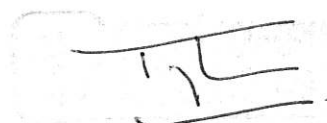


## II. COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE Normes IFRS

Compte de Résultat en K€	Note	31/12/2023	31/12/2022
Chiffre d'affaires	7.1	24 426	24 586
Résultat de l'activité de portefeuille	7.2	- 110	13 887
Autres Produits opérationnels	7.3	731	1 714
<b>TOTAL PRODUITS OPERATIONNELS</b>		<b>25 047</b>	<b>40 187</b>
Autres achats et charges externes	7.4	- 12 837	- 14 152
Charges de personnel	7.5	- 7 309	- 6 375
Impôts, taxes et versements assimilés	7.6	- 2 075	- 2 014
Dotations aux Provisions	7.7	- 1	89
Dotations aux Amortissements	7.8	- 37	- 19
Autres Charges opérationnelles	7.9	- 321	- 1 004
<b>TOTAL CHARGES OPERATIONNELLES</b>		<b>- 22 580</b>	<b>- 23 476</b>
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>		<b>2 467</b>	<b>16 711</b>
Produits Financiers	7.10	437	22
Charges Financières	7.11	- 2 757	- 1 667
<b>RESULTAT FINANCIER</b>		<b>- 2 320</b>	<b>- 1 645</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>		<b>147</b>	<b>15 066</b>
Part dans le résultat net des MEE		- 554	641
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>		<b>- 407</b>	<b>15 707</b>
Impôts	7.12	577	- 1 327
<b>RESULTAT DE LA PERIODE</b>		<b>169</b>	<b>14 380</b>
Participations ne donnant pas le contrôle		154	5 840
<b>Résultat des propriétaires de la société</b>		<b>15</b>	<b>8 540</b>

	31/12/2023	31/12/2022
Résultat par action part du groupe		
Résultat de la Période	15	8 540
Résultat par action	0,01	2,94
Résultat dilué par action	0,01	2,94



Thierry Dujardin  
Directeur Général

### III. ETAT DU RESULTAT GLOBAL

Etat du résultat global de la période	Note	31/12/2023	31/12/2022
Résultat de la période		169	14 380
<b>Éléments qui ne seront pas reclassés ultérieurement en résultat</b>			
Réévaluation du passif net au titre des régimes à prestations définies	6.2	71	2
Impôt lié		- 18	- 1
<b>Éléments susceptibles d'être reclassés en résultat</b>			
Couvertures de flux de trésorerie – partie efficace de la variation de juste valeur	6.14	- 552	2 103
Impôt lié		138	- 526
Autres éléments du résultat global nets d'impôts		- 361	1 579
Résultat global total de la période		- 192	15 959
		- 109	9 192
Dont part des propriétaires de la société		- 83	6 767
Dont part des participations ne donnant pas le contrôle			

#### IV. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE


En K€	Note	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net des sociétés intégrées		724	13 739
Amortissements et Provisions	7.7, 7.8	4 058	696
Charge d'impôt	7.12	- 577	1 327
Produits de placements (Dividendes et intérêts)		- 786	1 493
Charges financières	7.11	2 761	1 686
Plus ou moins values de cession d'immobilisations	6.2	- 6 367	3 652
Impact variation des juste valeurs	6.2, 6.4	4 555	8 179
Marge brute d'autofinancement		4 368	2 732
Variations du BFR		960	1 409
Intérêts payés		- 2 761	1 686
Impôts sur le résultat payés		- 2 229	374
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles (A)		338	2 081
Acquisition ou augmentation de l'actif immobilisé	6.2, 6.4	- 27 291	24 392
Cessions ou diminutions de l'actif immobilisé	6.2, 6.4	27 304	50 888
Incidence des variations de périmètre		- 1 207	3 669
Dividendes reçus		554	761
Intérêts encaissés		232	810
Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement (B)		- 408	24 399
Augmentation de capital de la société mère		552	-
Var. des intérêts minoritaires sur aug. de capital		- 115	2 593
Variation actions propres		-	206
Dividendes versés		- 7 740	3 385
Emissions d'emprunts	6.15	6 647	1 246
Remboursement des dettes financières	6.15	- 6 950	15 028
TOTAL DES FLUX DE FINANCEMENT (C)		- 7 606	19 554
Trésorerie ouverture		14 978	8 053
Trésorerie clôture	6.10	7 301	14 978
Variation de trésorerie courante		- 7 677	6 925

En K€	Ouverture	Variation	Clôture
Trésorerie Brute	14 991	- 7 687	7 304
Soldes débiteurs et concours bancaires courants	- 13	10	- 3
Trésorerie Nette	14 978	- 7 677	7 301

## 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
<b>Capitaux propres au 31/12/2021</b>	44 275	13 185	- 187	- 224	51 989	15 547	124 585	76 440	201 025
Résultat de la période	-	-	-	-	-	8 540	8 540	5 840	14 380
Autres éléments du résultat Global	-	-	-	812	- 160	-	652	927	1 579
<b>Résultat Global de la période</b>	-	-	-	<b>812</b>	<b>- 160</b>	<b>8 540</b>	<b>9 192</b>	<b>6 767</b>	<b>15 959</b>
<b>Contributions et distributions</b>									
Affectation résultat	-	-	- 20	-	15 567	- 15 547	-	-	-
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribution de dividendes	-	-	-	-	- 3 089	-	- 3 089	- 296	- 3 385
Engagement d'achats sur titres minoritaires	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Titres d'autocontrôle	-	-	207	-	-	-	207	-	207
<b>Total des contributions et distributions</b>	-	-	<b>187</b>	-	<b>12 478</b>	<b>- 15 547</b>	<b>- 2 882</b>	<b>- 296</b>	<b>- 3 178</b>
<b>Variation des parts d'intérêts</b>									
Variation de périmètre sans modification du contrôle	-	-	-	-	3 173	-	3 173	- 3 287	- 114
Variation de périmètre avec prise du contrôle	-	-	-	-	- 2 741	-	- 2 741	255	- 2 486
<b>Total des variations des parts d'intérêts</b>	-	-	-	-	<b>432</b>	-	<b>432</b>	<b>- 3 032</b>	<b>- 2 600</b>
<b>Capitaux propres au 31/12/2022</b>	44 275	13 185	-	589	64 738	8 540	131 327	79 879	211 206
Résultat de la période	-	-	-	-	-	15	15	154	169
Autres éléments du résultat Global	-	-	-	172	48	-	124	237	361
<b>Résultat Global de la période</b>	-	-	-	<b>172</b>	<b>48</b>	<b>15</b>	<b>- 109</b>	<b>83</b>	<b>- 192</b>
<b>Contributions et distributions</b>									
Affectation résultat	-	-	-	-	8 540	- 8 540	-	-	-
Augmentation de capital	1	550	-	-	-	-	551	-	551
Distribution de dividendes	-	-	-	-	- 5 167	-	- 5 167	- 2 573	- 7 740
Engagement d'achats sur titres minoritaires	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Titres d'autocontrôle	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total des contributions et distributions</b>	-	-	-	-	<b>3 373</b>	<b>- 8 540</b>	<b>- 4 616</b>	<b>- 2 573</b>	<b>- 7 189</b>
<b>Variation des parts d'intérêts</b>									
Variation de périmètre sans modification du contrôle	-	-	-	-	81	-	81	- 372	- 291
Variation de périmètre avec prise du contrôle	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total des variations des parts d'intérêts</b>	-	-	-	-	<b>81</b>	-	<b>81</b>	<b>- 372</b>	<b>- 291</b>
<b>Capitaux propres au 31/12/2023</b>	44 276	13 735	-	417	68 240	15	126 683	76 851	203 534

**GROUPE IRD**  
Société anonyme au capital de 44 276 499,25 €  
Siège social : 40, rue Eugène Jacquet  
59700 MARCQ-EN-BAROEUL  
RCS Lille Métropole n°456 504 877

  
**Thierry DUJARDIN**  
Directeur Général

**RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2023  
INCLUANT LE RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE**

**A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE  
DU 25 JUIN 2024**

A l'Assemblée Générale Ordinaire du 25 juin 2024.

Conformément à la loi et aux statuts, nous vous avons réuni en Assemblée Générale Ordinaire afin de vous rendre compte de la situation et de l'activité de notre Société et de ses filiales consolidées durant l'exercice clos le 31 décembre 2023, de soumettre à votre approbation les comptes sociaux et consolidés dudit exercice et l'affectation du résultat de la Société.

Nous vous donnerons toutes précisions et tous renseignements complémentaires concernant les pièces et documents prévus par la réglementation en vigueur et qui ont été tenus à votre disposition dans les délais légaux.

Il vous sera ensuite donné lecture des différents rapports prévus par les textes et des rapports des Commissaires aux comptes.

**1 - ACTIVITE ET RESULTAT DU GROUPE**

Nous vous présentons, conformément à l'article L 233-26 du Code de commerce, l'activité de l'ensemble des sociétés du Groupe comprises dans le périmètre de consolidation.

GROUPE IRD est une Société Anonyme à conseil d'administration au capital de 44 276 499,25 €. Son siège social est situé 40, rue Eugène Jacquet, 59700 MARCQ-EN-BAROEUL.

GROUPE IRD SA développe ses activités autour de quatre pôles : le capital investissement, l'immobilier, les fusions acquisitions (transmission, acquisition, négociation immobilière, recherche de financements, conseil stratégique) et le conseil (accélérateur de croissance et RSE). La Société est à prépondérance immobilière.

**1- 1 PRINCIPAUX EVENEMENTS DE L'ANNEE 2023 AU SEIN DE LA SOCIETE**

Principaux événements 2023

- Simplification de l'organigramme par la fusion absorption d'IRD ET ASSOCIES par GROUPE IRD
- Elaboration de la cartographie des risques au niveau du Groupe avec l'appui de de la société Quaternaire
- Une forte augmentation des taux d'intérêt qui a fortement pesé sur nos activités et sur la valorisation de nos actifs immobiliers
- Renouvellement du contrat d'intéressement pour l'année 2023

## ACTIVITE

- Un niveau record pour les activités de capital investissement
- Le lancement du projet immobilier sur la zone de la Pilaterie pour la construction du siège social France de BASIC FIT
- Le développement de nos activités RSE Inside
- Constitution de la Société SIDE INVEST, société d'investissement dans le domaine du divertissement dans la région des Hauts-de-France. Cette société a été constituée aux côtés du Conseil régional et de l'AFM pour une dotation initiale de 20M€. Un premier investissement a été réalisé au sein du RC LENS

### Mandats sociaux :

- Renouvellement des mandats de :
  - Madame Fabienne DEGRAVE
  - Madame Alice GUILHON
  - Madame Blandine PESSIN - BAZIL
  - La Société CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE HAUTS-DE-France, représentée par Monsieur Laurent ROUBINEn qualité d'administrateur de la Société
  
- Monsieur Jean-Pierre GUILLON
- En qualité de censeur

## 1 – 2 – GROUPE IRD

Souscripteur de fonds			
	Engagement brut	Montant non libéré	Juste Valeur
<i>CAP CROISSANCE (*)</i>	280 000 €	280 000 €	961 340 €
<i>CAP ENTREPRENEURS 2</i>	2 652 000 €	570 000 €	3 131 730 €
<i>FCPR CATHAY CAPITAL 1 (*)</i>	902 910 €	161 700 €	230 888 €
<i>FCPR CATHAY CAPITAL 3</i>	299 991 €	299 991 €	2 208 900 €
<i>FCPR CATHAY CAPITAL 4</i>	5 000 000 €	1 610 749 €	5 000 000 €
<i>FE2T</i>	10 000 000 €	3 750 000 €	10 000 000 €
<i>FINOVAM 2</i>	4 000 000 €	2 600 000 €	4 000 000 €
<i>GEI</i>	0 €	0 €	1 130 290 €
<i>GEI 2</i>	400 000 €	0 €	8 111 800 €
<i>GEI 3</i>	5 000 000 €	1 750 000 €	5 000 000 €
<i>HUMANIS CROISSANCE HAUTS-DE-France (*)</i>	3 400 000 €	2 664 000 €	3 649 125 €
<i>REBOOST</i>	1 000 000 €	620 000 €	891 950 €
<i>VIVES II</i>	1 252 993 €	100 000 €	2 122 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>34 187 894 €</b>	<b>14 406 440 €</b>	<b>46 438 023 €</b>

Les fonds en fin de période d'investissement sont surlignés en gris

(\*) Solde des montants non libérés qui ne seront pas appelés

A date, le multiple de notre investissement ressort à 1,36 soit 12,250 M€ de plus-values potentielles au 31/12/2023.

A ce jour, il reste à libérer (nets des fonds en gestion extinctive) : 14 M€.

### **CAP CROISSANCE/CAP ENTREPRENEURS 1 (géré par UI INVESTISSEMENTS et animé par IRD INVEST en HdF) - millésime 2013 - Gestion extinctive**

Le FPCI a investi dans 11 sociétés pour un montant total de 15,3 M€.

Il reste 4 lignes en portefeuille pour un montant investi de 6,4 M€. A date, le multiple souscripteur est estimé à 1,6 avec un multiple de 1,9 sur les cessions réalisées.

### **CAP ENTREPRENEURS 2 (géré par UI INVESTISSEMENTS et animé par IRD INVEST en HdF) – millésime 2021**

Fonds successeur de CAP CROISSANCE. Engagement de 33 M€. L'engagement du Groupe IRD est de 2,6 M€ (9,09 % du fonds). L'Actif Net au 31/12/2023 est de 29,7 M€.

