



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

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



*Groupe IRD SA*  
**Rapport des commissaires aux comptes sur les  
comptes consolidés**

Exercice clos le 31 décembre 2019  
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

**Aequitas Audit**  
9 rue Delesalle  
ZAC du Pré Catalan  
59110 La Madeleine



## **Groupe IRD SA**

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

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

Exercice clos le 31 décembre 2019

A l'Assemblée Générale de la société Groupe IRD,

### **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos Assemblées Générales, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Groupe IRD SA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Ces comptes ont été arrêtés par le conseil d'administration le 28 avril 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

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

### **Fondement de l'opinion**

#### **Référentiel d'audit**

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

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

#### **Indépendance**

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

**Observation**

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 3.1 de l'annexe des comptes consolidés qui expose l'application à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019 de la norme IFRS 16 « Contrats de location ».

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

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

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

***Juste valeur des immeubles de placement******Risque identifié***

Au 31 décembre 2019, les immeubles de placement figurent à l'actif du bilan consolidé pour un montant total de de 203 425 K€, et représentent 57 % du total de bilan.

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

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

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

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

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

Nos travaux ont consisté notamment :

- Pour les immeubles de placement ayant fait l'objet d'une expertise immobilière externe indépendante : à prendre connaissance des procédures de désignation des experts ; à rapprocher les justes valeurs retenues dans les comptes par la Direction avec les résultats des expertises externes ; à apprécier la concordance des données locatives retenues par les experts avec les différents états locatifs obtenus lors de travaux ; et à apprécier l'origine des variations significatives des justes valeurs de la période ;
- Pour les immeubles de placement ayant fait l'objet d'une évaluation interne à la juste valeur : à analyser les hypothèses retenues par la Direction pour la construction et la détermination des taux de capitalisation ; à apprécier, par sondage, la concordance des données locatives utilisées avec les différents états locatifs obtenus lors de travaux ; et à apprécier l'origine des variations significatives des justes valeurs de la période.

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

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

*Risque identifié*

Au 31 décembre 2019, les actifs financiers figurent à l'actif du bilan consolidé pour un montant total de 93 777 K€, et représentent 26 % du total de bilan.

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

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

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

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

Nos travaux ont consisté notamment :

- à prendre connaissance des procédures d'évaluation et apprécier les modalités de mise en œuvre des estimations à la juste valeur ;
- à apprécier les méthodes et hypothèses d'évaluation retenues et mener des entretiens avec certains directeurs de participations des sociétés de gestion, en présence de la Direction ;
- à vérifier, par sondage, la concordance des données financières retenues avec les derniers comptes annuels ou reporting intermédiaires ;
- à prendre connaissance des procédures d'approbation des justes valeurs par la Direction ;
- à vérifier, par sondage, la concordance de la juste valeur retenue la Direction avec les derniers éléments communiqués par les sociétés de gestion ;
- à comparer les estimations retenues pour des périodes précédentes avec les réalisations correspondantes à des cessions réalisées au cours de la période ;
- à apprécier l'origine des variations significatives des justes valeurs de la période.

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

### **Vérifications spécifiques**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion arrêté le 28 avril 2020 du conseil d'administration.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêt du rapport de gestion relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

### **Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires**

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

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

Au 31 décembre 2019, le cabinet KPMG Audit Nord était dans la 9<sup>ème</sup> année de sa mission sans interruption et le cabinet Aequitas Audit dans la 16<sup>ème</sup> année sans interruption.

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

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

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

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

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

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration.

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

##### *Objectif et démarche d'audit*

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

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



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

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

**Rapport au comité d'audit**

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

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

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

**Les commissaires aux comptes**

Marcq en Baroeul, le 29 avril 2020

KPMG Audit Nord

Arnaud Delpierre  
Associé

La Madeleine, le 29 avril 2020

Aequitas Audit

Benoît Vanderschelden  
Associé



# **GROUPE IRD**

## **Comptes consolidés Arrêtés au 31 décembre 2019**

# SOMMAIRE

I. BILAN CONSOLIDE NORMES IFRS.....	6
II. COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE NORMES IFRS.....	8
III. ETAT DU RESULTAT GLOBAL.....	9
IV. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE .....	10
V. VARIATION DES CAPITAUX PROPRES .....	11
1. PRESENTATION DU GROUPE .....	12
2. FAITS CARACTERISTIQUES DE L'ANNEE 2019 .....	13
3. CONTEXTE DE L'ELABORATION DES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES.....	14
3.1 REFERENTIEL IFRS APPLIQUE.....	15
3.1.1 APPLICATION OBLIGATOIRE DE IFRS 16 AU 1ER JANVIER 2019 .....	15
3.1.2 AUTRES NORMES IFRS ET INTERPRETATIONS IFRIC APPLICABLES A COMPTER DU 1 <sup>ER</sup> JANVIER 2019.....	16
3.2 UTILISATION D'ESTIMATIONS ET HYPOTHESES, JUGEMENTS.....	17
3.3 REGROUPEMENT D'ENTREPRISES .....	17
3.4. ACQUISITION D'ACTIFS.....	19
4 PERIMETRE DE CONSOLIDATION.....	19
4.1 ÉVOLUTION DU PÉRIMÈTRE.....	22
4.1.1 <i>Acquisition ou création 2019</i> .....	22
4.1.2 <i>Cession, déconsolidation et changement de méthodes de consolidation</i> .....	22
4.1.3 <i>Modification significative des taux de participation sans modification de la nature du contrôle</i> .....	22
4.2 MÉTHODES DE CONSOLIDATION.....	23
4.2.1 <i>Entités contrôlées</i> .....	23
4.2.1 <i>Participations dans les entreprises associées et des co-entreprises</i> :.....	24
4.3 ENTITÉS CONSOLIDÉES .....	26

<b>5</b>	<b>REGLES ET METHODES COMPTABLES .....</b>	<b>28</b>
5.1	PÉRIODE DE CONSOLIDATION.....	28
5.2	RETRAITEMENTS PROPRES AUX COMPTES CONSOLIDÉS .....	28
5.3	GOODWILL.....	29
5.4	AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES.....	29
5.5	IMMEUBLES DE PLACEMENTS.....	30
5.5.1	<i>Immobilier d'entreprise</i> .....	30
5.5.2	<i>Immobilier d'habitat</i> .....	31
5.5.3	<i>Risques inhérents à l'activité Immobilière</i> .....	32
5.6	IMMEUBLE D'EXPLOITATION.....	32
5.7	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES.....	33
5.8	ACTIFS FINANCIERS .....	34
5.8.1	<i>Actifs Financiers non dérivés</i> .....	34
5.8.2	<i>Instruments Financiers dérivés actifs ou passifs</i> .....	39
5.8.3	<i>Gestion du risque Financier</i> .....	40
5.9	STOCKS ET EN-COURS .....	41
5.10	CRÉANCES ET DETTES.....	41
5.11	EQUIVALENTS DE TRÉSORERIE.....	42
5.12	ACTIVITÉS DESTINÉES À ÊTRE CÉDÉES .....	42
5.13	CAPITAUX PROPRES .....	43
5.13.1	<i>Titres d'autocontrôle</i> .....	43
5.14	ENGAGEMENT D'ACHATS DE TITRES MINORITAIRES .....	43
5.15	IMPÔTS DIFFÉRÉS.....	44
5.16	PROVISIONS.....	45
5.17	INDEMNITÉS DE DÉPART À LA RETRAITE & AVANTAGES AU PERSONNEL .....	45
5.18	RECONNAISSANCE DES PRODUITS .....	46
5.19	LOCATION SIMPLE .....	46
5.20	SUBVENTIONS.....	46
<b>6</b>	<b>INFORMATIONS RELATIVES AUX PRINCIPAUX POSTES DE BILAN .....</b>	<b>48</b>
6.1	GOODWILL.....	48
6.2	CONTENU ET ÉVOLUTION DES IMMOBILISATIONS .....	49

6.3	TITRES ÉVALUÉS PAR MISE EN ÉQUIVALENCE .....	51
6.4	ACTIFS FINANCIERS ÉVALUÉS À LA JUSTE VALEUR PAR RÉSULTAT : .....	53
6.4.1	<i>Les Actions</i> .....	54
6.4.2	<i>Les Obligations Convertibles</i> .....	55
6.4.3	<i>Les Comptes courants et autres créances</i> .....	56
6.4.4	<i>Les Prêts</i> .....	57
6.5	AUTRES ACTIFS NON COURANTS.....	58
6.6	STOCKS, PRODUITS ET SERVICES EN COURS.....	58
6.7	CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS .....	59
6.8	AUTRES ACTIFS COURANTS .....	59
6.9	ACTIFS ET PASSIFS DESTINÉS À ÊTRE CÉDÉS .....	60
6.10	TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENT DE TRÉSORERIE.....	61
6.11	JUSTE VALEUR.....	61
6.11.1	<i>Catégorie de juste valeur</i> .....	61
6.11.2	<i>Sensibilité des justes valeurs</i> .....	63
6.12	CONTENU ET ÉVOLUTION DES PROVISIONS.....	63
6.13	ACTIFS ET PASSIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS.....	64
6.14	PRODUITS DÉRIVÉS AYANT UNE JUSTE VALEUR NÉGATIVE .....	64
6.15	ÉCHÉANCIER DES DETTES.....	66
6.15.1	<i>Lease Back</i> .....	67
6.16	FURNISSEURS ET COMPTE RATTACHÉS.....	68
6.17	ACTIF ET PASSIF D'IMPÔTS COURANTS.....	68
6.18	AUTRES PASSIFS COURANTS .....	69
7	INFORMATIONS RELATIVES AUX PRINCIPAUX POSTES DU COMPTE DE RESULTAT .....	70
7.1	CHIFFRE D'AFFAIRES.....	70
7.2	RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ DE PORTEFEUILLE .....	72
7.3	AUTRES PRODUITS OPÉRATIONNELS .....	73
7.4	AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES .....	73
7.5	CHARGES DE PERSONNEL .....	74
7.6	IMPÔTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS.....	75
7.7	PROVISIONS.....	75

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

## I. BILAN CONSOLIDE Normes IFRS

ACTIFS en K€	Note	31/12/2019	31/12/2018
Goodwill	6.1	391	391
Autres Immobilisations incorporelles	6.2	180	165
Immeubles de placement	6.2	203 425	184 863
Autres Immobilisations corporelles	6.2	324	385
Titres évalués par mise en équivalence	6.3	15 405	12 368
Actifs financiers évalués à la juste valeur	6.4	93 777	85 581
Impôts différés actifs	6.13	165	267
Autres actifs non courants	6.5	2 323	2 637
<b>ACTIF NON COURANT</b>		<b>315 991</b>	<b>286 657</b>
Stock, produits et services en cours	6.6	7 585	10 742
Clients et comptes rattachés	6.7	5 293	5 238
Autres actifs courants	6.8	9 796	9 684
Impôts Courants	6.17	81	135
Trésorerie et équivalent de trésorerie	6.10	13 868	22 730
Actifs destinés à être cédés	6.9	185	37 536
<b>ACTIF COURANT</b>		<b>36 809</b>	<b>86 065</b>
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>		<b>352 800</b>	<b>372 722</b>



PASSIFS en K€		Note	31/12/2019	31/12/2018
Capital souscrit			44 275	44 275
Primes d'émission			13 185	13 185
Réserves			40 968	34 627
Résultat			6 452	8 518
<b>Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société</b>			<b>104 880</b>	<b>100 604</b>
Participations ne donnant pas le contrôle			78 221	77 428
Résultat des participations ne donnant pas le contrôle			2 525	8 358
<b>Capitaux Propres</b>			<b>185 626</b>	<b>186 391</b>
Obligations		6.15	-	-
Emprunts long-terme		6.15	88 686	89 450
Produits dérivés ayant une juste valeur négative		6.14	1 099	522
Provisions non courantes		6.12	932	638
Impôts différés passifs		6.13	12 844	15 429
Autres passifs non courants		6.15	12 287	12 807
<b>Passifs non courants</b>			<b>115 848</b>	<b>118 846</b>
Fournisseurs et comptes rattachés		1021	6 667	6 490
Impôts Courants		6.17	5 507	218
Dettes financières courantes		6.15	17 896	39 153
Provisions (courant)		6.12	-	-
Autres passifs courants		6.17	21 256	21 626
<b>Passifs Courants</b>			<b>51 326</b>	<b>67 487</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>			<b>352 800</b>	<b>372 722</b>

