



AEQUITAS Audit

KPMG AUDIT NORD
159 avenue de la Mame
CS 75039
59705 Marcq en Baroeul Cedex
France

9 rue Delesalle
ZAC du Pré Catelan
59110 La Madeleine
France

*Groupe IRD SA (anciennement Institut
Régional de Développement de la région
Nord Pas-de-Calais SA)*
**Rapport des commissaires aux comptes sur les
comptes consolidés**

Exercice clos le 31 décembre 2016
Groupe IRD SA (anciennement Institut Régional de Développement de la région
Nord Pas-de-Calais SA)
40 rue Eugène Jacquet - 59700 Marcq-en-Baroeul
Ce rapport contient 96 pages

KPMG AUDIT NORD
159 avenue de la Mame
CS 75039
59705 Marcq en Baroeul Cedex
France

9 rue Delesalle
ZAC du Pré Catelan
59110 La Madeleine
France

Groupe IRD SA (anciennement Institut Régional de Développement de la région Nord Pas-de-Calais SA)

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

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2016

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016 sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société Groupe IRD SA (anciennement Institut Régional de Développement de la région Nord Pas-de-Calais SA), tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1 Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

2 Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- La société procède systématiquement, à chaque clôture, à un test de dépréciation des goodwill selon les modalités décrites dans la note 5.3 de l'annexe aux comptes consolidés. Nous avons examiné les modalités de mise en œuvre de ce test de dépréciation ainsi que les hypothèses utilisées, et nous avons vérifié que la note 6.1 de l'annexe donne une information appropriée. Les prévisions reposent sur des hypothèses qui ont par nature un caractère incertain, leur réalisation étant susceptible de différer parfois de manière significative des données prévisionnelles utilisées.
- La société procède systématiquement, à chaque clôture, à l'évaluation à la juste valeur des immeubles de placement selon les modalités décrites dans la note 5.5 de l'annexe aux comptes consolidés. Nous avons examiné les modalités de mise en œuvre de ces estimations ainsi que les données utilisées et les hypothèses retenues, et nous avons vérifié que les notes 6.2 et 6.11 de l'annexe donnent une information appropriée.
- La société procède systématiquement, à chaque clôture, à l'évaluation à la juste valeur de certains actifs financiers notamment les actions, parts de société et obligations convertibles du portefeuille Capital Développement selon les modalités décrites dans la note 5.8.1.1 de l'annexe aux comptes consolidés. Nous avons examiné les modalités de mise en œuvre de ces estimations ainsi que les hypothèses retenues, et nous avons vérifié que les notes 6.4 et 6.11 de l'annexe donnent une information appropriée.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

3 Vérification spécifique

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations données dans le rapport sur la gestion du groupe.

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

Marcq en Baroeul, le 28 avril 2017

La Madeleine, le 28 avril 2017

KPMG Audit Nord

Patrick Lequint
Associé

AEQUITAS Audit

Benoît Vanderschelden
Associé

GROUPE IRD

Comptes consolidés Arrêtés au 31 décembre 2016

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 2016.....	13
3 CONTEXTE DE L'ELABORATION DES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES.....	14
3.1 REFERENTIEL IFRS APPLIQUE.....	14
3.2 UTILISATION D'ESTIMATIONS ET HYPOTHESES, JUGEMENTS.....	16
3.3 REGROUPEMENT D'ENTREPRISES	17
3.4 ACQUISITION D'ACTIFS	18
4 PERIMETRE DE CONSOLIDATION.....	19
4.1 ÉVOLUTION DU PERIMETRE.....	21
4.1.1 <i>Acquisition ou création 2016</i>	21
4.2 METHODES DE CONSOLIDATION.....	22
4.2.1 <i>Entités contrôlées</i>	22
4.2.2 <i>Participations dans les entreprises associées et des co-entreprises</i>	23
4.2.3 <i>Sociétés exclues du périmètre</i>	24
4.3 ENTITES CONSOLIDEES.....	26
5 REGLES ET METHODES COMPTABLES	28

5.1	PERIODE DE CONSOLIDATION.....	28
5.2	RETRAITEMENTS PROPRES AUX COMPTES CONSOLIDES.....	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>	34
	5.5.3 <i>Risques inhérents à l'activité Immobilière</i>	34
5.6	IMMEUBLE D'EXPLOITATION.....	35
5.7	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES.....	36
5.8	ACTIFS FINANCIERS.....	36
	5.8.1 <i>Actifs Financiers non dérivés</i>	36
	5.8.1.1 Actifs financiers évalués à la juste valeur par résultat.....	36
	5.8.1.2 Placements détenus jusqu'à leur échéance.....	39
	5.8.1.3 Prêts et Créances.....	39
	5.8.1.4 Actifs financiers disponibles à la vente.....	39
	5.8.2 <i>Instruments Financiers dérivés actifs ou passifs</i>	39
	5.8.3 <i>Gestion du risque Financier</i>	40
	5.8.3.1 Risque de Crédit.....	40
	5.8.3.2 Risque de Liquidité.....	40
	5.8.3.3 Risque de Marché.....	40
5.9	STOCKS ET EN-COURS.....	41
5.10	CREANCES ET DETTES.....	41
5.11	EQUIVALENTS DE TRESORERIE.....	42
5.12	ACTIVITES DESTINEES A ETRE CEDEES.....	42
5.13	CAPITAUX PROPRES.....	43
	5.13.1 <i>Titres d'autocontrôle</i>	43
	5.13.2 <i>Bons de souscriptions d'actions remboursables</i>	43
5.14	ENGAGEMENT D'ACHATS DE TITRES MINORITAIRES.....	43
5.15	IMPOTS DIFFERES.....	44
5.16	PROVISIONS.....	44
5.17	INDEMNITES DE DEPART A LA RETRAITE & AVANTAGES AU PERSONNEL.....	45
5.18	RECONNAISSANCE DES PRODUITS.....	45
5.19	LOCATION SIMPLE : FRANCHISE DE LOYER.....	46

5.20	SUBVENTIONS.....	46
6	INFORMATIONS RELATIVES AUX PRINCIPAUX POSTES DE BILAN	47
6.1	GOODWILL.....	47
6.2	CONTENU ET EVOLUTION DES IMMOBILISATIONS.....	48
6.3	TITRES EVALUES PAR MISE EN EQUIVALENCE.....	51
6.4	ACTIFS FINANCIERS EVALUES A LA JUSTE VALEUR PAR RESULTAT :	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.....	59
6.7	CLIENTS ET COMPTES RATTACHES	60
6.8	AUTRES ACTIFS COURANTS.....	61
6.9	ACTIFS ET PASSIFS DESTINES A ETRE CEDES	62
6.10	TRESORERIE ET EQUIVALENT DE TRESORERIE	63
6.11	NIVEAU DE JUSTE VALEUR	63
6.12	CONTENU ET EVOLUTION DES PROVISIONS.....	65
6.13	ACTIFS ET PASSIFS D'IMPOTS DIFFERES	66
6.14	PRODUITS DERIVES AYANT UNE JUSTE VALEUR NEGATIVE.....	67
6.15	ÉCHEANCIER DES DETTES	68
6.15.1	<i>Lease Back</i>	70
6.16	FURNISSEURS ET COMPTE RATTACHES.....	71
6.17	ACTIF ET PASSIF D'IMPOTS COURANTS.....	71
6.18	AUTRES PASSIFS COURANTS :	72
7	INFORMATIONS RELATIVES AUX PRINCIPAUX POSTES DU COMPTE DE RESULTAT	73
7.1	CHIFFRE D'AFFAIRES.....	73
7.2	RESULTAT DE L'ACTIVITE DE PORTEFEUILLE.....	75
7.3	AUTRES PRODUITS OPERATIONNELS.....	76
7.4	AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES.....	76
7.5	CHARGES DE PERSONNEL.....	77
7.6	IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES	77

7.7	PROVISIONS	77
7.8	AMORTISSEMENTS	78
7.9	AUTRES CHARGES OPERATIONNELLES	78
7.10	PRODUITS FINANCIERS	79
7.11	CHARGES FINANCIERES	79
7.12	IMPOTS SUR LES SOCIETES.....	80
7.13	DETERMINATION DU NOMBRE D' ACTION ET DU RESULTAT PAR ACTION	82
7.14	LOCATION SIMPLE.....	83
7.15	TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES.....	83
7.16	ENGAGEMENTS HORS BILAN	84
	7.16.1 Engagements accordés :	84
	7.16.2 Engagements reçus :	85
8	INFORMATIONS EN MATIERE D'ANALYSE SECTORIELLE	86
9	HONORAIRES CAC	92

I. BILAN CONSOLIDE Normes IFRS

ACTIFS en K€	Note	31/12/2016	31/12/2015
Goodwill	6.1	391	391
Autres Immobilisations incorporelles	6.2	165	153
Immeubles de placement	6.2	179 593	140 598
Autres Immobilisations corporelles	6.2	101	122
Titres évalués par mise en équivalence	6.3	11 543	13 719
Actifs financiers évalués à la juste valeur	6.4	93 042	85 921
Impôts différés actifs	6.13	519	357
Autres actifs non courants	6.5	2 964	4 419
ACTIF NON COURANT		288 318	245 680
Stock, produits et services en cours	6.6	6 712	6 051
Clients et comptes rattachés	6.7	3 575	3 437
Autres actifs courants	6.8	5 415	4 206
Impôts Courants	6.17	354	108
Trésorerie et équivalent de trésorerie	6.10	16 993	16 899
Actifs destinés à être cédés	6.9	575	15 961
ACTIF COURANT		33 624	46 661
TOTAL DES ACTIFS		321 942	292 341

PASSIFS en K€		Note	31/12/2016	31/12/2015
Capital souscrit			44 275	44 275
Primes d'émission			13 185	13 185
Réserves			29 392	28 791
Résultat			4 562	3 242
Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société			91 414	89 493
Participations ne donnant pas le contrôle			60 795	59 014
Résultat des participations ne donnant pas le contrôle			1 150	441
Capitaux Propres			153 359	148 949
Obligations		6.15	12 300	15 300
Emprunts long-terme		6.15	72 473	66 430
Produits dérivés ayant une juste valeur négative		6.14	960	1 178
Provisions non courantes		6.12	326	120
Impôts différés passifs		6.13	10 650	9 830
Autres passifs non courants		6.15	28 473	18 811
Passifs non courants			125 182	111 669
Fournisseurs et comptes rattachés		6.16	4 962	2 646
Impôts Courants		6.17	1 698	217
Dettes financières courantes		6.15	12 508	10 367
Provisions (courant)		6.12	-	-
Autres passifs courants		6.17	24 233	18 495
Passifs destinés à être cédés			-	-
Passifs Courants			43 401	31 725
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS			321 942	292 341

II. COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE Normes IFRS

Compte de Résultat en K€		Note	31/12/2016	31/12/2015
Chiffre d'affaires		7.1	13 481	16 929
Résultat de l'activité de portefeuille		7.2	7 726	5 420
Autres Produits opérationnels		7.3	576	333
TOTAL PRODUITS OPERATIONNELS			21 783	22 682
Autres achats et charges externes		7.4	- 4 744	- 5 192
Charges de personnel		7.5	- 4 574	- 6 296
Impôts, taxes et versements assimilés		7.6	- 1 856	- 1 869
Dotations aux Provisions		7.7	121	- 745
Dotations aux Amortissements		7.8	- 32	- 95
Autres Charges opérationnelles		7.9	- 678	- 267
TOTAL CHARGES OPERATIONNELLES			- 11 763	- 14 463
RESULTAT OPERATIONNEL			10 020	8 219
Produits Financiers		7.10	125	134
Charges Financières		7.11	- 2 466	- 3 338
RESULTAT FINANCIER			- 2 340	- 3 204
Part dans le résultat net des MEE			447	505
RESULTAT AVANT IMPOT			8 127	5 520
Impôts		7.12	- 2 415	- 1 837
Résultat des activités destinées à être cédées			-	-
RESULTAT DE LA PERIODE			5 712	3 683
Participations ne donnant pas le contrôle			1 150	441
Résultat des propriétaires de la société			4 562	3 242

Résultat par action part du groupe	31/12/2016	31/12/2015
Résultat de la Période	4 562	3 242
Résultat par action	1,58	1,13
Résultat dilué par action	1,58	1,08