Le fonds poursuit son déploiement et a réalisé deux investissements et un réinvestissement sur l'année 2023 pour 6 M€. Au 31 décembre 2023, le fonds est appelé à hauteur de 81 % et a réalisé 12 investissements (11 en portefeuille et 1 cession). Trois participations sont en co-investissement avec des fonds gérés par IRD INVEST.

A date, le multiple souscripteur est de 1,20 sur le portefeuille avec un multiple de 3,76 sur la cession réalisée.

#### **CATHAY CAPITAL 1 (géré par CATHAY CAPITAL PRIVATE EQUITY) – millésime 2007 - Gestion extinctive**

Montant du fonds : 67 M€. Ce fonds est en cours de remboursement.

Sur les 17 lignes de participations que comportait ce fonds, 16 ont été cédées (dont une sur le 1<sup>er</sup> semestre 2023) avec un multiple de 3,17.

L'équipe de gestion cherche des solutions de sortie concernant la ligne restante. A date, le multiple souscripteur est de 1,7.

#### **CATHAY CAPITAL 3 (géré par CATHAY CAPITAL PRIVATE EQUITY) – millésime 2015 - Gestion extinctive**

Montant du fonds 227 M€. Au 31 décembre 2023, le Fonds a réalisé 17 investissements pour 207 M€. Les fonds investis par IRD ont été intégralement remboursés. Il reste 11 lignes en portefeuille.

Le potentiel de résultat résiduel pour le GROUPE IRD est de 2,2 M€ pour un multiple souscripteur estimé à date à 1,6.

#### **CATHAY CAPITAL 4 (géré par CATHAY CAPITAL PRIVATE EQUITY) – millésime 2021**

Montant du fonds 240 M€.

Cathay Smallcap IV investit dans des PME en Europe, en Asie (Chine et Asie du Sud-Est) et en Amérique du Nord. Le fonds investit principalement dans des opérations de capital développement. Les tickets d'investissement sont de 15 à 20 millions d'euros dans des entreprises dont la valorisation est généralement inférieure à 120 millions d'euros.

Le fonds se concentre sur les soins de santé et le bien-être, les services et technologies B2B (par exemple, les logiciels SaaS / la transformation numérique) et les consommateurs (biens, services et éducation).

Le rythme d'investissement de Cathay Smallcap IV est satisfaisant avec 8 sociétés en portefeuille (2 en France, 2 en Allemagne, 1 aux USA et 3 en Chine) pour un montant de 151 M€ à fin décembre 2023.

L'investissement de GROUPE IRD dans ce fonds est de 5 M€ avec 3,4 M€ versés. L'objectif de multiple souscripteur est supérieur à 2.

#### **FE2T (géré par IRD INVEST) – millésime 2021**

Montant du fonds 79,3 M€.

Fonds de capital transformation à destination des PME/ETI régionales, le FE2T a été créé par IRD INVEST. Il regroupe des familles entrepreneuriales et des investisseurs bancaires et institutionnels.

L'originalité de son positionnement repose sur l'association d'une société de gestion (IRD INVEST), d'entrepreneurs engagés sur le territoire et d'une équipe experte en transformation d'entreprises. L'objectif est de déployer des compétences de transformation et des capacités d'investissement significatives.

Ce fonds permet au Groupe IRD de renforcer son positionnement régional sur le segment des ETI avec un projet original tant par le potentiel d'investissement que par l'approche intégrant des expertises.

LE GROUPE IRD a souscrit à ce fonds géré par IRD INVEST à hauteur de 10 M€, libéré à hauteur de 6,25 M€ au 31/12/2023.

Au 31/12/2023, le fonds a investi dans 7 sociétés (dont 5 investissements sur l'année 2023) pour un montant de 46,3 M€ (62,5 du MTS).

#### **FINOVAM 2 (géré par FINOVAM GESTION, dont le GROUPE IRD est actionnaire à hauteur de 32 %) – millésime 2021**

Montant du fonds 14 M€.

Fonds successeur de FINOVAM, ses souscripteurs sont, outre le GROUPE IRD, le Conseil Régional Hauts de France, Finorpa et Picardie Avenir (filiale de Picardie Investissement). Il intervient sur l'ensemble de la région des Hauts de France, sur des tickets d'au maximum 300 K€ en premier tour de table.

Sur 2023, FINOVAM 2 a décaissé 5 opérations pour un montant de 825 K€. Son portefeuille était constitué de 14 participations pour un montant investi de 3,274 M€.

Parallèlement, le portefeuille de FINOVAM 1 compte 21 participations représentant 8,592 M€ investis pour un actif net réévalué de 11,164 M€

**GEI 1 (géré par POINCARE GESTION) – millésime 2012 – Gestion extinctive**

Le fonds a levé 55,5 M€. La phase d'investissement est clôturée depuis juin 2016. – Les 10 M€ engagés par l'IRD ont été d'ores et déjà remboursés. Aucun réinvestissement n'est intervenu dans des lignes existantes. Depuis sa création, GEI 1 a investi dans 9 sociétés représentant 50,9 M€.

Au 31 décembre 2023, le portefeuille comportait 1 ligne de participation représentant un investissement initial de 5 M€. A date, le multiple souscripteur à date est de 2.

**GEI 2 (géré par POINCARE GESTION) – millésime 2016 - Gestion extinctive**

Le fonds a levé 104,9 M€. La phase d'investissement est clôturée depuis le 30 juin 2021. Depuis sa création, GEI 2 est intervenu auprès de 13 sociétés pour un montant investi de 94 M€. Les 10 M€ engagés par l'IRD sont désormais remboursés.

Aucune cession n'est intervenue en 2023 mais 4 sont engagées.

A fin décembre, le portefeuille comporte 9 lignes représentant un montant investi initial de 48,7 M€.

A date, le multiple souscripteur est de 1,77.

**GEI 3 (géré par POINCARE GESTION) – millésime 2021**

Le fonds a levé 122,2 M€. Depuis le lancement de GEI 3 en juillet 2021, 12 investissements ont été réalisés pour 72 M€, dont 3 opération sur l'année 2023 pour 14 M€

**HUMANIS CROISSANCE HDF (géré par HGA et animé par IRD INVEST) – millésime 2016 - Gestion extinctive**

L'engagement global du Fonds est de 50 M€ - Montant Global versé : 23 M€ sur 10 opérations - Montant non appelé : 27 M€ - Montant versé par IRD : 2,3 M€.

**REBOOST (géré par FRI Gestion – GROUPE SIPAREX puis TURENNE à partir du second semestre 2023) – millésime 2020**

REBOOST est un fonds de consolidation, qui vise à accompagner le repositionnement ou le développement de PME régionales ayant rencontré des difficultés conjoncturelles.

Sur un objectif final de fonds sous gestion de 30 M€, l'équipe de gestion a collecté 24,3 M€, avec, outre le GROUPE IRD, des investisseurs institutionnels (Conseil Régional, BPI France), bancaires (Crédit Mutuel Nord Europe, Caisse d'Epargne, Crédits Agricoles), assureurs ou mutualistes (Harmonie Mutuelle, Groupama) et des syndicats professionnels (UIMM, UITH).

Au 30 novembre 2023, le fonds n'a appelé que 38 % du MTS.

Depuis le lancement de REBOOST, 5 investissements ont été réalisés pour un montant d'investissements de 6,35 M€.

La reprise de la gestion par Turenne n'a pas, à ce stade, répondu aux objectifs de déploiement escomptés. Le positionnement de ce fonds suite à cette reprise en gestion nous interroge et nécessitera une mise au point au cours des prochaines semaines.

**VIVES II (géré par SOPARTEC) – millésime 2015**

Au 31 décembre 2023, le montant appelé est de 40,66 M€, soit 95 % de l'engagement total de souscription pour 42,8 M€

Le fonds a investi dans 17 lignes pour un montant cumulé de 31,95 M€. 9 lignes sont toujours en portefeuille après 8 sorties (dont une sortie partielle) et 3 dépréciations totales. Ces 9 lignes représentent un montant d'acquisition de 22,78 M€ pour une juste valeur de 43 M€.

Immobilier		
	Engagement brut	Juste Valeur
<i>Immeuble Entreprises et Cités</i>	25 063 027 €	23 830 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>25 063 027 €</b>	<b>23 830 000 €</b>

Une évaluation par un expert indépendant a été réalisée en décembre 2023.

### 1 – 3 – SYNTHÈSE ACTIVITÉS DE CAPITAL INVESTISSEMENT

Le GROUPE IRD est présent sur l'ensemble des segments du capital investissement (capital amorçage, capital-risque, capital développement et capital transformation) au travers de structures filialisées ou de FPCI et de partenariats opérationnels ou stratégiques.

Structures filialisées ou FPCI :

- Sous gestion d'IRD INVEST : Nord Création (capital risque), Nord Croissance, IRD Entrepreneurs (capital développement) et le FE2T (capital transformation)
- Sous gestion de FINOVAM Gestion (dont le GROUPE IRD est actionnaire) : FINOVAM 1 et FINOVAM 2 (capital amorçage)

Partenariats opérationnels ou stratégiques que le Groupe IRD accompagne en tant que souscripteur, avec pour objectif de compléter ses capacités d'intervention :

- Sous gestion de Poincaré Gestion : GEI 1, GEI 2 et GEI 3 (capital développement)
- Sous gestion d'UI Investissements : Cap Croissance et Cap Entrepreneurs 2 (capital développement)
- Sous gestion de Turenne : Reboost (fonds de consolidation)
- Sous gestion de Sopartec : Vives II (capital risque)

#### 1 – 3 – 1 Principaux événements marquants

Le 2<sup>ème</sup> semestre 2023 a été marqué par :

- Le déploiement du FPCI FE2T avec 4 nouvelles opérations pour 35 M€ sur le 2<sup>ème</sup> semestre 2023 ce qui porte le montant appelé à 62,5 % du MTS,
- La finalisation du dernier investissement du FPCI IRD ENTREPRENEURS 1,
- La fin du dispositif Obligations Relance dont IRD INVEST était distributeur dans le cadre du Groupement « Territoires de Croissance » : 4 opérations pour 11 M€ en 2023.

Sur le 2<sup>ème</sup> semestre 2023, le Groupe IRD, via IRD INVEST et FINOVAM GESTION, a accompagné :

- IRD INVEST ; 17 sociétés pour 39,4 M€,
- FINOVAM GESTION ; 2 sociétés pour 0,3 M€.

Sur l'ensemble de l'année 2023, le Groupe IRD a accompagné 40 opérations pour 75,2 M€ dont

- 32 opérations par IRD INVEST pour 54,2 M€
- 7 opérations par FINOVAM 1 et 2 pour 1 M€
- 1 opération par SIDE INVEST pour 20 M€

Depuis l'origine, les sociétés développant une activité de capital investissement ont accompagné **1.086 entreprises sur les fonds dont l'IRD est actionnaire ou souscripteur et qui sont gérés par IRD INVEST, FINOVAM GESTION ou directement par l'IRD (Hors GEI 1, 2 et 3, CAP ENTREPRENEURS 1 et 2, CATHAY CAPITAL), à savoir :**

Société	Entreprises accompagnées	Société	Entreprises accompagnées
ADER	54	IDEF	21
ARTOIS EXPANSION	17	INOVAM	27
CONSTRUIRE DEMAIN	31	IRD ENTREPRENEURS	9
COTE D'OPALE EXPANSION	16	NORD CREATION	440
FINOVAM 1 et 2	51	NORD CROISSANCE	340
GRAND HAINAUT EXPANSION	38	FE2T	7
GRAND LILLE EXPANSION	26	OBLIGATIONS RELANCE	8

Enfin, IRD INVEST a engagé une démarche active en termes de RSE tant auprès des collaborateurs (l'ensemble des collaborateurs ont été sensibilisés avec l'appui de RSE INSIDE, avec la fresque du climat et avec la fresque RSE) que des participations avec des grilles d'analyse intégrées aux process d'investissement.

### 1 – 3 – 2 Activité des fonds sous mandat de gestion ou conseillés par IRD INVEST

ACTIVITE			
	Cumul		% de variation
	2023	2022	
<i>Contacts</i>	259	277	-6%
<i>Dossiers à l'étude</i>	31	37	-16%
<i>Dossiers étudiés</i>	49	43	14%
<i>Dossiers comités</i>	31	38	-18%
<i>Dossiers agréés</i>	29	37	-22%
<i>Concours versés</i>	34	35	-3%

Cette synthèse concerne :

- NORD CROISSANCE
- NORD CREATION
- CONSTRUIRE DEMAIN
- IDEF
- COTE D'OPALE EXPANSION
- GRAND HAINAUT EXPANSION
- GRAND LILLE EXPANSION
- ARTOIS EXPANSION
- IRD ENTREPRENEURS
- FE2T
- Fonds OBLIGATIONS RELANCE

EXPLOITATION			
	Cumul		% de variation
	2023	2022	
<i>Participations</i>	30 272 411 €	16 677 071 €	82%
<i>Comptes courants</i>	20 000 €	475 000 €	-96%
<i>Obligations convertibles</i>	23 929 396 €	19 664 625 €	22%
<b>Total versements</b>	<b>54 221 807 €</b>	<b>36 816 696 €</b>	<b>47%</b>

<b>Sorties (nombre)</b>	<b>18</b>	<b>22</b>	<b>-18%</b>
<i>Montants d'acquisition</i>	4 031 926 €	8 079 428 €	-50%
<i>+/- Value brute globale</i>	11 715 912 €	10 128 775 €	16%
<i>Produits de cessions</i>	15 697 739 €	18 208 203 €	-14%
<i>Reprise de provisions et garanties</i>	211 959 €	403 678 €	-47%

Les montants décaissés, par les fonds ou sociétés sous gestion d'IRD INVEST, s'établissent à 54,2 M€ contre 36,8 M€ sur 2023.