## II. COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE Normes IFRS

Compte de Résultat en K€	Note	31/12/2019	31/12/2018
Chiffre d'affaires	7.1	20 786	20 755
Résultat de l'activité de portefeuille	7.2	9 625	18 061
Autres Produits opérationnels	7.3	1 027	974
<b>TOTAL PRODUITS OPERATIONNELS</b>		<b>31 437</b>	<b>39 790</b>
Autres achats et charges externes	7.4	9 374	7 904
Charges de personnel	7.5	4 951	4 735
Impôts, taxes et versements assimilés	7.6	2 123	2 450
Dotations aux Provisions	7.7	80	13
Dotations aux Amortissements	7.8	90	112
Autres Charges opérationnelles	7.9	527	711
<b>TOTAL CHARGES OPERATIONNELLES</b>		<b>- 16 985</b>	<b>- 15 900</b>
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>		<b>14 453</b>	<b>23 891</b>
Produits Financiers	7.10	29	17
Charges Financières	7.11	1 986	2 804
<b>RESULTAT FINANCIER</b>		<b>- 1 957</b>	<b>- 2 787</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>		<b>12 496</b>	<b>21 104</b>
Part dans le résultat net des MEE		125	382
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>		<b>12 621</b>	<b>21 486</b>
Impôts	7.12	3 643	4 609
<b>RESULTAT DE LA PERIODE</b>		<b>8 977</b>	<b>16 876</b>
<b>Participations ne donnant pas le contrôle</b>		<b>2 525</b>	<b>8 358</b>
<b>Résultat des propriétaires de la société</b>		<b>6 452</b>	<b>8 518</b>

<b>Résultat par action part du groupe</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Résultat de la Période	6 452	8 518
Résultat par action	2,23	2,95
Résultat dilué par action	2,23	2,95

### III. ETAT DU RESULTAT GLOBAL

<b>Etat du résultat global de la période</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
<b>Résultat de la période</b>	<b>8 977</b>	<b>16 876</b>
<b>Éléments qui ne seront pas reclassés ultérieurement en résultat</b>		
Réévaluation du passif net au titre des régimes à prestations définies	- 52	- 28
Impact changement immeuble exploitation / placement	15	8
Impôt lié		
<b>Éléments susceptibles d'être reclassés en résultat</b>		
Couvertures de flux de trésorerie – partie efficace de la variation de juste valeur	- 575	- 85
Impôt lié	161	24
<b>Autres éléments du résultat global nets d'impôts</b>	<b>- 451</b>	<b>- 83</b>
<b>Résultat global total de la période</b>	<b>8 526</b>	<b>16 793</b>
Dont part des propriétaires de la société	6 295	8 532
Dont part des participations ne donnant pas le contrôle	2 232	8 260



## IV. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

En K€	Note	31/12/2019	31/12/2018
Résultat net des sociétés intégrées		8 852	16 494
Amortissements et Provisions	7.7, 7.8	607	-1 149
Charge d'impôt	7.12	3 643	4 609
Produits de placements (Dividendes et intérêts)		-1 150	-924
Charges financières	7.11	2 330	2 809
Plus ou moins values de cession d'immobilisations	6.2	-141	889
Impact variation des juste valeurs	6.2, 6.4	-8 142	-16 714
<b>Marge brute d'autofinancement</b>		<b>5 999</b>	<b>6 015</b>
Variations du BFR		1 221	3 520
Intérêts payés		-2 330	-2 809
Impôts sur le résultat payés		-607	1 275
<b>Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles (A)</b>		<b>4 283</b>	<b>8 001</b>
Acquisition ou augmentation de l'actif immobilisé	6.2, 6.4	-33 577	-41 352
Cessions ou diminutions de l'actif immobilisé	6.2, 6.4	48 178	25 961
Incidence des variations de périmètre		-1 841	-43
Dividendes reçus		365	172
Intérêts encaissés		785	751
<b>Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement (B)</b>		<b>13 910</b>	<b>-14 511</b>
Augmentation de capital de la société mère		-	-
Var. des intérêts minoritaires sur aug. de capital		432	1 032
Variation actions propres		87	-127
Dividendes versés		-8 864	-2 246
Emissions d'emprunts	6.15	14 321	60 278
Remboursement des dettes financières	6.15	-33 026	-41 187
<b>TOTAL DES FLUX DE FINANCEMENT (C)</b>		<b>-27 051</b>	<b>17 750</b>
Trésorerie ouverture		22 730	11 486
Trésorerie clôture	6.10	13 868	22 730
<b>Variation de trésorerie courante</b>		<b>-8 862</b>	<b>11 244</b>

  

En K€	Ouverture	Variation	Clôture
Trésorerie Brute	22 730	-	13 868
Solides débiteurs et concours bancaires courants	-	-	-
<b>Trésorerie Nette</b>	<b>22 730</b>	<b>- 8 862</b>	<b>13 868</b>

## V. VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Variation de capitaux propres	capital	Prime	Actions propres	Juste valeur des instruments dérivés	Réserves consolidées	Réserves de conversion	Résultats non distribués	Total	Participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
<b>Capitaux propres au 31/12/2017</b>	<b>44 275</b>	<b>13 185</b>	<b>-145</b>	<b>-266</b>	<b>33 228</b>	<b>-</b>	<b>3 438</b>	<b>93 713</b>	<b>77 555</b>	<b>171 268</b>
Résultat de la période	-	-	-	-	-	-	8 518	8 518	8 358	16 876
Autres éléments du résultat Global	-	-	77	27	-90	-	0	14	-98	-84
<b>Résultat Global de la période</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>77</b>	<b>27</b>	<b>-90</b>	<b>-</b>	<b>8 518</b>	<b>8 532</b>	<b>8 260</b>	<b>16 792</b>
Contributions et distributions	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Affectation résultat	-	-	20	-	3 418	-	-3 438	-	-	-
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribution de dividendes	-	-	-	-	-1 996	-	-	-1 996	-250	-2 246
Engagement d'achats sur titres minoritaires	-	-	-	-	479	-	-	479	3 530	4 009
Titres d'autocontrôle	-	-	-127	-	-	-	-	-127	0	-127
<b>Total des contributions et distributions</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-107</b>	<b>-</b>	<b>1 901</b>	<b>-</b>	<b>-3 438</b>	<b>-1 644</b>	<b>3 280</b>	<b>1 636</b>
Variation des parts d'intérêts	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variation de périmètre sans modification du contrôle	-	-	-	-	-1 600	-	-	-1 600	-3 286	-4 886
Variation de périmètre avec prise/perte du contrôle	-	-	-	-	1 603	-	-	1 603	-23	1 580
<b>Total des variations des parts d'intérêts</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3</b>	<b>-3 309</b>	<b>-3 306</b>
<b>Capitaux propres au 31/12/2018</b>	<b>44 275</b>	<b>13 185</b>	<b>-176</b>	<b>-239</b>	<b>35 042</b>	<b>-</b>	<b>8 518</b>	<b>100 604</b>	<b>85 786</b>	<b>186 391</b>
Résultat de la période	-	-	-	-	-	-	6 452	6 452	2 525	8 977
Autres éléments du résultat Global	-	-	-	-150	-7	-	0	-157	-293	-451
<b>Résultat Global de la période</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-150</b>	<b>-7</b>	<b>-</b>	<b>6 452</b>	<b>6 295</b>	<b>2 232</b>	<b>8 526</b>
Contributions et distributions	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Affectation résultat	-	-	-41	-	8 559	-	-8 518	-	-	-
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribution de dividendes	-	-	-	-	-2 002	-	-	-2 002	-6 863	-8 865
Engagement d'achats sur titres minoritaires	-	-	-	0	-33	-	-	-33	1 329	1 296
Titres d'autocontrôle	-	-	87	-	-	-	-	87	0	87
<b>Total des contributions et distributions</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>46</b>	<b>-</b>	<b>6 524</b>	<b>-</b>	<b>-8 518</b>	<b>-1 948</b>	<b>-5 534</b>	<b>-7 482</b>
Variation des parts d'intérêts	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variation de périmètre sans modification du contrôle	-	-	-	0	-75	-	-	-75	-1 736	-1 811
Variation de périmètre avec prise du contrôle	-	-	-	-	4	-	-	4	-1	3
<b>Total des variations des parts d'intérêts</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-71</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-71</b>	<b>-1 737</b>	<b>-1 808</b>
<b>Capitaux propres au 31/12/2019</b>	<b>44 275</b>	<b>13 185</b>	<b>-129</b>	<b>-392</b>	<b>41 499</b>	<b>-</b>	<b>6 452</b>	<b>104 880</b>	<b>80 747</b>	<b>185 626</b>

# ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS 31 DECEMBRE 2019

## 1. PRESENTATION DU GROUPE

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

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

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

Société inscrite sur Euronext Paris, compartiment C (Isin FR000124232), GROUPE IRD SA établit ses comptes consolidés selon les normes IFRS telles qu'adoptées dans l'Union européenne. Ces différentes normes sont présentées ci-après, poste par poste, GROUPE IRD SA assurant le statut de société mère consolidante de l'ensemble du groupe.

Les comptes consolidés au 31/12/2019 présentés ci-dessous sont exprimés en milliers d'euros et ont été arrêtés par le Conseil d'Administration en date du 28/04/2020. Ils seront également soumis à l'approbation de la prochaine assemblée générale qui se tiendra le 23/06/2020. Celle-ci se réserve le droit de modifier les comptes de la société néanmoins arrêtés par le conseil. Il n'y aura pas de proposition de distribution de dividende soumise au vote de l'assemblée générale.



## 2. FAITS CARACTERISTIQUES DE L'ANNEE 2019

L'année 2019 du Groupe IRD a été marquée par les événements suivants :

- Cession de deux immeubles sur Eurailille
- Cession de sept logements
- Livraison de deux immeubles de bureaux sur les communes de Villeneuve d'Ascq et Valenciennes.
- Cessions de plusieurs terrains aménagés liées aux programmes Croisette et Herlies
- Investissement soutenu en Capital Investissement

### INFORMATIONS POST-CLOTURE 2019

La crise sanitaire liée au covid-19 et la promulgation de l'état d'urgence sanitaire par la loi n°2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence constituent un événement majeur. L'entreprise a estimé à la date d'arrêt de ses comptes que cette situation relève d'un événement post-clôture sans lien avec une situation existant au 31 décembre 2019. Par conséquent, l'entreprise n'a pas procédé à un ajustement de ses comptes clos au 31 décembre 2019 au titre de cet événement.

- **Activité Immobilière**

Depuis le 17 mars 2020, les équipes immobilières du Groupe IRD ont concentré leur action sur l'écoute et le suivi des locataires afin d'identifier leurs éventuelles difficultés des locataires et analyser les demandes de report de loyers. Compte tenu de la nature de la majorité des locataires, les risques financiers de perte de loyers semblent à ces stades limités. Par ailleurs, des reports de remboursement de dettes sont également possibles sur certaines opérations, si besoin était.

Il est difficile d'anticiper les conséquences de cette crise sur la valeur du patrimoine du Groupe, les juste-valeurs sur les immeubles loués étant calculés sur la base des rendements locatifs et les immeubles du Groupe IRD ou des SCI et des foncières dont il est actionnaire étant très majoritairement occupés et loués. Par ailleurs, même si l'activité s'est fortement ralentie depuis le 17 mars 2020, quelques opérations d'investissement ou de cessions se poursuivent.