III. ETAT DU RESULTAT GLOBAL

Etat du résultat global de la période	Note	31/12/2016	31/12/2015
Résultat de la période		5 712	3 683
Éléments qui ne seront pas reclassés ultérieurement en résultat			
Réévaluation du passif net au titre des régimes à prestations définies		- 42	- 19
Impact changement immeuble exploitation / placement	6.2	-	-
Impôt lié		14	6
Éléments susceptibles d'être reclassés en résultat			
Couvertures de flux de trésorerie – partie efficace de la variation de juste valeur	6.14	218	631
Impôt lié		- 73	- 210
Autres éléments du résultat global nets d'impôts		115	408
Résultat global total de la période		5 826	4 091
		4 703	3 525
		1 123	566

IV. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

En K€	Note	31/12/2016	31/12/2015
Résultat net des sociétés intégrées		5 265	3 179
Amortissements et Provisions	7.7, 7.8	-79	2 730
Charge d'impôt	7.12	2 415	1 837
Produits de placements (Dividendes et intérêts)		-928	1 259
Charges financières	7.11	2 593	3 295
Plus ou moins values de cession d'immobilisations	6.2	-1 002	1 183
Impact variation des juste valeurs	6.2, 6.4	-6 313	4 551
Marge brute d'auto-financement		1 951	4 047
Variations du BFR		-4 924	4 000
Intérêts payés		-2 582	3 290
Impôts sur le résultat payés		-1 182	149
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles (A)		-6 737	4 608
Acquisition ou augmentation de l'actif immobilisé	6.2, 6.4	-47 099	26 627
Cessions ou diminutions de l'actif immobilisé	6.2, 6.4	48 357	21 122
Incidence des variations de périmètre		-3 513	939
Dividendes reçus		229	125
Intérêts encaissés		700	1 134
Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement (B)		-1 326	5 186
Augmentation de capital de la société mère		0	-
Var. des intérêts minoritaires sur aug. de capital		702	8 911
Variation actions propres		343	11
Dividendes versés		-1 590	1 363
Emissions d'emprunts	6.15	23 815	11 353
Remboursement des dettes financières	6.15	-15 025	18 284
TOTAL DES FLUX DE FINANCEMENT (C)		8 245	606
Trésorerie ouverture		16 812	16 784
Trésorerie décaantie		0	-
Trésorerie clôture	6.10	16 993	16 812
Variation de trésorerie courante		181	28

En K€	Ouverture	Variation	Clôture
Trésorerie Brute	16 899	94 993	16

Solides débiteurs et concours bancaires courants	86	-	86	-
Trésorerie Nette	16 812	181	993	16

V. VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Variation de capitaux propres	capital	Prime	Actions propres	Juste valeur des instruments dérivés	Réserves consolidées.	Résultats non distribués	Total	Participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
Capitaux propres au 31/12/2014	44 275	13 185	-492	-1 063	28 639	3 953	88 507	53 058	141 562
Résultat de la période	-	-	-	-	-	3 242	3 242	441	3 683
Autres éléments du résultat Global	-	-	-	294	11	-	283	125	408
Résultat Global de la période	-	-	-	294	11	3 242	3 525	555	4 091
Contributions et distributions	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Affectation résultat	-	-	7	9	3 951	- 3 953	-	-	-
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribution de dividendes	-	-	-	-	1 004	-	1 004	359	1 363
Engagement d'achats sur titres minoritaires	-	-	-	-	1 293	-	1 293	369	1 662
Titres d'autocontrôle	-	-	11	-	-	-	11	-	11
Total des contributions et distributions	-	-	18	9	1 654	- 3 953	2 308	728	3 036
Variation des parts d'intérêts	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variation de périmètre sans modification du contrôle	-	-	-	57	2 821	-	2 878	9 224	12 102
Variation de périmètre avec prise du contrôle	-	-	-	-	3 104	-	3 104	2 655	5 759
Total des variations des parts d'intérêts	-	-	-	57	283	-	226	5 559	6 333
Capitaux propres au 31/12/2015	44 275	13 185	-510	-693	29 999	3 242	69 498	59 455	148 949
Résultat de la période	-	-	-	-	-	4 562	4 562	1 150	5 712
Autres éléments du résultat Global	-	-	-	166	-25	0	141	-27	115
Résultat Global de la période	-	-	-	166	-25	4 562	4 703	1 123	5 827
Contributions et distributions	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Affectation résultat	-	-	27	3	3 212	- 3 242	-	-	-
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribution de dividendes	-	-	-	-	- 1 495	0	- 1 495	-94	- 1 589
Engagement d'achats sur titres minoritaires	-	-	-	-	- 698	0	- 698	- 415	- 1 114
Titres d'autocontrôle	-	-	343	-	0	0	343	0	343
Total des contributions et distributions	-	-	370	3	1 019	- 3 242	- 1 850	- 510	- 2 360
Variation des parts d'intérêts	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variation de périmètre sans modification du contrôle	-	-	-	-	- 2 827	-	- 2 827	- 869	- 3 696
Variation de périmètre avec prise du contrôle	-	-	-	-	1 895	-	1 895	2 745	4 640
Total des variations des parts d'intérêts	-	-	- 140	- 524	30 051	4 562	91 414	1 876	153 359
Capitaux propres au 31/12/2016	44 275	13 185	-140	-524	30 051	4 562	91 414	61 945	153 359

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS 31 DECEMBRE 2016

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 du Nord Pas de Calais, de contribuer au développement économique régional, de favoriser la dynamique des territoires et offrir une gamme complète de solutions financières et de conseils pour accompagner les entreprises dans leur croissance.

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

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

Les comptes consolidés au 31/12/2016 présentés ci-dessous sont exprimés en milliers d'euros et ont été arrêtés par le Conseil d'Administration en date du 25/04/2017. Ils seront également soumis à l'approbation de la prochaine assemblée générale qui se tiendra

le 20/06/2017. Celle-ci se réserve le droit de modifier les comptes de la société néanmoins arrêtés par le conseil. Il y aura une proposition de distribution de dividende de 0.52ct l'action soumise au vote de l'assemblée générale.

2 FAITS CARACTERISTIQUES 2016

L'exercice clos le 31 décembre 2016 du Groupe IRD a été marqué par les événements suivants :

- Cession de l'immeuble portant le siège social de Norpac.
- Démarrage des Chantiers de 2 futurs sièges sociaux sur la commune de Villeneuve d'Ascq.
- Acquisitions de 2 immeubles de bureaux loués à 100% sur la métropole Lilloise
- Signature d'un acte de VEFA pour la construction d'un immeuble passif, loué à 100% à sa réception.
- Acquisition de 7 Maisons individuelles sur la commune de Marcq-en-Barœul.
- Signature de 8 cessions au sein du pôle Habitat.
- Augmentation des dossiers mis en versement en Capital Investissement (+7%)
- Souscription au Fonds GEI 2 pour 10 M€
- Remboursement par le Fonds GEI 1 de 75% de l'engagement du groupe.
- Niveau significatif du portefeuille d'affaires de Nord Transmission à la fin 2016

3 CONTEXTE DE L'ELABORATION DES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

Les comptes consolidés sont établis en euros sur la base des comptes sociaux au 31/12/2016 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 2016. 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 01/01/2015 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 2016 est disponible à l'adresse suivante :
http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm

3.1 Référentiel IFRS appliqué

Le référentiel appliqué comprend les normes IFRS 1 à 8 et les normes IAS (International Accounting Standards) 1 à 41, ainsi que leurs interprétations telles qu'adoptées dans l'Union européenne au 31 décembre 2016.

Normes IFRS et interprétations IFRIC applicables à compter du 1^{er} janvier 2016 :

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

- IAS 1 – Présentation des états financiers : Initiative informations à fournir (pertinence, cohérence, et lisibilité de l'annexe aux états financiers)
- IAS 16 et IAS 38 – Immobilisations corporelles et incorporelles : Clarifications sur les modes d'amortissement acceptables
- IAS 16 et IAS 41 – Immobilisations corporelles agricoles : Traitement comptable des plantes productrices
- IAS 19 – Avantages du personnel : Cotisations des membres du personnel
- IFRS 11 – Partenariats : Comptabilisation des acquisitions d'intérêts dans des entreprises communes

- Améliorations annuelles des normes IFRS 2010-2012
 - IFRS 2 – Paiements à base d'actions : Définition des conditions d'acquisitions des droits
 - IFRS 3 – Regroupement d'entreprises : Comptabilisation des paiements conditionnels
 - IFRS 8 – Secteurs opérationnels : Regroupement des secteurs opérationnels et réconciliation des actifs par segment
 - Amendement des bases de conclusions d'IFRS 13 : Débiteurs et créditeurs à court terme
 - IAS 24 – Informations relatives aux parties liées : Principaux dirigeants

- Améliorations annuelles des normes IFRS 2012-2014 :
 - IFRS 5 – Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées (modification dans les modalités de la cession envisagée)
 - IFRS 7 – Instruments financiers : Informations à fournir
 - IAS 34 – Information financière intermédiaire

- IAS 27 – Etats financiers individuels : Utilisation de la méthode de la mise en équivalence dans les états financiers individuels.

- IFRS 10, 11 et 12 : Entités d'Investissements : Application de l'exception à la consolidation.

Le groupe n'a pas appliqué par anticipation ces normes, et amendements dans les comptes consolidés au 31 décembre 2016. L'impact de ces normes sur les résultats et la situation du groupe est en cours d'évaluation mais ne présentera pas d'impacts significatifs.

3.2 Utilisation d'estimations et hypothèses, jugements

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

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

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

Outre l'utilisation de ces estimations, la direction du Groupe fait l'usage de jugements pour définir le traitement comptable adéquat de certaines activités et transactions lorsque les normes et interprétations IFRS en vigueur ne traitent pas de manière précise des problématiques comptables 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^{er} janvier 2009, le Groupe applique IFRS 3 Regroupement d'entreprises pour la comptabilisation des regroupements d'entreprises. Le changement de méthode comptable a été appliqué de façon prospective.

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

Montant égal à la différence entre :

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

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

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

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

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

3.4 Acquisition d'actifs

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

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

4 PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Les comptes consolidés du groupe IRD au 31 décembre 2016 reprennent les comptes des sociétés suivantes :

Société	Adresse	Numéro de téléphone
2C INVEST	236 bd Marechal Leclerc - 63000 TOULON	Toulon 523 968 915
ADER	8 rue de Lorraine - 54840 GONDREVILLE	Nancy 501 811 917
AMENAGEMENT ET TERRITOIRES	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 518 329 548
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 377 594 801
ARTOIS EXPANSION	Créantole, rue Kepler - 82223 SAINT LAURENT BLANGY	Aras 502 366 883
AVENIR & TERRITOIRES	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 508 242 112
ART COMMERCES	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Roubaix Tourcoing 807 870 645
BATIXA	300 Rue de Lille - 59520 MARQUETTE LEZ LILLE	Lille 444 038 671
BATIXIS	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 433 878 154
CIE METROPOLITAINE D'INVESTISSEMENT	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Roubaix-Tourcoing 8 353 720 667
CONSTRUIRE DEMAIN	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 504 404 874
COTE OPALE EXPANSION	24 Bd des allées - 62100 CALAIS	Boulogne sur Mer 501 708 051
CROISSETTE	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 533 473 342
CROISSANCE NORD PAS DE CALAIS	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 381 937 362
DES DEUX PONTS	2 avenue de Kaerst - 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 EURALLIE	Lille 750 663 726
FEE DES REVES	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 518 873 885
FIMMO 2007	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 499 479 087

Périmètre de consolidation (suite)

Société	Siège social	N.RCS
FINOVAM	323 Bd du Président Hoover 59000 LILLE	Lille 799 393 874
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 483 224 240
GENERATION 2020	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille 491 358 867
IDEF	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille B 484 774 516
MMO 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
MILLEPERTUIS	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille 322 451 337
NORO TRANSMISSION	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille B 433 663 877
RESAILLANCE CONSEIL	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille B 432 791 531
GRAND HAINAUT EXPANSION	3 Avenue du Sénateur Girard - 59300 VALENCIENNES	Valenciennes 382 490 811
SCI BUREAUX DU SART	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 452 063 704
SCITOUR EURAVENIR	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 499 398 584
SCISIRS	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 803 698 559
SCI DU 36	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 807 804 695
SCILES JARDINS D'EAU 1	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 812 753 663
SCILES JARDINS D'EAU 2	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 812 854 833
SCI ATC MARQUETTE	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 814 340 824

4.1 Évolution du périmètre

4.1.1 Acquisition ou création 2016

- BATIXIS a racheté 320 parts de la SCI FEE DES REVES à des tiers.
- GROUPE IRD SA a racheté :
 - 20 titres de la société CROISSANCE à des tiers.
 - 30 748 de titres de la société EPARGNANCE à des tiers
- Rachat par CROISSANCE de 11 titres de la société NORD CREATION à des tiers

4.1.2 Cession, déconsolidation et changement de méthodes de consolidation

- GROUPE IRD SA a également cédé la totalité des titres de la société CMI à des tiers, ce qui entraîne une sortie de périmètre par la déconsolidation de ces titres
- Par le rachat des titres complémentaires de la SCI EPHIMMO, le groupe prend le contrôle à 100% de cette structure qui était détenue à 40% avec un changement de méthode de consolidation passant d'une Mise en équivalence à une Intégration globale.
- MILLEPERTUIS a fait l'objet d'une liquidation en date du 20/06/2016.