18 sorties ont été enregistrées contre 22 l'année précédente, dégageant 15,7 M€ de produits de cession et 11,7 M€ de plus-values (contre 10,1 M€ en 2022). Ces plus-values confirment la qualité du portefeuille des fonds sous gestion d'IRD INVEST malgré une conjoncture marquée au plan macro-économique par un ralentissement du marché.

PORTEFEUILLE					
	Nombre		Montants		% de variation
	2023	2022	2023	2022	
<i>Participations</i>	166	196	76 561 114 €	49 666 457 €	
<i>Comptes courants</i>	18	42	1 163 145 €	2 253 557 €	
<i>Obligations convertibles</i>	87	85	53 972 331 €	32 395 947 €	
<b>Montant total</b>			<b>131 696 591 €</b>	<b>84 315 961 €</b>	<b>56%</b>

<b>Valorisation du portefeuille au 31.12.2023</b>	<b>140 658 553 €</b>
---	----------------------

Au 31 décembre 2023, sur le périmètre IRD INVEST, l'IRD était présent au capital de 171 participations actives.

### **1 – 3 – 2 – 1 NORD CROISSANCE – sous délégation de gestion de la SGP IRD INVEST PME - DEVELOPPEMENT/TRANSMISSION/REORGANISATION DE CAPITAL**

- 40 contacts, 5 dossiers agréés, 8 versements.
- 5 sorties totales et 1 sortie partielle pour une plus-value brute de 6 097 K€.
- En termes de versements, 4 280 K€ ont été versés pour un objectif annuel de 3 000 K€.
- Au 31/12/2023, NORD CROISSANCE était présente au capital de 47 participations actives pour 21,75 M€ investis.

### **1 – 3 – 2 – 2 NORD CREATION - sous délégation de gestion de la SGP IRD INVEST TPE/PME – CREATION/DEVELOPPEMENT/TRANSMISSION/REORGANISATION DE CAPITAL**

- 151 contacts, 15 dossiers agréés, 15 versements pour 2 810 K€.
- 10 sorties totales et 1 sortie partielle pour une plus-value de 5 614 K€.
- Au 31/12/2023, NORD CREATION était présente au capital de 77 participations actives pour 15,5 M€ investis.

### **1 – 3 – 2 – 3 IRD ENTREPRENEURS – sous délégation de gestion de la SGP IRD INVEST**

Le FPCI a réalisé deux versements sur 2023 pour 1,130 M€.

Son actif est composé de 9 participations pour un engagement de 15,2 M€. A fin décembre 2023, le fonds aura été appelé à hauteur de 89 %.

### **1 – 3 – 2 – 4 FE2T – sous délégation de gestion de la SGP IRD INVEST**

Le FE2T est un fonds de capital transformation qui adresse les entreprises réalisant plus de 20 M€ de CA.

L'objectif est de déployer les 80 M€ sur 5 ans sur 10/12 d'entreprises situées principalement sur les Hauts de France mais aussi sur les régions limitrophes.

En 2023, 5 opérations ont été décaissées pour 35 M€.

Son actif est composé de 7 participations pour un engagement de 46,3 M€.

A fin décembre 2023 (soit en 2 ans – Période d'investissement initialement fixée à 4 ans), le fonds aura été appelé à hauteur de 62,5 %.

### **1 – 3 – 2 – 5 SOCIETES LOCALES D'INVESTISSEMENT créées en collaboration avec les CCI - ARTOIS EXPANSION, COTE D'OPALE EXPANSION, GRAND HAINAUT EXPANSION, GRAND LILLE EXPANSION – CONSTRUIRE DEMAIN créée en association avec la fédération du Bâtiment et une société regroupant des entreprises régionales.**

Ces sociétés sont en gestion extinctive. Le remboursement des fonds investis a été engagé en 2022 et se poursuit en 2023 (quatre cessions de participations sont intervenues sur 2023)

### **1 – 3 – 2 - 6 FONDS OBLIGATIONS RELANCE**

IRD INVEST est attributaire d'une enveloppe d'Obligations Relance dans le cadre du dispositif RELANCE initié par l'Etat. IRD INVEST a déployé 11 M€ sur 4 opérations sur 2023

## 1 – 4 ACTIVITES IMMOBILIERES (IRD IMMO)

Le Groupe IRD intervient dans trois domaines :

- L'immobilier d'entreprises avec IRD IMMO et ses filiales ou sociétés liées ou animées dont IMMOBILIERE ET TERRITOIRES, FONCIERE DE LA PILATERIE, AVENIR ET TERRITOIRES 1, 2, 3, A&T COMMERCES et A&T ACTIVITES,
- L'aménagement de parcs d'activités,
- L'immobilier d'habitat avec FORELOG qui gère un patrimoine d'appartements et maisons individuelles.

### 1 – 4 – 1 PÔLE IMMOBILIER

ACTIVITE			
	Cumul		% de variation
	2023	2022	
<i>Dossiers comités</i>	16	12	33%
<i>Dossiers agréés</i>	13	10	30%
<i>Dossiers mis en œuvre</i>	3	1	200%

EXPLOITATION			
	Cumul		% de réalisation
	2023	2022	
<b>Versements</b>	<b>29 255 977 €</b>	<b>21 822 924 €</b>	<b>34%</b>
<i>Terrains et Constructions</i>	29 231 701 €	21 796 398 €	34%
<i>Capital</i>	0 €	0 €	
<i>Comptes courants et obligations convertibles</i>	24 276 €	26 526 €	-8%
<b>Sorties (en prix de vente)</b>	<b>7 909 269 €</b>	<b>27 847 338 €</b>	<b>-72%</b>
<i>Terrains et Constructions</i>	7 855 088 €	21 892 743 €	-64%
<i>Capital, C/C et O/C</i>	54 180 €	5 954 595 €	-99%
<i>+/- Value brute globale</i>	1 270 433 €	6 598 688 €	-81%

	INFORMATIONS						
	Nbre	Montant BRUTE	Montant JV	Quote-part IRD	Loyers annuels*	Rentabilité locative	Vacance locative
	2023				2023		
Montant global opérations immobilières	65	309 671 698 €	236 973 851 €	130 990 322 €	20 278 995 €	7,11%	971 139 €
En participations	15	84 874 130 €		15 928 449 €	5 992 136 €	7,06%	101 806 €
Sur immeubles construits	39	199 735 975 €	206 166 359 €	94 644 698 €	14 238 259 €	7,13%	869 333 €
Sur terrains et immo en cours de construction	11	25 061 593 €	30 807 492 €	20 417 176 €	48 600 €	0,00%	0 €

\* Hors franchise de loyers

AV3 ajouté mais minoritaire

A fin 2023, Le Groupe IRD était investi dans 65 opérations représentant un actif brut de 310 M€, dont quote-part IRD 131 M€, et avec une rentabilité locative moyenne de 7.1 % dont :

- 15 participations et foncières minoritaires représentant un actif brut de 85M€ dont quote-part IRD 16M€
- 39 immeubles en direct ou au travers de foncières (en consolidation) pour un actif brut de 199 M€ et une quote-part IRD de 95M€.

#### 1 – 4 - 2 IRD IMMO

IRD IMMO exerce une triple activité :

- Investisseur, en direct ou via des SCI ou des foncières, dans des opérations immobilières. A ce titre, IRD IMMO a collecté, en 2023, 21 millions de loyers (dont 18 millions en gestion pour le compte des Foncières) et 2 958 K€ de dividendes (dont 2 592 K€ de la SCI « des deux ponts »).
- Gestion locative (Chiffre d'Affaires 2023 : 524 K€)
- Prestataires de services incluant les frais de montage, honoraires sur cession, frais de rédaction de bail et prestations techniques (Chiffre d'Affaires 2023 : 816 K€), notamment pour le compte de foncières dont le Groupe IRD est actionnaire

Dans la continuité, IRD IMMO a poursuivi et accéléré ses interventions en requalification de sites (notamment par sa filiale IMMOBILIERE ET TERRITOIRES) et dans son rôle en prestations techniques en appui et en sécurisation des projets d'investissements (Acquisition de terrains, travaux d'aménagements ou de restructuration de sites, ...) des foncières dont le Groupe IRD est actionnaire.

L'ensemble des collaborateurs ont été sensibilisés avec l'appui de RSE INSIDE, de l'ensemble de l'équipe à la fresque du climat et à la fresque RSE permettant ainsi d'intégrer l'approche RSE.

#### 1 – 4 – 3 IMMOBILIERES ET TERRITOIRES

- Cession d'un bâtiment (Métrologie) sur le site du Parc Napoléon pour 1,7 M€ et lancement du chantier n°3
- Acquisition d'un immeuble à Petite Forêt, contigu à la parcelle déjà acquise auprès de l'entreprise ROTH
- Acquisition d'un terrain CARVIN pour y développer un parc mixte « commerce / activité » sur 4 Ha
- Acquisition terrain WILLEMS pour y développer un parc mixte « commerce / activité » sur 3 Ha
- Livraison phase 1 de PETITE FORET (4 locataires occupant les 5 cellules sur 1 024m<sup>2</sup>) et cession à A&T COMMERCES

#### **1 – 4 – 4 AVENIR ET TERRITOIRES**

- Gestion des actifs sans nouveaux investissements
- Préparation de la reconversion du Bâtiment du Sart (suite au départ de VILOGIA le 31/07/24) et négociation en cours pour vente d'un bâtiment à LAMBERSART (promesse signée début 2024)

AVENIR ET TERRITOIRES dispose d'un actif composé de 15 opérations immobilières représentant 110.6M€ (valeur brute). Le montant de la dette s'élève à 51.2 M€.

#### **1- 4 – 5 AVENIR ET TERRITOIRES 2**

- Gestion des actifs sans nouveaux investissements

AVENIR ET TERRITOIRES 2 dispose de 4 opérations immobilières représentant un actif de 26,5 M€ (valeur brute). Le montant de la dette s'élève à 12,7 M€.

#### **1 – 4 – 6 AVENIR ET TERRITOIRES 3**

- 3 acquisitions ont été réalisées au cours de l'année.
- 2 dossiers agréés en AG clôtureront la foncière.

AVENIR ET TERRITOIRES 3 dispose d'un actif de 16,4 M€ (valeur brute). Le montant de la dette s'élève à 9.729€. Le montant restant à investir au 31 décembre 2023 est de 3,2 M€.

#### **1 – 4 – 7 A&T COMMERCES**

- Acquisition du bâtiment de PETITE FORET à IMMOBILIERES ET TERRITOIRES
- Une nouvelle acquisition a été agréée en AG

A&T COMMERCES participe à 12 opérations immobilières pour un actif de 48 M€ (valeur brute). Le montant de la dette s'élève à 23.7 M €.

Le montant restant à investir au 31 décembre 2023 est de 2,6 M€.

#### **1- 4 – 8 A&T ACTIVITE**

Suite à la réception d'un bâtiment et à l'acquisition de 2 autres immeubles dans la zone de la Pilaterie et à Avelin, A&T ACTIVITE participe à 8 opérations pour un actif de 22.4 M€ ; Le montant de la dette s'élève à 12.6M €.

Clôture des investissements sur cette foncière.

#### **1 – 4 – 9 IMMOBILIER D'AMENAGEMENT**

Suite à la fusion entre IRD IMMO et AMENAGEMENT ET TERRITOIRES, les 2 filiales d'aménagement Halluin et Herlies sont détenues directement par IRD IMMO.

Le pôle aménagement est en phase de clôture de ces projets ci-dessus mentionnés. Les délibérations de fin de concession ont été signés par la MEL pour les concessions d'aménagement d'HALLUIN et HERLIES.

#### **1- 4 – 10 IMMOBILIER D'HABITAT - FORELOG**

L'année 2023 a été marquée par :

- La vente de 2 actifs
- L'acquisition d'un actif à MARCQ EN BAROEUL

L'actif se compose de 43 logements disponibles dont 37 occupés, 5 vacants à la location – en raison de litiges avec le constructeur - et 1 vacant mis en vente.

FORELOG ne projette pas d'investissements particuliers. Elle favorisera la vente pour les logements suivant les préavis de départs.

## **1 – 5 PÔLE M&A (IRD M&A)**

IRD M&A regroupe les activités d'intermédiation et de conseil et intervient en :

- Conseil en Acquisition et Cession d'Entreprises
- Evaluation
- Opérations de rapprochement
- Conseil stratégique
- Levée de fonds et recherche de financements

### **Activité – Fusion/Acquisition**

IRD M&A a réalisé 9 opérations de cession sur l'exercice 2023, 8 missions de cessions et 1 mission de recombinaison capitalistique. Ces entreprises transmises emploient au total 193 personnes pour un CA de 32 M€.

Depuis 1985, IRD M&A a réalisé 379 opérations de transmission d'entreprises, ayant ainsi accompagné le transfert de 11 337 emplois représentant un CA global de 1,25 Md €.