- **Activité Capital Développement**

Depuis le 17 mars 2020, l'action d'IRD GESTION est principalement centrée sur l'écoute et le suivi des participations avec une prise de contacts avec leurs équipes dirigeantes afin d'identifier leurs interrogations et recenser leurs besoins. Les équipes d'IRD GESTION sont en contact permanent avec la cellule d'accompagnement des entreprises du Conseil Régional, les banques, BPI France ainsi qu'avec les équipes de conseillers de la Cité des Entreprises pour les aspects sociaux. Cette analyse du portefeuille a conduit à renforcer la prudence sur la valorisation de certaines lignes de participation.

Dès le 17 mars 2020, il a également décidé de suspendre la perception des intérêts de Comptes Courants d'Associés et d'Obligation sur les 3 prochains mois pour alléger la trésorerie des lignes de participation.

Par ailleurs, même si l'activité s'est fortement ralentie depuis le 17 mars 2020, quelques opérations d'investissement ou de cessions se poursuivent et, dans le respect des engagements, tant vis-à-vis des participations que des actionnaires des filiales de capital investissement. Toutes mesures possibles sont prises en vue de renforcer les capacités financières de ces participations.

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

Les comptes consolidés sont établis en euros sur la base des comptes sociaux au 31/12/2019 des sociétés intégrées.

Les informations financières reprises dans les présents comptes ont été préparées conformément aux normes et interprétations IFRS applicables au Groupe IRD au 31 décembre 2019. 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 01/01/2019 conformément au référentiel adopté dans l'Union Européenne.
- des options retenues et des exemptions utilisées qui sont celles que le Groupe a retenu depuis l'établissement de ses premiers comptes consolidés IFRS au 31/12/2004.

Le référentiel IFRS adopté par l'union européenne au 31 décembre 2019 est disponible à l'adresse suivante : [http://ec.europa.eu/internal\\_market/accounting/ias/index\\_fr.htm](http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm)

### **3.1 Référentiel IFRS appliqué**

Le référentiel appliqué comprend les normes IFRS 1 à 17 et les normes IAS (International Accounting Standards) 1 à 41, ainsi que leurs interprétations telles qu'adoptées dans l'Union européenne au 31 décembre 2019.

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

#### **3.1.1 Application obligatoire de IFRS 16 au 1er janvier 2019**

La norme IFRS 16 s'applique de manière obligatoire au 1er janvier 2019 à tous les contrats de location.

Pour la comptabilisation « coté bailleur », la nouvelle norme IFRS 16 reprenant directement les dispositions de l'ancienne norme IAS 17, les impacts liés aux changements sont très limités.

- **IFRS 16 appliquée « coté preneur » aux biens pris à bail**

La comptabilisation côté preneur consiste à ne plus faire de distinction entre location simple et location financement, et de comptabiliser pour les biens pris en location simple un droit d'utilisation en contrepartie d'un passif de loyer.

Le recensement montre que le groupe ne souscrit aucun contrat de location simple de locaux (immeuble d'exploitation ou immeuble de placement en sous location).

Aussi, les contrats de location de matériels (véhicules, matériel informatique...) n'ont pas été retraités au motif que les impacts sont insignifiants.

■ **IFRS 16 appliquée « coté bailleur » aux immeubles donnés en location simple**

La comptabilisation côté bailleur reste similaire : l'immeuble continue à être présenté à l'actif ; Les revenus locatifs restent présentés au résultat, et les franchises continuent à être comptabilisées de manière linéaire.

■ **IFRS 16 appliquée « coté bailleur » aux immeubles de placement pris en crédit-bail et donnés en location simple**

La comptabilisation côté bailleur reste similaire, dans la mesure où l'immeuble sous-jacent répond à la définition d'un immeuble de placement : Initialement, le « droit d'utilisation » du bien pris à bail doit figurer à l'actif du bilan (en contrepartie d'une dette financière) ; Puis l'immeuble de placement doit être présenté conformément à IAS 40

Le recensement montre qu'il n'existe qu'un seul contrat de location financement immobilier (ensemble E&C). Ce bail étant précédemment activé et présenté en immeuble de placement, les incidences de la nouvelle norme sont nulles.

Aussi le groupe ne souscrit aucuns baux emphytéotiques, ni de baux à construction qualifiables de contrat de location financement.

### **3.1.2 Autres Normes IFRS et interprétations IFRIC applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019**

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 23 – Comptabilisation des positions fiscales incertaines
- Amendements :

- IFRS 9 – Instruments financiers : Clause de remboursement anticipé avec compensation négative
- IAS 28 - Investissement à long terme dans des entités Associées et des coentreprises

- IAS 19 –Avantages du personnel : Modification, réduction ou liquidation d’un régime
- Améliorations annuelles 2015- 2017 : Précision et clarification à IFRS3, IAS12 et IAS23

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

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

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

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

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

### **3.3 Regroupement d’entreprises**

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

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

*Montant égal à la différence entre :*

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

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

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

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

Les composantes des capitaux propres des entités acquises sont ajoutées aux mêmes composantes des capitaux propres du Groupe, et tout profit ou perte résultant de l'opération est comptabilisé directement en capitaux propres.

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



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

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

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

## **4 PERIMETRE DE CONSOLIDATION**

Les comptes consolidés du groupe IRD au 31 décembre 2019 reprennent les comptes des sociétés suivantes :

Sociétés	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
CO BOOST	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 849 807 342
CONSTRUIRE DEMAIN	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 504 404 674
COTE OPALE EXPANSION	24 Bd des alliés - 62100 CALAIS	Boulogne sur Mer 501 708 051
CROISSETTE	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 533 473 542
NORD CROISSANCE	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 381 937 382
DES DEUX PONTS	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille 513 215 871
EPARGNANCE	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 491 370 219
EPHIMMO	135 Pont de Flandres 59777 EURALILLE	Lille 750 663 726
FIMMO 2007	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 499 479 087

**Périmètre de consolidation (suite)**

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
IRD CONSEIL (NORD TRANSMISSION)	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille B 433 683 877
GRAND HAINAUT EXPANSION	3 Avenue du Sénateur Girard - 59300 VALENCIENNES	Valenciennes 382 490 811
SCI BUREAUX DU SART	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 452 063 704
SCI TOUR EURAVENIR	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 499 398 584
SCI SIRS	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 803 696 558
SCI DU 36	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 807 804 695
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**

### **4.1.1 Acquisition ou création 2019**

Groupe IRD SA a souscrit à 100% à la création de la SASU CO BOOST.

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

La société Génération 2020 a été liquidée au cours de l'année 2019.

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

- GROUPE IRD SA a participé à l'augmentation de capital d'IRD GESTION en souscrivant à 88 actions nouvelles tout en maintenant son taux de détention à 55%.
- NORD CREATION a fait l'acquisition de 40 titres des sociétés GRAND HAINAUT, sans impact notable sur son taux de détention qui reste à 56%.
- GROUPE IRD a racheté 9941 actions de NORD CROISSANCE qui était détenu par GENERATION 2020 passant son taux de détention à 61%.
- GROUPE IRD a racheté 70 336 actions d'EPARGNANCE voyant son taux de détention passé à 100%.

## 4.2 Méthodes de consolidation

### 4.2.1 Entités contrôlées

- **Définition du contrôle**

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

- **Méthode de l'intégration globale**

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

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

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

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

- **Définition**

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

- **Méthode de la mise en équivalence**

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



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

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

- **Exemption**

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

### 4.3 Entités consolidées

Entités	Activités	31/12/2019			31/12/2018		
		% Contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation	% Contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation
GRUPE IRD SA	GRUPE IRD	100,00%	100,00%	société mère	100,00%	100,00%	société mère
ADER	Capital Investissement	23,51%	19,68%	MEE	23,09%	19,09%	MEE
ALLIANSYS - NORD CREATION	Capital Investissement	66,38%	42,94%	IG	66,38%	41,52%	IG
AMENAGEMENT ET TERRITOIRES	Immobilier	100,00%	100,00%	IG	100,00%	99,83%	IG
AMENAGEMENT ET TERRITOIRES HERLIES	Immobilier	100,00%	100,00%	IG	100,00%	99,83%	IG
AMENAGEMENT ET TERRITOIRES HALLUIN	Immobilier	100,00%	100,00%	IG	100,00%	99,83%	IG
ARTOIS EXPANSION	Capital Investissement	100,00%	42,94%	IG	100,00%	41,52%	IG
AVENIR & TERRITOIRES	Immobilier	38,29%	38,29%	IG	38,29%	38,22%	IG
A&T COMMERCES	Immobilier	35,64%	35,64%	IG-MEE	35,64%	35,58%	IG-MEE
BATIXIA	Immobilier	18,00%	18,00%	MEE	18,00%	17,97%	MEE
BATIXIS	Immobilier	100,00%	100,00%	IG	100,00%	99,83%	IG
CO BOOST	Intermédiation	100,00%	100,00%	IG-ENTREE			
CONSTRUIRE DEMAIN	Capital Investissement	55,00%	33,69%	IG	55,00%	32,41%	IG
COTE D'OPALE EXPANSION	Capital Investissement	60,07%	25,79%	IG	60,07%	24,94%	IG
CROISSETTE	Immobilier	55,00%	55,00%	IG	55,00%	54,90%	IG
NORD CROISSANCE	Capital Investissement	61,26%	61,26%	IG	61,26%	58,92%	IG
DES DEUX PONTS	Immobilier	100,00%	100,00%	IG	100,00%	99,83%	IG
EPARGNANCE	Immobilier	100,00%	100,00%	IG	90,57%	90,57%	IG
EPHIMMO	Immobilier	100,00%	38,29%	IG	100,00%	38,22%	IG

Entités consolidées (suite)

Entités	Activités	31/12/2019		31/12/2018		
		% Contrôle	% d'intérêts	% Contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation
FIMMO 2007	Immobilier	100,00%	38,29%	100,00%	38,22%	IG
FINOVAM	Capital Investissement	50,00%	10,25%	50,00%	9,88%	MEE
	Capital Investissement	56,98%	24,46%	56,98%	23,66%	IG
GRAND LILLE EXPANSION	Immobilier	100,00%	100,00%	100,00%	99,83%	IG
FONCIERE DE LA PILATERIE	Immobilier	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	IG
FORELOG	Capital Investissement	100,00%	100,00%	33,82%	33,82%	IG
GENERATION 2020	Capital Investissement	30,43%	30,43%	30,43%	30,43%	IG
IDEF	Immobilier	100,00%	35,64%	100,00%	35,58%	IG-MEE
IMMO AVELIN	Immobilier	100,00%	100,00%	100,00%	99,83%	IG
IMMOBILIERE ET TERRITOIRES	Capital Investissement	40,39%	20,50%	40,39%	19,77%	IG
INOVAM	Capital Investissement	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	IG
IRD GESTION	Capital Investissement	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	IG
IRD CONSEIL	Intermédiation	55,60%	23,87%	55,59%	23,08%	IG
GRAND HAINAUT EXPANSION	Capital Investissement	100,00%	38,30%	100,00%	38,23%	IG
SCI BUREAUX DU SART	Immobilier	100,00%	38,29%	100,00%	38,22%	IG
SCI TOUR EURAVENIR	Immobilier	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	IG
SCI DU 36	Immobilier	100,00%	100,00%	100,00%	99,83%	IG
SCI SIRS	Immobilier	100,00%	38,30%	100,00%	38,24%	IG
SCI LES JARDINS D'EAU 1	Immobilier	100,00%	38,31%	100,00%	38,24%	IG
SCI LES JARDINS D'EAU 2	Immobilier	100,00%	35,64%	100,00%	35,58%	IG-MEE
SCI ATC MARQUETTE	Immobilier	100,00%	100,00%	93,80%	93,64%	IG
CRECHES ET ENTREPRISES	Immobilier	100,00%	100,00%	93,80%	93,64%	IG

IG : Intégration globale

MEE : Mise En Equivalence

## **5 REGLES ET METHODES COMPTABLES**

### **5.1 Période de consolidation**

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

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

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

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

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

### 5.3 Goodwill

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

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

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

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

### 5.4 Autres Immobilisations incorporelles

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

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

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



## 5.5 Immeubles de placements

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

Conformément à l'option offerte par IAS40, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur sur les basses 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 : 1.014 %
  - Immeubles de bureaux : 0.946 %
  - Immeubles de logistique : 1.867 %
- 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 coût de construction dans la mesure où la juste valeur n'est pas encore déterminable de manière fiable.