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

- Au cours de l'année 2016, CONSTRUIRE DEMAIN a réalisé un coup d'accordéon par une réduction de capital suivi d'une augmentation puis d'une réduction de capital. Ce qui n'a pas entraîné de modifications significatives du taux de détention du groupe dans celles-ci.
- Les sociétés IDEF et RESALLIANCE CONSEIL ont, quant à elle, procédé à une réduction de capital avec remboursement d'une partie du capital aux actionnaires. Cette opération laisse à l'identique les taux de détention.
- GROUPE IRD a cédé 100 titres GENERATION 2020 à des tiers pour un montant de 100 K€ portant le pourcentage de contrôle à 33.82% contre 38.01% au 31/12/2015. GROUPE IRD conserve, tout de même le contrôle des activités opérationnelles, reste l'actionnaire principal, conserve la présidence du conseil d'administration et est présent au comité d'investissement.
- GROUPE IRD SA a également cédé 857 parts et BATIXIS 796 parts soit la totalité des titres détenus, de la SCI DU 36. Cette cession à des tiers ne prive pas le groupe du contrôle mais porte tout de même le pourcentage de 56.05% à 40%.

- Des augmentations de capital au sein des JARDINS D'EAU 1 et JARDINS D'EAU 2 ont été souscrites par AVENIR ET TERRITOIRES qui détiennent 100% des parts.
- A&T COMMERCES a également lancé une augmentation de capital à la quelle BATIXIS a souscrit avec un effet dilutif sans changement de la nature du contrôle.

4.2 Méthodes de consolidation

4.2.1 Entités contrôlées

- **Définition du contrôle**

Le contrôle existe lorsque le Groupe (i) détient le pouvoir sur une entité, (ii) est exposé ou a droit à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité et (iii) a la capacité d'exercer son pouvoir sur l'entité de manière à influencer le montant des rendements qu'il obtient.

- **Méthode de l'intégration globale**

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

- **Modification de pourcentages d'intérêt au sein de filiales consolidées**

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

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

- **Définition**

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

- **Méthode de la mise en équivalence**

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

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

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

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

4.2.3 Sociétés exclues du périmètre :

- **Restrictions sévères et durables sur les transferts de fonds vers l'entreprise consolidante**

Les caractéristiques propres des ESH (Entreprises Sociales pour l'Habitat) sont telles que la condition relative aux avantages (rendements) n'est pas remplie du fait des contraintes en matière de distribution de dividendes et de détermination du prix de cession des titres. Ainsi les ESH ne sont pas contrôlées au sens d'IFRS 10. Les sociétés ESH sont exclues du périmètre de consolidation.

- **Participations sous influence notable détenues par les organismes de capital risques, des fonds de placement, des trusts ou des entités similaires.**

Par ailleurs, le groupe IRD exploite une activité de capital développement au travers de ses filiales CROISSANCE NORD PAS DE CALAIS, ALLIANSYS, IDEF, GRAND HAINAUT EXPANSION, GRAND LILLE EXPANSION, COTE OPALE EXPANSION, ADER, ARTOIS EXPANSION, INOVAM, CONSTRUIRE DEMAIN, FINOVAM et 2C INVEST.

Ces sociétés ont pour objet la structuration financière de haut de bilan de sociétés dans lesquelles elles prennent des participations. Ces sociétés peuvent donc être qualifiées de sociétés d'investissement. Les titres acquis dans ce cadre n'ayant pas pour vocation à demeurer durablement à l'actif et le groupe IRD 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 » (voir § 5.8 ci-après).

Dans le même esprit, le groupe IRD a développé une activité de capital développement appliquée à l'immobilier au travers des sociétés BATIXIS et BATIXIA qui sont donc qualifiées d'entités d'investissement dont les participations au travers de SCI présentent également un caractère de d'actifs financiers évalués à la juste valeur par résultat et sont valorisées conformément aux principes présentés en § 5.5.

- **Sociétés Coopératives**

La SA GROUPE IRD détient 23% de la société Nord Financement relevant du statut de coopérative financière. Selon la norme IAS 28R, une présomption d'influence notable pourrait entraîner une mise en équivalence de la structure. Cependant, le statut coopératif n'octroyant pas 23% des droits de vote (1 homme = 1 voix), et la convention d'association passée avec le crédit coopératif donnant le pouvoir à cette dernière de fixer les rémunérations ainsi qu'un droit de veto sur les dossiers d'autres partenaires amènent le groupe IRD à exclure Nord Financement du périmètre de consolidation.

4.3 Entités consolidées

Entités	Activités	31/12/2016			31 DECEMBRE 2015		
		% 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
2C INVEST	Capital Investissement	43,37%	43,29%	MEE	43,37%	43,27%	MEE
ADER	Capital Investissement	22,54%	18,64%	MEE	21,94%	18,16%	MEE
ALLIANSYS - NORD CREATION	Capital Investissement	64,64%	40,38%	IG	64,64%	40,46%	IG
AMENAGEMENT ET TERRITOIRES	Immobilier	100,00%	99,65%	IG	100,00%	99,57%	IG
AMENAGEMENT ET TERRITOIRES HERLIES	Immobilier	100,00%	99,65%	IG	100,00%	99,57%	IG
AMENAGEMENT ET TERRITOIRES HALLUIN	Immobilier	100,00%	99,65%	IG	100,00%	99,57%	IG
ARTOIS EXPANSION	Capital Investissement	87,50%	35,33%	IG	87,50%	35,40%	IG
AVENIR & TERRITOIRES	Immobilier	40,32%	40,19%	IG	40,32%	40,15%	IG
A&T COMMERCES	Immobilier	59,87%	59,66%	IG	78,46%	78,12%	IG
BATXA	Immobilier	18,00%	17,94%	MEE	18,00%	17,92%	MEE
BATWS	Immobilier	100,00%	99,65%	IG	100,00%	99,57%	IG
CIE METROPOLITAINE D'INVESTISSEMENT	Immobilier	93,61%	93,61%	IG	93,61%	93,61%	IG
CONSTRUIRE DEMAIN	Capital Investissement	55,00%	32,40%	IG	55,00%	32,46%	IG
COTE D'OPALE EXPANSION	Capital Investissement	60,07%	24,26%	IG	60,07%	24,30%	IG
CROSETTE	Immobilier	55,00%	54,81%	IG	55,00%	54,76%	IG
CROISSANCE NORD PAS DE CALAIS	Capital Investissement	61,26%	58,92%	IG	61,26%	59,06%	IG
DES DEUX PONTS	Immobilier	100,00%	99,65%	IG	100,00%	99,57%	IG
EPARGNANCE	Immobilier	80,80%	80,60%	IG	76,67%	76,67%	IG
EPHIMMO	Immobilier	100,00%	40,18%	IG	40,00%	16,06%	MEE

Entités consolidées (suite)

Entités	Activités	31/12/2016			31 DECEMBRE 2016		
		% Contrôle	% d'intérêts	Méthode des consolidations	% Contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation
FEE DES REVES	Immobilier	100,00%	99,65%	IG	95,58%	95,18%	IG
FIMMO 2007	Immobilier	100,00%	40,18%	IG	100,00%	40,15%	IG
FINOVAM	Capital Investissement	50,00%	9,75%	MEE	50,00%	9,77%	MEE
GRAND LILLE EXPANSION	Capital Investissement	58,98%	23,01%	IG	56,98%	23,05%	IG
FONCIERE DE LA PILATERIE	Immobilier	100,00%	99,65%	IG	100,00%	99,57%	IG
FORELOG	Immobilier	95,00%	95,00%	IG	95,00%	95,00%	IG
GENERATION 2020	Capital Investissement	33,82%	33,82%	IG	38,01%	38,01%	IG
IDEF	Capital Investissement	30,43%	30,43%	IG	30,43%	30,43%	IG
IMMO AVELIN	Immobilier	100,00%	59,66%	IG	100,00%	99,57%	IG
IMMOBILIERE ET TERRITOIRES	Immobilier	100,00%	99,65%	IG	100,00%	99,57%	IG
INOVAM	Capital Investissement	40,39%	19,51%	IG	40,39%	19,55%	IG
MAP HOLDING	Conseil	0,00%	0,00%	SORTIE	100,00%	94,90%	SORTIE
MARKET AUDIT	Conseil	0,00%	0,00%	SORTIE	100,00%	94,90%	SORTIE
MALLEPERTHUIS	Immobilier	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
NORD TRANSMISSION	Intermédiation	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
RESALLIANCE CONSEIL	Conseil	94,90%	94,90%	IG	94,90%	94,90%	IG
GRAND HAINAUT EXPANSION	Capital Investissement	54,07%	21,83%	IG	54,07%	21,88%	IG
SCI BUREAUX DU SART	Immobilier	100,00%	40,19%	IG	100,00%	40,16%	IG
SCI TOUR EURAVENIR	Immobilier	100,00%	40,18%	IG	100,00%	40,15%	IG
SCI DU 36	Immobilier	40,00%	40,00%	IG	56,05%	56,02%	IG
SCI SIRS	Immobilier	100,00%	99,65%	IG	100,00%	99,57%	IG
SCI LES JARDINS D'EAU 1	Immobilier	100,00%	40,19%	IG	100,00%	46,09%	IG
SCI LES JARDINS D'EAU 2	Immobilier	100,00%	40,20%	IG	100,00%	46,09%	IG
SCI ATC MARQUETTE	Immobilier	100,00%	59,66%	IG	100,00%	78,13%	IG
TOUS TERRAINS ASSOCIES	Conseil	0,00%	0,00%	SORTIE	100,00%	94,90%	SORTIE

IG : Intégration globale

MEE : MEE

5 REGLES ET METHODES COMPTABLES

5.1 Période de consolidation

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

5.2 Retraitements propres aux comptes consolidés

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

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

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

5.3 Goodwill

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

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

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

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

5.4 Autres Immobilisations incorporelles

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

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

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

5.5 Immeubles de placements

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

Les immeubles concernés sont détenus par GROUPE IRD SA et ses filiales immobilières BATXIS, BATXIA, FORELOG, BUREAUX DU SART, AVENIR & TERRITOIRES, SCI IMMO AVELIN, SCI EPHIMMO, SCI FIMMO 2007, SCI TOUR EURAVENIR, SCI DES DEUX PONTS, SCI FEE DES REVES, FONCIERE DE LA PILATERIE, SCI SIRIS, SCI DU 36, SCI ATC MARQUETTE, AVENIR & TERRITOIRES COMMERCES, LES JARDINS D'EAU 1, et LES JARDINS D'EAU 2.

Dans les comptes consolidés, les immeubles de placement ont fait l'objet d'une évaluation financière en interne, conformément aux principes de juste valeur d'IAS 40 - sur les bases décrites ci-après, la variation de juste valeur est constatée par le biais du résultat. Cette juste valeur est qualifiée de niveau 3 (déterminée à l'aide de données non observables).

5.5.1 Immobilier d'entreprise

La valorisation financière se fait par application d'un taux de capitalisation sur le montant d'un loyer annuel récurrent. Le loyer servant de base de référence n'est pas systématiquement celui facturé. Afin d'être en phase avec l'évolution du marché immobilier qui prend désormais comme base de loyer l'évolution de l'indice ILAT (Indice de Loyer des Activités Tertiaires), le loyer de référence retenu est le suivant :

- Calcul d'un loyer « économique » correspondant au loyer indexé par rapport à la variation de l'indicateur ILAT sur la même année.
- Prise en compte du loyer « facturé »

2 cas de figure possible :

- Si le loyer « économique » est inférieur au loyer « facturé », le loyer « économique » est retenu comme base de valorisation.
- Si le loyer « économique » est supérieur au loyer « facturé », le loyer « facturé » est retenu comme base de valorisation.

Pour valoriser les immeubles, c'est donc le montant de loyer le plus faible qui est retenu comme base de valorisation.