### **Activité Valorisation – Conseil stratégique**

11 missions d'accompagnement (essentiellement au temps passé) : valorisation, conseil stratégique, challenge BP, ont été menées au cours de l'année 2023 pour un total d'honoraires de 52K€.

### **Activité – Recherche de financements**

8 levées de financements en 2023 ont été concrétisées en 2023, pour un total de 21M€.

**Au global, IRD M&A a réalisé 1.220K€ de facturation en 2023 dont 80% sur la partie M&A et conseil stratégique.**

L'année 2023 a été marquée par la montée en puissance de l'activité conseil pur (hors M&A cession) : conseil facturé au temps passé en matière de valorisation pure, conseil stratégique, révision de BP...

L'ensemble des collaborateurs ont été sensibilisés avec l'appui de RSE INSIDE, de l'ensemble de l'équipe à la fresque du climat et à la fresque RSE permettant ainsi d'intégrer l'approche RSE dans l'activité M&A.

## **1 – 6 PÔLE CONSEIL (IRD SOLUTIONS)**

IRD SOLUTIONS est une société de prestations de services qui développe deux activités centrales dans le positionnement du GROUPE IRD :

- COBOOST : activateur de croissance, activité d'accompagnement de dirigeants de TPE/PME du territoire dans leur réflexion stratégique et la mise en œuvre de leur plan de développement ou de leur redéploiement en gouvernance, organisation, stratégie commerciale,
- RSE INSIDE : Offre de service d'accompagnement les TPE/PME et ETI dans leur diagnostic et leur démarche RSE, crée fin 2021

## 1 – 6 – 1 COBOOST

COBOOST continue à accompagner notamment les lignes de participations de Nord Croissance et de Nord Création, mais propose également ses interventions à des sociétés dont le Groupe IRD n'est pas actionnaire.

Son équipe, composée de 2 personnes de profils et expériences complémentaires, s'appuie sur des experts externes ou au sein d'E&C, dans divers domaines :

- L'accompagnement en stratégie,
- Le développement commercial,
- Le développement à l'international,
- L'innovation,
- Le management
- Le digital.

Par la maîtrise de différentes méthodes comme :

- Le diagnostic 360,
- L'intelligence collective (Co-dev, Co-design)
- Le coaching

COBOOST a accompagné 21 sociétés

- 6 entreprises accompagnées par Nord Création et Nord Croissance
- 10 entreprises externes
- 5 entreprises liées à l'écosystème ENTREPRISES ET CITES

COBOOST développe également des activités de co-design et co-développement :

- Poursuite de :
  - L'animation d'ateliers de managers notamment au sein d'E&C : Cycle apprenant à destination des managers du Campus Entreprises & Cités, utilisant les techniques d'intelligence collective.
  - La conception et l'animation d'ateliers pour des structures d'E&C ou des clients externes.
  - L'accompagnement en mentorat du dispositif BOOSTER PME avec l'ITEEM
  - Une activité de consulting en RH dans le cadre du dispositif Prestation Conseil en Ressources Humaines mis en place par la DREETS.
  - La nouvelle offre de formation en management en lien avec le MEDEF (FIKA : programme à destination des managers basé sur les concepts de la team academy.
- Lancement de nouvelles missions :
  - L'animation de l'accélérateur BPI HDF permettant de promouvoir les services de l'IRD et d'Entreprises et cités
  - Le lancement d'une offre RH temps partagé, ainsi que pour les fonctions DAF et DSI.
  - Lancement sous forme de promotion d'un coaching aux méthodes de vente rassemblant 4 entreprises
- Expérimentation d'un nouveau modèle économique basé sur un abonnement et une facturation à la réussite

## 1 – 6 – 2 RSE Inside

Fin 2021, portée à la fois par la dynamique stratégique interne et par les urgences environnementales, sociales et sociétales qui poussent les entreprises à accélérer leur transformation vers plus de sobriété énergétique, ressources/matières et vers de nouveaux modèles économiques, une nouvelle offre de service « RSE Inside » a été créée. Cette activité est hébergée au sein de la société IRD Solutions.

Une des particularités de cette offre, est la création d'un réseau d'une trentaine d'« partenaires référencés » par RSE Inside, regroupant l'ensemble des compétences et expertises issues de diverses structures, de tailles variées, majoritairement régionales, qui pourront être mobilisées en fonction du ou des besoins des entreprises qui seront

accompagnées dans leur démarche RSE. La création de ce collectif est constitutive de cette nouvelle offre qui se veut agile et collaborative afin d'apporter aux entreprises cibles ; PME, PMI et ETI principalement, de tous secteurs d'activités ; le conseil adapté à leur situation en structurant, engageant et mettant en œuvre une démarche de responsabilité sociétale des entreprises (RSE).

Cette offre de services s'appuie sur un diagnostic de la maturité RSE de l'entreprise, mais aussi sur l'ambition du dirigeant afin d'élaborer une trajectoire RSE qui lui sera propre et séquencée dans le temps. Suite à la définition de la trajectoire RSE et de ses priorités, le Client Bénéficiaire aura déterminé avec RSE Inside ses actions prioritaires.

Ces accompagnements sur-mesure sont menés par des experts référencés en fonction des différentes thématiques et sont pilotés et coordonnés par RSE Inside.

En 2023, cette offre de service s'est à la fois consolidée et déployée avec 13 diagnostics réalisés, 17 accompagnements et l'animation d'environ une quinzaine de Fresques du climat/RSE :

- le chiffre d'affaires a été multiplié par x1,9 (entre 2002 et 23)
- Développement de l'activité accompagnement RSE des entreprises, avec la multiplication des interventions, des contacts, volume de diagnostics et d'accompagnements et la diversification de nos interventions avec l'animation de Fresques du Climat et de la RSE.
- L'activité du PIA a connu une croissance avec une augmentation de porteurs de projets incubés (de 10 à 14), de nouveaux partenaires rencontrés, plus d'évènements organisés, notre présence sur VIVATECH, la multiplication de vecteurs de communication et d'abonnés sur les réseaux sociaux. Création d'un nouveau parcours d'incubation plus varié et solide, plan de sourcing des projets, plan de communication au sein du parc d'Innovation de l'Artois que RSE Inside coanime avec EY.
- Développement de l'équipe, avec l'arrivée de 2 personnes supplémentaires par rapport à 2022.

## 1- 7 – PERSPECTIVES ET OBJECTIFS 2024

### 1- 7 -1 CAPITAL DEVELOPPEMENT

L'année 2024 est sous le signe du suivi de nos participations et du renforcement des positions d'IRD INVEST par la levée de nouveaux fonds.

- Suivi de nos participations : après 3 années très fortes en investissement et dans une année 2024 de transition sur le plan économique, nous n'escomptons pas des niveaux d'investissement analogues à ceux des années précédentes. En revanche, nous accorderons une attention toute particulière au suivi de nos lignes pour leur apporter les conseils utiles aux défis actuels notamment en matière de RSE, de digital et de ressources humaines. Nous accorderons également une attention toute particulière aux croissances externes que peuvent faire nos participations.
- Levée d'IRD ENTREPRENEURS 2 (successeur d'IRD ENTREPRENEURS 1) : ce fonds en cours de levée a pour objectif d'investir dans une dizaine d'entreprises pour des tickets compris entre 1 et 4 M€. La taille cible du fonds est de 27 M€. A fin avril, nous cibons 15 M€ de levée, ce qui nous permettra de faire le 1<sup>er</sup> closing sur le 2<sup>ème</sup> trimestre 2024. Ce fonds sera un fonds d'entrepreneurs à l'instar du 1<sup>er</sup> et s'appuiera sur un réseau d'experts pour apporter les expertises et les compétences des dirigeants parties prenantes aux entreprises cibles.
- Levée du fonds Startups Industrielles IRD 1 : ce fonds vise les startups industrielles qui ont d'ores et déjà finalisé ou choisi une technologie et dont la preuve de concept est acceptée par les clients. Le fonds sera d'une taille de 12 M€. Il a vocation à accompagner une dizaine d'entreprises pour des tickets d'1 M€ unitaire. La valeur ajoutée de ce fonds est de mettre à disposition de ces entreprises un écosystème régional de renom : Poclain, Verkor, Innovafeed, Westlake Plastics, Minafin, etc.

## **1- 7 -2 IMMOBILIER D'ENTREPRISES**

2023 a été une année marquée par une hausse constante des taux, ce qui a forcément impacté l'activité immobilière. Cependant, grâce à des acquisitions réalisées il y a plusieurs années, nous disposons de fonciers pour répondre à la demande de régénération urbaine.

Dans la période difficile actuelle, IRD IMMO bénéficie d'une fenêtre de respiration car après la montée brutale des taux bancaires, ils semblent se stabiliser.

Après avoir conclu ses derniers investissements fin 2023, la foncière Avenir & Territoires III va laisser la place à Avenir & Territoires IV, dotée d'un capital de 10 millions d'euros. Avenir et Territoires IV sera lancée en avril 2024 avec la particularité d'avoir déjà plusieurs projets identifiés.

Trois objectifs majeurs rythmeront l'année 2024 :

- La création de ce nouvel outil d'investissement Avenir et Territoires IV
- Préparer le plan de cession sur les 4 prochaines années des premiers actifs logés dans la foncière Avenir & Territoires
- Livrer le siège de BASIC FIT France dans les délais (décembre 24), porté par la Foncière de la Pilaterie, en faisant la démonstration de la performance des équipes sur les plans techniques et financiers

IRD IMMO continuera en parallèle être à l'écoute du marché, de ses clients mais aussi des tendances de la société. Actuellement, les lieux de travail s'envisagent comme des lieux de vie attractifs et épanouissants pour les collaborateurs, avec un impact écologique le plus faible possible.

IRD IMMO adapte ses ressources et ses savoir-faire pour y répondre. L'équipe pluridisciplinaire, présente depuis 20 ans sur le territoire assure le suivi complet de l'actif sur toute la chaîne de valeur immobilière, de l'acte de construire à la cession, en passant par la gestion locative, l'asset et le property management.

## **1 – 7 – 3 PÔLE M&A**

Plusieurs sujets de réflexion sont en cours :

- Renforcement d'une personne sur la partie élaboration de dossiers / analyse
- Renforcement par une présence sur le territoire Sud des Hauts de France
- Investissement dans un outil de valorisation financière
- Meilleure visibilité du site internet (recrutements prospects) en lien avec le service communication
- Activation du partenariat avec un partenaire bancaire signé début 2024
- Partenariat avec ALVO et le MEDEF LILLE METROPOLE relativement au traitement des opérations de petites tailles
- Recherche de partenariats avec des acteurs nationaux ou internationaux

## **1 – 7 – 4 PÔLE CONSEIL**

Objectifs 2023 COBOOST :

- Renforcer l'accompagnement des entreprises du périmètre de Nord Création où la demande autour des méthodes de vente est forte
- Développer l'activité à destination des entreprises hors périmètre IRD INVEST.
- Participer au lancement de la première promotion FIKA
- Continuer la promotion des offres transverses

### Objectifs 2024 RSE Inside :

En 2024, le développement se poursuivra avec l'arrivée de deux nouveaux collaborateurs expérimentés capables de réaliser à la fois la vente de diagnostics, d'accompagnements et leur production.

- Objectifs : 65 interventions de tout type : diagnostics, accompagnements, animations ...
- Grâce au référencement de membres de l'équipe, déploiement de labels RSE (Lucie 26000, ECOVADIS et Bcorp)
- Le référencement par des organisations professionnelles qui peuvent devenir souscripteurs voire financeurs de nos démarches (ex : Pôle d'excellence Plastium, CCI Amiens-Picardie, UIMM...)
- Avec la dynamique interne d'E&C, il est prévu de poursuivre les démarches de la Cité des Echanges, du MEDEF Lille Métropole notamment.