### 5.5.2 Immobilier d'habitat

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

En l'absence de référence interne de prix de cession dans la base historique, la valeur retenue (*prix de marché au m<sup>2</sup>*) est issue de l'Argus du logement édité par Efstat. 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
	<b>100%</b>	<b>36,3</b>	

## 5.7 Autres immobilisations corporelles

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

Les durées d'amortissement pratiquées sont :

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

## 5.8 Actifs financiers

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

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

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

### 5.8.1 Actifs Financiers non dérivés

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

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

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

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



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

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

Ce poste reprend :

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

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

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

Cette notion intègre les principes suivants :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## ii. Méthodologies retenues

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

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

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

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

- La méthode des références sectorielles

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

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

- La méthode de l'offre indicative

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

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

- La méthode des multiples de résultats

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

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

▪ *La méthode de l'actif net*

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

Sur la base de ces éléments financiers fondamentaux, sont intégrées des variables qualitatives résultant de l'évolution de l'activité de la société, de la qualité du management, de l'évolution de son marché ou des produits, ou tout autre facteur ayant ou pouvant avoir une incidence sur la juste valeur de la participation. Ces aspects qualitatifs peuvent conduire à surcoter ou à décoter une participation. Ces éléments constituent des aspects essentiels pour les sociétés nouvelles ou innovantes pour lesquels l'application des principes d'évaluation basés sur des fondamentaux uniquement financiers conduirait à des valeurs quelques fois très éloignées de leur juste valeur.

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

En présence de garantie de type BPI, les pertes de valeur sont limitées à la partie non-garantie.

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

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

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

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

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

### **5.8.1.3 Prêts et Créances**

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

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

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

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



### 5.8.3 Gestion du risque Financier

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

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

#### 5.8.3.1 Risque de Crédit

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

#### 5.8.3.2 Risque de Liquidité

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

#### 5.8.3.3 Risque de Marché

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

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

## 5.9 Stocks et en-cours

- *Activité immobilisère* : 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/intermédiaire* : Les travaux en-cours font l'objet d'une valorisation précise intégrant le degré d'avancement de chaque projet. Les sociétés relevant de l'activité conseil notamment disposent de suivis spécifiques permettant d'estimer l'avancement de chaque mission et de le comparer à la facturation enregistrée à date.

## 5.10 Créances et dettes

Les créances clients sont comptabilisées au coût historique.

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

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

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

### **5.11 Equivalents de trésorerie**

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

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

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

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

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

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

## **5.13 Capitaux propres**

### **5.13.1 Titres d'autocontrôle**

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

La SA GROUPE IRD détient au 31/12/2019 de manière directe 11 979 actions d'autocontrôle pour une valeur brute et nette de 305 K€. La valeur nette retenue à la clôture correspondant au dernier cours de bourse.

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

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

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

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

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

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

## 5.15 Impôts différés

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

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

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

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

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

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

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



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

## **5.16 Provisions**

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

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

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

Le montant de l'engagement est ensuite actualisé à un taux de 1.79 % (contre 1.87% en 2018) puis proratisé en fonction du nombre d'années restant à courir jusqu'à la date de départ (âge de référence retenu pour date de départ : 65 ans). Ces taux correspondent à des maturités et durations spécifiques au groupe. L'effet d'actualisation est passé en autres éléments du résultat global. La variation des indemnités de départ à la retraite hors effet d'actualisation est comptabilisée en résultat sur chaque période. La créance représentative de l'assurance souscrite en vue de couvrir une quote-part de ces indemnités vient réduire le montant de la provision à passer.

## **5.18 Reconnaissance des produits**

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

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

## **5.19 Location simple**

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

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

## **5.20 Subventions**

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

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

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

## 6 INFORMATIONS RELATIVES AUX PRINCIPAUX POSTES DE BILAN

### 6.1 Goodwill

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

Au 31/12/2019, le poste Goodwill se décompose comme suit :

Goodwill en K€	31/12/2017	Transfert	Variation de Périmètre	Dépréciation	31/12/2018
NORD TRANSMISSION	391	-	-	-	391
<b>TOTAL</b>	<b>391</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>391</b>

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

## 6.2 Contenu et évolution des immobilisations

Les immobilisations ont évolué comme suit :

Variation des immobilisations (valeurs brutes) en K€	31/12/2017	Variations de périmètre	Virements de postes à postes	Acquisitions	Variation de juste valeur	Cessions	31/12/2018
Concessions, brevets & droits similaires (brut)	242	-	-	10	-	85	168
Fonds commercial (brut)	105	-	-	-	-	-	105
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>347</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10</b>	<b>-</b>	<b>85</b>	<b>273</b>
Terrains portant des immeubles de placement	33 174	3 410	-2 071	1 062	196	-922	28 029
Immeubles de placement (brut)	188 380	27 465	-31 958	10 462	12 293	-11 496	140 216
Immobilisations corporelles en cours (brut)	268	-	-768	17 210	-	-92	16 618
<b>IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>	<b>221 823</b>	<b>-30 875</b>	<b>34 737</b>	<b>28 734</b>	<b>12 489</b>	<b>- 12 510</b>	<b>184 863</b>
Terrains & aménagements (brut)	-	-	-	-	-	-	-
Constructions & aménagements (brut)	-	-	-	-	-	-	0
Installations techniques, matériel & outillage (brut)	1 108	-	-351	3	-	-274	486
Autres immobilisations corporelles (brut)	658	-	-	18	-	-180	500
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>1 766</b>	<b>-</b>	<b>351</b>	<b>21</b>	<b>-</b>	<b>- 454</b>	<b>986</b>
<b>Variation des immobilisations (valeurs brutes) en K€</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>Variations de périmètre</b>	<b>Virements de postes à postes</b>	<b>Acquisitions</b>	<b>Variation de juste valeur</b>	<b>Cessions</b>	<b>31/12/2019</b>
Concessions, brevets & droits similaires (brut)	168	-	29	-	-	-	198
Fonds commercial (brut)	105	-	-	-	-	-	105
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>273</b>	<b>-</b>	<b>29</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>303</b>
Terrains portant des immeubles de placement	28 028	-	2 199	187	548	689	30 273
Immeubles de placement (brut)	140 214	-	20 922	407	4 075	1 903	163 715
Immobilisations corporelles en cours (brut)	16 620	-	23 335	16 203	-	50	9 437
<b>IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>	<b>184 863</b>	<b>-</b>	<b>214</b>	<b>16 797</b>	<b>4 623</b>	<b>- 2 642</b>	<b>203 425</b>
Terrains & aménagements (brut)	-	-	-	-	-	-	-
Constructions & aménagements (brut)	-	-	-	-	-	-	-
Installations techniques, matériel & outillage (brut)	486	-	-	-	-	-	486
Autres immobilisations corporelles (brut)	500	-	-	14	-	147	368
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>986</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>14</b>	<b>-</b>	<b>- 147</b>	<b>854</b>



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	31/12/2018
Concess, brevets & droits similaires (amt/prov)	190	-	-	4	85	108
Autres immobilisations incorporelles (amt/prov)	-	-	-	-	-	-
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>190</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4</b>	<b>85</b>	<b>108</b>
Constructions & aménagements (amt/prov)	-	-	-	-	-	-
Instal. techniques, mat. & outillage (amt/prov)	787	213	-	75	274	376
Autres immobilisations corporelles (amt/prov)	363	-	-	34	171	226
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>1 150</b>	<b>213</b>	<b>-</b>	<b>109</b>	<b>445</b>	<b>601</b>

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



Les principales variations de l'année sont les suivantes :

- 180 K€ de virements de poste à poste correspondant au reclassement des logements sous FORELOG en Actifs destinés à être cédés
- Acquisition de terrains et constructions et immobilisations en cours pour 16 797 K€
  - GROUPE IRD  
313 K€ pour des travaux de réfection du Campus
  - AVENIR ET TERRITOIRES  
2 527 K€ (Livraison des bâtiments situés à Lezennes et Anzin)
  - SCI BUREAUX DU SART  
12 988 K€ (Projet EFS)
  - FORELOG  
502 K€
- Cessions de logements pour 2 097K€ et d'un terrain pour 495K€
- La prise de Valeur de 4 623 K€ se décompose principalement de la manière suivante :
  - Immeubles d'habitation  
-151 K€
  - Immeuble de bureaux  
3 767 K€
  - Terrains  
1 007 K€

### 6.3 Titres évalués par mise en équivalence

Titres évalués par mise en équivalence	31/12/2019	31/12/2018
Titres mis en équivalence	15 405	12 368
<b>Total</b>	<b>15 405</b>	<b>12 368</b>

Ce poste est composé des titres du sous palier A&T COMMERCES et de ses filiales pour 4 708 K€, des titres FINOVAM pour 7 031K€, des titres ADER Investissement pour 581 K€ et des titres BATIXIA pour 3 086 K€. La variation sur les deux périodes s'explique notamment :

- Par la reclassification des titres BATIXIA précédemment en Actifs destinés à être cédés en titres Mise en équivalence pour 3 086K€
- Par une prise de valeur des titres du sous-groupe ATC pour + 491K€
- Une baisse de valeur des titres FINOVAM pour - 497K€

La quote-part du groupe dans le résultat des entreprises mises en équivalence s'élève à 125 K€ contre 382 K€ sur la période précédente. Le Groupe n'a pas reçu de dividendes relatifs à ses entreprises mises en équivalence en 2019.

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
	2018									
Ader	22%	448	2 181	2 629	101	2 769	2 869	278	544	266
Batixia	18%	1 952	14 822	16 574	240	16 334	16 574	1 964	1 919	45
Finovam	50%	3 986	12 727	16 713	1 656	15 057	16 713	3 153	2 284	870
A&T Commerces (sous palier)	36%	11 902	-	11 902	-	11 902	11 902	-	-	-
<b>Total</b>		<b>6 385</b>	<b>29 530</b>	<b>35 916</b>	<b>1 997</b>	<b>34 159</b>	<b>36 156</b>	<b>5 396</b>	<b>- 4 746</b>	<b>649</b>
	2019									
Ader	24%	550	2 181	2 731	101	2 630	2 731	685	762	77
Batixia	18%	2 948	15 417	18 365	202	18 163	18 365	2 820	1 993	827
Finovam	50%	1 715	13 948	15 663	1 601	14 062	15 663	769	1 763	994
A&T Commerces (sous palier)	36%	2 668	38 760	41 428	4 265	37 163	41 428	3 174	1 796	1 378
<b>Total</b>		<b>7 881</b>	<b>70 306</b>	<b>78 187</b>	<b>6 169</b>	<b>72 018</b>	<b>78 187</b>	<b>7 448</b>	<b>- 6 314</b>	<b>1 134</b>

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

Ils comprennent :

Actifs financiers évalués à la juste valeur en K€	31/12/2019	31/12/2018
Actions activité de portefeuille capital développement	70 089	62 313
Actions activité de portefeuille immobilier	5 202	4 573
TIAP - OC	13 435	13 136
Créances rattachées à des participations	4 306	4 619
Prêts (brut)	681	883
Autres immobilisations financières	65	58
<b>Total actifs financiers évalués à la juste valeur</b>	<b>93 777</b>	<b>85 581</b>