Pour rappel, l'indicateur ILAT reprend les éléments suivants pondérés :

- 50% inflation
- 25% Indice Cout de la Construction (ICC)
- 25% Produit Intérieur Brut (PIB)

Le taux retenu se compose de 3 éléments :

- Un facteur représentatif du taux du marché financier : la moyenne du TME des 10 dernières années avec un taux plancher minimum fixé à 3.30%. Précédemment, le taux utilisé était le TME moyen 5 ans. Afin d'être en phase avec la durée moyenne des financements immobiliers, le groupe valorise désormais sur cette moyenne de 10 ans.
- Un facteur représentatif du rendement minimum attendu par le marché immobilier :
 - Immeubles de commerce : 1,24 %
 - Immeubles de bureaux : 1,34 %
 - Immeubles de logistique : 2,51 %

- 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 4 critères : l'emplacement, la fongibilité, la capacité du bien à se valoriser dans le temps, le risque preneur. Les notations en résultant génèrent un taux de rendement additionnel attendu propre au bien immobilier, ce taux peut varier de 0,40 % à 8,90 %.
- Un facteur supplémentaire est rajouté aux immeubles de placement ayant un locataire unique bénéficiant d'un bail d'une durée ferme d'au moins 6 ans. Ce nouveau facteur a un impact direct sur le taux de capitalisation en fonction d'une table dégressive, si la durée ferme résiduelle est supérieure à 6 ans alors une prime négative est appliquée au taux de capitalisation et inversement si la durée ferme résiduelle est inférieure à 6 ans.
Ce taux peut s'échelonner de - 0,15% à 0,75% en fonction de la durée restante du bail.
- Il est ensuite appliqué un coefficient de vétusté sur la valeur ainsi obtenue afin de tenir compte du vieillissement du bien et de la nécessité d'engager à terme des travaux importants d'entretien et de réparation. Ce coefficient représente 1% de la valeur brute en construction et agencements par année d'ancienneté.
- 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.
- Enfin, par prudence, il est appliqué un plafonnement aux montants ainsi calculés en limitant le loyer servant de base aux calculs à 3,5 fois le TME moyen des 10 dernières années appliqué à la valeur brute comptable.
- 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 1^{ère} année d'acquisition.
- Par ailleurs, dès lors qu'un bien a fait l'objet d'une évaluation immobilière, cette dernière prévaut sur toute autre approche

- La valorisation d'une SCI avec un droit au bail diffère de la valorisation des autres SCI. La même méthode est reprise (détermination d'une plus-value latente sur l'immeuble à laquelle on rajoute la situation nette de la SCI pour obtenir la juste valeur de cette SCI) mais 3 éléments sont calculés différemment, à savoir : la détermination de la VNC et de la valeur financière de l'immeuble et la situation nette de la SCI.

- La VNC des immeubles en CBI, rachetés par la SCI donnant lieu à un droit au bail inscrit à l'actif de la SCI, est égale à ce droit au bail minoré du cumul des amortissements dérogatoires.

$$VNC = [\text{Droit au bail} - \text{Cumul des amortissements dérogatoires}]$$

- La valeur financière de l'immeuble, calculée en divisant les loyers annuels par un taux d'actualisation, doit être minorée du capital restant dû sur le CBI pour ainsi obtenir le prix de revente de cet immeuble.

$$\text{Valeur financière} = [\text{Valeur de rendement} - \text{Capital restant dû sur le CBI}]$$

- La situation nette de la SCI doit être corrigée des amortissements dérogatoires.

$$\text{Situation nette corrigée} = [\text{Situation nette} - \text{Cumul des amortissements dérogatoires}]$$

- Dernier point, la valorisation du bâtiment ne peut pas être plafonnée.

5.5.2 Immobilier d'habitat

La valorisation pour les logements de plus de 5 ans s'établit sur la base d'un prix de vente au m² issu de la base historique des cessions des 12 derniers mois de FORELOG, à laquelle on applique un coefficient de 1% de la valeur brute en construction et agencement par année d'ancienneté. La date initiale pour le calcul de cette vétusté correspond à la date de livraison du bien.

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

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

Par mesure de prudence, des expertises immobilières peuvent être réalisées pour vérifier la pertinence des valorisations issues de l'indicateur externe. Si des écarts significatifs venaient à apparaître en appliquant l'une des méthodes citées ci-dessus, nous nous réservons la possibilité de faire appel à minima à 2 agences immobilières du secteur pour expertiser les biens 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 :

- IRD Nord Pas-de-Calais 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-Barceul sur le « campus Entreprises et Cités ». Au 31/12/2014, toutes les équipes du groupe se sont installées sur ce campus. La partie occupée du campus (dite d'exploitation) étant faible, et celle-ci ne pouvant être vendue séparément de la partie immeuble de placement, le groupe IRD considère donc que 100% du campus Entreprises et Cités est à classer en immeuble de placement conformément aux conditions prévues par la norme IAS 41.10.

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

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

5.7 Autres immobilisations corporelles

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

Les durées d'amortissement pratiquées sont :

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

5.8 Actifs financiers

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 et actifs financiers disponibles à la vente.

5.8.1.1 Actifs financiers évalués à la juste valeur par résultat

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

En application des normes IAS 32 et 39, 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 participations dans les entreprises associées ou des coentreprises détenus par des organismes de capital risque (application des principes fixés par les normes IAS 31-1, IAS 28-1, IAS 39-9, 39-46, 39-55)
- 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.

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.

Pour les valeurs ne faisant pas l'objet d'une évaluation sur un marché réglementé, les principes suivants ont été retenus, principes préconisés par les « Valuation Guidelines » établies par des organisations professionnelles européennes (AFIC, EVCA, BVCA) :

- Référence au prix d'investissement récent, les valeurs détenues depuis moins de 12 mois sont valorisées à leur coût d'acquisition.
- Référence à la valeur de transaction lorsqu'un investissement récent dans cette société a été effectué par un tiers, dans un contexte jugé normal.
- Référence aux informations financières de l'entreprise à savoir :
 - Le résultat courant, auquel est appliqué un multiple raisonnable,
 - Les capitaux propres, retraités éventuellement des plus ou moins-values latentes significatives (fonds commerciaux, activités sectorielles reconnues)
 - Les perspectives de résultat

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.

5.8.1.4 Actifs financiers disponibles à la vente

Les actifs financiers disponibles à la vente sont des actifs financiers non dérivés qui sont désignés comme disponibles à la vente ou ne sont classés dans aucune des catégories précédentes. Après leur comptabilisation initiale, ils sont évalués à la juste valeur et toute variation en résultant est comptabilisée en autres éléments du résultat global et présentée au sein des capitaux propres dans la réserve de juste valeur.

5.8.2 Instruments Financiers dérivés actifs ou passifs

Le groupe IRD utilise des instruments dérivés pour la couverture de ses dettes à taux variable contre le risque de taux (Couverture de flux de trésorerie). Elle applique donc la comptabilité de couverture lorsque les conditions de documentation et d'efficacité sont remplies. L'efficacité de couverture est démontrée si les variations de flux de trésorerie de l'élément couvert sont compensées par les variations de l'instrument de couverture dans un intervalle compris entre 80 et 125 pour cent.

Dans ce cas la variation de juste valeur de l'instrument de couverture est comptabilisée par contrepartie en capitaux propres pour sa part efficace et en résultat pour sa part inefficace.

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

5.8.3 Gestion du risque Financier

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

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

5.8.3.1 Risque de Crédit

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

5.8.3.2 Risque de Liquidité

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

5.8.3.3 Risque de Marché

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

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

5.9 Stocks et en-cours

- Activité immobilière : Les stocks sont représentatif 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 évalué au plus faible du coût (d'acquisition) et de la valeur nette de réalisation.
- Activité conseil/intermédiation : Les travaux en-cours font l'objet d'une valorisation précise intégrant le degré d'avancement de chaque projet. Les sociétés relevant de l'activité conseil notamment disposent de suivis spécifiques permettant d'estimer l'avancement de chaque mission et de le comparer à la facturation enregistrée à date.

5.10 Créances et dettes

Les créances clients sont comptabilisées au coût historique.

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

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

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

5.11 Equivalents de trésorerie

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

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

5.12 Activités destinées à être cédées

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

5.13 Capitaux propres

5.13.1 Titres d'autocontrôle

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

La SA GROUPE IRD détient au 31/12/2016 de manière directe 13 287 actions d'autocontrôle pour une valeur brute de 178 K€.

5.13.2 Bons de souscriptions d'acquisitions d'actions remboursables

La société IRD a émis en décembre 2009, 145 163 BSAAR d'une valeur de 1.22 €, soit 177 k€. Cette émission de BSAAR avec suppression du Droit Préférentiel de Souscription a été réservée à la société IRDEC MANAGEMENT. Cette dernière n'a pas souhaité lever l'option à la date d'échéance en décembre 2016.

5.14 Engagement d'achats de titres minoritaires

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

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

Conformément aux dispositions prévues par la norme IFRS 3R et IAS 27, le Groupe enregistre un passif au titre des options de vente accordées aux actionnaires minoritaires des entités concernées. Le passif est comptabilisé initialement pour la valeur actuelle du prix d'exercice alors que la différence entre la valeur comptable des minoritaires et la valeur actualisée de la dette est comptabilisée en capitaux propres des propriétaires de la société. Ensuite lors des arrêts 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 CROISSANCE NORD PAS DE CALAIS (régime fiscal des sociétés de capital-risque) et la SA GROUPE IRD (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 CROISSANCE NORD PAS DE CALAIS qui est assujetti au régime des Sociétés de Capital Risque - conduisant ainsi à la constatation à la clôture de l'exercice des impôts différés actif et passif. L'activation des déficits fiscaux n'est enregistrée les concernant que s'il existe une capacité avérée de récupération de ces déficits.

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 4,12% (contre 3,68% en 2015) 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 titres 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-groupe. Le chiffre d'affaires est composé :

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

5.19 Location simple : Franchise de loyer

Le groupe IRD a consenti des franchises de loyers pour faciliter la conclusion d'un bail. Conformément à la norme IAS 17 « Contrats de locations » et à l'interprétation SIC 15 relatives aux avantages consentis par le bailleur au preneur dans le cadre de contrats de location simple, le bailleur doit comptabiliser le coût cumulé des avantages (ex : franchise de loyer) consentis comme une réduction des revenus locatifs sur la durée totale du bail sur une base linéaire.

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 CONSEIL et RESALLIANCE FINANCES (et de leurs filiales) comparativement aux capitaux propres de ses entités.

Au 31/12/2016, le poste Goodwill se décompose comme suit :

Goodwill en K€	31/12/2014	Transfert	Variation de Périmètre	Dépréciation	31/12/2015
MAP HOLDING	375	-	- 375	-	-
NORD TRANSMISSION	391	-	-	-	391
TOTAL	766	-	- 375	-	391

Goodwill en K€	31/12/2015	Transfert	Variation de Périmètre	Dépréciation	31/12/2016
NORD TRANSMISSION	391	-	-	-	391
TOTAL	391	-	-	-	391

6.2 Contenu et évolution des immobilisations

Les immobilisations ont évolué comme suit :

Variation des immobilisations (valeurs brutes) en k€	31/12/2014	Variations de périmètre	Virements de postes à postes	Acquisitions	Variation de juste valeur	Cessions	31/12/2015
Concessions, brevets & droits similaires (brut)	354	-123		37	-	-50	220
Fonds commercial (brut)	105			-		-	105
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	459	-123		37		-50	325
Terrains portant des immeubles de placement	25 469	-	-1 644	264	1 738	-209	25 617
Immeubles de placement (brut)	122 814	-	-14 538	1 465	320	-2 273	107 787
Immobilisations corporelles en cours (brut)	3 104	-	-125	4 347	-	-131	7 194
IMMEUBLES DE PLACEMENT	151 387	-	-16 307	6 076	2 058	-2 613	140 598
Terrains & aménagements (brut)	-	-					-
Constructions & aménagements (brut)	-	-	1				-
Installations techniques, matériel & outillage (brut)	52	-5				-28	19
Autres immobilisations corporelles (brut)	749	-396		22		-30	345
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	801	-401	1	22	-	-58	364

