	-	8 431
IMMEUBLES DE PLACEMENT	221 823	0	-610	10 090	3 535	-1 049	233 788
Terrains & aménagements (brut)	-	-	-	-	-	-	-
Constructions & aménagements (brut)	-	-	-	-	-	-	0
Installations techniques, matériel & outillage (brut)	1 108	-	-	-	-	268	840
Autres immobilisations corporelles (brut)	658	-	-	9	-	-175	492
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	1 766	-	-	9	-	-443	1 332

Parallèlement, les amortissements ont évolué de la façon suivante :

Variation des immobilisations (dépréciations) en K€	31/12/2017	Variations de périmètre	Virements de postes à postes	Dotations aux amortissements	Reprise sur cessions	30/06/2018
Concess., brevets & droits similaires (amt/prov)	190	-	-	2	-	192
Autres immobilisations incorporelles (amt/prov)	-	-	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	190	-	-	2	-	192
Constructions & aménagements (amt/prov)	-	-	-	-	-	-
Instal. techniques, mat. & outillage (amt/prov)	787	-	-	37	-268	556
Autres immobilisations corporelles (amt/prov)	363	-	-	16	-168	211
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	1 150	-	-	53	-436	767

Les principales variations de l'année sont les suivantes :

✚ Acquisition de terrains et constructions pour 1 759 K€ soit :

- A&T COMMERCES 1 162 K€ (Villeneuve Allende)
- FORELOG 554 K€ (Maisons)
- GROUPE IRD SA 19 K€ (Travaux d'Installations et d'Agencements)
- BATIXIS 10 K€ (travaux d'installations et d'agencements)
- ATC MARQUETTE 7 K€ (travaux d'installations et d'agencements)
- LES JARDINS D'EAU 1 6 K€ (travaux d'installations et d'agencements)

✚ Le poste immobilisations en cours comprenant les travaux en cours sur les projets pour 8 331 K€ soit:

- Synergie Park Lezennes sous AVENIR & TERRITOIRES 1 057 K€
- EFS sous SCI LES BUREAUX DU SART 7 126 K€
- Hallenes lez Haubourdin sous BATIXIS 103 K€
- La Pilaterie sous FONCIERE DE LA PILATERIE SA 33 K€
- Le campus sous GROUPE IRD SA 13 K€

✚ Les prises de Juste Valeur latente de 3 535 K€ se décomposent principalement de la manière suivante :

- Immeubles d'habitation 58 K€
- Immeuble de bureaux 3 495 K€
- Terrains -18 K€

- Les Cessions pour un montant de 1 049 K€ correspondent aux logements cédés chez FORELOG au cours du semestre.

6.3 Titres évalués par mise en équivalence

Titres évalués par mise en équivalence	30/06/2018	31/12/2017
Titres mis en équivalence	7 614	7 254
Total	7 614	7 254

Ce poste traduit la réévaluation des titres de ADER Investissement pour 664 K€ et de la SCI la SAS FINOVAM pour 6 951 K€. La variation de 360 K€ sur les deux périodes s'explique par la variation de la valeur des titres. Il est à noter que les titres BATIXIA mis en équivalence ont été reclassés en « actifs destinés à être cédés » pour 2 920 K€.

La quote-part du groupe dans le résultat des entreprises mises en équivalence s'élève à -146 K€ contre 91 K€ au 30 juin 2017.

Le Groupe n'a pas reçu de dividendes relatifs à ses entreprises mises en équivalence au cours de ce semestre.

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
2017										
Ader	22%	1 030	2 313	3 344	64	3 280	3 344	86	- 174	- 88
Batixia	18%	1 364	15 580	16 944	278	16 666	16 944	397	- 321	- 76
2C Invest	0%	-	-	-	-	-	-	180	- 660	- 479
Finovam	50%	3 564	10 421	13 985	386	13 599	13 985	1 167	- 973	194
Total		5 959	28 314	34 273	728	33 545	34 273	1 830	- 2 127	- 297
2018										
Ader	23%	773	2 394	3 167	47	3 119	3 167	115	- 88	27
Batixia	18%	656	15 876	16 532	295	16 237	16 532	541	- 592	- 51
2C Invest	0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Finovam	50%	4 098	11 248	15 346	1 445	13 901	15 346	261	- 547	- 286
Total		5 527	29 517	35 045	1 787	33 258	35 045	917	- 1 227	- 310

6.4 Actifs financiers évalués à la juste valeur par résultat

Ils comprennent :

Actifs financiers évalués à la juste valeur en K€	30/06/2018
Actions activité de portefeuille capital développement	63 798
Actions activité de portefeuille immobilier	3 906
TIAP - OC	12 628
Créances rattachées à des participations	5 223
Prêts (brut)	959
Autres immobilisations financières	78
Total actifs financiers évalués à la juste valeur	86 591

L'évolution de ce poste s'explique notamment par les variations suivantes :

6.4.1 Les Actions

Variation de + 644 K€

Variations Titres	GROUPE IRD	CAPITAL DEVELOPEMENT	IMMOBILIER	TOTAL
SOLDE AU 31/12/2016	7 802	59 577	3 990	71 369
Virements de postes à postes	- 2 292	2 292	- 180	- 180
Investissements	32	5 190	673	5 895
Désinvestissements	-	6 818	742	7 560
Variation de Juste Valeur	72	2 328	210	2 466
SOLDE AU 31/12/2017	5 614	57 913	3 531	67 058
Virements de postes à postes	- 89	89	-	-
Investissements	-	924	15	939
Désinvestissements	-	4 113	76	4 189
Variation de Juste Valeur	650	2 810	436	3 896
SOLDE AU 30/06/2018	6 175	57 623	3 906	67 702

NORD CROISSANCE et NORD CREATION ont respectivement investi pour 620 K€ et 274 K€ et désinvesti pour 3 498 K€ et 455 K€. Côté Immobilier, BATIXIS a désinvesti pour 76 K€.

6.4.2 Les Obligations Convertibles

Variation de – 45 K€.