## 6.4.1 Les Actions

Variation de + 8 404 K€

Variations Titres	GROUPE IRD	CAPITAL DEVELOPPEMENT	IMMOBILIER	TOTAL
<b>SOLDE AU 31/12/2017</b>	<b>5 614</b>	<b>57 913</b>	<b>3 531</b>	<b>67 058</b>
Virements de postes à postes	-	650	-	161
Investissements	600	3 724	615	4 939
Désinvestissements	-	7 815	76	8 085
Variation de Juste Valeur	294	2 017	503	2 814
<b>SOLDE AU 31/12/2018</b>	<b>5 828</b>	<b>56 486</b>	<b>4 573</b>	<b>66 887</b>
Virements de postes à postes	49	636	600	13
Investissements	-	9 977	900	10 877
Désinvestissements	-	4 186	1 071	5 257
Variation de Juste Valeur	201	2 370	200	2 771
<b>SOLDE AU 31/12/2019</b>	<b>6 078</b>	<b>64 011</b>	<b>5 202</b>	<b>75 291</b>

## 6.4.2 Les Obligations Convertibles

Variation de + 302 Ke

Variations Obligations	CAPITAL		TOTAL
	DEVELOPPEMENT	IMMOBILIER	
<b>SOLDE AU 31/12/2017</b>	<b>12 644</b>	<b>33</b>	<b>12 673</b>
Virements de postes à postes	-	-	-
Investissements	2 090	-	2 090
Désinvestissements	1 602	-	1 602
Variation de Juste Valeur	5	33	28
<b>SOLDE AU 31/12/2018</b>	<b>13 136</b>	<b>-</b>	<b>13 136</b>
Virements de postes à postes	13	-	13
Investissements	3 075	-	3 075
Désinvestissements	2 021	-	2 021
Variation de Juste Valeur	742	-	742
<b>SOLDE AU 31/12/2019</b>	<b>13 435</b>	<b>-</b>	<b>13 435</b>



### 6.4.3 Les Comptes courants et autres créances

Variation de - 313 K€

Variations Créances	GRUPE IRD	CAPITAL DEVELOPPEMENT	IMMOBILIER	TOTAL
<b>SOLDE AU 31/12/2017</b>	<b>1</b>	<b>4 013</b>	<b>1 073</b>	<b>5 087</b>
Virements de postes à postes	-	-	-	-
Investissements	-	483	829	1 312
Désinvestissements	-	596	209	805
Variation de Juste Valeur	-	483	492	975
<b>SOLDE AU 31/12/2018</b>	<b>1</b>	<b>3 417</b>	<b>1 201</b>	<b>4 619</b>
Virements de postes à postes	-	1	-	1
Investissements	49	682	410	1 141
Désinvestissements	-	668	110	778
Variation de Juste Valeur	-	277	352	677
<b>SOLDE AU 31/12/2019</b>	<b>2</b>	<b>3 155</b>	<b>1 149</b>	<b>4 306</b>



#### 6.4.4 Les Prêts

Variation de - 202 K€

	<b>GROUPE IRD</b>	<b>CAPITAL DEVELOPPEMENT</b>	<b>IMMOBILIER</b>	<b>TOTAL</b>
<b>SOLDE AU 31/12/2017</b>	<b>222</b>	<b>941</b>	<b>1</b>	<b>1 163</b>
Virements de postes à postes	-	-	-	-
Investissements	155	-	-	155
Désinvestissements	243	193	-	436
Variation de Juste Valeur	-	-	-	-
<b>SOLDE AU 31/12/2018</b>	<b>134</b>	<b>748</b>	<b>1</b>	<b>883</b>
Virements de postes à postes	-	-	-	-
Investissements	-	-	-	-
Désinvestissements	104	104	-	208
Variation de Juste Valeur	-	7	-	7
<b>SOLDE AU 31/12/2019</b>	<b>30</b>	<b>651</b>	<b>1</b>	<b>681</b>

## 6.5 Autres actifs non courants

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

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

- le remboursement de cette avance preneur pour 271 K€ portant le solde à 1 721 K€
- la sortie des titres BFCC détenus chez la SCI BUREAUX DU SART suite à une demande de remboursement pour 43 K€

Autres actifs non courants	31/12/2019	31/12/2018
Immobilisations financières diverses (brut)	2 323	2 637
Immobilisations financières diverses (prov)	-	-
<b>Total</b>	<b>2 323</b>	<b>2 637</b>

## 6.6 Stocks, produits et services en cours

Cette rubrique reprend notamment le terrain du Sartel pour 1 246 K€ et un ensemble immobilier pour 4 676K€ chez IMMOBILIERES & TERRITOIRES et des terrains dans les programmes d'aménagements pour 1 663K€

Des cessions de terrains portant sur des programmes d'aménagement ont été constatées pour 5 210 K€. Ces terrains ont été placés au sein d'une structure spécifique ayant le statut de marchand de bien et se trouvent enregistrés en rubrique « stocks » en vertu de la norme IAS 2. Ils sont évalués, conformément à cette norme à la plus faible valeur entre le coût d'acquisition et la valeur de réalisation, à savoir en l'occurrence le coût d'acquisition qui reprend la valeur nette comptable et les coûts de démolition.

Stock, produits et services en cours	31/12/2019	31/12/2018
Stocks d'actifs immobilier (brut)	7 032	7 547
En cours de production biens & services (brut)	553	3 197
<b>Total</b>	<b>7 585</b>	<b>10 744</b>

<b>Stock, produits et services en cours</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Stocks d'actifs immobilier (prov)	-	3
En cours de production biens & services (prov)	-	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>3</b>

## 6.7 Clients et comptes rattachés

<b>Clients et comptes rattachés</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Clients & comptes rattachés (brut)	5 444	5 492
Clients & comptes rattachés (prov)	151	254
<b>Total</b>	<b>5 293</b>	<b>5 238</b>

Les créances clients nettes sont essentiellement composées de créances sur le pôle immobilier soit 4 011 K€.

## 6.8 Autres actifs courants

Ils se décomposent comme suit :

<b>Autres actifs courants</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Créances sur immobilisations		
Créances fiscales et sociales	2 363	2 748
Charges constatées d'avance	289	277
Autres créances	7 145	6 659
<b>Total</b>	<b>9 796</b>	<b>9 684</b>

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

## 6.9 Actifs et passifs destinés à être cédés

ACTIF	31/12/2019	31/12/2018
Goodwill		
Autres immobilisations incorporelles		
Immobilisation corporelles	185	34 809
Immeuble de placement		
Participation par mise en équivalence		2 727
Titres disponibles à la vente		
Abandon d'activité		
Autres actifs non courants		
Actifs d'impôts non courants		
<b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>185</b>	<b>37 536</b>
Clients et comptes rattachés		
Autres actifs courants		
Actif d'impôt courant		
Trésorerie et équivalent de trésorerie		
Comptes de régularisation de charges		
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>185</b>	<b>37 536</b>

Les actifs destinés à être cédés sont composés des logements FORELOG sous compromis de vente pour 185 K€..

Au 31/12/2019, les titres BATIXIA ne figurent plus en Actifs destinés à être cédés puisque les conditions prévues dans IFRS 5 ne sont plus remplies.

En effet, au 31/12/2018, le reclassement de ces titres avait dépassé le délai de 12 mois mais une prorogation était autorisée s'il résultait de circonstances indépendantes au contrôle et qu'il y avait suffisamment d'éléments probants prouvant que plan de cession était maintenu. Au 31/12/2019, les pourparlers n'ayant eu aucune avancée par rapport à la clôture précédente, les titres ont été reclassés en Titres mis en équivalence. Ces mêmes titres ayant fait l'objet d'une dépréciation précédemment pour 202K€, une reprise du même montant a été constatée dans les comptes consolidés de cette année 2019.



## 6.10 Trésorerie et équivalent de trésorerie

Trésorerie et équivalent de trésorerie	31/12/2019	31/12/2018
Valeurs mobilières de placement (brut)	5 220	1 677
Banque	8 648	21 053
<b>Trésorerie et équivalent de trésorerie</b>	<b>13 868</b>	<b>22 730</b>
Découverts Bancaires	-	-
<b>Trésorerie et équivalent de trésorerie du tableau de flux de trésorerie</b>	<b>13 868</b>	<b>22 730</b>

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

## 6.11 Juste Valeur

### 6.11.1 Catégorie de juste valeur

	Niveau de JV	31/12/2019			31/12/2018		
		Valeur Brute d'achat	Différence d'estimation	Juste Valeur	Valeur Brute d'achat	Différence d'estimation	Juste Valeur
Immeubles	3	194 501	9 109	203 610	193 276	26 396	219 672
TIAP	3	91 423	2 354	93 777	85 143	438	85 581
VMP	1	5 220	-	5 220	1 677	-	1 677

Typologie de bien concerné	Juste Valeur retenu au 31/12/2019	Méthode d'évaluation	Données non observables clé	Relations existant entre données non observables clés et évaluation de la juste valeur
ACTIFS FINANCIERS	93 777	Multiple de l'EBIT (3)		Plus le multiple retenu est important plus la juste valeur estimée augmente
BUREAU	156 547	Capitalisation des loyers (1)	*Taux d'actualisation (entre 5,12% et 13,80%, moyenne de 6,77%) *Loyers annuels (entre 22 K€ et 1 692 K€, moyenne pondérée à 400 K€)	
COMMERCE	204	Capitalisation des loyers (1)	*Taux d'actualisation (6,61%) *Loyers annuels (14 K€)	Plus le taux d'actualisation est bas, plus la juste valeur estimée augmente.
ENTREPOT	7 667	Capitalisation des loyers (1)	*Taux d'actualisation (entre 6,80% et 11,83%, moyenne de 8,60%) *Loyers annuels (entre 102 K€ et 294 K€, moyenne pondérée à 220 K€)	Plus le loyer est élevé plus la juste valeur estimée augmente.
HABITATION	18 846	Prix de vente au m <sup>2</sup> (2)	*Prix de vente moyen "maison" (entre 1 980 € et 4 400 € le m <sup>2</sup> ) *Prix de vente moyen "appartement" (entre 1 700 € et 5 000 € le m <sup>2</sup> )	Plus le prix de vente au m <sup>2</sup> est élevé plus la juste valeur estimée augmente.
TERRAIN	10 724	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"



### 6.11.2 Sensibilité des justes valeurs

Concernant les immeubles de placement, une variation du taux de rendement de + ou - 0,5 point fait varier leur Juste valeur des immeubles de +14 534 K€ à - 12 435 K€.

### 6.12 Contenu et évolution des provisions

Les provisions pour risques et charges ont évolué comme suit :

Variation de provisions pour risques et charges en K€	31/12/2018	Variations de périmètre	Virements de postes à postes	Dotations	Reprises	31/12/2019
Provisions pour risques > 1 an	102	-	-	221	- 25	298
Provisions pour charges > 1 an	376	-	-	44	-	420
Provisions indemnités de départ en retraite	160	-	52	3	-	215
<b>Provisions non courantes</b>	<b>638</b>	<b>-</b>	<b>52</b>	<b>268</b>	<b>- 25</b>	<b>933</b>
Provisions pour risques < 1 an	-	-	-	-	-	-
Provisions pour charges < 1 an	-	-	-	-	-	-
<b>Provisions courantes</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

La variation des provisions est due à la hausse de la provision d'indemnité de départ en retraite de 55 K€ (dont 52 K€ par autres éléments du résultat global correspondant à l'effet d'actualisation).

Les reprises de provisions ont été utilisées à hauteur de 0 K€ sur les 25 K€ de l'année.

### 6.13 Actifs et passifs d'impôts différés

Les Impôts différés portent sur les éléments suivants :

<b>IMPOTS DIFFERES 31/12/2019</b>	<b>Actifs</b>	<b>Passifs</b>	<b>Net</b>
Frais d'établissement	7		-7
Immeubles de placements		14 151	14 151
Actifs financiers à la juste valeur		519	519
Stocks	110		-110
Dérivés à la juste valeur	308		-308
Loyers		284	284
IDR	60		-60
Activation des déficits	1 790		-1 790
Compensation	-2 110	-2 110	
<b>Total</b>	<b>165</b>	<b>12 844</b>	<b>12 679</b>

Au 31 décembre 2019, figurent dans les comptes des impôts différés passifs pour 12 844 K€ contre 165 K€ d'actifs soit un net de 12 679 K€. L'essentiel de ces impôts différés passifs portent sur les immeubles de placement pour 14 151K€.