Variation des immobilisations (valeurs brutes) en K€	31/12/2015	Variations de périmètre	Virements de postes à postes	Acquisitions	Variation de juste valeur	Cessions	31/12/2016
Concessions, brevets & droits similaires (brut)	220	-	-	20	-	-	241
Fonds commercial (brut)	105	-	-	-	-	-	105
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	325	-	-	20	-	-	346
Terrains portant des immeubles de placement	25 617	1 400	1 921	1 007	-187	-119	29 639
Immeubles de placement (brut)	107 787	15 900	-	9 964	686	-925	133 412
Immobilisations corporelles en cours (brut)	7 194	-	-1 921	11 267	-	-	16 540
IMMEUBLES DE PLACEMENT	140 598	17 300	-	22 238	499	-1 044	179 593
Terrains & aménagements (brut)	-	-	-	-	-	-	-
Constructions & aménagements (brut)	-	-	-	-	-	-	0
Installations techniques, matériel & outillage (brut)	19	-	-	-	-	-	19
Autres immobilisations corporelles (brut)	345	-	-	8	-	-58	295
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	364	-	-	8	-	-58	314

Parallèlement, les amortissements ont évolué de la façon suivante :

Variation des immobilisations (dépréciations) en K€	31/12/2014	Variations de périmètre	Virements de postes à postes	Dotation aux amortissements	Reprise sur cessions	31/12/2015
Concess, brevets & droits similaires (amt/prov)	272	-79	-	28	-50	172
Autres immobilisations incorporelles (amt/prov)	-	-	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	272	-79	-	28	-50	172
Constructions & aménagements (amt/prov)	-	-	-	-	-	-
Instal. techniques, mat. & outillage (amt/prov)	45	-5	-	2	-28	13
Autres immobilisations corporelles (amt/prov)	543	-352	-	65	-27	229
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	588	-357	-	67	-55	242

Variation des immobilisations (dépréciations) en K€	31/12/2015	Variations de périmètre	Virements de postes à postes	Dotations aux amortissements	Reprise sur cessions	31/12/2016
Concess, brevets & droits similaires (amt/prov)	172	-	-	9	0	181
Autres immobilisations incorporelles (amt/prov)	-	-	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	172	-	-	9	-	181
Constructions & aménagements (amt/prov)	-	-	-	-	-	-
Instal. techniques, mat. & outillage (amt/prov)	13	-	-	2	-	15
Autres immobilisations corporelles (amt/prov)	229	-	-	21	-52	198
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	242	-	-	23	-52	213

Les principales variations de l'année sont les suivantes :

- Variation de périmètre avec notamment l'entrée de l'immeuble Eiffage pour 17 300 K€ suite à la prise de contrôle de la SCI EPHIMMO fin décembre 2016.
- Acquisition de terrains et constructions :
 - FORELOG 2 905 K€ (maisons)
 - BATIXIS 3 637 K€ (Immeuble Brossette)
 - AVENIR & TERRITOIRES 4 341 K€ (dont Immeuble Open 4 164 K€)
- Le poste immobilisations en cours comprenant les travaux en cours sur les projets :
 - WAP sous AVENIR & TERRITOIRES 911 K€
 - KPMG sous SCI DU 36 5 429 K€
 - KILOUTOU & MOVITEX sous LES JARDINS D'EAU 1&2 4 655 K€
- Les prises de Justic Valeur latente se décomposent principalement de la manière suivante :
 - Immeubles d'habitation 79 K€
 - Immeuble de bureaux 607 K€
 - Terrains -187 K€
- Les Cessions :
 - logements FORELOG 899 K€
 - Immeubles de Bureaux 145 K€

6.3 Titres évalués par mise en équivalence

Titres évalués par mise en équivalence	31/12/2016	31/12/2015
Titres mis en équivalence	11 543	13 719
Total	11 543	13 719

Ce poste est composé des titres de ADER Investissement pour 711 K€, BATIXIA pour 2 983 K€, de 2C Invest pour 1 146 K€, de la SCI la SAS FINOVAM pour 6 702 K€. La variation sur les deux périodes s'explique :

- par la prise de contrôle fin décembre 2016 de la SCI EPHIMMO précédemment mise en équivalence d'où une variation de - 1 963 K€.
- Par la variation de la valeur des titres pour -213 K€

La quote-part du groupe dans le résultat des entreprises mises en équivalence s'élève à 447 K€ (dont une contribution par la SCI EPHIMMO de 660 K€) contre 505 K€ au 31 décembre 2015.

Le Groupe n'a pas reçu de dividendes relatifs à ses entreprises mises en équivalence en 2016.

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
	2015									
Ader	22%	1 932	1 540	3 472	75	3 397	3 472	-	-	-
Batixia	18%	1 803	14 225	16 028	229	15 799	16 028	888	578	309
Ephimmo	40%	167	14 640	14 807	3 930	10 878	14 807	1 221	521	700
2C Invest	43%	936	2 338	3 274	152	3 123	3 274	802	368	443
Finovam	50%	4 465	9 471	13 936	305	13 631	13 936	1 946	1 992	46
Total		7 371	40 675	48 046	4 615	43 431	48 046	4 857	3 450	1 407
	2016									
Ader	22%	1 345	1 890	3 235	72	3 154	3 225	282	440	158
Batixia	18%	2 952	13 874	16 826	235	16 591	16 826	2 402	1 611	791
Ephimmo	40%	-	-	-	-	-	-	3 171	1 517	1 654
2C Invest	43%	845	1 950	2 805	162	2 643	2 805	180	660	479
Finovam	50%	3 871	9 917	13 789	394	13 405	13 789	2 761	2 987	227
Total		7 668	25 751	33 420	791	32 638	33 420	8 514	6 775	1 739

6.4 Actifs financiers évalués à la juste valeur par résultat :

Ils comprennent :

Actifs financiers évalués à la juste valeur en K€	31/12/2016	31/12/2015
Actions activité de portefeuille capital développement	67 379	56 918
Actions activité de portefeuille immobilier	3 990	4 593
TIAP - OC	13 835	14 940
Créances rattachées à des participations	5 987	6 710
Prêts (brut)	1 837	2 749
Autres immobilisations financières	14	11
Total actifs financiers évalués à la juste valeur	93 042	85 921

L'augmentation du poste pour 7 121 K€ s'explique notamment par les variations suivantes :

6.4.1 Les Actions

Variation de + 9 861 KE

Variations Titres	GROUPE IRD	CAPITAL DEVELOPPEMENT	IMMOBILIER	TOTAL
SOLDE AU 31/12/2014	4 211	47 766	4 362	56 339
Virements de postes à postes	-	1 139	-	1 139
Investissements	5 000	4 327	116	9 443
Désinvestissements	- 384	2 792	81	3 257
Variation de Juste Valeur	- 445	371	196	122
SOLDE AU 31/12/2015	8 382	48 533	4 593	61 508
Virements de postes à postes	540	5	572	27
Investissements	-	18 417	41	18 458
Désinvestissements	- 561	11 250	1 009	12 820
Variation de Juste Valeur	- 559	3 869	939	4 249
SOLDE AU 31/12/2016	7 802	59 577	3 990	71 369

La SA GROUPE IRD a souscrit des titres FCPI pour un total de 15 000 K€ dont 10 000 K€ auprès de GEI2 et 5 000 K€ pour Humanis. Le FCPI GEI 1 a été remboursé pour 7 500K€. CROISSANCE et NORD CREATION ont respectivement investi pour 2 318 K€ et 886 K€ et a contrario désinvesti pour 2 184 K€ et 1 247 K€. Et côté Immobilier, BATIXIS a désinvesti pour 1 009 K€.

6.4.2 Les Obligations Convertibles

Variation de – 1 105 K€.

Variations Obligations	CAPITAL DEVELOPPEMENT	IMMOBILIER	TOTAL
SOLDE AU 31/12/2014	19 115	66	19 181
Virements de postes à postes	-	-	254
Investissements	3 439	-	3 439
Désinvestissements	-	-	6 627
Variation de Juste Valeur	-	-	799
SOLDE AU 31/12/2015	14 874	67	14 940
Virements de postes à postes	-	-	-
Investissements	2 705	-	2 705
Désinvestissements	-	-	2 707
Variation de Juste Valeur	-	34	1 104
SOLDE AU 31/12/2016	13 804	33	13 835

CROISSANCE et NORD CREATION ont investi respectivement 2 082 K€ et 563 K€ en obligations, pour désinvestir 2 309 K€ et 396 K€.

6.4.3 Les Comptes courants et autres créances

Variation de – 722 K€

Variations Créances	GROUPE IRD	CAPITAL DEVELOPPEMENT	IMMOBILIER	TOTAL
SOLDE AU 31/12/2014	4	5 188	964	6 156
Virements de postes à postes	-	141	-	141
Investissements	-	2 202	261	2 463
Désinvestissements	- 2	985	45	- 1 032
Variation de Juste Valeur	-	622	115	- 737
SOLDE AU 31/12/2015	2	5 642	1 065	6 709
Virements de postes à postes	-	5	-	5
Investissements	-	1 824	678	2 502
Désinvestissements	- 1	2 191	- 1 237	- 3 429
Variation de Juste Valeur	-	302	512	210
SOLDE AU 31/12/2016	1	4 968	1 018	5 987

Au niveau du capital développement :

- CROISSANCE a investi 838 K€ en comptes courants, NORD CREATION 437 K€
- CROISSANCE a désinvesti 1 611 K€, et NORD CREATION 275 K€

Côté Immobilier, BATIXIS s'est engagé pour 678 K€ en comptes courants et a touché pour 1 237 K€ de remboursement de comptes courants.

6.4.4 Les Prêts

Variation de – 914 K€

Variations Prêts	GRUPE IRD	CAPITAL DEVELOPPEMENT	IMMOBILIER	CONSEIL	TOTAL
SOLDE AU 31/12/14	30	2 969	1	-	2 990
Virements de postes à postes	-	-	-	-	-
Investissements	-	75	-	350	425
Désinvestissements	-	664	-	-	664
Variation de Juste Valeur	-	-	-	-	-
SOLDE AU 31/12/2015	30	2 370	1	350	2 751
Virements de postes à postes	-	-	-	-	-
Investissements	-	-	-	-	-
Désinvestissements	- 71	- 843	-	-	- 914
Variation de Juste Valeur	-	-	-	-	-
SOLDE AU 31/12/2016	30	1 527	1	279	1 837

En 2016, NORD CREATION a touché pour 843 K€ de remboursement de prêts participatifs en coopération avec la CCI Grand Lille. Et RESALLIANCE CONSEIL, 71 K€ au titre de remboursement de prêts octroyés au groupe MAP.

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 suite au refinancement sous forme de crédit-bail des immeubles d'Entreprises et Cités.

La variation sur 2016 s'explique principalement par :

- le remboursement de cette avance preneur pour 257 K€ portant le solde à 2 519 K€
- la cession des titres OSEO BDPME pour 232 K€ et BPI pour 200 K€
- le reclassement des titres FINOVAM Gestion en actifs financiers évalués à la juste valeur pour 110 K€
- le reclassement des titres NORD FINANCEMENT en Actifs destinés à être cédés pour une valeur nette de 575 K€

Autres actifs non courants	31/12/2016	31/12/2015
Immobilisations financières diverses (brut)	3 154	4 783
Immobilisations financières diverses (prov)	191	365
Total	2 963	4 419

6.6 Stocks, produits et services en cours

Cette rubrique reprend notamment le terrain du Sartel pour 1 246 K€ et 3 411 K€ dans les structures sous Aménagement et Territoires. Ces terrains ont été placés au sein d'une structure spécifique ayant le statut de marchand de bien et se trouvent enregistrés en rubrique « stocks » en vertu de la norme IAS 2. Ils sont évalués, conformément à cette norme à la plus faible valeur entre le coût d'acquisition et la valeur de réalisation, à savoir en l'occurrence le coût d'acquisition qui reprend la valeur nette comptable et les coûts de démolition.

La variation du poste correspond aux aménagements de terrains avec les dépenses engagés sur les différents projets sur AMENAGEMENT ET TERRITOIRES HALLUIN pour +250 K€, IMMOBILIERES ET TERRITOIRES pour +392 K€, AMENAGEMENT ET TERRITOIRES HERLIES pour +191, CROISETTE pour +97 K€ et sur IMMO AVELIN pour -270 K€ suite à la cession de la cellule restante du Village 2.

Le Stock d'actifs immobiliers tout comme celui des En-cours de production de biens et services n'ont pas subi de dépréciations.