Variations Obligations	CAPITAL DEVELOPPEMENT	IMMOBILIER	TOTAL
SOLDE AU 31/12/2016	13 804	33	13 835
Virements de postes à postes	-	-	-
Investissements	2 391	-	2 391
Désinvestissements	- 2 079	-	- 2 079
Variation de Juste Valeur	- 1 472	-	- 1 472
SOLDE AU 31/12/2017	12 644	33	12 673
Virements de postes à postes	-	-	-
Investissements	684	-	684
Désinvestissements	- 1 006	-	- 1 006
Variation de Juste Valeur	307	34	273
SOLDE AU 30/06/2018	12 629	1	12 628

NORD CROISSANCE et NORD CREATION ont investi respectivement 525 K€ et 129 K€ en obligations, pour désinvestir 493 K€ et 420 K€.

6.4.3 Les Comptes courants et autres créances

Variation de + 136 K€

Variations Créances	GROUPE IRD	CAPITAL DEVELOPEMENT	IMMOBILIER	TOTAL
SOLDE AU 31/12/2016	1	4 968	1 018	5 987
Virements de postes à postes	-	-	-	-
Investissements	-	1 755	534	2 289
Désinvestissements	-	2 260	414	2 674
Variation de Juste Valeur	-	450	65	515
SOLDE AU 31/12/2017	1	4 013	1 073	5 087
Virements de postes à postes	-	-	-	-
Investissements	-	606	562	1 168
Désinvestissements	-	336	147	483
Variation de Juste Valeur	-	240	309	549
SOLDE AU 30/06/2018	1	4 043	1 179	5 223

Au niveau du capital développement :

- NORD CROISSANCE a investi 256 K€ en comptes courants, NORD CREATION 251 K€
- NORD CROISSANCE a désinvesti 104 K€, et NORD CREATION 326 K€

Côté Immobilier, BATIXIS s'est engagé pour 562 K€ en comptes courants et a touché pour 147 K€ de remboursement de comptes courants.

6.4.4 Les Prêts

Variation de – 204 K€

Variations Prêts	GRUPE IRD	CAPITAL DEVELOPEMENT	IMMOBILIER	TOTAL
SOLDE AU 31/12/2016	309	1 527	1	1 837
Virements de postes à postes	916	-	-	916
Investissements	-	-	-	-
Désinvestissements	- 1 003	- 586	-	- 1 590
Variation de Juste Valeur	-	-	-	-
SOLDE AU 31/12/2017	222	941	1	1 163
Virements de postes à postes	-	-	-	-
Investissements	155	-	-	155
Désinvestissements	- 199	- 160	-	- 359
Variation de Juste Valeur	-	-	-	-
SOLDE AU 30/06/2018	178	781	1	959

NORD CREATION a touché pour 160 K€ de remboursement de prêts participatifs en coopération avec la CCI Grand Lille. Et RESALLIANCE CONSEIL, 192 K€ au titre du remboursement intégral des prêts octroyés au groupe MAP.

6.5 Autres actifs non courants

Autres actifs non courants	30/06/2018	31/12/2017
Immobilisations financières diverses (brut)	2 770	2 846
Immobilisations financières diverses (prov)	-	191
Total	2 770	2 655

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

La variation sur le 1^{er} semestre 2018 s'explique principalement par :

- Le remboursement de cette avance preneur pour 132 K€ portant le solde à 2 125 K€
- La cession des titres IRDEC pour 191 K€ rendant la provision antérieure caduque

6.6 Stocks, produits et services en cours

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

La variation du poste correspond aux aménagements de terrains avec les dépenses engagés sur les différents projets sur AMENAGEMENT ET TERRITOIRES HALLUIN pour +13 K€, IMMOBILIERES ET TERRITOIRES pour + 3 658 K€, AMENAGEMENT ET TERRITOIRES HERLIES pour -806 K€, CROISETTE pour -242 K€.

Le Stock d'actifs immobiliers sous l'entité IMMOBILIERE ET TERRITOIRES a subi une dépréciation de 9 K€.

Stock, produits et services en cours	30/06/2018	31/12/2017
Stocks d'actifs immobilier (brut)	7 305	4 703
En cours de production biens & services (brut)	4 581	4 561
Total	11 886	9 264

Stock, produits et services en cours	30/06/2018	31/12/2017
Stocks d'actifs immobilier (prov)	9	9
En cours de production biens & services (prov)		
Total	9	9

6.7 Clients et comptes rattachés

Clients et comptes rattachés	30/06/2018	31/12/2017
Clients & comptes rattachés (brut)	6 012	5 652
Clients & comptes rattachés (prov)	412	445
Total	5 600	5 207

Les créances clients nettes sont essentiellement composées de créances sur le pôle immobilier 4 282 K€. La variation de + 393 K€ se décompose comme suit :

- Immobilier : + 99 K€
- Capital Développement : +5 K€
- Groupe IRD : +387K€
- Intermédiation : -98 K€

6.8 Autres actifs courants

Ils se décomposent comme suit :

Autres actifs courants	30/06/2018	31/12/2017
Créances sur immobilisations		
Créances fiscales et sociales	3 710	2 336
Charges constatées d'avance	387	226
Autres créances	4 088	8 009
Total	8 185	10 571

Les créances fiscales et sociales intègrent notamment des crédits de TVA liés aux opérations de construction au sein du pôle immobilier. La ligne « autres créances » est marquée par le dépôt de garantie versé par AVENIR & TERRITOIRES, à la clôture précédente concernant la VEFA du projet EFS.

6.9 Actifs et passifs destinés à être cédés

Les actifs destinés à être cédés sont composés :

- Des maisons FORELOG sous compromis de vente pour 540 K€
- Des titres BATIXIA disponible à la vente pour leur juste valeur correspondant au prix de transaction négocié soit 202 K€ nette de la dépréciation des titres suivant IFRS 5.

En effet, selon IFRS 5, après leur classement en actifs destinés à être cédés, ils doivent être évalués au plus bas de leur valeur comptable et de leur juste valeur nette des frais de cession. Aussi, une dépréciation a été constatée pour 193 K€.