### 6.14 Produits dérivés ayant une juste valeur négative

Le groupe IRD a couvert la majeure partie de ses emprunts à taux variable par un taux fixe sur une durée de 15 ans. Ces couvertures sont qualifiées de couverture de flux de trésorerie. La juste valeur de ces instruments financiers entraîne la constatation d'un passif non courant de 1 099 K€ dans la présentation des comptes du Groupe IRD.

Société	Montant couvert	Durée de couverture	date d'échéance	Taux de couverture	Juste Valeur 31/12/2019 en K€	Juste Valeur 31/12/2018 en K€
FIMMO 2007	4 000 K€	6 ans	05/10/2019	1,06%	0	-40
GROUPE IRD	6 500 K€	10 ans	01/10/2021	2,42%	-129	-206
SCI DU 36	1 000 K€	15 ans	01/05/2032	1,14%	-59	-35
SCI LES JARDINS D'EAU 1	7 310 K€	15 ans	12/05/2033	0,82%	-563	-145
SCI LES JARDINS D'EAU 2	11 600 K€	15 ans	12/05/2033	0,82%	-348	-95
				Total	-1099	-522

ACTIFS - PASSIFS	Niveau de JV	31/12/2019 Juste Valeur	31/12/2018 Juste Valeur
Swaps de taux d'intérêts utilisés comme couverture	2	-1099	-522

## 6.15 Échéancier des dettes

Échéancier des dettes financières en K€	31/12/2019			31/12/2018				
	Moins d'1 an	1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Total	Moins d'1 an	1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Total
Emprunts Obligataires convertibles - échéances	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres Emprunts Obligataires - Echéances	10 000	-	-	10 000	11 000	-	-	11 000
Emprunts auprès des établis. de crédit - échéances	6 164	28 447	52 348	86 959	10 388	24 530	55 569	90 487
Leasing & locations de biens - échéances	1 460	6 245	1 645	9 350	1 422	6 081	3 270	10 773
Dettes rattachées à des participations - échéances	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres emprunts & dettes financières - échéances	273	8 257	0	8 530	16 319	6 822	500	23 641
<b>Sous total dettes financières</b>	<b>17 897</b>	<b>42 949</b>	<b>53 993</b>	<b>114 839</b>	<b>39 129</b>	<b>37 433</b>	<b>59 339</b>	<b>135 901</b>
Dépôts & cautionnements reçus - échéances	0	812	-	812	1 021	-	-	1 021
Fournisseur BPI	329	-	-	329	300	-	-	300
Découverts & soldes créditeurs de banque	1	-	-	1	3	-	-	3
Dettes liées au put sur minoritaires	2 888	-	-	2 888	4 185	-	-	4 185
<b>Total Dettes et autres passifs</b>	<b>21 115</b>	<b>43 761</b>	<b>53 993</b>	<b>118 869</b>	<b>44 638</b>	<b>37 433</b>	<b>59 339</b>	<b>141 410</b>

L'échéancier reprend les rubriques suivantes :

- Emprunts long-terme 88 686 K€
- Autres passifs non courants 12 287 K€
- Dettes financières courantes 17 896 K€

Les Autres passifs non courants se décomposent notamment de la dette liée aux engagements d'achats sur titres minoritaires pour 2 888 K€, de comptes courants bloqués pour 1 487 K€, de dépôts et cautionnements pour 812 K€ et de la part à plus d'un an du capital à libérer sur les fonds IRD Entrepreneur (4000 K€), HUMANIS (1 830 K€), CATHAY 3 (440 K€), VIVES 2 (500 K€).



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

DETTES FINANCIERES	IMMOBILIER	TOTAL
MONTANT INITIAL	137 130	137 130
PART EN TAUX FIXE	56 016 (1,10% à 4,95%)	56 016
PART EN TAUX VARIABLE	14 326 (EUR 1M +0,40% à EUR 3M +1,81%)	14 326
PART EN TAUX VARIABLE SWAPE	25 968 (taux fixe de 1,52% à 3,57%)	25 968
<b>CAPITAL RESTANT DU AU 31/12/2019</b>	<b>96 310</b>	<b>96 310</b>

#### 6.15.1 Lease Back

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

En K€	Paiement minimaux futurs		Valeur actualisée des paiements minimaux futurs		Paiement minimaux futurs		Valeur actualisée des paiements minimaux futurs	
	déc.-19	déc.-19	déc.-19	déc.-19	déc.-18	déc.-18	déc.-18	déc.-18
A moins d'un an	1 694	234	1 460	1 460	1 693	272	1 422	1 422
Entre un an et cinq ans	6 778	532	6 245	6 245	6 777	695	6 081	6 081
A plus de cinq ans	1 672	27	1 645	1 645	3 367	98	3 270	3 270
<b>Total</b>	<b>10 144</b>	<b>793</b>	<b>9 351</b>	<b>9 351</b>	<b>11 837</b>	<b>1 065</b>	<b>10 773</b>	<b>10 773</b>

La redevance liée au contrat de crédit-bail s'élève en 2019 à 1537 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 115 K€ dans les comptes consolidés au 31/12/2019.

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

### 6.16 Fournisseurs et compte rattachés

Fournisseurs et comptes rattachés	31/12/2019	31/12/2018
Fournisseurs & comptes rattachés	4 265	5 111
Dettes sur acquisition immo. incorp. & corp.	2 402	1 378
<b>Total</b>	<b>6 667</b>	<b>6 490</b>

### 6.17 Actif et Passif d'impôts courants

IMPOTS COURANTS	Actifs		Passifs	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Impôt courant (dont intégration fiscale)	81	135	5 507	218
<b>Total</b>	<b>81</b>	<b>135</b>	<b>5 507</b>	<b>218</b>

La hausse des impôts courants passifs est liée à la charge d'impôt constatée suite aux cessions des immeubles sur le quartier Euralille à LILLE.



## 6.18 Autres Passifs Courants

Ce poste comprend notamment les éléments suivants :

En K€	31/12/2019	31/12/2018
-Dettes fiscales et sociales	2 017	2 587
-Autres dettes	9 046	9 119
-QP K non libéré sur titres	6 889	6 923
-Produits Constatés d'avance	3 303	2 998
<b>Autres passifs courants</b>	<b>21 256</b>	<b>21 626</b>

Sur les 6 889 K€ de quote-part non libérée sur titres :

- Chez GROUPE IRD SA : 1 800 K€ concernent GEI 2, 1 100 K€ Cathay 3, 1 000 K€ Humanis, 280 K€ Cap Croissance, 200 K€ Vives 2, 138 K€ A&T Activités, 162 K€ sur Cathay 1, 200 K€ AVT II
- Chez BATIXIS : 338 K€ concernent la part non libérée des titres détenus sur AVT II et A&T Activités
- Chez NORD CROISSANCE : 1 580 K€ concernent la part non libérée des titres détenus sur IRD ENTREPRENEUR
- Chez IRD GESION : GEI 2 92K€

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

Les autres dettes sont composées principalement d'avances de la MEL sur les programmes d'aménagements pour 6 721 K€ et de comptes courants en partenariat avec la CCI grand Lille pour 650 K€.

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

### 7.1 Chiffre d'affaires

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

	Année 2019				Année 2018					
	1T19	2T19	3T19	4T19	TOTAL	1T18	2T18	3T18	4T18	TOTAL
En milliers d'euros										
Pôle Capital développement	65	283	206	269	823	10	196	159	226	591
Pôle Immobilier	4 621	5 139	3 428	5 307	18 495	4 630	4 983	5 346	4 456	19 415
Pôle Intermédiation	377	367	244	448	1 436	42	159	249	292	742
GRUPE IRD	3	13	1	15	32	-	3	1	3	7
<b>TOTAL</b>	<b>5 066</b>	<b>5 802</b>	<b>3 879</b>	<b>6 039</b>	<b>20 786</b>	<b>4 682</b>	<b>5 341</b>	<b>5 754</b>	<b>4 977</b>	<b>20 756</b>

En millions d'euros	2019	2018	Variation
Pôle Capital Investissement	823	591	39%
Pôle Immobilier	18 495	19 415	-5%
Pôle Inter médiation	1 436	742	94%
GROUPE IRD	32	7	357%
<b>Chiffre d'affaires consolidé</b>	<b>20 786</b>	<b>20 755</b>	<b>0,15%</b>
<i>(A périmètre constant)</i>	20 723	18 787	10,31%

Le Chiffre d'affaires de l'année 2019 est marqué par 3 événements significatifs :

- Forte activité de cessions de terrains aménagés représentant 5.2M€ contre 2.9M€ sur l'année 2018.
- Déconsolidation des immeubles du sous-groupe « A&T Commerces »
- Très forte progression du Chiffre d'Affaires au sein du pôle intermédiation.

Le Chiffre d'affaires est stable sur l'année 2019 pour se porter à 20 786 k€.

A périmètre constant, il augmente de 10.31%.

**Pôle Capital Investissement :**

Au 31 décembre 2019, le groupe est investi dans 337 entreprises, ce qui représente un investissement financier de 72 millions d'euros.

Le chiffre d'affaires du pôle capital investissement s'établit à 823 k€ (+ 39%).

**Pôle Immobilier :**

L'IRD, au travers de ses différentes structures, est investi dans 65 opérations immobilières.

Le Chiffre d'Affaires immobilier atteint 18.5 M€.

Le Chiffre d'Affaires immobilier à périmètre constant, retraité de la déconsolidation du sous-groupe « A&T Commerces » est en hausse de 6%. Cette hausse est le résultat conjugué de 2 effets : une forte augmentation des produits liés à la commercialisation de l'activité Aménagement et une baisse des revenus locatifs des 2 immeubles cédés au cours du 1er semestre 2019 sur Euralille.

Le Chiffre d'Affaires immobilier retraité des refacturations de charges locatives s'élève à 16 693 k€ contre 16 271 k€ au 31 décembre de l'année précédente.

**Pôle Inter médiation :**

Une année 2019 record avec un chiffre d'affaires de 1.436 k€ pour 742 k€ l'année précédente.

**7.2 Résultat de l'activité de portefeuille**

Résultat de l'activité de portefeuille 31/12/2019	CAPITAL INVESTISSEMENT		INTERMEDIATION		IMMOBILIER		GROUPE IRD		TOTAL	
	2 019	2 018	2 019	2 018	2 019	2 018	2 019	2 018	2 019	2 018
VARIATION JV IMMOBILIER	-	-	-	-	4 623	12 490	-	-	4 623	12 490
PLUS VALUE REALISEE	888	1 196	-	-	384	513	87	159	1 186	1 550
VARIATION JV TIAP	1 381	1 480	-	-	-153	23	153	246	1 381	1 704
REVENUS DES CREANCES TIAP	1 912	1 746	-	-	100	73	62	57	2 064	1 875
GARANTIE OSEO	371	446	-	-	-	-	-	-	371	446
<b>TOTAL</b>	<b>4 552</b>	<b>4 863</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4 954</b>	<b>13 054</b>	<b>119</b>	<b>144</b>	<b>9 625</b>	<b>18 061</b>



### 7.3 Autres produits opérationnels

	31/12/2019	31/12/2018
<b>Autres Produits opérationnels</b>	<b>1027</b>	<b>974</b>

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

### 7.4 Autres achats et charges externes

	31/12/2019	31/12/2018	Variation
Production stockée	- 4 044	- 2 277	- 1 767
Variation stocks actifs immobiliers	- 836	- 3 895	3 059
Achats non stockés	704	64	640
Sous-traitance générale	1 502	1 570	- 68
Locations, entretien & assurances	1 784	2 053	- 269
Honoraires, prestations extérieures	1 316	1 321	- 5
Transports, déplacements & réceptions	131	119	12
Frais postaux & de télécommunications	34	29	5
Services bancaires	174	221	- 47
Autres Achats & Charges externes	83	68	15
Achats d'actifs immobiliers	437	4 077	- 3 640
<b>Autres achats et charges externes</b>	<b>9 374</b>	<b>7 904</b>	<b>1 470</b>

Ce poste affiche une hausse de 1 470K€, liée aux sorties des terrains sous AMENAGEMENT ET TERRITOIRES HERLIES et Croisette.