Stock, produits et services en cours	31/12/2016	31/12/2015
Stocks d'actifs immobilier (brut)	5 061	4 715
En cours de production biens & services (brut)	1 651	1 336
Total	6 712	6 051

6.7 Clients et comptes rattachés

Clients et comptes rattachés	31/12/2016	31/12/2015
Clients & comptes rattachés (brut)	3 911	3 724
Clients & comptes rattachés (prov)	335	287
Total	3 575	3 437

Les créances clients nettes sont essentiellement composées de créances sur le pôle immobilier 2 605 K€. La variation de +138 K€ se décompose comme suit :

- Immobilier : -202 K€
- Capital Développement : +152 K€
- Groupe IRD : +125 K€
- Intermédiation : +64 K€

6.8 Autres actifs courants

Ils se décomposent comme suit :

Autres actifs courants	31/12/2016	31/12/2015
Créances sur immobilisations		-
Créances fiscales et sociales	3 252	1 232
Charges constatées d'avance	176	241
Autres créances	1 987	2 733
Total	5 415	4 206

Les créances fiscales et sociales intègrent notamment des crédits de TVA liés aux opérations de construction au sein du pôle immobilier. La variation positive provient des crédits de TVA constatés sur les projets MOVITEX et KILOUTOU.

La ligne « autres créances » est impactée par la baisse du compte courant EPHIMMO suite à la prise de contrôle pour 1 559 K€ et la perte sur le Compte courant INOVAM pour 500 K€.

6.9 Actifs et passifs destinés à être cédés

ACTIF	31/12/2016	31/12/2015
Goodwill		
Autres immobilisations incorporelles		
Immobilisation corporelles		15 961
Immeuble de placement		
Participation par mise en équivalence		
Titres disponibles à la vente	575	-
Abandon d'activité		
Autres actifs non courants		
Actifs d'impôts non courants		
TOTAL ACTIFS NON COURANTS	575	15 961
Clients et comptes rattachés		
Autres actifs courants		
Actif d'impôt courant		
Trésorerie et équivalent de trésorerie		
Comptes de régularisation de charges		
TOTAL ACTIFS COURANTS	-	-
TOTAL ACTIF	575	15 961

Les actifs destinés à être cédés sont composés des titres NORD FINANCEMENT chez IRD disponibles à la vente pour leur juste valeur soit 575 K€.

Conformément à IFRS 5 ces titres étaient évalués à leur valeur comptable correspondant à leur juste valeur.

6.10 Trésorerie et équivalent de trésorerie

Trésorerie et équivalent de trésorerie	31/12/2016	31/12/2015
Valeurs mobilières de placement (brut)	5 743	9 267
Banque	11 250	7 632
Valeurs mobilières de placement (prov)	-	-
Trésorerie et équivalent de trésorerie	16 993	16 899
Découverts Bancaires	-	-87
Trésorerie et équivalent de trésorerie du tableau de flux de trésorerie	16 993	16 812

Les investissements en valeurs mobilières de placement sont des placements à capitaux garantis (Comptes à terme, BMTN) pour 5 743 K€.

6.11 Niveau de juste Valeur

	Niveau de JV	31/12/2016			31/12/2015		
		Valeur Brute d'achat	Différence d'estimation	Juste Valeur	Valeur Brute d'achat	Différence d'estimation	Juste Valeur
Immeubles	3	168 720	10 873	179 593	148 081	8 478	156 559
TAP	3	89 130	3 912	93 042	84 743	1 178	85 921
VMP	1	5 743	0	5 743	9 267	0	9 267

PASSIFS	Niveau de JV		31/12/2015	
	31/12/2016	Juste Valeur	31/12/2016	Juste Valeur
Swaps de taux d'intérêts utilisés comme couverture	2	960	1 179	1 179

Typologie de bien concerné	Juste Valeur retenu au 31/12/2016	Méthode d'évaluation	Données non observables clés	Relations existant entre données non observables clés et évaluation de la juste valeur
ACTIFS FINANCIERS	93 042	Multiple de l'EBIT (3)		Plus le multiple retenu est important plus la juste valeur estimée augmente.
BUREAU	128 341	Capitalisation des loyers (1)	*Taux d'actualisation (entre 5,62% et 14,18%, moyenne de 8,11%) *Loyers annuels (entre 27 K€ et 1.828 K€, moyenne pondérée à 534 K€)	Plus le taux d'actualisation est bas, plus la juste valeur estimée augmente.
COMMERCE	16 941	Capitalisation des loyers (1)	*Taux d'actualisation (entre 6,92% et 8,10%, moyenne de 7,52%) *Loyers annuels (entre 13 K€ et 389 K€, moyenne pondérée à 214 K€)	Plus le loyer est élevé plus la juste valeur estimée augmente.
ENTREPOT	2 693	Capitalisation des loyers (1)	*Taux d'actualisation (entre 0% et 13,65%, moyenne de 13,65%) *Loyers annuels (entre 0 K€ et 277 K€, moyenne pondérée à 277 K€)	Une variation du taux de rendement à + ou -0,5 point fait varier la Juste valeur des immeubles de placement de +12 235 K€ à -10 507 K€
HABITATION	22 810	Prix de vente au m ² (2)	*Prix de vente moyen "maison" (entre 2 857 € et 3 330 € le m ²) *Prix de vente moyen "appartement" (entre 3 371 € et 3 625 € le m ²)	Plus le prix de vente au m ² est élevé plus la juste valeur estimée augmente.
TERRAIN	8 807	Coût historique		

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

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

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

6.12 Contenu et évolution des provisions

Les provisions pour risques et charges ont évolué comme suit :

Variation de provisions pour risques et charges en K€	31/12/2014	Variations de périmètre	Virements de postes à postes	Dotations	Reprises	31/12/2015
Provisions pour risques > 1 an	-	-	-	-	-	-
Provisions pour charges >1 an	-	-	-	-	-	-
Provisions indemnités de départ en retraite	245	-124	17	-	-18	120
Provisions non courantes	245	-124	17	-	-18	120
Provisions pour risques < 1 an	-	-	-	-	-	-
Provisions pour charges <1 an	-	-	-	-	-	-
Provisions courantes	-	-	-	-	-	-

Variation de provisions pour risques et charges en K€	31/12/2015	Variations de périmètre	Virements de postes à postes	Dotations	Reprises	31/12/2016
Provisions pour risques > 1 an	0	0	0	179	0	179
Provisions pour charges >1 an	0	0	0	0	0	0
Provisions indemnités de départ en retraite	120	0	42	0	-15	147
Provisions non courantes	120	0	42	179	-15	326
Provisions pour risques < 1 an	0	0	0	0	0	0
Provisions pour charges <1 an	0	0	0	0	0	0
Provisions courantes	0	0	0	0	0	0

La variation des provisions s'explique principalement par l'augmentation de la provision d'indemnité de départ en retraite : 27 K€ (dont 42 K€ par autres éléments du résultat global correspondant à l'effet d'actualisation).

Les reprises de provision ont été utilisées à hauteur de 0 K€ sur les 15 K€ de l'année.

6.13 Actifs et passifs d'impôts différés

Les Impôts différés portent sur les éléments suivants :

IMPOTS DIFFERES 31/12/2016	Actifs	Passifs	Net
Immeubles de placements Actifs financiers à la juste valeur		11 521 1 090	11 521 1 090
Stocks	299		-299
Dérivés à la juste valeur	320		-320
Loyers		136	136
Emprunts		3	3
IDR	28		-28
Activation des déficits	1 931		-1 931
Ecart temporel	41		-41
Compensation		-2 100	
Total	519	10 650	10 131

Au 31 décembre 2016, figure dans les comptes des impôts différés passifs pour 10 650 K€ contre 519 K€ d'actifs soit un net de 10 131 K€. L'essentiel de ces impôts différés passifs portent sur les immeubles de placement pour 11 521 K€.

6.14 Produits dérivés ayant une juste valeur négative

Le groupe IRD a couvert la majeure partie de ses emprunts à taux variable par un taux fixe sur une durée de 7 ans. Ces couvertures rentrent dans le champ de la norme IAS 39 et sont qualifiées de couverture de flux de trésorerie. La juste valeur de ses instruments financiers a entraîné un passif non courant dans la présentation des comptes du Groupe IRD.

En 2016, le Groupe a couvert des emprunts supplémentaires contractés par les SCI du 36, LES JARDINS D'EAU 1 et LES JARDINS D'EAU 2. Les swaps sur ces dernières n'ont pas encore été activés dans les comptes sociaux, leur valeur de marché est tout de même constatée dans les comptes consolidés.

Les contrats de couverture sur AVENIR ET TERRITOIRES, TOUR EURAVENIR et BATIXIS se sont achevés sur le premier semestre 2016.

Société	Montant couvert	Durée de couverture	Taux de couverture	Juste Valeur 31/12/2016 en K€	Juste Valeur 31/12/2015 en K€
AVENIR ET TERRITOIRES	14 000 K€	7 ans	2,85% à 2,97%		-89
BATIXIS	4 800 K€	7 ans	2,75% à 2,85%		-9
TOUR EURAVENIR	5 000 K€	7 ans	2,30%		-11
FIMMO 2007	4 000 K€	6 ans	1,06%	-127	-141
GRUPE IRD	21 500 K€	7 ans	2,415% à 2,98%	-667	-929
SCI DU 36	1 000 K€	15 ans	1,14%	-45	0
SCI LES JARDINS D'EAU 1	7 310 K€	15 ans	0,82%	-50	
SCI LES JARDINS D'EAU 2	11 600 K€	15 ans	0,82%	-71	

									-1179
Total			-960						

6.15 Échéancier des dettes

Echéancier des dettes financières en K€	2016				2015			
	Moins de 1 an	1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Total	Moins de 1 an	1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Total
Emprunts Obligataires convertibles - échéances	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres Emprunts Obligataires - Echéances	3 000	12 300	0	15 300	0	15 300	0	15 300
Emprunts auprès des établis. de crédit - échéances	7 243	32 928	27 388	67 558	8 548	25 874	27 051	61 474
Leasing & locations de biens - échéances	1 348	5 765	6 391	13 505	1 312	5 614	7 891	14 817
Dettes rattachées à des participations - échéances	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres emprunts & dettes financières - échéances	917	17 657	0	18 575	419	9 191	0	9 610
Sous total dettes financières	12 508	68 650	33 779	114 938	10 279	55 979	34 942	101 201
Dépôts & cautionnements reçus - échéances	0	1 398	0	1 398	0	1 302	0	1 302
Fournisseur BPI	610	0	0	610	623	0	0	623
Découverts & soldes créditeurs de banque	0	0	0	0	87	0	0	87
Dettes liées au put sur minoritaires	8 809	0	0	8 809	7 695	0	0	7 695
Total Dettes et autres passifs	21 927	70 048	33 779	125 755	18 684	57 281	34 942	110 908

L'échéancier reprend les rubriques suivantes :

- Emprunts long-terme 72 473 K€
- Obligations 12 300 K€
- Autres passifs non courants 28 473 K€
- Dettes financières courantes 12 508 K€

Les Autres passifs non courants se décomposent notamment de la dette liée aux engagements d'achats sur titres minoritaires pour 8 809 K€, de comptes courants bloqués pour 3 487 K€, de dépôts et cautionnements pour 1 396 K€ et de la part à plus d'un an du capital à libérer sur les fonds GEI 2 (7 000K€), VIVES 2 (900 K€), HUMANIS (3 700 K€), CAP CROISSANCE (220 K€) et CATHAY 3 (2 350 K€).

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

DETTES FINANCIERES	IRD	IMMOBILIER	TOTAL
MONTANT INITIAL	13 050	136 183	149 233
PART EN TAUX FIXE	646 (4,33% à 4,50%)	26 289 (2,15% à 5,14%)	26 935
PART EN TAUX VARIABLE	898 (livret A +0,80% à E3M+1,05%)	26 830 (EUR 1M +0,40% à EUR 3M +2,25%)	27 728
PART EN TAUX VARIABLE SWAPE	0	26 400 (taux fixe de 1,52% à 4,13%)	26 400
CAPITAL RESTANT DU AU 31/12/2016	1 544	79 519	81 063

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.-16	déc.-16	déc.-16	déc.-16	déc.-15	déc.-15	déc.-15	déc.-15
A moins d'un an	1 693	345	1 348	1 312	1 692	380	1 312	
Entre un an et cinq ans	6 774	1 009	5 765	5 614	6 773	1 159	5 614	
A plus de cinq ans	6 756	365	6 391	7 891	8 450	560	7 891	
Total	15 223	1 719	13 505	14 817	16 915	2 099	14 817	

La redevance liée au contrat de crédit-bail sur 2016 s'élève à 1 496 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 184 K€ dans les comptes consolidés du 31/12/2016.

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	31/12/2016	31/12/2015
Fournisseurs & comptes rattachés	3 737	2 168
Dettes sur acquisition immo. incorp. & corp.	1 224	478
Total	4 962	2 646

La hausse sur ce poste d'un montant de 2 315 K€ s'explique par une augmentation des investissements Immobilier en 2016.