ACTIF	30/06/2018	31/12/2017
Goodwill		
Autres immobilisations incorporelles		
Immobilisation corporelles		
Immeuble de placement	540	305
Participation par mise en équivalence		
Titres disponibles à la vente	2 727	2 929
Abandon d'activité		
Autres actifs non courants		
Actifs d'impôts non courants		
TOTAL ACTIFS NON COURANTS	3 267	3 234
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	3 267	3 234

6.10 Trésorerie et équivalent de trésorerie

Trésorerie et équivalent de trésorerie	30/06/2018	31/12/2017	30/06/2017
Valeurs mobilières de placement (brut)	1 624	1 628	1 246
Banque	10 710	9 858	23 914
Trésorerie et équivalent de trésorerie	12 334	11 486	25 160
Découverts Bancaires	- 9	-	-26
Trésorerie et équivalent de trésorerie du tableau de flux de trésorerie	12 325	11 486	25 134

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

6.11 Niveau de juste Valeur

	Niveau de JV	30/06/2018			31/12/2017		
		Valeur Brute d'achat	Différence d'estimation	Juste Valeur	Valeur Brute d'achat	Différence d'estimation	Juste Valeur
Immeubles	3	212 509	21 819	234 328	203 767	18 360	222 127
TIAP	3	84 923	1 668	86 591	89 198	-3 144	86 054
VMP	1	1 624	-	1 624	1 628	-	1 628

Typologie de bien concerné	Juste Valeur retenu au 30/06/2018	Méthode d'évaluation	Données non observables clé	Relations existant entre données non observables clés et évaluation de la juste valeur
ACTIFS FINANCIERS	86 591	Multiple de l'EBIT (3)		Plus le multiple retenu est important plus la juste valeur estimée augmente
BUREAU	166 430	Capitalisation des loyers (1)	*Taux d'actualisation (entre 5,53% et 15,75%, moyenne de 7,65%) * Loyers annuels (entre 13 K€ et 1 661 K€, moyenne pondérée à 549 K€)	Plus le taux d'actualisation est bas, plus la juste valeur estimée augmente.
COMMERCE	28 440	Capitalisation des loyers (1)	*Taux d'actualisation (entre 6,68% et 8,18%, moyenne de 7,22%) *Loyers annuels (entre 67 K€ et 805 K€, moyenne pondérée à 264 K€)	Plus le loyer est élevé plus la juste valeur estimée augmente. Une variation du taux de rendement à + ou -0,5 point
ENTREPOT	8 962	Capitalisation des loyers (1)	*Taux d'actualisation (entre 7,49% et 7,79%, moyenne de 7,66%) *Loyers annuels (entre 100 K€ et 336 K€, moyenne pondérée à 229 K€)	fait varier la Juste valeur des Immeubles de placement de +15 946 K€ à -13 660 K€
HABITATION	21 260	Prix de vente au m ² (2)	*Prix de vente moyen "maison" (entre 2 356 € et 3 982 € le m ²) *Prix de vente moyen "appartement" (entre 3 100 € et 3 534 € le m ²)	Plus le prix de vente au m ² est élevé plus la juste valeur estimée augmente.
TERRAIN	9 235	Coût historique		

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

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

(3) Méthode détaillée au point 5.8.1.1 "Actifs financiers évalués à la juste valeur"

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€	31/12/2017	Variations de périmètre	Virements de postes à postes	Dotations	Reprises	30/06/2018
Provisions pour risques > 1 an	439	-	-233	-	-13	192
Provisions pour charges >1 an	-	-	233	68	-	301
Provisions indemnités de départ en retraite	120	-	14	9	-38	105
Provisions non courantes	559	-	14	77	-51	599
Provisions pour risques < 1 an	-	-	-	-	-	-
Provisions pour charges <1 an	-	-	-	-	-	-
Provisions courantes	-	-	-	-	-	-

La variation des provisions s'explique principalement par la baisse de la provision d'indemnité de départ en retraite : 15 K€ (dont 14 K€ par autres éléments du résultat global correspondant à l'effet d'actualisation).

Les reprises de provision ont été utilisées à hauteur de 0 K€ sur les 38 K€ de l'année.

6.13 Actifs et passifs d'impôts différés

Les Impôts différés portent sur les éléments suivants :

IMPOTS DIFFERES 30/06/2018	Actifs	Passifs	Net
Frais d'établissement	15		-15
Immeubles de placements		15 608	15 608
Actifs financiers à la juste valeur		667	667
Stocks	266		-266
Dérivés à la juste valeur	140		-140
Loyers		239	239
Emprunts		-	-
IDR	29		-29
Activation des déficits	2 257		-2 257
Ecart temporaire	-		0
Intérêts de portage		110	110
Compensation	-2 403	-2 403	-
Total	305	14 221	13 916

Sur ce semestre, figure dans les comptes des impôts différés passifs pour 14 221 K€ contre 305 K€ d'actifs soit un net de 13 916 K€. L'essentiel de ces impôts différés passifs portent sur les immeubles de placement pour 15 608 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 de passifs non courants de 501 K€ dans la présentation des comptes du Groupe IRD.

Société	Montant couvert	Durée de couverture	date d'échéance	Taux de couverture	Juste Valeur 30/06/2018 en K€	Juste Valeur 31/12/2017 en K€
FIMMO 2007	4 000 K€	6 ans	05/10/2019	1,06%	-62	-81
GROUPE IRD	21 500 K€	7 ans	01/04/2018	2,415% à 2,98%	-246	-333
		10 ans	01/10/2021			
SCI DU 36	1 000 K€	15 ans	01/05/2032	1,14%	-33	-32
SCI LES JARDINS D'EAU 1	7 310 K€	15 ans	12/05/2033	0,82%	-89	11
SCI LES JARDINS D'EAU 2	11 600 K€	15 ans	12/05/2033	0,82%	-61	1
A&T COMMERCES	3 000 K€	15 ans	20/12/2031	0,67%	-10	-3
Total					-501	-437