Retraités des éléments de variations de stocks sur les actifs immobiliers (4 287K€ en 2019), les autres achats et charges externes sont en baisse de 6.57% liés à la déconsolidation du Groupe A&T Commerces.

## 7.5 Charges de personnel

### - Charges de personnel

	31/12/2019	31/12/2018	Variation
Salaires & traitements	3 202	3 117	85
Charges sociales	1 749	1 618	131
<b>Charges de personnel</b>	<b>4 951</b>	<b>4 735</b>	<b>216</b>

Directeur Général, Monsieur Thierry DUJARDIN :

A compter du 17 avril 2018, M. Thierry DUJARDIN nommé Directeur Général perçoit, au titre de son mandat, une rémunération brute annuelle de 150 K€, assorti d'une garantie d'indemnisation à hauteur d'une année de rémunération brute en cas de rupture sans juste motif dudit mandat de Directeur Général.

La Société prendra à sa charge :

- sur présentation des factures correspondantes, au moins 75% des cotisations GSC (Formule 70) de façon que l'ensemble des charges incombant au bénéficiaire (y inclus la GSC) n'excède pas 25% du salaire brut mensuel (hors avantage en nature) pour une durée d'indemnisation de 24 mois et jusqu'à un montant cumulé correspondant à la rémunération brute (fixe + variable) du précédent exercice,
- une indemnité égale à rémunération du mandat social de Directeur Général en cas de révocation sans juste motif dudit mandat pendant le délai de carence prévu par ladite assurance (carence = 12 premiers mois à compter de la première cotisation à l'assurance),
- un régime de retraite complémentaire et surcomplémentaire article 83 dans le cadre du régime collectif pour tous des salariés.
- un véhicule de fonction



## 7.6 Impôts, taxes et versements assimilés

	31/12/2019	31/12/2018	Variation
Impôts & taxes s/ rémunérations	118	176	- 58
Autres impôts & taxes	2 005	2 274	- 269
<b>Impôts, taxes et versements assimilés</b>	<b>2 123</b>	<b>2 450</b>	<b>- 327</b>

## 7.7 Provisions

	31/12/2019	31/12/2018	Variation
<b>Dotations aux Provisions</b>	<b>80</b>	<b>13</b>	<b>67</b>

La variation du poste s'explique principalement par :

- la provision pour risque portant sur l'indemnité de cession du Bâtiment EURALLIANCE pour 221 K€
- la reprise de provisions sur les titres BATIXIA pour 210 K€
- la reprise de provisions sur créances clients pour 111K€

## 7.8 Amortissements

	31/12/2019	31/12/2018	Variation
<b>Dotations aux Amortissements</b>	<b>90</b>	<b>112</b>	<b>- 22</b>

## 7.9 Autres charges opérationnelles

	31/12/2019	31/12/2018	Variation
<b>Autres Charges opérationnelles</b>	<b>527</b>	<b>711</b>	<b>-184</b>

Ce poste reprend principalement :

- 223 K€ de quote-part de Résultat à reverser à la MEL sur l'activité d'aménagements
- 191 K€ de jetons de présence

### 7.10 Produits Financiers

	31/12/2019	31/12/2018	Variation
Plus ou moins valeur de cessions	3	16	-13
Variation Juste Valeur VMP	0	0	0
Revenus des VMP	16	1	15
Revenus des prêts & autres créances	10	0	10
<b>Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>28</b>	<b>17</b>	<b>11</b>

### 7.11 Charges Financières

	31/12/2019	31/12/2018	Variation
<b>Charges Financières</b>	<b>1 986</b>	<b>2 804</b>	<b>-818</b>

La baisse des charges financières résulte de la déconsolidation du périmètre A&T Commerces fin 2018 et par l'effet mécanique du remboursement de la dette.

## 7.12 Impôts sur les sociétés

La charge d'impôt comprend :

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

	31/12/2019	31/12/2018	Variation
Impôt exigible	5 951	415	5 536
Impôts différés générés	-	4 299	- 6 606
Impôts neutralisés	-	105	105
<b>Impôts</b>	<b>3 644</b>	<b>4 609</b>	<b>- 965</b>

En 2008, le groupe a mis en place une intégration fiscale entre les structures : GROUPE IRD et BATIXIS. 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 31/12/2019	BASE	IS	Incidence sur le taux d'impôt	Preuve d'impôt global 31/12/2018	BASE	IS	Incidence sur le taux d'impôt
Résultat net des sociétés intégrées	8 852 401			Résultat net des sociétés intégrées	16 494 319		
Impôt exigible	5 950 529			Impôt exigible	414 928		
Impôts différés	-2 307 174			Impôts différés	4 194 320		
<b>Base taxable</b>	<b>12 495 756</b>	<b>3 498 812</b>	<b>28,00%</b>	<b>Base taxable</b>	<b>21 103 567</b>	<b>5 908 999</b>	<b>28,00%</b>
Différences permanentes		359 897	3,41%	Différences permanentes		490 361	4,64%
Ecritures conso sans incidence d'impôt		-263 182	-2,49%	Ecritures conso sans incidence d'impôt		-861 530	-8,15%
Ecritures conso avec incidence d'impôt			0,00%			-104 667	-0,99%
Impact des déficits		222 854	2,11%	Impact des déficits		55 743	0,53%
Intégration fiscale		-122 592	-1,16%	Intégration fiscale		90 136	0,85%
Crédit d'impôt		-37 647	-0,36%	Crédit d'impôt		-158 061	-1,50%
Incidence des différences de taux		-14 786	-0,14%	Incidence des différences de taux		-811 732	-7,68%
Contribution additionnelle		-	-			0	0,00%
Autres		-	-			0	0,00%
<b>IS comptabilisé</b>		<b>3 643 355</b>	<b>29,16%</b>	<b>IS comptabilisé</b>		<b>4 609 248</b>	<b>21,84%</b>



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

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

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

	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
<b>Résultat par action</b>		
Résultat de la Période	6 452	8 518
Actions Ordinaires (en milliers)	2 903	2 903
Actions Auto-détenues (en milliers)	12	15
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	2 891	2 888
<b>Résultat par action</b>	<b>2,23</b>	<b>2,95</b>
Résultat de la Période	6 452	8 518
Actions Ordinaires (en milliers)	2 903	2 903
Actions Auto-détenues (en milliers)	12	15
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	2 891	2 888
Options d'achats et de souscription	-	-
<b>Résultat dilué par action</b>	<b>2,23</b>	<b>2,95</b>



## 7.14 Location simple

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

En K€	Loyers à percevoir	
	31/12/2019	31/12/2018
A moins d'un an	8 655	9 685
Entre un an et cinq ans	27 433	32 567
A plus de cinq ans	10 924	19 058
<b>Total</b>	<b>47 013</b>	<b>61 310</b>

## 7.15 Transactions avec les parties liées.

Le groupe a conclu avec un actionnaire « le GIPEL » un accord portant sur deux comptes courants, l'un de 1 487 K€ sur la société GROUPE IRD et l'autre sur Crèches et Entreprises pour 500K€. Celui-ci a fait l'objet d'un remboursement total sur le 1<sup>er</sup> semestre 2019. La charge d'intérêts de ces comptes courants s'élève à 12 K€ au 31/12/2019 contre 13 K€ sur l'année 2018.

La société GROUPE IRD facture la sous-location de l'ensemble immobilier « Entreprises et Cités » à la société RESALLIANCE SERVICES, filiale de l'actionnaire RESALLIANCE SA. Cette sous-location a généré 1 776 K€ de chiffre d'affaires sur cette année 2019 contre 1 759K€ en 2018

GROUPE IRD a émis 10 M€ d'obligations auprès de ces actionnaires GIPEL, CCI Grand Lille, Emploi et Handicap au taux de 2.25% sur une durée de 5 ans, ces obligations ont généré 225 K€ d'intérêts dans les comptes consolidés au 31 décembre 2019 contre 197 K€ en 2018.

Il existe depuis le 1er janvier 2018 des conventions de prestations administratives, informatiques, ressources humaines, paie et communication entre GROUPE IRD et ses filiales, et RESALLIANCE SERVICES. Ces conventions ont impacté les comptes pour un montant de 1 393K€ au 31 décembre 2019 contre 1270 K€ en 2018.

## 7.16 Engagements hors bilan

### 7.16.1 Engagements accordés :

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

Société	Capital restant dû (en K€)	Nature de la garantie
IRD	4 000	Nantissements de titres
BATIXIS	3 515	Hypothèques sur bâtiments ou privilèges de prêteur de deniers, Cautions GROUPE IRD
AVENIR & TERRITOIRES	16 090	Hypothèques sur bâtiments
FORELOG	3 892	Cautions GROUPE IRD, nantissement titres, promesses d'hypothèques et privilèges de prêteur de deniers
SCI BUREAUX DU SART	25 913	Hypothèque, Cautions Groupe IRD, Avenir et Territoires et Batixis
SCI SIRS	379	Cautions GROUPE IRD
JARDIN D'EAU 1	9 142	Hypothèque
JARDIN D'EAU 2	6 625	Hypothèque
CRECHES ET ENTREPRISES	1 725	Hypothèque
EPHIMMO	9 254	Hypothèque
SCI DU 36	7 781	Hypothèque
SCI FIMMO 2007	2 641	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€, ratio dettes financières nettes / capitaux propres conso < 90% ; au 31 décembre 2019, ce ratio s'élève à 46.16%. (Les Obligations émises 10 000 K€ et les comptes courants bloqués 1487 K€ figurent dans le calcul des capitaux propres consolidés, les dettes financières sont nettes d'une avance preneur de 1 721 K€)
  - Sur une ligne de tirage pour un montant de 5 000 K€, rapport immeuble de placement + actifs financiers en juste valeur / endettement financier consolidé net > 145%, au 31 décembre 2019, ce ratio s'élève à 327%.
  - Des emprunts FORELOG dont le capital restant dû représente 1 184 K€, ratio valeur d'actifs de FORELOG en cours > 140% ; au 31 décembre 2019, ce ratio s'élève à 239%.

- Un emprunt AVENIR ET TERRITOIRES dont le capital restant dû représente 210 K€, ratio dettes financières nettes / capitaux propres conso AVENIR ET TERRITOIRES < 350% ; au 31 décembre 2019, ce ratio s'élevé à 76.91%
- Un emprunt BATIXIS dont le capital restant dû s'élevé à 874 K€, ratio dette financière nette / Immeuble de placement en juste Valeur < 70% au niveau social de Batixis, ce ratio s'élevé au 31 décembre 2019 à 53.63%.
- 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'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) sur lequel Groupe IRD a engagé sa caution :  
Il s'agit notamment de :

Société	Montant en K€	Nature
AVENIR ET TERRITOIRES	18	Immeuble de bureaux à Lezennes
BUREAUX DU SART	2 704	Immeuble de bureaux à Loos
JARDIN D'EAU n°1	72	Immeuble de bureaux à Marcq en baroeul
JARDIN D'EAU n°2	30	Immeuble de bureaux à Marcq en baroeul

### 7.16.2 Engagements reçus :

Des lignes de crédit pour un montant global de 33 000 K€ ont été mises en place sur le premier semestre 2017. Au 31 décembre 2019, elles n'ont pas été utilisées.