6.17 Actif et Passif d'impôts courants

IMPOTS COURANTS	Actifs		Passifs	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Impôt courant (dont intégration fiscale)	354	108	1 698	217
Total	354	108	1 698	217

La hausse d'impôt s'explique notamment par l'IS payé par AVENIR & TERRITOIRE pour 1 206 K€ lié à la plus-value de cession de l'immeuble Norpac.

La création d'impôt est due essentiellement à des crédits d'impôts (qui ne sont pas traités comme des subventions) sur la branche Capital Développement pour 166 K€ et à des acomptes sur l'impôt sur les sociétés et économies d'IS remontés chez la société mère GROUPE IRD pour un total de 180 K€.

6.18 Autres Passifs Courants :

Ce poste comprend notamment les éléments suivants :

En K€	31/12/2016	31/12/2015
-Dettes fiscales et sociales	2 070	1 974
-Autres dettes	10 106	10 396
-QP K non libéré sur titres	9 908	3 906
-Produits Constatés d'avance	2 149	2 219
Autres passifs courants	24 233	18 495

Sur les 9 908 K€ de quote-part non libéré sur titres :

- Chez GROUPE IRD SA : 1 500 K€ concernent GEI 2, 1 500 K€ Cathay 3, 200 K€ Vives 2, 600 K€ Cap Croissance, 1 270 K€ Humanis et 161 K€ sur Cathay
- Chez AVENIR & TERRITOIRES : 4 646 K€ concernent la part non libérés des titres de la SCI EPHIMMO lors de l'acquisition des titres complémentaires pour la prise de contrôle.

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

Les autres dettes sont composées principalement de comptes courants pour 1 966 K€ (dont 1 723 K€ en partenariat avec la CCI grand Lille), d'avances de la MEL sur les programmes d'aménagements pour 7 293 K€.

7 INFORMATIONS RELATIVES AUX PRINCIPAUX POSTES DU COMPTE DE RESULTAT

7.1 Chiffre d'affaires

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

En milliers d'euros	2016	2015	Variation
Pôle Capital Investissement	243	317	-23%
Pôle Immobilier	12 185	12 527	-3%
Pôle Intermédiation	751	1 026	-27%
Pôle Conseil	-	2 706	-100%
IRD holding	303	353	-14%
Chiffre d'affaires consolidé	13 481	16 929	-20,37%
(à périmètre constant)	13 481	14 223	-5,22%

Le Chiffre d'affaires 2016 est marqué par une sortie de périmètre de l'activité de Conseil, suite à la cession de ce pôle en décembre 2015. A périmètre constant, le Chiffre d'affaires de l'année 2016 est en léger recul de 5,22%. Ceci est la conséquence directe d'une part, de la cession de l'immeuble Norpac au 30/06/2016 et d'autre part, de ventes en VEFA (Ventes en Etat Futures d'Achèvement) réalisées au cours de l'année 2015 qui ne se sont pas renouvelées en 2016.

- **Pôle Capital Investissement :**

Au cours de l'année 2016, le groupe a agrégé 72 nouveaux dossiers. Le montant des investissements réalisés sur la période s'élève à 8 505 K€. Au 31 décembre 2016, le groupe est investi dans 359 entreprises. Le chiffre d'affaires du pôle capital investissement s'établit à 243 K€.

- **Pôle Immobilier :**

Le groupe IRD, au travers de ses différentes structures, est investi dans 59 opérations immobilières. La baisse du Chiffre d'affaires immobilier provient d'une part de la cession de l'immeuble Norpac et d'autre part des ventes en VEFA enregistrées en 2015 qui ne se sont pas renouvelées en 2016. Le chiffre d'affaires du pôle s'établit à 12 185 K€. Les nombreux chantiers en cours et les acquisitions de fin d'année engendreront dès 2017, une augmentation significative du chiffre d'affaires.

- **Pôle Intermédiation :**

Après une année 2015 marquée par une hausse significative du Chiffre d'Affaires, le pôle Intermédiation est revenu dans des niveaux conformes à sa structure. Le niveau du portefeuille de mandat à fin 2016 atteint un niveau significatif qui laisse entrevoir un bon exercice 2017.

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

7.2 Résultat de l'activité de portefeuille

Résultat de l'activité de portefeuille 31/12/2016	CAPITAL INVESTISSEMENT		INTERMEDIATION		IMMOBILIER		GROUPE IRD		TOTAL	
	2 016	2 015	2 016	2 015	2 016	2 015	2 016	2 015	2 016	2 015
VARIATION JV IMMOBILIER	-	-	-	-	499	2 058	-	-	499	2 058
PLUS VALUE REALISEE	819	464	-	-	-690	662	1 390	1 390	1 277	1 588
VARIATION JV TIAP	2 496	873	-	-	1 417	81	-	591	3 354	1 383
REVENUS DES CREANCES TIAP	1 815	2 409	-	-	156	100	17	8	1 989	2 517
GARANTIE OSEO	608	640	-	-	-	-	-	-	608	640
TOTAL	5 738	1 712	-	-	1 382	2 901	607	807	7 726	5 420

Le résultat d'activité de portefeuille a augmenté de 2 306 K€ soit 43% par rapport à 2015. La nette hausse du résultat de l'activité de portefeuille sur le Capital développement compense le recul sur la branche Immobilier.

7.3 Autres produits opérationnels

	31/12/2016	31/12/2015
Autres Produits opérationnels	575	335

Ce poste est composé essentiellement de transferts de charges et de produits immobilisés.

7.4 Autres achats et charges externes

	31/12/2016	31/12/2015	Variation
Production stockée	-222	-19	-203
Variation stocks actifs immobiliers	-883	-1 677	794
Achats non stockés	73	122	-49
Loyers crédit-bail	0	13	-13
Sous-traitance générale	418	616	-198
Locations, entretien & assurances	1 313	1 652	-339
Honoraires, prestations extérieures	2 094	1 050	1 044
Transports, déplacements & réceptions	162	207	-45
Frais postaux & de télécommunications	40	130	-90
Services bancaires	100	116	-16
Autres Achats & Charges externes	92	65	27
Achats d'actifs immobiliers	1 114	2 880	-1 766
Autres achats et charges externes	4 745	5 192	-447

Les achats et charges externes, principalement composés de frais généraux, ont augmenté de 321 K€ entre les deux périodes abstraction faite des éléments liés à la promotion immobilière.

La hausse du poste « Honoraires, prestations extérieures » est liée aux honoraires de commercialisation portant sur les investissements immobiliers 2016.

7.5 Charges de personnel

	31/12/2016	31/12/2015	Variation
Salaires & traitements	3 086	4 368	- 1 282
Charges sociales	1 488	1 928	- 440
Charges de personnel	4 574	6 296	- 1 722

La baisse des charges de personnel de 1 722 K€ est le résultat de la sortie de la branche MAP du périmètre de Consolidation suite à sa cession fin 2015.

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

7.6 Impôts, taxes et versements assimilés

	31/12/2016	31/12/2015	Variation
Impôts & taxes s/ rémunérations	160	182	-22
Autres impôts & taxes	1 695	1 687	8
Impôts, taxes et versements assimilés	1 856	1 869	-13

7.7 Provisions

	31/12/2016	31/12/2015	Variation
Dotations aux Provisions	-121	745	-866

La variation du poste s'explique principalement par la reprise de provision sur compte courant FINOVAM chez INOVAM pour 500 K€.

7.8 Amortissements

	31/12/2016	31/12/2015	Variation
Dotations aux Amortissements	32	95	63

Cette baisse se traduit essentiellement par la sortie du groupe MAP du périmètre de consolidation.

7.9 Autres charges opérationnelles

	31/12/2016	31/12/2015	Variation
Autres Charges opérationnelles	678	267	411

Ce poste reprend principalement :

- 500 K€ de perte subie par INOVAM au titre de l'abandon de Créance FINOVAM
- 148 K€ de jetons de présence

7.10 Produits Financiers

	31/12/2016	31/12/2015	Variation
Plus ou moins-value de cessions	108	129	-21
Variation Juste Valeur VMP	0	0	0
Revenus des VMP	17	4	13
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	125	133	-8

La baisse des produits financiers s'explique principalement par la baisse des taux d'intérêts.

7.11 Charges Financières

	31/12/2016	31/12/2015	Variation
Charges Financières	2 466	3 338	-872

La baisse des charges financières s'explique par le mécanisme du remboursement de la dette.

7.12 Impôts sur les sociétés

La charge d'impôt comprend :

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

	31/12/2016	31/12/2015	Variation
Impôt exigible	2 416	204	2 212
Impôts différés générés	-	1 631	- 1 633
ID Générés sur Instruments dérivés	-	2	- 2
Impôts	2 415	1 837	578

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

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

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

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

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

Le groupe comptabilisait la taxe professionnelle en charges opérationnelles.

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

Preuve d'impôt global 31/12/2016	BASE	IS	Incidence sur le taux d'impôt	Preuve d'impôt global 31/12/2015	BASE	IS	Incidence sur le taux d'impôt
Résultat net des sociétés intégrées	5 265 115			Résultat net des sociétés intégrées	3 178 645		
Impôt exigible	2 416 444			Impôt exigible	204 190		
Impôts différés	-1 516			Impôts différés	1 632 378		
Base taxable	7 680 043	2 559 758	33,33%	Base taxable	5 015 212	1 671 570	33,33%
Différences permanentes		166 722	2,17%	Différences permanentes		5 234	0,10%
Ecritures conso sans incidence d'impôt		1 015 192	13,22%	Ecritures conso sans incidence d'impôt		4 331	0,09%
Impact des déficits		-363 012	-4,73%	Impact des déficits		-68 161	-1,36%
Intégration fiscale		209 366	2,73%	Intégration fiscale		-377 651	-7,53%
Crédit d'impôt		-97 491	-1,27%	Crédit d'impôt		-23 441	-0,47%
Incidence des différences de taux		-1 115 137	-14,52%	Incidence des différences de taux		624 687	12,46%
Contribution additionnelle		28 940	0,38%				
Autres		10 597	0,14%				
IS comptabilisé		2 414 935	31,44%	IS comptabilisé		1 836 569	36,62%

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.

	31/12/2016	31/12/2015
Résultat par action		
Résultat de la Période	4 562	3 242
Actions Ordinaires (en milliers)	2 903	2 903
Actions Auto-détenues (en milliers)	13	37
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	2 890	2 866
Résultat par action	1,58	1,13
Résultat de la Période	4 562	3 242
Actions Ordinaires (en milliers)	2 903	2 903
Actions Auto-détenues (en milliers)	13	37
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	2 890	2 866
Options d'achats et de souscription	-	145
Résultat dilué par action	1,58	1,08

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	
	31/12/2016	31/12/2015
A moins d'un an	8 223	7 446
Entre un an et cinq ans	21 924	22 486
A plus de cinq ans	8 342	5 782
Total	38 490	35 713

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 en 2009 et l'autre sur sa filiale AVENIR ET TERRITOIRES pour 2 000 K€ également en 2009. La charge d'intérêts de compte courant liée s'élève à 28 K€ autant que sur la même période en 2015.

Il existe par ailleurs une convention d'assistance opérationnelle entre la Société BATIXIS et l'association « Entreprises et Cités – GSR », concernant la prestation de son Directeur Général et de monteur d'opération immobilière, rémunérée à hauteur de 230 K€ sur 2016 contre 227 K€ sur 2015.

Enfin, la société GROUPE IRD facture la sous-location de l'ensemble immobilier « Entreprises et Cités » à l'association GSR et à la Cité des échanges, filiale de l'actionnaire Résalliance SA. Cette sous-location a généré 1 873 K€ de chiffre d'affaires en 2016 contre 1 868 K€ en 2015.

Au cours de l'année 2013, GROUPE IRD a émis 8 M€ d'obligations auprès de ces actionnaires GIPEL, Crédit Coopératif et CCI Grand Lille au taux de 4% sur une durée de 5 ans, ces obligations ont généré 320 K€ d'intérêts dans le comptes consolidés en 2016 soit le même montant qu'en 2015.