6.15 Échéancier des dettes

Échéancier des dettes financières en K€	30/06/2018				31/12/2017			
	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	14 300	-	-	14 300	15 300	1 000	-	16 300
Emprunts auprès des établis. de crédit - échéances	11 097	33 427	60 426	104 950	11 429	33 397	51 757	96 583
Leasing & locations de biens - échéances	1 403	6 001	4 066	11 469	1 384	5 921	4 851	12 157
Dettes rattachées à des participations - échéances	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres emprunts & dettes financières - échéances	458	9 602	0	10 060	792	11 937	500	13 229
Sous total dettes financières	27 258	49 030	64 492	140 779	28 905	52 255	57 108	138 269
Dépôts & cautionnements reçus - échéances	0	1 530	-	1 530	1 144	181	-	1 325
Fournisseur BPI	380	-	-	380	302	-	-	302
Découverts & soldes créditeurs de banque	10	-	-	10	1	-	-	1
Dettes liées au put sur minoritaires	8 501	-	-	8 501	8 193	-	-	8 193
Total Dettes et autres passifs	36 149	50 560	64 492	151 200	38 545	52 436	57 108	148 090

L'échéancier reprend les rubriques suivantes :

- Emprunts long-terme 103 493 K€
- Autres passifs non courants 20 012 K€
- Dettes financières courantes 27 695 K€

Les Autres passifs non courants se composent de la dette liée aux engagements d'achats sur titres minoritaires pour 8 501 K€, de comptes courants bloqués GIPEL pour 1 987 K€, de dépôts et cautionnements pour 1 528 K€ et de la part à plus d'un an du capital à libérer sur les fonds GEI 2 (2 500K€), VIVES 2 (700 K€), HUMANIS (2 360 K€), CAP CROISSANCE (200 K€) et CATHAY 3 (1 855 K€).

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

DETTES FINANCIERES	IMMOBILIER
MONTANT INITIAL	179 654
PART EN TAUX FIXE	67 497 (1,20% à 5,14%)
PART EN TAUX VARIABLE	13 804 (EUR 1M +0,40% à EUR 3M +1,81%)
PART EN TAUX VARIABLE SWAPE	35 118 (taux fixe de 1,52% à 4,13%)
CAPITAL RESTANT DU AU 30/06/2018	116 419

6.15.1 Lease Back

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

TA+TB	Valeur actualisée des paiements minimaux futurs			Valeur actualisée des paiements minimaux futurs		
	Paiement minimaux futurs	Intérêts		Paiement minimaux futurs	Intérêts	
En K€	juin-18	juin-18	juin-18	déc.-17	déc.-17	déc.-17
A moins d'un an	1 693	290	1 403	1 693	309	1 384
Entre un an et cinq ans	6 776	775	6 001	6 775	854	5 921
A plus de cinq ans	4 215	149	4 066	5 062	211	4 851
Total	12 684	1 214	11 470	13 530	1 374	12 157

La redevance liée au contrat de crédit-bail versée sur la période s'élève à 755 K€. Le crédit-bail a été conclu sur une période de 15 ans à un taux variable. Les intérêts financiers liés au crédit-bail pèsent pour 68 K€ dans les comptes consolidés. Le Groupe a conclu un contrat de sous-location sur cet actif immobilier pour une durée de 9 ans ferme.

6.16 Fournisseurs et comptes rattachés

Fournisseurs et comptes rattachés	30/06/2018	31/12/2017
Fournisseurs & comptes rattachés	3 100	1 858
Dettes sur acquisition immo. incorp. & corp.	2 712	4 576
Total	5 812	6 434

6.17 Actif et Passif d'impôts courants

IMPOTS COURANTS	Actifs		Passifs	
	30/06/2018	31/12/2017	30/06/2018	31/12/2017
Impôt courant (dont intégration fiscale)	298	1 644	49	17
Total	298	1 644	49	17

La créance d'impôt courant de 249 K€ qui en ressort correspond principalement aux acomptes d'IS versés par GROUPE IRD et aux économies d'IS remontés chez la société mère GROUPE IRD dans le cadre de l'intégration fiscale pour un total de 118 K€.

6.18 Autres Passifs Courants

Ce poste comprend les éléments suivants :

En K€	30/06/2018	31/12/2017
-Dettes fiscales et sociales	3 146	1 838
-Autres dettes	11 125	9 779
-QP K non libéré sur titres	6 916	6 592
-Produits Constatés d'avance	3 645	2 724
Autres passifs courants	24 832	20 932

Sur les 6 916 K€ de quote-part de capital non libéré sur titres :

- Chez GROUPE IRD SA : 3 000 K€ concernent GEI 2, 1 500 K€ Cathay 3, 200 K€ Vives 2, 400 K€ Cap Croissance, 1 250 K€ Humanis et 162 K€ Cathay 1
- Chez INOVAM : 374 K€ concernent la part de capital non libéré suite à l'augmentation de Capital chez FINOVAM.
- Chez NORD CROISSANCE : 30 K€ concernent la part de capital non libéré de Titres Immobilisés de l'activité de Portefeuille.

Les autres dettes sont composées principalement de comptes courants pour 1 009 K€ (dont 781 K€ en partenariat avec la CCI grand Lille), d'avances de la MEL sur les programmes d'aménagements pour 6 843 K, de 1 996 K€ au titre de dividendes à payer par GROUPE IRD SA.

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

7 INFORMATIONS RELATIVES AUX PRINCIPAUX POSTES DU COMPTE DE RESULTAT

7.1 Chiffre d'affaires

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

En milliers d'euros	30/06/2018	30/06/2017	Variation
Pôle Capital Investissement	206	76	170%
Pôle Immobilier	9 613	6 745	43%
Pôle Intermédiation	201	395	-49%
GROUPE IRD	3	191	-98%
Chiffre d'affaires consolidé	10 023	7 406	35,33%
<i>(à périmètre constant)</i>	<i>9 510</i>	<i>7 406</i>	<i>28,40%</i>

A périmètre constant, le Chiffre d'affaires progresse de 28%. Ceci est la conséquence directe des acquisitions et réceptions de bâtiments au cours de la période précédente.

Pôle Capital Investissement :

Au cours de ce 1^{er} semestre, le groupe a agréé 29 nouveaux dossiers. Le montant des investissements réalisés sur la période s'élève à



1.375 K€. Au 30 juin 2018, le groupe est investi dans 339 entreprises, ce qui représente un investissement financier de 63 millions d'euros.

Le chiffre d'affaires du pôle capital investissement s'établit à 206 k€.