## 8 INFORMATIONS EN MATIERE D'ANALYSE SECTORIELLE

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

ACTIF 31/12/2018 en K€	TOTAL ACTIVITE	CAPITAL INVESTISSEMENT	INTERMEDIATION	IMMOBILIER	IRD
Goodwill	391	-	391	-	-
Autres Immobilisations incorporelles	165	16	138	-	11
Immeubles de placement	184 863	-	-	184 863	-
Autres Immobilisations corporelles	385	74	2	251	59
Titres évalués par mise en équivalence	12 368	8 127	-	4 242	-
Actifs financiers évalués à la juste valeur	85 581	74 478	4	5 818	5 282
Impôts différés actifs	267	39	13	171	43
Produits dérivés ayant une juste valeur positive	-	-	-	-	-
Autres actifs non courants	2 637	-	-	2 218	418
<b>ACTIF NON COURANT</b>	<b>286 657</b>	<b>82 734</b>	<b>548</b>	<b>197 563</b>	<b>5 813</b>
Stock, produits et services en cours	10 742	-	-	10 742	-
Clients et comptes rattachés	5 238	784	216	3 702	537
Autres actifs courants	9 684	3 409	23	6 033	219
Actifs destinés à être cédés	37 536	-	-	37 536	-
Trésorerie et équivalent de trésorerie	22 730	7 668	3	10 542	4 517
Impôts Courants	135	66	-	-	69
<b>ACTIF COURANT</b>	<b>86 065</b>	<b>11 927</b>	<b>242</b>	<b>68 555</b>	<b>5 342</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>372 722</b>	<b>94 660</b>	<b>790</b>	<b>266 118</b>	<b>11 155</b>



ACTIF 31/12/2019 en K€	TOTAL ACTIVITE	CAPITAL INVESTISSEMENT	INTERMEDIATION	IMMOBILIER	IRD
Goodwill	391	-	391	-	-
Autres Immobilisations incorporelles	180	16	137	-	27
Immeubles de placement	203 425	-	-	203 425	-
Autres Immobilisations corporelles	324	69	4	193	59
Titres évalués par mise en équivalence	15 405	7 612	-	7 794	-
Actifs financiers évalués à la juste valeur	93 777	81 244	4	6 419	6 110
Impôts différés actifs	165	37	19	110	0
Produits dérivés ayant une juste valeur positive	-	-	-	-	-
Autres actifs non courants	2 323	-	-	1 904	419
<b>ACTIF NON COURANT</b>	<b>315 991</b>	<b>88 978</b>	<b>553</b>	<b>219 845</b>	<b>6 615</b>
Stock, produits et services en cours	7 585	-	-	7 585	-
Clients et comptes rattachés	5 293	644	183	3 903	564
Autres actifs courants	9 796	2 979	38	6 648	131
Actifs destinés à être cédés	185	-	-	185	-
Trésorerie et équivalent de trésorerie	13 868	5 340	210	1 362	6 956
Impôts Courants	81	33	-	4	44
<b>ACTIF COURANT</b>	<b>36 809</b>	<b>8 996</b>	<b>432</b>	<b>19 687</b>	<b>7 695</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>352 800</b>	<b>97 974</b>	<b>985</b>	<b>239 531</b>	<b>14 310</b>



PASSIF 31/12/2018 en K€	TOTAL ACTIVITE	CAPITAL INVESTISSEMENT	INTERMEDIATION	IMMOBILIER	IRD
Capital souscrit	44 275	0	0	0	44 275
Primes d'émission	13 185	0	0	0	13 185
Réserves	34 627	20 993	-585	17 087	-2 867
Résultat	8 518	1 996	307	7 724	-1 510
<b>Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société</b>	<b>100 605</b>	<b>22 989</b>	<b>-278</b>	<b>24 811</b>	<b>53 083</b>
Réserves Minoritaires Instruments dérivés	77 428	41 414	0	39 969	-3 955
Résultat des participations ne donnant pas le contrôle	8 358	869	0	7 490	0
<b>Capitaux Propres</b>	<b>186 391</b>	<b>65 272</b>	<b>-278</b>	<b>72 270</b>	<b>49 128</b>
Obligations	-	-	-	-	0
Emprunts long-terme	89 450	0	0	89 450	0
Produits dérivés ayant une juste valeur négative	522	0	0	521	0
Provisions non courantes	638	168	47	427	-5
Impôts différés passifs	15 429	0	0	17 028	-1 599
Autres passifs non courants	12 807	4 510	0	1 500	6 797
<b>Passif non courant</b>	<b>118 846</b>	<b>4 678</b>	<b>47</b>	<b>108 926</b>	<b>5 193</b>
Fournisseurs et comptes rattachés	6 490	444	39	5 592	415
Impôts Courants	218	0	0	218	0
Dettes financières courantes	39 153	0	0	12 037	27 116
Provisions courantes	-	-	-	0	0
Autres passifs courants	21 626	24 267	982	67 074	-70 698
<b>Passif Courant</b>	<b>67 487</b>	<b>24 711</b>	<b>1 021</b>	<b>84 921</b>	<b>-43 167</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>372 722</b>	<b>94 660</b>	<b>790</b>	<b>266 118</b>	<b>11 155</b>

PASSIF 31/12/2019 en K€	TOTAL ACTIVITE	CAPITAL INVESTISSEMENT	INTERMEDIATION	IMMOBILIER	IRD
Capital souscrit	44 275	-	-	-	44 275
Primes d'émission	13 185	-	-	-	13 185
Réserves	40 968	24 770	603	23 874	7 073
Résultat	6 452	1 980	464	5 258	1 249
<b>Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société</b>	<b>104 880</b>	<b>26 750</b>	<b>140</b>	<b>29 132</b>	<b>49 138</b>
Réserves Minoritaires Instruments dérivés	78 221	40 372	-	40 475	2 626
Résultat des participations ne donnant pas le contrôle	2 525	557	-	3 083	-
<b>Capitaux Propres</b>	<b>185 626</b>	<b>66 564</b>	<b>140</b>	<b>72 690</b>	<b>46 512</b>
Obligations	-	-	-	-	-
Emprunts long-terme	88 686	-	-	88 686	-
Produits dérivés ayant une juste valeur négative	1 099	-	-	1 099	-
Provisions non courantes	932	168	59	702	3
Impôts différés passifs	12 844	-	-	12 844	-
Autres passifs non courants	12 287	6 659	-	812	4 816
<b>Passif non courant</b>	<b>115 848</b>	<b>6 827</b>	<b>59</b>	<b>104 143</b>	<b>4 819</b>
Fournisseurs et comptes rattachés	6 667	303	100	5 824	439
Impôts Courants	5 507	2	-	5 504	-
Dettes financières courantes	17 896	-	-	7 821	10 076
Provisions courantes	-	-	-	-	-
Autres passifs courants	21 256	24 277	966	43 549	47 535
<b>Passif Courant</b>	<b>51 326</b>	<b>24 582</b>	<b>1 066</b>	<b>62 698</b>	<b>37 020</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>352 800</b>	<b>97 974</b>	<b>985</b>	<b>239 531</b>	<b>14 310</b>

Compte de Résultat 31/12/2018 en K€		TOTAL	CAPITAL	INTERMEDIATION	IMMOBILIER	GROUPE
		ACTIVITE	INVESTISSEMENT			IRD
Chiffre d'affaires		20 755	591	742	19 415	7
Résultat de l'activité de portefeuille		18 061	4 863	-	13 054	144
Autres Produits opérationnels		974	326	138	438	72
<b>TOTAL PRODUITS OPERATIONNELS</b>		<b>39 790</b>	<b>5 780</b>	<b>880</b>	<b>32 907</b>	<b>223</b>
Autres achats et charges externes		7 904	1 299	185	5 285	1 134
Charges de personnel		4 735	1 639	672	1 135	1 289
Impôts, taxes et versements assimilés		2 450	457	21	1 907	66
Dotations aux Provisions		13	5	75	291	234
Dotations aux Amortissements		112	10	4	95	4
Autres Charges opérationnelles		711	9	352	1 618	546
<b>TOTAL CHARGES OPERATIONNELLES</b>		<b>15 900</b>	<b>3 401</b>	<b>455</b>	<b>10 331</b>	<b>1 713</b>
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>		<b>23 890</b>	<b>2 378</b>	<b>424</b>	<b>22 578</b>	<b>1 490</b>
Produits Financiers		17	17	-	-	1
Charges Financières		2 804	-	-	2 261	543
<b>RESULTAT FINANCIER</b>		<b>- 2 787</b>	<b>17</b>	<b>-</b>	<b>2 261</b>	<b>542</b>
Part dans le résultat net des MEE		382	374	-	8	-
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>		<b>21 485</b>	<b>2 769</b>	<b>424</b>	<b>20 325</b>	<b>2 032</b>
Impôts		4 609	95	118	5 109	522
Résultat des activités destinées à être cédées		-	-	-	-	-
<b>RESULTAT DE LA PERIODE</b>		<b>16 876</b>	<b>2 863</b>	<b>307</b>	<b>15 215</b>	<b>1 510</b>
Participations ne donnant pas le contrôle		8 358	869	-	7 490	-
<b>Résultat des propriétaires de la société</b>		<b>8 518</b>	<b>1 996</b>	<b>307</b>	<b>7 724</b>	<b>1 510</b>



Compte de Résultat 31/12/2019 en K€	TOTAL ACTIVITE	CAPITAL INVESTISSEMENT	INTERMEDIATION	IMMOBILIER	IRD
Chiffre d'affaires	20 786	823	1 437	18 494	32
Résultat de l'activité de portefeuille	9 625	4 552	-	4 954	119
Autres Produits opérationnels	1 027	69	31	837	91
<b>TOTAL PRODUITS OPERATIONNELS</b>	<b>31 437</b>	<b>5 444</b>	<b>1 468</b>	<b>24 285</b>	<b>241</b>
Autres achats et charges externes	-	1 202	-	318	-
Charges de personnel	-	1 768	-	970	-
Impôts, taxes et versements assimilés	-	309	-	26	-
Dotations aux Provisions	80	23	2	48	7
Dotations aux Amortissements	90	10	4	60	15
Autres Charges opérationnelles	-	223	497	-	-
<b>TOTAL CHARGES OPERATIONNELLES</b>	<b>-</b>	<b>3 489</b>	<b>-</b>	<b>10 774</b>	<b>-</b>
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>14 453</b>	<b>1 955</b>	<b>649</b>	<b>13 510</b>	<b>1 662</b>
Produits Financiers	29	13	-	1	15
Charges Financières	-	-	-	1 729	-
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-</b>	<b>13</b>	<b>-</b>	<b>1 728</b>	<b>242</b>
Part dans le résultat net des MEE	125	515	-	640	-
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>12 621</b>	<b>1 453</b>	<b>649</b>	<b>12 422</b>	<b>1 904</b>
Impôts	-	30	186	4 083	655
Résultat des activités destinées à être cédées	-	-	-	-	-
<b>RESULTAT DE LA PERIODE</b>	<b>8 977</b>	<b>1 423</b>	<b>464</b>	<b>8 340</b>	<b>1 249</b>
Participations ne donnant pas le contrôle	-	557	-	3 083	-
<b>Résultat des propriétaires de la société</b>	<b>6 452</b>	<b>1 980</b>	<b>464</b>	<b>5 258</b>	<b>1 249</b>

## 9 Honoraires Commissariat aux comptes

Honoraires CAC 31/12/2019 en K€	Total	KPMG	Aequitas	Autres
CAC IRD	105	52	53	-
CAC filiales	130	44	79	6
Honoraires autres diligences liés à CAC IRD	-	-	-	-
Honoraires autres diligences liés à CAC Filiales	5	5	0	-
Autres prestations rendues par les CAC ou leur réseau juridique, fiscal, social IRD	-	-	-	-
Autres prestations rendues par les CAC ou leur réseau juridique, fiscal, social Filiales	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>239</b>	<b>101</b>	<b>132</b>	<b>6</b>