## 2- COMPTES CONSOLIDES DU GROUPE

### 2- 1 COMPTE DE RESULTAT GROUPE

Compte de Résultat en K€	31/12/2023	31/12/2022
Chiffre d'affaires	24 426	24 586
Résultat de l'activité de portefeuille	- 110	13 887
Autres Produits opérationnels	731	1 714
<b>TOTAL PRODUITS OPERATIONNELS</b>	<b>25 047</b>	<b>40 187</b>
Autres achats et charges externes	- 12 837	- 14 152
Charges de personnel	- 7 309	- 6 375
Impôts, taxes et versements assimilés	- 2 075	- 2 014
Dotations aux Provisions	- 1	89
Dotations aux Amortissements	- 37	- 19
Autres Charges opérationnelles	- 321	- 1 004
<b>TOTAL CHARGES OPERATIONNELLES</b>	<b>- 22 580</b>	<b>- 23 476</b>
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>2 467</b>	<b>16 711</b>
Produits Financiers	437	22
Charges Financières	- 2 757	- 1 667
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>- 2 320</b>	<b>- 1 645</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>147</b>	<b>15 066</b>
Part dans le résultat net des MEE	- 554	641
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>- 407</b>	<b>15 707</b>
Impôts	577	- 1 327
Résultat des activités destinées à être cédées	-	-
<b>RESULTAT DE LA PERIODE</b>	<b>169</b>	<b>14 380</b>
Participations ne donnant pas le contrôle	154	5 840
<b>Résultat des propriétaires de la société</b>	<b>15</b>	<b>8 540</b>

**Compte de résultat consolidé par activités**

Compte de Résultat 31/12/2023 en K€	TOTAL ACTIVITE	CAPITAL INVESTISSEMENT	CONSEIL	IMMOBILIER	IRD
Chiffre d'affaires	24 426	2 543	1 720	19 870	292
Résultat de l'activité de portefeuille	- 110	5 266	- 1	- 5 926	551
Autres Produits opérationnels	731	298	12	387	33
<b>TOTAL PRODUITS OPERATIONNELS</b>	<b>25 047</b>	<b>8 107</b>	<b>1 732</b>	<b>14 331</b>	<b>877</b>
Autres achats et charges externes	- 12 837	- 2 170	- 631	- 8 641	- 1 394
Charges de personnel	- 7 309	- 2 520	- 1 445	- 1 267	- 2 077
Impôts, taxes et versements assimilés	- 2 075	- 440	- 19	- 1 569	- 47
Dotations aux Provisions	- 1	189	- 51	42	96
Dotations aux Amortissements	- 37	- 15	- 3	- 13	- 6
Autres Charges opérationnelles	- 321	- 67	272	- 649	122
<b>TOTAL CHARGES OPERATIONNELLES</b>	<b>- 22 580</b>	<b>- 5 023</b>	<b>- 1 879</b>	<b>- 12 181</b>	<b>- 3 497</b>
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>2 467</b>	<b>3 084</b>	<b>- 146</b>	<b>2 149</b>	<b>2 620</b>
Produits Financiers	437	90	-	347	-
Charges Financières	- 2 757	-	-	- 1 511	- 1 246
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>- 2 320</b>	<b>90</b>	<b>-</b>	<b>- 1 164</b>	<b>- 1 246</b>
Part dans le résultat net des MEE	- 554	- 525	- 49	20	-
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>- 407</b>	<b>2 649</b>	<b>- 195</b>	<b>1 005</b>	<b>- 3 866</b>
Impôts	577	- 152	- 74	198	604
Résultat des activités destinées à être cédées	-	-	-	-	-
<b>RESULTAT DE LA PERIODE</b>	<b>169</b>	<b>2 497</b>	<b>- 269</b>	<b>1 204</b>	<b>- 3 262</b>
Participations ne donnant pas le contrôle	154	111	-	43	-
Résultat des propriétaires de la société	15	2 386	- 269	1 161	- 3 262

**Nota : Ventilation IRD Conseil : IRD M&A + 180 K€ / IRD Solutions – 449 K€**

**Compte de résultat consolidé par activités  
Rappel 31/12/2022**

<b>Compte de Résultat 31/12/2022 en K€</b>	<b>TOTAL ACTIVITE</b>	<b>CAPITAL INVESTISSEMENT</b>	<b>CONSEIL</b>	<b>IMMOBILIER</b>	<b>IRD</b>
Chiffre d'affaires	24 586	2 372	1 429	20 735	50
Résultat de l'activité de portefeuille	13 887	12 940	- 1	1 068	- 121
Autres Produits opérationnels	1 714	74	6	1 320	314
<b>TOTAL PRODUITS OPERATIONNELS</b>	<b>40 187</b>	<b>15 387</b>	<b>1 434</b>	<b>23 123</b>	<b>243</b>
Autres achats et charges externes	- 14 152	- 1 771	- 467	- 9 920	- 1 995
Charges de personnel	- 6 375	- 2 176	- 1 315	- 1 055	- 1 829
Impôts, taxes et versements assimilés	- 2 014	- 405	- 16	- 1 541	- 52
Dotations aux Provisions	89	12	4	78	5
Dotations aux Amortissements	- 19	- 10	- 2	- 3	- 4
Autres Charges opérationnelles	- 1 004	- 499	267	- 1 420	648
<b>TOTAL CHARGES OPERATIONNELLES</b>	<b>- 23 476</b>	<b>- 4 850</b>	<b>- 1 528</b>	<b>- 13 861</b>	<b>- 3 236</b>
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>16 711</b>	<b>10 536</b>	<b>- 94</b>	<b>9 262</b>	<b>- 2 993</b>
Produits Financiers	22	8	-	13	-
Charges Financières	- 1 667	-	-	- 1 143	- 524
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>- 1 645</b>	<b>8</b>	<b>-</b>	<b>- 1 129</b>	<b>- 524</b>
Part dans le résultat net des MEE	641	- 85	-	725	-
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>15 707</b>	<b>10 459</b>	<b>- 94</b>	<b>8 858</b>	<b>- 3 517</b>
Impôts	- 1 327	- 136	- 47	- 1 794	650
Résultat des activités destinées à être cédées	-	-	-	-	-
<b>RESULTAT DE LA PERIODE</b>	<b>14 380</b>	<b>10 324</b>	<b>- 141</b>	<b>7 064</b>	<b>- 2 867</b>
Participations ne donnant pas le contrôle	5 840	3 932	-	1 908	-
Résultat des propriétaires de la société	8 540	6 392	- 141	5 156	- 2 867

**Nota : Ventilation IRD Conseil : IRD M&A + 179 K€ / IRD Solutions – 320 K€**

## Compte de résultat

- Chiffre d'Affaires de 24.4 M€ (-0.2 M€)
  - Immobilier 19.9 M€ (-0.9 M€ / 2022)
  - Conseil 1.7 M€ (+0.3 M€ / 2022)
  - Capital Investissement 2.5 M€ (+0.2 M€ / 2022)
  - IRD 0.3 M€ (+0.2 M€ / 2022)
- Un Chiffre d'Affaires stable : -0.2 M€ / 2022
  - Activité Foncière en hausse de 0.7 M€
  - Activité Promotion en hausse de 0.3 M€
  - Activité Aménagement en baisse de 1.9 M€, par suite de la commercialisation en totalité en 2022 du programme se situant sur la commune d'Halluin.
  - Augmentation des commissions de gestion d'IRD INVEST pour 0.2 M€
  - Augmentation des honoraires de l'activité Conseil pour 0.3 M€, liée à la hausse d'activité de la structure IRD Solutions à travers ses marques Coboost et RSE Inside.
  - Augmentation du chiffre d'affaires du Holding liée au dossier Side Invest.
- Résultat d'activité de portefeuille à -0.1 M€ contre 13.9 M€ en 12/2022
  - Capital Investissement 5.3 M€ (vs 12,9 M€ en 2022)
  - Immobilier -5.9 M€ (vs 1,1 M€ en 2022)
  - Holding 0.5 M€ (vs -0,1 M€ en 2022)
- Une diminution de 1.3 M€ des charges externes :
  - Baisse des déstockages sur les opérations immobilières : -1.3 M€
  - Baisse des honoraires en 2023 par suite des opérations exceptionnelles de 2022 sur la sortie de cotation et la refonte des marques : -0.6 M€
  - Hausse du recours à des prestataires externes au sein des structures IRD INVEST et IRD Solutions : +0.6 M€
- Une augmentation des frais de personnel de 0.9 M€
  - Impact du renforcement des équipes des pôles Conseil et Capital Investissement en année pleine
  - Versement de primes plus importantes liées au résultat 2022
- **Un bénéfice opérationnel de 2.5 M€.**
- Un coût financier de 2.3 M€
  - Immobilier 1.2 M€ (1.1 M€ en 2022)
  - Holding 1.1 M€ (0.5 M€ en 2022)
    - Forte hausse liée d'une part à un recours un plus important aux lignes de tirages et surtout à la très forte augmentation du taux Euribor (E1M au 31/12/2022 : 1.88% ; E1M au 31/12/2023 : 3.85%)
- Un résultat des titres mis en équivalence de -0.6 M€ contre +0.6 M€ en 2022. Une dégradation principalement dû à la valorisation du portefeuille de FINOVAM.
- Un produit d'impôt de 0.6 M€ contre une charge d'impôt de 1.4 M€ en 2022. La baisse des Justes Valeurs Immobilières a eu pour conséquence une diminution dans le même temps de la valorisation des Impôts Différés Passifs qui se répercutent au niveau du compte de résultat.

Un bénéfice consolidé de 0.2 M€ contre 14.4 M€ en 2022

- Le résultat consolidé se répartit :
  - Capital Investissement : + 2.5 M€ (10.3 M€ en 2022)
  - Immobilier : +1.2 M€ (7.1 M€ en 2022)
  - Conseil : -0.3 M€ (équilibre en 2022)
  - Holding : -3.3 M€ (-2.9 M€ en 2022)
  -

**Un résultat de la part des propriétaires de 15 K€**

## 2 – 2 BILAN CONSOLIDE

<b>ACTIF en K€</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Goodwill	391	391
Autres Immobilisations incorporelles	156	152
Immeubles de placement	169 780	178 213
Autres Immobilisations corporelles	240	209
Titres évalués par mise en équivalence	15 936	16 292
Actifs financiers évalués à la juste valeur	115 652	119 977
Produits dérivés ayant une juste valeur positive	912	1 464
Impôts différés actifs	38	78
Autres actifs non courants	620	619
<b>ACTIF NON COURANT</b>	<b>303 725</b>	<b>317 395</b>
Stock, produits et services en cours	11 197	12 376
Clients et comptes rattachés	5 663	3 703
Autres actifs courants	4 034	5 678
Impôts Courants	625	6
Trésorerie et équivalent de trésorerie	7 304	14 991
Actifs destinés à être cédés	6 223	3 075
<b>ACTIF COURANT</b>	<b>35 046</b>	<b>39 829</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>338 770</b>	<b>357 224</b>

<b>PASSIF en K€</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Capital souscrit	44 276	44 275
Primes d'émission	13 735	13 185
Réserves	68 657	65 326
Résultat	15	8 540
<b>Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société</b>	<b>126 683</b>	<b>131 326</b>
Réserves Minoritaires Instruments dérivés	76 697	74 039
Résultat des participations ne donnant pas le contrôle	154	5 840
<b>Capitaux Propres</b>	<b>203 534</b>	<b>211 205</b>
Emprunts long-terme	49 360	53 421
Produits dérivés ayant une juste valeur négative	-	-
Provisions non courantes	513	500
Impôts différés passifs	11 558	13 164
Autres passifs non courants	8 247	15 882
<b>Passif non courant</b>	<b>69 678</b>	<b>82 967</b>
Fournisseurs et comptes rattachés	4 906	2 908
Impôts Courants	225	964
Dettes financières courantes	41 540	37 776
Provisions courantes	-	-
Autres passifs courants	18 887	21 403
<b>Passif Courant</b>	<b>65 558</b>	<b>63 051</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>338 770</b>	<b>357 224</b>

## Bilan

### ACTIF

- Une diminution du poste « Immeubles de Placement » à 169.8 M€ (-8.4 M€)
  - Investissements + 4.5 M€
  - Cessions - 0.3 M€
  - Transfert en Actifs destinés à être cédés - 6.2 M€
  - Variation des Justes Valeurs - 6.4 M€
- Une baisse de 4.4 M€ des « Actifs Financiers Evalués à la JV » :
  - Cessions d'actifs - 21.4M€
  - Investissements + 14.9 M€
  - Variation de juste valeur +3.1 M€
  - Reclassement - 0.9 M€
- Des produits dérivés ayant une juste valeur positive de 0.9 M€, impact de la remontée des taux d'intérêts sur nos couvertures de taux :
- Une diminution de 1.2 M€ du niveau des stocks :
  - Investissements + 5.3 M€
  - Cessions - 6.5 M€
- Une trésorerie de 7 M€
- Des Actifs Destinés à être cédés de 6.2 M€, relatifs à la cession d'un immeuble qui interviendra en 05/2024.

### PASSIF

- Diminution des fonds propres totaux : -7.7 M€
  - Résultat Consolidé +0.2 M€
  - Dividendes - 7.6 M€
  - Variations de périmètre - 0.3 M€
- Une juste valeur du groupe qui passe de 45.23 € l'action à 43.63 €.
- Rappel : versement dividende de 5 M€ en novembre 2023 soit 1,72 € par action
- Diminution de l'endettement financier : -0.3 M€
  - Souscription d'emprunts +2.2 M€
  - Utilisation de lignes de tirage +4.0 M€
  - Remboursement financements bancaires - 6.5 M€

Ratio d'endettement passant de 28.26% à 35.01% (limite 90%)

• - COMPTES SOCIAUX DU GROUPE

**3 – 1 COMPTE DE RESULTAT DU GROUPE IRD SOCIAL**

<b>En milliers €</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Chiffre d'affaires	3 073	2 589
Autres Produits d'exploitations	32	366
<b>PRODUITS EXPLOITATION</b>	<b>3 105</b>	<b>2 955</b>
Charges externes	1 471	3 683
Charges de personnel	2 077	1 829
Autres Charges d'exploitations	146	145
Impôts et taxes	182	188
Dotations aux Amortissements et aux Provisions	385	155
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>4 261</b>	<b>6 000</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>-1 156</b>	<b>-3 045</b>
Produits Financiers	6 579	1 191
Charges Financières	2 860	1 184
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>3 719</b>	<b>7</b>
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>2 564</b>	<b>-3 038</b>
Charges et Produits Exceptionnels	1 061	6 852
Impôts sur les Sociétés	79	72
<b>RESULTAT NET</b>	<b>3 705</b>	<b>3 887</b>