Pôle Immobilier :

L'IRD, au travers de ses différentes structures, est investi dans 66 opérations immobilières, ce qui représente un montant d'actifs de 259 M€ à fin juin 2018.

La très forte hausse du Chiffre d'Affaires immobilier provient des nombreuses acquisitions immobilières intervenues au cours du dernier trimestre 2017.

Le Chiffre d'Affaires immobilier atteint 9.613 k€ pour ce 1^{er} semestre 2018.

Le Chiffre d'Affaires immobilier retraité des refacturations de charges locatives s'élève à 8 205 K€, contre 5 696 K€ au 30 juin l'année dernière (+44%).

En effet depuis le 01/01/2018, avec l'application d'IFRS 15 sur la reconnaissance du Revenu, les refacturations de charges locatives aux locataires ne peuvent plus être comptabilisés en « loyers », les charges et produits devant rester présentés pour leur montant brut (et non pas nets) au compte de résultat.

Pôle Intermédiation :

Le 1^{er} semestre a été calme en termes de réalisation et cela s'est traduit par un chiffre d'affaires de 201 k€.

Le niveau en portefeuille laisse augurer de bonnes perspectives pour cet exercice 2018.

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

7.2 Résultat de l'activité de portefeuille

Résultat de l'activité de portefeuille 30/06/2018	CAPITAL INVESTISSEMENT		INTERMEDIATION		IMMOBILIER		GROUPE IRD		TOTAL	
	1 S 2018	1 S 2017	1 S 2018	1 S 2017	1 S 2018	1 S 2017	1 S 2018	1 S 2017	1 S 2018	1 S 2017
VARIATION JV IMMOBILIER	-	-	-	-	3 535	3 497	-	-	3 535	3 497
PLUS VALUE REALISEE	49	261	-	-	126	164	7	80	70	18
VARIATION JV TIAP	2 879	326	-	-	93	313	650	21	3 622	8
REVENUS DES CREANCES TIAP	1 093	1 393	-	-	35	107	54	28	1 182	1 527
GARANTIE OSEO	235	59	-	-	-	-	-	-	235	59
TOTAL	4 158	1 387	-	-	3 789	3 753	697	31	8 643	5 109

Le résultat d'activité de portefeuille a augmenté de 3 534 K€ soit 69% par rapport à la période précédente.

7.3 Autres produits opérationnels

	30/06/2018	30/06/2017
Autres Produits opérationnels	270	759

Les autres produits opérationnels sont composés essentiellement de transferts de charges et de produits immobilisés.

La variation négative s'explique par la constatation sur la période précédente d'une indemnité d'éviction de 500 K€ sur le bâtiment Jeanne de Flandres avec le projet Seclin porté par IMMOBILIERE ET TERRITOIRES.

7.4 Autres achats et charges externes

	30/06/2018	30/06/2017	Variation
Production stockée	-1 082	819	-1 901
Variation stocks actifs immobiliers	-3 608	-655	-2 953
Achats non stockés	3 537	91	3 446
Sous-traitance générale	708	275	433
Locations, entretien & assurances	956	645	311
Honoraires, prestations extérieures	638	962	-324
Transports, déplacements & réceptions	51	59	-8
Frais postaux & de télécommunications	17	18	-1
Services bancaires	120	135	-15
Autres Achats & Charges externes	42	45	-3
Achats d'actifs immobiliers	120	2 105	-1 985
Autres achats et charges externes	3 665	2 859	806

La hausse de ce poste de charges est liée aux sorties des terrains sous AMENAGEMENT ET TERRITOIRES HERLIES

7.5 Charges de personnel

- Charges de personnel

	30/06/2018	30/06/2017	Variation
Salaires & traitements	1 594	1 724	89
Charges sociales	846	853	54
Charges de personnel	2 440	2 577	143

- Rémunération des dirigeants

La rémunération des dirigeants est mentionnée dans le paragraphe « 7.15 Transactions avec les parties liées ».

7.6 Impôts, taxes et versements assimilés

	30/06/2018	30/06/2017	Variation
Impôts & taxes s/ rémunérations	79	78	1
Autres impôts & taxes	1 119	866	253
Impôts, taxes et versements assimilés	1 198	945	253

7.7 Provisions

	30/06/2018	30/06/2017	Variation
Dotations aux Provisions	3	57	-54

La variation du poste s'explique principalement par :

- La reprise de la provision sur les titres IRDEC cédés pour 191K€
- La dépréciation des titres mis en équivalence BATIXIA suivant IFRS 5 soit 193 K€
- Les provisions pour risques et charges sur des lignes de participation chez BATIXIS pour 68

7.8 Amortissements

	30/06/2018	30/06/2017	Variation
Dotations aux Amortissements	-55	-17	38

7.9 Autres charges opérationnelles

	30/06/2018	30/06/2017	Variation
Autres Charges opérationnelles	610	290	320

Ce poste reprend principalement :

- 191 K€ pour la sortie des titres IRDEC
- 75 K€ de jetons de présence

7.10 Produits Financiers

	30/06/2018	30/06/2017	Variation
Plus ou moins value de cessions	6	21	-15
Variation Juste Valeur VMP	-	-	-
Revenus des VMP	-	4	4
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	6	25	-19

7.11 Charges Financières

	30/06/2018	30/06/2017	Variation
Charges Financières	1 326	1 472	-146

La baisse des charges et produits financiers est la conséquence de la baisse des taux d'intérêts.

7.12 Impôts sur les sociétés

La charge d'impôt comprend :

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

	30/06/2018	30/06/2017	Variation
Impôt exigible	- 20	- 38	18
Impôts différés générés	1 326	- 183	1 509
Impôts	1 306	- 220	1 526

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

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

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

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

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

Le groupe comptabilisait la taxe professionnelle en charges opérationnelles.