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	1 102	Nantissements de titres
BATIXIS	1 260	Hypothèques sur bâtiments ou privilèges de prêteur de deniers
AVENIR & TERRITOIRES	5 368	Hypothèques sur bâtiments
FORELOG	12 858	Caution IRD, nantissement titres, promesses d'hypothèques et privilèges de prêteur de deniers
SCI BUREAUX DU SART	5 826	Hypothèque
IMMO AVELIN	4 576	Hypothèques sur bâtiments et nantissement titres
SCI SIRS	623	Caution IRD
ATC MARQUETTE	3 772	Hypothèque
A&T COMMERCE	3 000	Hypothèque
SCI DU 36	5 985	Hypothèque
JARDIN D'EAU N°1	3 767	Hypothèque
JARDIN D'EAU N°2	2 609	Hypothèque
SCI FIMMO 2007	3 522	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 une ligne de tirage de 0.4M€ et un prêt dont le capital restant dû s'élève à 1.4M€, ratio dettes financières nettes / capitaux propres conso < 70% ; au 31/12/2016, ce ratio s'élève à 39,66%. (Les Obligations émises 11M€ et les comptes courants bloqués 4M€ figurent dans le calcul des capitaux propres consolidés, les dettes financières sont nettes d'une avance preneur de 2.5M€)
- Des emprunts FORELOG dont le capital restant dû représente 8 637K€, ratio valeur d'actifs de FORELOG en cours > 140% ; au 31/12/2016, ce ratio s'élève à 197%.
- Un emprunt AVENIR ET TERRITOIRES dont le capital restant dû représente 1.4M€, ratio dettes financières nettes / capitaux propres conso AVENIR ET TERRITOIRES < 350% ; au 31/12/2016, ce ratio s'élève à 101.52%
- VEFA : Plusieurs sociétés du groupe sont en cours d'acquisition de biens immobiliers dans le cadre de contrats souscrits sous la forme d'une Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) sur lequel Groupe IRD a engagé sa caution :
Il s'agit notamment de :

Société	Montant en K€	Nature
JARDIN D'EAU n°1	10 573	Immeuble de bureaux à Marcq en baroeul
JARDIN D'EAU n°2	7 738	Immeuble de bureaux à Marcq en baroeul

7.16.2 Engagements reçus :

- Des lignes de crédit par tirage respectif de 10 M€ et 2 M€ ont été souscrites en 2011 et 2012. Au 31/12/2016, ces lignes n'ont pas été utilisées.
- Une ligne de crédit par tirage de 5,25 M€ a été souscrite en 2010. Cette ligne de crédit est valable sur 7 ans. Cette ligne de crédit est dégressive au fur et à mesure des années. Au 31/12/16, elle s'élève à 0.4M€ et elle n'a pas été utilisée.
- Une ligne de crédit par tirage de 10 M€ a été souscrite en 2010. Cette ligne de crédit est valable sur 7 ans. Cette ligne de crédit est dégressive au fur et à mesure des années. Au 31/12/2016, elle n'a pas été utilisée.

8 INFORMATIONS EN MATIERE D'ANALYSE SECTORIELLE

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

ACTIF 31/12/2015 en K€	TOTAL ACTIVITE	CAPITAL INVESTISSEMENT	INTERMEDIATION	IMMOBILIER	IRD
Goodwill	391	-	391	-	-
Autres Immobilisations incorporelles	153	16	120	4	13
Immeubles de placement	140 598	-	-	140 598	-
Autres Immobilisations corporelles	122	4	2	41	76
Titres évalués par mise en équivalence	13 719	8 915	-	4 804	-
Actifs financiers évalués à la juste valeur	85 921	73 855	-	5 725	5 992
Impôts différés actifs	357	-	13	344	-
Autres actifs non courants	4 419	-	-	3 002	1 416
ACTIF NON COURANT	245 680	82 789	526	154 518	7 497
Stock, produits et services en cours	6 051	-	-	6 051	-
Clients et comptes rattachés	3 437	352	89	2 808	188
Autres actifs courants	4 206	484	7	3 604	111
Actifs destinés à être cédés	15 961	-	-	15 961	-
Trésorerie et équivalent de trésorerie	16 899	3 174	37	696	12 992
Impôts Courants	108	66	-	8	32
ACTIF COURANT	46 661	4 076	133	29 128	13 322
TOTAL ACTIF	292 341	86 865	659	183 646	20 820

ACTIF 31/12/2016 en K€	TOTAL ACTIVITE	CAPITAL INVESTISSEMENT	INTERMEDIATION	IMMOBILIER	GROUPE IRD
Goodwill	391	-	391	-	-
Autres Immobilisations incorporelles	165	16	141	2	6
Immeubles de placement	179 593	-	-	179 593	-
Autres Immobilisations corporelles	101	3	1	29	68
Titres évalués par mise en équivalence	11 543	8 559	-	2 983	-
Actifs financiers évalués à la juste valeur	93 042	86 333	-	5 043	1 665
Impôts différés actifs	519	-	17	502	-
Autres actifs non courants	2 964	-	-	2 897	67
ACTIF NON COURANT	288 317	94 911	550	191 049	1 807
Stock, produits et services en cours	6 712	-	-	6 712	-
Clients et comptes rattachés	3 575	504	153	2 606	313
Autres actifs courants	5 415	735	8	4 550	122
Actifs destinés à être cédés	575	-	-	-	575
Trésorerie et équivalent de trésorerie	16 993	2 827	75	3 017	11 074
Impôts Courants	354	171	-	-	183
ACTIF COURANT	33 625	4 237	235	16 886	12 266
TOTAL ACTIF	321 942	99 149	785	207 742	14 265

PASSIF 31/12/2015 en K€	TOTAL ACTIVITE	CAPITAL INVESTISSEMENT	INTERMEDIATION	IMMOBILIER	IRD
Capital souscrit	44 275	-	-	-	44 275
Primes d'émission	13 185	-	-	-	13 185
Réserves	28 791	15 027	611	17 130	276
Résultat	3 242	47	393	3 552	859
Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société	89 493	14 980	218	20 682	56 325
Réserves Minoritaires Instruments dérivés	59 014	43 619	-	22 262	6 914
Résultat des participations ne donnant pas le contrôle	441	819	-	1 253	-
Capitaux Propres	148 949	57 779	218	44 197	49 411
Obligations	15 300	-	-	-	15 300
Emprunts long-terme	66 430	-	-	63 458	2 972
Produits dérivés ayant une juste valeur négative	1 178	-	-	1 178	-
Provisions non courantes	120	63	23	59	26
Impôts différés passifs	9 830	127	-	9 189	514
Autres passifs non courants	18 811	2 877	-	2 858	13 076
Passif non courant	111 669	3 067	23	76 742	31 836
Fournisseurs et comptes rattachés	2 646	169	23	2 208	242
Impôts Courants	217	117	-	100	-
Dettes financières courantes	10 367	-	1	7 675	2 691
Provisions courantes	-	-	-	-	-
Passifs destinés à être cédés	-	-	-	-	-
Autres passifs courants	18 495	25 733	831	52 722	63 359
Passif Courant	31 725	26 019	855	62 705	60 426
TOTAL PASSIF	292 341	86 865	659	183 646	20 820

PASSIF 31/12/2016 en K€	TOTAL ACTIVITE	CAPITAL INVESTISSEMENT	INTERMEDIATION	IMMOBILIER	GROUPE IRD
Capital souscrit	44 275	0	0	0	44 275

Primes d'émission	13 185	0	0	0	13 185
Réserves	29 392	14 077	-435	17 410	-1 660
Résultat	4 562	2 339	327	1 153	-1 528
Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société	91 414	16 416	-108	18 563	56 543
Réserves Minoritaires Instruments dérivés	60 795	41 944	0	26 164	-7 313
Résultat des participations ne donnant pas le contrôle	1 150	-260	0	1 411	0
Capitaux Propres	153 359	58 101	-108	46 138	49 229
Emprunts long-terme	84 773	0	0	72 879	11 894
Provisions non courantes	326	194	30	62	39
Impôts différés passifs	10 650	118	0	10 216	316
Autres passifs non courants	28 473	14 600	0	2 964	10 908
Passif non courant	124 221	14 913	30	86 121	23 157
Fournisseurs et comptes rattachés	4 962	187	27	4 477	271
Impôts Courants	1 698	10	0	1 069	619
Dettes financières courantes	12 508	524	0	7 692	4 292
Provisions courantes	0	0	0	0	0
Passifs destinés à être cédés	0	0	0	0	0
Produits dérivés ayant une juste valeur négative	960	0	0	1 164	-204
Autres passifs courants	24 233	25 415	837	61 081	-63 099
Passif Courant	44 361	26 135	864	75 483	-58 121
TOTAL PASSIF	321 942	99 149	785	207 742	14 265

Compte de Résultat 31/12/2015 en K€	TOTAL ACTIVITE	CAPITAL INVESTISSEMENT	INTERMEDIATION	IMMOBILIER	CONSEIL	IRD
Chiffre d'affaires	16 929	317	1 026	12 528	2 705	354
Résultat de l'activité de portefeuille	5 420	1 712	-	2 901	306	502
Autres Produits opérationnels	333	85	2	133	69	45
TOTAL PRODUITS OPERATIONNELS	22 682	2 114	1 028	15 561	3 079	901
Autres achats et charges externes	- 5 192	- 405	- 120	- 2 865	- 952	- 850
Charges de personnel	- 6 296	- 1 462	- 491	- 1 082	- 1 731	- 1 529
Impôts, taxes et versements assimilés	- 1 869	- 263	- 22	- 1 414	- 91	- 79
Dotations aux Provisions	- 745	- 359	- 99	44	25	- 357
Dotations aux Amortissements	- 95	- 5	- 1	- 27	- 23	- 40
Autres Charges opérationnelles	- 267	- 440	- 94	- 840	- 96	- 1 014
TOTAL CHARGES OPERATIONNELLES	- 14 463	- 2 933	- 638	- 6 184	- 2 868	- 1 841
RESULTAT OPERATIONNEL	8 219	819	389	9 378	211	940
Produits Financiers	134	36	-	-	-	99
Charges Financières	- 3 338	- 10	-	- 2 436	-	- 893
RESULTAT FINANCIER	- 3 204	26	-	- 2 436	-	794
Part dans le résultat net des MEE	505	169	-	336	-	-
RESULTAT AVANT IMPOT	5 520	- 624	389	7 278	211	- 1 734
Impôts	- 1 837	- 242	3	- 2 473	-	875
Résultat des activités destinées à être cédées	-	-	-	-	-	-
RESULTAT DE LA PERIODE	3 683	- 866	393	4 805	211	- 859
Participations ne donnant pas le contrôle	441	- 819	-	1 253	8	-
Résultat des propriétaires de la société	3 242	- 47	393	3 552	203	- 859

Compte de Résultat 31/12/2016 en KE	TOTAL ACTIVITE	CAPITAL INVESTISSEMENT	INTERMEDIATION	IMMOBILIER	GROUPE IRD
Chiffre d'affaires	13 481	242	751	12 185	303
Résultat de l'activité de portefeuille	7 726	5 738	-	1 382	606
Autres Produits opérationnels	576	10	3	480	83
TOTAL PRODUITS OPERATIONNELS	21 783	5 991	754	14 046	992
Autres achats et charges externes	- 4 744	- 432	- 82	- 3 075	- 1 154
Charges de personnel	- 4 574	- 1 366	- 630	- 947	- 1 631
Impôts, taxes et versements assimilés	- 1 856	- 241	- 23	- 1 519	- 72
Dotations aux Provisions	121	382	3	40	218
Dotations aux Amortissements	32	3	1	8	19
Autres Charges opérationnelles	- 678	- 804	- 408	- 1 604	- 1 321
TOTAL CHARGES OPERATIONNELLES	- 11 763	- 2 465	- 331	- 7 194	- 1 774
RESULTAT OPERATIONNEL	10 020	3 526	423	6 853	783
Produits Financiers	125	34	-	3	88
Charges Financières	- 2 466	- 6	-	- 1 843	- 617
RESULTAT FINANCIER	- 2 340	28	-	1 839	529
Part dans le résultat net des MEE	447	- 357	-	804	-
RESULTAT AVANT IMPOT	8 127	3 197	423	5 818	1 312
Impôts	- 2 415	39	96	- 2 756	399
Résultat des activités destinées à être cédées	-	-	-	-	-
RESULTAT DE LA PERIODE	5 712	3 237	327	3 062	913
Participations ne donnant pas le contrôle	1 150	260	-	1 411	-
Résultat des propriétaires de la société	4 562	3 496	327	1 651	913

9 HONORAIRES CAC

En milliers d'euros	Total	KPMG	Aequitas	Grant Thornton	Autres
CAC IRD	95	51	45	-	-
CAC filiales	109	63	43	3	1
Honoraires autres diligences liés à CAC IRD	2	2	-	-	-
Honoraires autres diligences liés à CAC Filiales	27	4	-	3	20
Autres prestations rendues par les CAC ou leur réseau juridique, fiscal, social IRD	-	-	-	-	-
Autres prestations rendues par les CAC ou leur réseau juridique, fiscal, social Filiales	-	-	-	-	-
Total	234	119	88	6	21