Comptes de résultat social

- Un Chiffre d'Affaires en augmentation (+18%)
  - Facturation de commission d'accompagnement concernant le dossier Side Invest pour une partie significative de l'augmentation (0,3 M€).
- Une très forte baisse des Charges Externes de près de 60% (-2.212 K€)
  - Plus de redevances de Crédit-bail par suite du remboursement par anticipation intervenu en 12/2022 : -1.614 K€
  - Dépenses exceptionnelles intervenues en 2022 non reconduites en 2023 :
    - Honoraires de sortie de côte : -220 K€
    - Refonte de la marque : -187 K€
  - Diminution du poste travaux sur le Campus : -136 K€
- Une hausse des Charges de Personnel (+248 K€) provenant d'une part des primes plus importantes versées en 2023 sur base du résultat 2022 et de l'impact en année pleine des embauches réalisées en 2022.
- Une perte d'exploitation qui diminue fortement, passant de -3.045 K€ à -1.156 K€

- Un Résultat Financier de +3.719 K€
  - Des produits financiers : 6.579 K€
    - Dividendes Nord Croissance : 4.298 K€
    - Dividendes IRD Immo : 1.504 K€
    - Intérêts de Compte Courant : 643 K€
    - Reprise de provision IRD M&A : 134 K€
  - Des charges financières : 2.860 K€
    - Charges Financières Obligations et lignes de tirages : 1.633 K€
    - Intérêts sur Compte Courant : 405 K€
    - Provisions sur titres : 822 K€
      - IRD Solutions : 400 K€
      - Cathay 1 : 170 K€
      - Reboost : 108 K€
      - Ader : 69 K€
      - EC TECH : 53 K€
      - Resalliance Services : 20 K€
- Un Résultat Exceptionnel de : +1.061 K€
  - Plus-values Cathay 3 : +972 K€
  - Plus-values Cap Croissance 2 : +410 K€
  - Plus-values Cathay 1 : +37 K€
  - Mais un report des plus-values attendues de GEI1
  - Amortissements Dérogatoires : -353 K€
- **Un résultat net de 3.7 M€**
  - 2021                    +2.7 M€
  - 2022                    +3.9 M€

### 3 – 2 BILAN DU GROUPE IRD SOCIAL

Actif en milliers d'euros	2 023			2022
	Montant Brut	Amort / Prov	Montant Net	Montant Net
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>				
Immobilisations Incorporelles	477	178	299	-
		1	7	8
Immobilisations Corporelles	8 964	122	842	030
		1		
Titres de participations	95 760	714	94 046	88 522
Autres Immobilisations financières	43 194	835	42 359	42 899
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>148 395</b>	<b>3 849</b>	<b>144 546</b>	<b>139 451</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
Stock et Encours			1	
Clients et comptes rattachés	1263		263	938
Autres créances et comptes de régularisation	14 381	63	14 317	13 578
				2
Placements et Disponibilités	660		660	136
<b>TOTAL ACTIF CIRCULANT</b>	<b>16 304</b>	<b>63</b>	<b>16 240</b>	<b>16 652</b>
Charges à répartir				
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>164 699</b>	<b>3 912</b>	<b>160 786</b>	<b>156 103</b>

Passif en milliers d'euros	2023	2022
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital	44 276	44 275
Réserves	22 540	23 127
Report à nouveau	950	950
Résultat	3 705	3 887
Autres Fonds Propres	467	116
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>71 938</b>	<b>72 355</b>
Provisions pour risques et charges	0	0
<b>DETTES</b>		
Emprunts et dettes financières Etab de crédit	60 249	48 141
Emprunts et dettes financières groupe	11 075	10 583
Fournisseurs et comptes rattachés	404	461
Autres dettes et comptes de régularisation	17 120	24 562
<b>TOTAL DETTES</b>	<b>88 848</b>	<b>83 747</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>160 786</b>	<b>156 103</b>

### 3 – 3 PROPOSITION D’AFFECTATION DU RESULTAT

Votre Conseil vous propose d’affecter résultat net comptable de **3.704.788,45 €** de la façon suivante :

<b>A la réserve légale (5 %)</b>		<b>190 000,00 €</b>
Qui s'élevait à	4 149 829,00 €	
Qui s'élèvera à	4 339 829,00 €	
Solde du résultat de l'exercice	3 514 788,45 €	
Solde du report à nouveau créditeur	950 179,26 €	
Bénéfice distribuable :	4 464 967,71 €	
<b>A la distribution d'un dividende (1,04 € / action)</b>		<b>3 019 512,08 €</b>
<b>Le solde au crédit du compte « Report à nouveau »</b>		<b>495 276,37 €</b>
Qui s'élevait à	950 179,26 €	
Qui s'élèvera à	1 445 455,63 €	

Il est précisé que le montant des revenus distribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023 non éligibles à l'abattement de 40 % prévu à l'article 158, 3-2° du Code général des impôts s'élèverait à 3 019 512,08 €, soit la totalité des dividendes mis en distribution.

Ce dividende sera mis en paiement au siège social le **mercredi 3 juillet 2024**.

Il est rappelé qu'aux termes de décisions de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 23 Novembre 2023, un dividende brut par action de 1,73 €, soit pour un montant total de 5 022 842,21 €, par prélèvement sur le compte « Autres Réserves », a été versé le 24 novembre 2023.

Sont précisées, ci-dessous, les distributions de dividendes au titre des trois derniers exercices, soit par action :

Exercice clos le	Dividende	Éligible à la réfaction bénéficiant aux personnes physiques	Non-éligible à la réfaction bénéficiant aux personnes physiques
31.12.2022	0 €	0 €	
31.12.2021	1,04 €	1,04 €	
31.12.2020	1,04 €	1,04 €	

### 3 – 4 DEPENSES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code général des impôts, nous vous précisons que les comptes de l'exercice écoulé prennent en charge des dépenses non déductibles du résultat fiscal :

- Autres charges et dépenses somptuaires visées à l'article 39-4 du CGI : le montant des amortissements non déductibles au titre des véhicules de société réintégrés au 31/12/2023 est 23 542,85 €.

### 3 – 5 TABLEAU DES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Au présent rapport est annexé le tableau faisant apparaître les résultats de la Société au titre des cinq derniers exercices.

### 3 – 6 ACTIVITE EN MATIERE DE RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT

Nous vous précisons, conformément à la loi, que notre Société n'a pas d'activité en matière de recherche et de développement, et qu'à ce titre elle n'a engagé aucune dépense.

## **4- PRINCIPAUX ELEMENTS ET POLITIQUE EN MATIERE DE GESTION DES RISQUES** **- PROCEDURES DE CONTRÔLE INTERNE**

### **4 – 1 POLITIQUES EN MATIERE DE GESTION DES RISQUES**

Le Groupe exerce son activité dans quatre pôles distincts d'activité : le capital investissement, l'immobilier, les fusions acquisitions (transmission, acquisition, négociation immobilière, recherche de financements, conseil stratégique) et le conseil (accélérateur de croissance et RSE).

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

**La situation géopolitique ainsi que les tensions sur les prix de l'énergie ou des matières premières et les tensions sur les taux peuvent engendrer des risques complémentaires notamment sur nos actifs financiers et immobiliers.**

**Le Groupe déploie les mesures pour anticiper et mesurer au mieux les impacts de ces risques. Ces risques font l'objet d'analyses au fil de l'eau et leurs impacts éventuels sont actualisés à l'occasion des arrêtés semestriels des comptes.**

#### **4 – 1 – 1 Risques liés aux activités du Groupe**

##### **Risques liés à la capacité d'investissement de la Société**

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

En 2020, un Comité de stratégie financière (annuel) a été créé. Il est présidé par le Président du Conseil d'Administration et est composé de trois à cinq administrateurs. Il a pour objet est de présenter et valider les plans prévisionnels de trésorerie pour adapter les stratégies d'allocations des ressources voire la politique d'investissement. Ces plans de trésorerie (intégrant les hypothèses d'investissement et les politiques de financement) sont également présentés annuellement au Conseil d'Administration du Groupe IRD et font l'objet de débats contradictoires.

Ce plan financier est actualisé chaque année, mais pourrait aussi être ajusté, si besoin, notamment en fonction de la situation des marchés financiers.

##### **Risques liés à l'évolution de l'environnement juridique, fiscal et réglementaire**

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

##### **Risques inhérents à l'activité de Capital-Investissement**

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

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

La stratégie du Groupe sur le pôle Capital-Investissement qui a pour objectif la réalisation de plus-values par la cession des participations détenues dans ses portefeuilles et la politique de division des risques des sociétés d'investissement du Groupe dont les interventions unitaires ne dépassent jamais 5 à 15 % des fonds gérés, selon les règles spécifiques validés pour chaque fonds par les actionnaires ou souscripteurs, permet de limiter l'impact des défaillances des participations sur les résultats des structures.

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

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

- Selon la réglementation AIFM, FE2T, IRD ENTREPRENEURS, NORD CROISSANCE et NORD CREATION sont des « Autres FIA » en raison de la taille des fonds gérés, de leur actionnariat, de la typologie de leurs interventions, .... Cette classification au regard de la réglementation en vigueur impose des évolutions dont les principales sont :
  - Délégation de gestion à une société de gestion agréée par l'AMF qui précise les missions et obligations de la SGP et les conditions de contrôle de son exercice.
  - Recours à un dépositaire qui s'assure de la correcte utilisation des fonds et garantit ainsi les souscripteurs/actionnaires des fonds ou sociétés
- Les autres fonds ou sociétés (Artois Expansion (gestion extinctive), Côte d'Opale Expansion (gestion extinctive), Grand Hainaut Expansion (gestion extinctive), Grand Lille Expansion (gestion extinctive), Construire Demain (arrêt des investissements), Idef (gestion extinctive) et Inovam (gestion extinctive)) sont considérés comme des « holdings » en raison du nombre limité des actionnaires de la participation de l'ensemble des associés aux processus de décision, et de leur objet social (rôle de développement territorial ou sectoriel). De ce fait, la convention de Conseil en Investissement qui a été signée maintient la compétence de décision au niveau des actionnaires ou souscripteurs de ces sociétés ou de ces fonds.
- L'IRD a aussi souscrit au fond de dette Humanis Croissance Hauts de France géré par HGA (Humanis Gestion d'Actifs), aux FPCI GEI 1, 2 et 3 gérés par Poincaré Gestion et au FPCI Cap Croissance et Cap Entrepreneur 2 gérés par UI Gestion. Ces souscriptions s'inscrivent dans le cadre de partenariats permettant à l'IRD d'accroître indirectement son champ d'action. Ces fonds sont gérés par les sociétés de gestion précédemment citées dont les missions et les obligations relèvent de la réglementation l'AMF. IRD gestion a pour mission de déployer ces fonds en Haut de France sous le contrôle indépendant des sociétés gestionnaires des fonds. A noter qu'à l'exception de Cap Entrepreneur 2 et de GEI 3, les autres fonds sont en phase de désinvestissement, suite à la clôture de la période d'investissement.

Il est à noter enfin qu'IRD INVEST a signé un contrat de prestation avec la société OPADEO, qui l'accompagne dans la rédaction des procédures et dans l'analyse du respect des procédures de contrôle interne et de conformité au travers du rapport annuel de contrôle permanent

#### Risques inhérents à l'activité de prise de participations

Le Groupe dispose en interne de professionnels expérimentés dans les opérations de capital-investissement qui sont salariés depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2017 de la SGP IRD INVEST. En tant qu'actionnaire dans des fonds d'investissement ainsi que de la société de gestion IRD INVEST, le Groupe IRD est soumis aux risques inhérents à l'activité de prise de participations dans d'autres sociétés : valorisation de la participation, conditions et modalités de financement de la participation, modification des conditions d'exploitation, contentieux

Les opérations font donc, avant engagement, l'objet d'un processus d'analyse et de validation par IRD Gestion qui s'appuie :

- Sur les compétences et l'expérience des équipes d'IRD INVEST (financières, techniques et juridiques) dans l'analyse et le montage des opérations, avec également appel à des experts externes si besoin.
- Sur des Pré-comités au sein d'IRD INVEST qui se réunissent de façon régulière, et qui ont pour objectifs de valider et/ou préciser les orientations, voire d'émettre des préconisations à destination des comités d'investissement (audit, plan de financement, ...).
- Sur des comités d'investissement auxquels sont associés des experts, sollicités ponctuellement sur les opérations, et des chefs d'entreprises, reconnus pour leurs compétences et leur expérience. Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2017, ces comités d'investissement émettent un avis consultatif pour FE2T, IRD Entrepreneurs, NORD CROISSANCE et NORD CREATION, les décisions d'investissement revenant au comité de direction de la SGP IRD INVEST dans le cadre de la convention de délégation de gestion. En revanche, pour toutes les autres sociétés d'investissement (Sociétés locales ou sectorielles d'investissement), le comité d'investissement/désinvestissement est souverain dans ses décisions et la SGP doit appliquer les décisions prises.

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

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

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

Enfin, les mandats de délégation de gestion signés entre IRD INVEST et les fonds sous gestion prévoient la possibilité de les dénoncer par anticipation, moyennant un préavis ou une indemnisation, en cas notamment de désaccord sur la stratégie d'investissement.

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

Durant leur détention dans les portefeuilles du GROUPE IRD ou dans les portefeuilles sous gestion ou sous conseil d'IRD INVEST, les participations font l'objet d'évaluations semestrielles selon les règles définies dans les procédures de suivi des participations mises en place par la Société et qui font l'objet d'évolutions régulières en fonction des pratiques professionnelles. En fonction de l'évolution de la situation économique, comme en 2020 lors de la crise Covid 19, les grilles d'analyse sont complétées par des sondages spécifiques. Ces évaluations sont assurées depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2017 par la SGP IRD INVEST.