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

Preuve d'impôt global 30/06/2018	BASE	IS	Incidence sur le taux d'impôt	Preuve d'impôt global 31/12/2017	BASE	IS	Incidence sur le taux d'impôt
Résultat net des sociétés intégrées	8 344 503			Résultat net des sociétés intégrées	8 281 024		
Impôt exigible	-19 592			Impôt exigible	220 686		
Impôts différés	1 325 562			Impôts différés	2 064 442		
Base taxable	9 650 474	2 702 133	28,00%	Base taxable	10 566 151	2 958 522	28,00%
Différences permanentes		607 014	5,74%	Différences permanentes		114 992	1,50%
Ecritures conso sans incidence d'impôt		-539 059	-5,10%	Ecritures conso sans incidence d'impôt		158 534	2,06%
Ecritures conso avec incidence d'impôt		-	0,00%			-613 746	-7,99%
Impact des déficits		12 256	0,12%	Impact des déficits		221 335	2,88%
Intégration fiscale		-375 739	-3,56%	Intégration fiscale		14 408	0,19%
Crédit d'impôt		-59 057	-0,56%	Crédit d'impôt		-77 565	-1,01%
Incidence des différences de taux		-1 039 103	-9,83%	Incidence des différences de taux		565 270	7,36%
Contribution additionnelle		-	-			-	0,00%
Autres		-2 476	-0,02%			-	0,00%
IS comptabilisé		1 305 969	13,53%	IS comptabilisé		3 341 751	31,63%

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

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

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



Résultat par action	30/06/2018	31/12/2017	30/06/2017
Résultat de la Période	5 031	3 438	2 589
Actions Ordinaires (en milliers)	2 903	2 903	2 903
Actions Auto-détenues (en milliers)	10	10	10
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	2 893	2 893	2 893
Résultat par action	1,74	1,19	0,89
Résultat de la Période	5 031	3 438	2 589
Actions Ordinaires (en milliers)	2 903	2 903	2 903
Actions Auto-détenues (en milliers)	10	10	10
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	2 893	2 893	2 893
Options d'achats et de souscription	-	-	-
Résultat dilué par action	1,74	1,19	0,89

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 :

En K€	Loyers à percevoir		
	30/06/2018	31/12/2017	30/06/2017
A moins d'un an	11 937	11 943	9 691
Entre un an et cinq ans	34 360	37 877	23 917
A plus de cinq ans	19 235	21 054	9 893
Total	65 532	70 874	43 502

7.15 Transactions avec les parties liées

Le groupe a conclu avec un actionnaire « le GIPEL » un accord portant sur un compte courant pour 1 487 K€ sur la société GROUPE IRD en 2009. La charge d'intérêts de compte courant liée sur ce premier semestre s'élève à 6 K€ soit autant que sur la même période en 2017.

Il existait par ailleurs une convention d'assistance opérationnelle entre la Société BATIXIS et l'association « Entreprises et Cités – GSR », concernant la prestation de son Directeur Général et de monteur d'opération immobilière, rémunérée à hauteur de 116 K€ sur 2017. Cette convention s'est éteinte le 31/12/2017.

La société GROUPE IRD facture la sous-location de l'ensemble immobilier « Entreprises et Cités » à la société Résalliance Services, filiale de l'actionnaire Résalliance SA. Cette sous-location a généré 881 K€ de chiffre d'affaires en 2018. En 2017, la sous-location était supportée par l'association GSR et par la Cité des échanges, filiales de l'actionnaire Résalliance SA, et avait généré 939K€ de chiffre d'affaires.

GROUPE IRD a émis 12 M€ (dont 2M€ remboursés au 30/06/18) d'obligations auprès de ces actionnaires GIPEL, Crédit Coopératif, CCI Grand Lille et Alliance Emploi au taux de 4% et 2.25% sur une durée de 5 ans, ces obligations ont généré 146 K€ d'intérêts dans les comptes consolidés sur le premier semestre 2018 contre 160 K€ en 2017. Au cours de ce premier semestre, GROUPE IRD a remboursé 2M€ d'obligations à Alliance Emploi.

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 Résalliance Services, filiale de l'actionnaire Résalliance SA. Ces conventions ont impacté les comptes du 1er semestre 2018 pour un montant de 577K€.

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	0	Nantissements de titres
BATIXIS	7 558	Hypothèques sur bâtiments ou privilèges de prêteur de deniers, Caution GROUPE IRD
AVENIR & TERRITOIRES	11 846	Hypothèques sur bâtiments
FORELOG	7 016	Caution GROUPE IRD, nantissement titres, promesses d'hypothèques et privilèges de prêteur de deniers
SCI BUREAUX DU SART	15 671	Hypothèque sur bâtiments + Caution AVENIR ET TERRITOIRES
TOUR EURAVENIR	3 368	Hypothèque + Caution GROUPE IRD
IMMO AVELIN	3 912	Hypothèques sur bâtiments et nantissement titres
SCI SIRS	530	Caution GROUPE IRD
ATC MARQUETTE	881	Hypothèque
AMENAGEMENT ET TERRITOIRES HERLIES	1 500	Caution GROUPE IRD
A&T COMMERCE	3 565	Hypothèque + Caution GROUPE IRD
JARDIN D'EAU 1	9 675	Hypothèque
JARDIN D'EAU 2	7 243	Hypothèque
CRECHES ET ENTREPRISES	2 067	Hypothèque + Caution
EPHIMMO	10 249	Hypothèque
SCI DU 36	8 572	Hypothèque
SCI FIMMO 2007	3 081	Hypothèque sur bâtiment + caution Avenir et Territoires

- Covenants : dans le cadre des emprunts souscrits, le groupe IRD s'est engagé à respecter les ratios suivants :
 - Sur trois lignes de tirage pour un montant global de 24 000 K€ non utilisées au 30 juin 2018, ratio dettes financières nettes / capitaux propres conso < **70%** ; au 30 juin 2018, ce ratio s'élève à 57.7%. (Les Obligations émises 10 000 K€ et les comptes courants bloqués 1987 K€ figurent dans le calcul des capitaux propres consolidés, les dettes financières sont nettes d'une avance preneur de 2 125 K€)

- Sur une ligne de tirage pour un montant de 6 000 K€ non utilisée au 30 juin 2018, rapport immeuble de placement + actifs financiers en juste valeur / endettement financier consolidé net > 145%, au 30 juin 2018, ce ratio s'élève à 298%.
 - Des emprunts FORELOG dont le capital restant dû représente 3 727 K€, ratio valeur d'actifs de FORELOG en cours > 140% ; au 30 juin 2018, ce ratio s'élève à 216%.
 - Un emprunt AVENIR ET TERRITOIRES dont le capital restant dû représente 1 106 K€, ratio dettes financières nettes / capitaux propres conso AVENIR ET TERRITOIRES < 350% ; au 30 juin 2018, ce ratio s'élève à 77%
 - Un emprunt BATIXIS dont le capital restant dû s'élève à 965 K€, ratio dette financière nette / Immeuble de placement en juste Valeur < 70% au niveau social de Batixis, ce ratio s'élève au 30 juin à 44.5%.
- 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	3 804	Immeuble de bureaux à Villeneuve d'Ascq
BUREAUX DU SART	12 711	Immeuble de bureaux à Loos
JARDIN D'EAU n°1	544	Immeuble de bureaux à Marcq en baroeul
JARDIN D'EAU n°2	207	Immeuble de bureaux à Marcq en baroeul

7.16.2 Engagements reçus

Des lignes de crédit pour un montant global de 34 000 K€ ont été mises en place sur le premier semestre 2017. Au 30 juin 2018, elles n'ont été pas utilisées.

8 INFORMATIONS EN MATIERE D'ANALYSE SECTORIELLE

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

ACTIF 30/06/2017 en K€	TOTAL ACTIVITE	CAPITAL INVESTISSEMENT	INTERMEDIATION	IMMOBILIER	GROUPE IRD
Goodwill	391	-	391	-	-
Autres Immobilisations incorporelles	160	16	140	1	3
Immeubles de placement	194 942	-	-	194 942	-
Autres Immobilisations corporelles	261	3	1	192	65
Titres évalués par mise en équivalence	10 489	7 492	-	2 997	-
Actifs financiers évalués à la juste valeur	91 447	79 990	-	5 743	5 715
Impôts différés actifs	284	-	8	275	-
Produits dérivés ayant une juste valeur positive	139	-	-	139	-
Autres actifs non courants	2 787	-	-	2 615	171
ACTIF NON COURANT	300 900	87 501	540	206 904	8 272
Stock, produits et services en cours	7 936	-	-	7 936	-
Clients et comptes rattachés	4 839	503	81	3 898	357
Autres actifs courants	4 548	227	35	4 061	225
Actifs destinés à être cédés	396	-	-	396	-
Trésorerie et équivalent de trésorerie	25 160	3 712	17	19 352	2 080
Impôts Courants	1 192	58	-	485	650
ACTIF COURANT	44 071	4 500	133	36 128	3 312
TOTAL ACTIF	344 971	92 001	673	243 032	11 583

ACTIF 30/06/2018 en K€	TOTAL ACTIVITE	CAPITAL INVESTISSEMENT	INTERMEDIATION	IMMOBILIER	GROUPE IRD
Goodwill	391	-	391	-	-
Autres Immobilisations incorporelles	156	16	140	-	-
Immeubles de placement	233 788	-	-	233 788	-
Autres Immobilisations corporelles	567	79	2	426	60
Titres évalués par mise en équivalence	7 614	7 614	-	-	-
Actifs financiers évalués à la juste valeur	86 591	75 305	4	5 146	6 136
Impôts différés actifs	305	37	10	258	-
Produits dérivés ayant une juste valeur positive	-	-	-	-	-
Autres actifs non courants	2 770	-	-	2 351	419
ACTIF NON COURANT	332 182	83 051	546	241 969	6 616
Stock, produits et services en cours	11 878	-	-	11 878	-
Clients et comptes rattachés	5 600	681	14	4 280	624
Autres actifs courants	8 186	2 903	41	5 069	173
Actifs destinés à être cédés	3 267	-	-	3 267	-
Trésorerie et équivalent de trésorerie	12 333	7 364	-	2 822	2 147
Impôts Courants	298	70	-	48	180
ACTIF COURANT	41 562	11 018	55	27 364	3 124
TOTAL ACTIF	373 744	94 069	601	269 333	9 740



PASSIF 30/06/2017 en K€	TOTAL ACTIVITE	CAPITAL INVESTISSEMENT	INTERMEDIATION	IMMOBILIER	GROUPE IRD
Capital souscrit	44 275	-	-	-	44 275
Primes d'émission	13 185	-	-	-	13 185
Réserves	33 489	14 210	-519	19 015	784
Résultat	2 589	87	142	2 682	-323
Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société	93 539	14 297	-376	21 697	57 922
Réserves Minoritaires Instruments dérivés	69 457	41 947	-	34 814	-7 304
Résultat des participations ne donnant pas le contrôle	2 919	-17	-	2 936	-
Capitaux Propres	165 914	56 227	-376	59 446	50 617
Obligations	6 300				6 300
Emprunts long-terme	84 559	-	-	84 559	
Produits dérivés ayant une juste valeur négative	619	-	-	619	-
Provisions non courantes	284	179	30	39	36
Impôts différés passifs	10 412	52	-	10 213	147
Autres passifs non courants	25 323	10 533	-	3 056	11 734
Passif non courant	127 497	10 764	30	98 486	18 217
Fournisseurs et comptes rattachés	7 400	233	17	6 748	401
Impôts Courants	1	-	-	1	-
Dettes financières courantes	20 271	524	-	9 980	9 767
Provisions courantes	-	-	-	-	-
Passifs destinés à être cédés	-	-	-	-	-
Autres passifs courants	23 888	21 934	1 003	68 371	-67 420
Passif Courant	51 560	22 691	1 020	85 100	-57 250
TOTAL PASSIF	344 971	89 682	674	243 032	11 584