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

Les fonds ou sociétés d'investissement dont le Groupe IRD est souscripteur ou actionnaire intervenants uniquement dans des sociétés non cotées, les investissements sont soumis au risque spécifique attaché à ces actifs notamment en raison d'un marché moins liquide que pour les titres cotés.

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

#### Risques liés à la détention de participations minoritaires

Compte tenu de son positionnement, de la stratégie d'investissement des fonds dont il est actionnaire ou souscripteur et enfin des statuts fiscaux certaines structures (NORD CROISSANCE et NORD CREATION - SCR), le Groupe IRD a demandé à la société de gestion IRD INVEST de privilégier le statut d'actionnaire minoritaire (yc pour FE2T et IRD ENTREPRENEURS, compte tenu du positionnement du GROUPE IRD) et de mettre en place les mesures nécessaires pour protéger ses investissements et notamment prévoir leur liquidité à un horizon déterminé à travers un pacte d'associés prévoyant des engagements de sortie conjointe, clauses de rendez-vous ou de liquidité, date de négociation de sortie et toute autre modalité permettant de sécuriser son engagement.

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

Cependant, ces mesures ne prémunissent pas toujours les fonds contre les risques de perte sur investissement ou de valeur des participations.

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

Pour rappel, les activités immobilières du GROUPE IRD sont animées par les équipes de IRD IMMO, société d'investissement également prestataire de services, détenue à 99,99% par l'IRD. A ce titre, IRD IMMO peut également intervenir, dans le respect de la réglementation en vigueur, en tant que prestataire, en animation ou en support technique, de sociétés immobilières dans lesquelles le GROUPE IRD est investisseur minoritaire voire de sociétés immobilières tierces.

#### Risques liés aux acquisitions

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

- Une surestimation des rendements attendus ou du 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.
- L'existence de défauts cachés sur les actifs ; la présence dans les équipes du pôle immobilier d'ingénieurs du bâtiment, ainsi que l'intervention de la direction juridique du Groupe lors des études de projets, limitent ces risques ;

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

#### Risques liés à la construction

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

### Risques liés à l'estimation de la valeur des actifs

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

Cette expertise est par ailleurs comparée aux résultats obtenus selon les méthodes de rendement appliquées sur les autres immeubles, permettant ainsi de vérifier la méthodologie interne de valorisation des actifs immobiliers. Une rotation des experts est également effectuée pour chaque immeuble.

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

Enfin, dans la période actuelle, une attention particulière est exercée sur l'évolution des taux en rapport avec l'inflation, le renchérissement des matières premières impactant le coût de la construction et la situation géopolitique.

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

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

Les investissements les plus significatifs du Groupe sont réalisés sur des immeubles de bureaux avec des locataires de premier plan (ADEO, Entreprises et Cités, THALES, KILOUTOU, SUEZ, EIFFAGE, ...), et avec des baux longs qui vont jusqu'à 12 ans fermes

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

### Risques liés à la sous-traitance

Le Groupe ou les foncières dont il est actionnaire font appel à des prestataires extérieurs mais l'équipe technique de IRD IMMO, constituée d'ingénieurs en bâtiment, a en charge le suivi de ces prestataires. La compétence de ces ingénieurs permet de limiter l'impact de ces risques.

### Risques liés aux évolutions réglementaires

Le Groupe et les foncières dont il est actionnaire sont tenus de respecter de nombreuses réglementations contraignantes notamment relatives à la construction, l'entretien et la rénovation des bâtiments, l'hygiène, la sécurité, l'environnement, l'aménagement et l'urbanisme.

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

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

## 4 – 1 - 2 Risques liés à la Société

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

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

Le directeur général s'appuie sur

- Un comité de direction qui se réunit mensuellement et regroupe les compétences métiers du groupe (Immobilier, capital investissement, services financiers) et back office (juridique, financier, RH, ...). A cette occasion, sont examinés en particulier l'activité et les résultats des différentes activités du groupe, le suivi des plans d'actions ainsi que tout sujet à caractère transversal en particulier concernant l'évolution de l'environnement du Groupe. Ce comité de direction se subdivise trimestriellement en comité financier, en y intégrant les responsables de la trésorerie et des relations bancaires.
- Un comité d'audit qui intervient lors des procédures semestrielles d'arrêté des comptes mais aussi pour la supervision des travaux réalisés dans le cadre des procédures de contrôle interne. Le rapport du comité d'audit est établi en toute indépendance et est commenté lors des Conseils d'Administration du Groupe IRD.
- Un Comité stratégique semestriel dont l'objet est de présenter la stratégie et l'activité des différents métiers, analyser les évolutions de l'environnement de la société et de réfléchir aux orientations stratégiques au travers des besoins des entreprises. Il est composé du Président, du Directeur Général, du Directeur Général Adjoint, des responsables métiers et de 3 à 5 membres nommés par le Conseil d'Administration.
- Un Comité de stratégie financière annuel dont l'objet est de présenter et valider les plans prévisionnels de trésorerie pour adapter les stratégies d'allocations des ressources voire la politique d'investissement. Il est composé du Président, du Directeur Général, du Directeur Général Adjoint, du Directeur Financier, du Responsable Juridique et de 3 à 5 membres nommés par le Conseil d'Administration.

Le Directeur Général est secondé par :

- Un Directeur Général Adjoint,
- Un Directeur Administratif et Financier,
- Une Responsable Juridique,
- Les Responsables Métiers du groupe.

### Risques liés aux faits exceptionnels et litiges

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

## 4 – 1 – 3 Risques de marché

### Risque sur actions et de change

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

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

### Risque de taux

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

A noter cependant que le Groupe IRD est exposé à un risque lié à l'évolution des taux sur les marchés financiers par leur impact éventuel sur les rendements attendus par les investisseurs de marché, notamment sur le secteur immobilier. Ainsi, une augmentation de 0,25 % des rendements attendus par les investisseurs sur le secteur immobilier aurait un

impact négatif de l'ordre de 2,7 M€ sur la valeur patrimoniale de l'IRD, part des actionnaires (selon les normes IFRS retenues pour l'établissement des comptes consolidés). Ces risques sont partiellement sécurisés par la mise en place de baux longs sur des locataires de qualité. Néanmoins, le Groupe IRD demeure très attentif lors des expertises immobilières à limiter l'impact de ces risques et également à l'impact que pourrait générer une augmentation de l'inflation ou des taux d'intérêts.

### **Risque de liquidité**

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

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

Le Groupe IRD dispose de lignes de financement qui lui permette d'assurer le développement de ses activités.

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

### **Risques de contrepartie financière**

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

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

Il assure un suivi régulier de ses encours auprès de ses partenaires bancaires de façon à répartir de façon optimale ses engagements dans une double logique de répartition de risques de contrepartie financière et de partenariat sur le long terme.

## **4 – 1 – 4 Risques financiers liés aux effets du changement climatique**

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

Concernant la branche immobilière, les démarches d'évaluation et de certification en matière d'environnement s'illustrent essentiellement au sein des filiales IRD IMMO et AVENIR ET TERRITOIRES qui investissent principalement dans des projets à forte valeur environnementale : RT2000 – DPE B-C, RT2005 – DPE B, RT 2012, RT 2020.

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

Néanmoins, le GROUPE IRD a engagé une réflexion sur les engagements attendus de ses clients et sur le suivi des critères identifiés. De la même manière le Groupe IRD a entamé une étude liée aux impacts du décret tertiaire.

#### 4 – 1 – 5 Assurance et couverture des risques

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

Enfin pour 2022, le Groupe IRD s'est engagé à diligenter avec un intervenant extérieur une cartographie de ses risques à des fins de contrôle interne.

#### 4 – 2 PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE

Dans le cadre du transfert au 1<sup>er</sup> janvier 2018 des activités de back-office, assurées antérieurement par GROUPE IRD, à la société RESALLIANCE SERVICES, la responsable du contrôle interne s'est attachée à assurer la pertinence et le contrôle du système de facturation des prestations facturée par RESALLIANCE SERVICES.

A noter que GROUPE IRD S.A., en qualité de holding active, assure au bénéfice des filiales les fonctions de supervision, contrôle interne, gestion de trésorerie, consolidation, back office immobilier, prestations juridiques relatives au pôle capital investissement.

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

Elles impliquent :

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

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

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

##### Description synthétique du système comptable

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

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

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

- TALENTIA – Comptabilité générale et analytique et analyse budgétaire
- PROGILAD – Dématérialisation de la comptabilisation des factures fournisseurs
- FCRS-Consolidation IFRS
- C-TRESO-Suivi et prévisions de trésorerie
- PROGIDOC-Dématérialisation et suivi des flux de validation de paiement des fournisseurs
- EVEN-Gestion locative

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

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

#### Procédures de contrôle interne

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

Son application se décompose selon les étapes suivantes :

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

Le dispositif de gestion des risques s'applique au périmètre de consolidation du Groupe.

Il a pour objectif de prévenir et de maîtriser les risques résultant de l'activité notamment les risques financiers et comptables, mais aussi les risques opérationnels divers.

Plusieurs chantiers significatifs ont été engagés en 2022 et poursuivies en 2023 et notamment :

- o La rénovation de l'outil financier
- o L'actualisation de la cartographie des risques pour l'ensemble des activités qui a été finalisée fin 2023
  - o Un plan d'action est en cours d'élaboration. Sa mise en œuvre sera assurée par une prestation externe.
- o La poursuite de la dématérialisation des process administratifs
- o La gestion dématérialisée des documents des Conseils d'Administration.

### **5 – VARIATION DES PARTICIPATIONS**

Nous vous signalons qu'au cours de l'exercice 2023, les participations de la Société ont varié dans les conditions décrites dans l'annexe des comptes.

### **6 - CONVENTIONS VISEES AUX ARTICLES L. 225-38 ET SUIVANTS DU CODE DE COMMERCE**

Nous vous demandons, conformément à l'article L 22-10-13 du Code de commerce, d'approuver les conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce, et conclues au cours de l'exercice écoulé après avoir été régulièrement autorisées par votre Conseil d'administration.

Vos Commissaires aux Comptes ont été dûment avisés de ces conventions. Ils procéderont à la lecture du Rapport Spécial sur les Conventions et Engagements Réglementés qui décrit les nouvelles conventions soumises à autorisation et qui, seules, sont soumises au vote de l'assemblée, ainsi que les conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs et dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

### **7 - PARTICIPATION DES SALARIES AU CAPITAL SOCIAL**

Nous vous précisons qu'aucun salarié ne détient d'actions de la Société au titre de la participation des salariés.

## 8 – INFORMATIONS SOCIETALES ET ENVIRONNEMENTALES

GROUPE IRD est dispensé de Déclaration de Performance Extra-Financière, ne dépassant pas les seuils pour l'établissement de la déclaration.

Cependant, vous trouverez, ci-dessous, un condensé des informations concernant cette rubrique.

### 8 – 1 - DONNEES SOCIALES

Au niveau de la société GROUPE IRD SA, les charges de personnel de l'exercice 2023 se sont élevées à 2 077K€ (contre 1 829 k € en 2022), dont 1 398 K€ au titre des rémunérations brutes (contre 1 228 K€ en 2022) et 679 K€ au titre des charges sociales (contre 601 K€ en 2022).

Au niveau du groupe, les charges de personnel de l'exercice 2023 se sont élevées à 7 309 K€ (contre 6 375 K€ en 2022).

L'effectif salarié du groupe selon le périmètre de consolidation s'établit désormais à 53 personnes réparties comme suit :

Répartition du nombre de salarié par activité	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
IRD IMMO	12	9	9
IRD INVEST	16	17	15
IRD M&A	5	6	8
IRD SOLUTIONS	8	7	4
Activités transversales (Direction Générale, Direction Financière, Direction Juridique)	12	10	9
Total	53	49	48

Répartition du nombre de salariés du groupe par catégories socioprofessionnelles au 31/12/2023	Hommes	Femmes	Total
Cadres	55%	17%	72%
Employés	11%	17%	28%
Total	66%	34%	100%

L'ensemble des salariés du groupe est régi par les mêmes textes et conventions, en ce qui concerne les embauches, offres d'emploi, sanctions disciplinaires ou licenciements.

Par ailleurs, les salariés bénéficient de régimes de prévoyance et de complémentaire santé, quel que soit leur statut. La convention collective SYNTEC est appliquée pour l'ensemble du personnel du groupe IRD.

Depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2021, le contrat de retraite sur complémentaire dit Article 83, mis en place pour l'ensemble du personnel dès le 1<sup>er</sup> janvier 2018 devient PERO.

Un entretien annuel est organisé chaque fin d'année pour l'ensemble des collaborateurs. A cette occasion, le bilan de l'activité est réalisé.

L'entretien professionnel a été mis en place, conformément à la loi du 7 mars 2014 sur la formation professionnelle. Les entretiens professionnels ont été déployés pour l'ensemble des collaborateurs début 2016. L'entretien professionnel est organisé tous les 2 ans, ou au retour d'absence. Les besoins de formation sont évoqués lors de l'entretien professionnel, quand il se tient, et à défaut, à l'occasion de l'entretien annuel.

Les salariés sont sensibilisés dans le cadre de la formation professionnelle continue aux régimes existants (au Compte Personnel de Formation – CPF, au CIF).

L'ensemble des managers bénéficie, depuis 2019, d'ateliers de co-design et de partages d'expériences entre pairs, dans le prolongement des formations en management qui avaient été organisées ces dernières années. Depuis novembre 2021, un parcours de formation composé de trois ateliers ; communication non violente, feedback et courbe du changement, a été proposé à l'ensemble des salariés. Ces formations sont maintenues pour les nouveaux embauchés. Une formation « Ecoute active » est planifiée pour l'exercice 2024.