PASSIF 30/06/2018 en K€	TOTAL ACTIVITE	CAPITAL INVESTISSEMENT	INTERMEDIATION	IMMOBILIER	GROUPE IRD
Capital souscrit	44 275	-	-	-	44 275
Primes d'émission	13 185	-	-	-	13 185
Réserves	34 189	18 067	-584	19 065	-2 364
Résultat	5 031	1 798	134	3 242	-143
Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société	96 680	18 684	-451	21 445	57 002
Réserves Minoritaires Instruments dérivés	76 682	40 103	-	44 263	-7 684
Résultat des participations ne donnant pas le contrôle	3 167	854	-	2 314	-
Capitaux Propres	176 530	59 641	-451	68 021	49 318
Obligations	-	-	-	-	-
Emprunts long-terme	103 493	-	-	103 493	-
Produits dérivés ayant une juste valeur négative	501	-	-	500	-
Provisions non courantes	599	156	37	417	-10
Impôts différés passifs	14 221	64	-	16 199	-2 042
Autres passifs non courants	20 012	7 627	-	2 028	10 357
Passif non courant	138 826	7 847	37	122 637	8 305
Fournisseurs et comptes rattachés	5 812	372	35	5 021	384
Impôts Courants	49	-	-	49	-
Dettes financières courantes	27 695	-	9	13 143	14 542
Provisions courantes	-	-	-	-	-
Autres passifs courants	24 832	26 209	972	59 598	-61 947
Passif Courant	58 388	26 581	1 016	77 811	-47 021
TOTAL PASSIF	373 744	94 069	602	268 469	10 602

Compte de Résultat 30/06/2017 en K€	TOTAL ACTIVITE	CAPITAL INVESTISSEMENT	INTERMEDIATION	IMMOBILIER	GROUPE IRD
Chiffre d'affaires	7 406	76	395	6 745	191
Résultat de l'activité de portefeuille	5 109	1 387	-	3 753	31
Autres Produits opérationnels	759	5	28	695	31
TOTAL PRODUITS OPERATIONNELS	13 274	1 468	423	11 192	191
Autres achats et charges externes	- 2 859	- 372	- 40	- 1 920	- 527
Charges de personnel	- 2 577	- 692	- 355	- 614	- 916
Impôts, taxes et versements assimilés	- 945	- 177	-	- 739	- 28
Dotations aux Provisions	57	20	7	18	11
Dotations aux Amortissements	- 17	- 1	- 1	- 6	- 9
Autres Charges opérationnelles	- 290	- 331	173	- 961	830
TOTAL CHARGES OPERATIONNELLES	- 6 632	- 1 554	- 217	- 4 222	- 639
RESULTAT OPERATIONNEL	6 642	86	206	6 970	448
Produits Financiers	27	13	-	-	13
Charges Financières	- 1 472	- 10	-	- 1 116	- 345
RESULTAT FINANCIER	- 1 445	3	-	- 1 116	332
Part dans le résultat net des MEE	91	77	-	14	-
RESULTAT AVANT IMPOT	5 288	6	206	5 868	780
Impôts	220	77	- 64	- 251	458
Résultat des activités destinées à être cédées	-	-	-	-	-
RESULTAT DE LA PERIODE	5 509	71	142	5 617	322
Participations ne donnant pas le contrôle	2 919	17	-	2 936	-
Résultat des propriétaires de la société	2 589	87	142	2 682	323



Compte de Résultat 30/06/2018 en K€	TOTAL ACTIVITE	CAPITAL INVESTISSEMENT	INTERMEDIATION	IMMOBILIER	GROUPE IRD
Chiffre d'affaires	10 023	206	201	9 613	3
Résultat de l'activité de portefeuille	8 643	4 157	-	3 789	696
Autres Produits opérationnels	270	5	136	93	36
TOTAL PRODUITS OPERATIONNELS	18 936	4 368	337	13 495	735
Autres achats et charges externes	- 3 665	- 615	- 93	- 2 422	- 535
Charges de personnel	- 2 440	- 865	- 326	- 595	- 654
Impôts, taxes et versements assimilés	- 1 198	- 199	- 7	- 977	- 16
Dotations aux Provisions	3	4	84	317	233
Dotations aux Amortissements	- 55	- 5	- 2	- 47	- 2
Autres Charges opérationnelles	- 610	- 47	- 193	- 789	- 62
TOTAL CHARGES OPERATIONNELLES	- 7 966	- 1 633	- 151	- 5 147	- 1 036
RESULTAT OPERATIONNEL	10 972	2 735	185	8 350	- 301
Produits Financiers	6	5	-	-	1
Charges Financières	- 1 326	-	-	- 1 081	- 245
RESULTAT FINANCIER	- 1 320	5	-	- 1 081	- 244
Part dans le résultat net des MEE	- 146	- 137	-	- 9	-
RESULTAT AVANT IMPOT	9 505	2 605	185	7 259	- 544
Impôts	- 1 306	46	- 51	- 1 703	402
Résultat des activités destinées à être cédées	-	-	-	-	-
RESULTAT DE LA PERIODE	8 199	2 651	134	5 556	- 143
Participations ne donnant pas le contrôle	3 167	854	-	2 314	-
Résultat des propriétaires de la société	5 031	1 798	134	3 242	- 143

ATTESTATION DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

Je soussigné,

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

Atteste, à ma connaissance, que les comptes consolidés arrêtés au 30 juin 2018 pour le semestre écoulé sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité ci-joint présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice 2018, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Fait à Marcq en Baroeul,
Le 28 septembre 2018

Le Directeur Général
THIERRY DUJARDIN



AEQUITAS Audit

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

9 rue Delesalle
ZAC du Pré Catelan
59110 La Madeleine

Groupe IRD SA

***Rapport des commissaires aux comptes
sur l'information financière semestrielle 2018***

Période du 1er janvier 2018 au 30 juin 2018
Groupe IRD SA
40 rue Eugène Jacquet - 59700 Marcq-en-Baroeul

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

9 rue Delesalle
ZAC du Pré Catelan
59110 La Madeleine

Groupe IRD SA

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

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2018

Période du 1er janvier 2018 au 30 juin 2018

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

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

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés condensés de la société Groupe IRD SA, relatifs à la période du 1^{er} janvier 2018 au 30 juin 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

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

I – Conclusion sur les comptes

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

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

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 3.1 de l'annexe qui expose l'application à compter du 1er janvier 2018 des normes IFRS 9 « Instruments financiers » et IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients ».

II – Vérification spécifique

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

Marcq en Baroeul, le 28 septembre 2018

La Madeleine, le 28 septembre 2018

KPMG Audit Nord

AEQUITAS Audit

Patrick Lequint
Associé

Benoît Vanderschelden
Associé