Un accord d'intéressement est conclu pour une durée de 1 an, courant à compter de l'exercice ouvert au 1<sup>er</sup> janvier 2021. L'exercice social des entreprises du périmètre s'étend du 01.01 au 31.12. Une prime d'intéressement basée sur une participation collective aux résultats financiers des entreprises du périmètre de l'accord et à l'atteinte des objectifs annuels de chaque unité de travail sera calculée selon les modalités exposées dans l'accord et versée à l'ensemble des salariés bénéficiaires de l'entreprise. Lors de chaque versement, les bénéficiaires de l'intéressement sont informés, par un avis d'option, envoyé par lettre simple, des sommes qui lui sont attribuées au titre de l'intéressement et du montant dont il peut demander tout ou partie le versement. Cette demande doit être formulée dans un délai de 15 jours à compter de la date à laquelle il a été informé du montant qui lui est attribué.

La société a mis en place différentes actions afin d'augmenter la qualité de vie de ses salariés : conciergerie d'entreprise, réservation de berceaux au sein de crèches interentreprises, jardin participatif, notamment. Les séances de sport bihebdomadaires sont organisées sur le lieu de travail depuis 2016 et se poursuivent avec succès.

Les conditions de santé et de sécurité au travail font l'objet d'une étude actualisée annuellement dans le document unique de gestion des risques.

Aucun accord spécifique en matière de santé et sécurité au travail n'a été signé.

L'entreprise met en place annuellement une campagne de vaccination contre la grippe saisonnière.

Aucun accident de travail, ni de maladie professionnelle, n'ont été déclarés en 2023.

## 8-2 - POLITIQUE EN MATIERE DE RSE

Le Groupe IRD poursuit une politique volontariste en matière de responsabilité environnementale et sociétale :

- Sensibilisation de tous les salariés au travers de sessions d'information et de formations et notamment de fresque du climat, ou d'autres types de fresque en fonction des métiers (exemple fresque du numérique)
- Option article 8 du règlement SFDR pour les nouveaux fonds d'investissement
- Déploiement d'une offre de services via RSE Inside tant en interne qu'à destination des entreprises clientes et partenaires
- Déploiement du dispositif « Goodwill Management », destiné à mesurer l'empreinte des entreprises sur leur territoire
- Politique d'investissement répondant aux dernières normes en matière environnementale
- Politique salariale visant à récompenser la contribution des salariés aux résultats du Groupe
- Régime de retraite complémentaire ouvert à tous les salariés
- Dispositifs d'accompagnement psychologiques, et de coaching
- Politique environnementale gérée en partie par un collectif de collaborateurs « Campus vert » (tri sélectif, ruches, mobilité verte, politique zéro déchet, mise en place de points de collecte spécifiques comme pour les piles, les ampoules, le matériels informatiques, anciens téléphones portables, cartouches de toner en lien avec des prestataires de revalorisation.
- Suivi des réglementations environnementales concernant ses actifs immobiliers (bornes électriques, ombrières, ...) et test d'une boucle d'autoconsommation locale d'électricité produite par panneaux solaires

## 9 - ETAT DE L'ACTIONNARIAT AU 31.12.23

Au 31 décembre 2023, l'actionnariat de GROUPE IRD SA se présente comme suit :

Actionnaires	Détention	Actions
RESALLIANCE SA coopérative à capital variable	26,79%	777 724
GPI – CITE DES ENTREPRISES Association	25,51%	740 678
CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE HAUTS-DE-France	13,28%	385 613
GIPEL Association	12,60%	365 833
HOLDING MALAKOFF HUMANIS	7,27%	211 063
UIITH Association	7,15%	207 590
ETHDF Association	5,00%	145 170
MEDEF LILLE METROPOLE Association	1,37%	39 767
FDD E&C	1,00%	28 905
ALLIANCE EMPLOI Association	0,02%	517
EMPLOI &HANDICAP Association	0,02%	517
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>	<b>2 903 377</b>

## 10 – MANDATS DE COMMISSAIRES AUX COMPTES

Aucun mandat n'arrive à terme à la présente Assemblée Générale.

### RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE - EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2023

#### I – STRUCTURE DE GOUVERNANCE

##### 1.1 Présidence et Direction Générale

En date du 23 avril 2024, le Conseil d'administration a reconduit la dissociation des fonctions de Président du Conseil d'administration et celles de Directeur Général de la Société.

Monsieur Jean-Pierre LETARTRE assure le mandat de Président du Conseil d'administration, pour la durée de son mandat d'administrateur qui prend fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire annuelle qui se tiendra en 2026.

M. Thierry DUJARDIN, a été confirmé dans ses fonctions de Directeur Général qui ont pris fin à l'issue de la réunion du Conseil d'administration appelée à arrêter les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 et tenue en 2024. Son mandat a été renouvelé pour une durée de 6 ans qui prendra fin à l'issue de la réunion du Conseil d'Administration appelé à arrêter les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029 et tenue en 2030.

## 1.2 Composition du Conseil d'administration au 31.12.23

Nombre	NOM	Représentant permanent	TERME DU MANDAT
1	JP LETARTRE Président du CA		AGO 2026
2	Fabienne DEGRAVE Présidente Comité d'Audit		AGO 2029
3	Alice GUILHON		AGO 2029
4	Isabelle HOTTEBART-DE GRAEVE		AGO 2028
5	Odile MAUDENS		AGO 2028
6	Blandine PESSIN - BAZIL		AGO 2029
7	Caroline POISSONINER - BRYLA		AGO 2025
8	Marc VERLY		AGO 2025
9	RESALLIANCE	P BOULANGER	AGO 2024
10	G.P.I – CITE DES ENTREPRISES	G MEAUXSOONE	AGO 2028
11	CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE HAUTS-DE-FRANCE	L ROUBIN	AGO 2029
12	GIPEL	P MALBRANQUE	AGO 2028
13	HOLDING MALAKOFF HUMANIS	P BORDE	AGO 2028
14	UITH	B VANDERSCHOTTEN	AGO 2028

Les Administrateurs sont rééligibles.

## 1.3 Censeur

La Société compte un Censeur :

- Monsieur Jean-Pierre GUILLOIN. M. GUILLOIN est Président du GPI-CITE DES ENTREPRISES. Le Conseil a souhaité pouvoir continuer à bénéficier de ses conseils avisés.

Le Censeur exerce son mandat et perçoit une rémunération dans le cadre des dispositions légales et de l'article 20 des statuts.

Vous trouverez, en annexe au présent rapport, la liste des mandats de chacune des personnes physiques mentionnées ci-dessus.

## **II – MANDATS A TERME A L'ASSEMBLEE GENERALE DU 25 JUIN 2024 :**

### 2.1 Administrateurs

Le Conseil d'Administration propose à l'Assemblée Générale de renouveler le mandat arrivant à terme de :

- La Société RESALLIANCE SA représenté par Pascal BOULANGER

### 2.2 Proposition de nomination d'un nouvel Administrateur

Conformément à l'article 12 des statuts « *Chaque actionnaire détenant au moins 5% des droits de vote dispose du droit de nommer un membre du Conseil d'Administration* ». L'Association ETHDF, détenant 5 % des droits de vote a exprimé le souhait d'être représentée au sein du Conseil.

Le Conseil d'Administration propose à l'Assemblée Générale de nommer en qualité de nouvel Administrateur :

- L'Association ETHDF représentée par Monsieur Arnaud LEFORT

### 2.3 Proposition de nomination d'un nouveau censeur

Le Conseil d'Administration propose de nommer en qualité de nouveau Censeur :

- Madame Geneviève VITRE – CAHON pour une durée de 3 ans., soit jusqu'à l'AGO tenue en 2027 et statuant sur les comptes 2026.

### 2.4 Proposition de refonte de la durée des mandats des administrateurs par tirage au sort en vue de rétablir la rotation des mandats

Il est prévu à l'article 12 des statuts que « *Le renouvellement des membres du Conseil d'Administration s'opérera par roulement. Le président du Conseil d'Administration a la charge d'organiser un tirage au sort afin de déterminer l'ordre de sortie pour un renouvellement d'un tiers des membres du Conseil tous les deux ans. Une fois le roulement établi, les renouvellements s'effectueront par ancienneté de nomination et la durée du mandat de chaque administrateur redeviendra également à six ans.* »

Depuis la mise en place de ce process, la rotation s'est disloquée, aussi le Conseil d'Administration propose de procéder à un nouveau tirage au sort portant sur la durée des mandats.

Pour la mise en place de cette nouvelle rotation :

- 1 Lors du Conseil d'Administration du 23 avril 2024, l'ensemble des Administrateurs ont accepté de démissionner à l'issue de l'Assemblée Générale du 25 juin 2024
- 2 L'Assemblée Générale du 25 juin 2024 :
  - prendra acte de la démission de l'ensemble des Administrateurs
  - procédera à la nomination de l'ensemble des Administrateurs pour une durée comprise entre 2 et 6 ans
- 3 Un Conseil d'Administration se réunira à l'issue de l'Assemblée Générale
  - afin de nommer le Président du Conseil
  - qui pourra procéder à l'issue de sa nomination au tirage au sort qui déterminera la durée des mandats (2, 4 ou 6 ans) afin de retrouver une rotation des mandats effective.

Ces décisions feront l'objet d'une assemblée générale extraordinaire. La nomination des Administrateurs en assemblée se faisant pour une durée comprise entre 2 et 6 ans, déroge à la durée statutaire des mandats de 6 ans.

### **III - REMUNERATION MANDATAIRES SOCIAUX**

Comme pour les exercices précédents, il vous est proposé de verser une rémunération aux administrateurs. Il est d'usage dans la société de les répartir en fonction de l'assiduité aux réunions. Une rémunération double est attribuée au Président du Conseil et aux membres du Comité d'audit.

Les administrateurs ne perçoivent pas d'autre rémunération, à l'exception du Président du Conseil.

Nous vous rappelons la rémunération votée au bénéfice des administrateurs au titre des 5 derniers exercices :

2019	2020	2021	2022	2023
110 K€	110 K€	110 K€	150 K€	Enveloppe maximum de 180 K€ pour un versement effectif de 136 K€

Le Conseil d'administration vous propose de fixer le montant global maximum de la rémunération allouée aux membres du Conseil d'administration à la somme de 190 000,00 €, pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2024 au 31 décembre 2024.

**IV – CONVENTIONS DE L'ARTICLE L 225-37-4-2° DU CODE DE COMMERCE (actionnaire significatif, mandataire social)**

- Convention de gestion locative conclue prestée par la société IRD IMMO au bénéfice de la société AVENIR ET TERRITOIRES et ses filiales. La convention a été conclue moyennant une rémunération annuelle HT de 3% des loyers encaissés du périmètre consolidé d'AVENIR ET TERRITOIRES. Par avenant, l'assiette de fixation des redevances dues a été étendue au montant de toutes indemnités compensatrices versées par le preneur au propriétaire bailleur dans le cadre de la révision de sa situation locative.
- Convention de prestation de services fournie par la société OXALIS CONSULTING, dont Monsieur Marc VERLY est le Gérant, à la sociétés AVENIR ET TERRITOIRES, moyennant une rémunération annuelle HT de 2% des loyers encaissés du périmètre consolidé d'AVENIR ET TERRITOIRES.

**CONCLUSION**

En conclusion, nous souhaitons que les propositions que nous vous soumettons recueillent votre approbation et que vous acceptiez de donner aux membres du Conseil d'administration et au Directeur Général de la Société, quitus de l'exécution de leur mandat pour l'exercice social et consolidé 2023, sur lesquels vous devez vous prononcer.

Votre Conseil d'administration vous invite, après avoir pris connaissance du rapport de gestion contenant le rapport sur le gouvernement d'entreprise ainsi que des rapports de vos Commissaires aux comptes, à adopter les résolutions qu'il soumet à votre vote.

Fait à MARCQ-EN-BAROEUL  
Le 23 avril 2024  
Le Conseil d'administration

## LISTE DES MANDATS AU 31 DECEMBRE 2023

Monsieur **Jean-Pierre LETARTRE**  
Né le : **20 avril 1956 à LILLE (59)**  
Domicilié : **5 rue d'Angleterre**  
**59000 LILLE**

### MANDATS ET FONCTIONS AU SEIN DE GROUPE IRD SA

PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE GROUPE IRD SA DEPUIS LE 23 JUIN 2020 JUSQU'A L'ISSUE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE A TENIR DANS L'ANNEE 2026 APPELEE A STATUER SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2025

### AUTRES MANDATS ET FONCTIONS

#### DANS LES SOCIETES ANONYMES

##### ❖ MANDATS DE DIRECTION

###### Président du Conseil d'administration :

- GROUPE IRD SA depuis le 23 juin 2020
- RESALLIANCE SA depuis le 03 mars 2020

###### Président du Comité d'Audit :

- PAPREC HOLDING SA depuis le 05 février 2020

###### Directeur Général de :

- RESALLIANCE SA depuis le 03 mars 2020

##### ❖ MANDATS DE GESTION

###### Administrateur de :

- GROUPE IRD SA depuis le 23 juin 2020
- RESALLIANCE SA depuis le 03 mars 2020
- PAPREC HOLDING SA depuis le 05 février 2020

##### ❖ MANDATS DE CONTROLE

NEANT

---

#### AUTRES MANDATS

##### ❖ MANDATS DE DIRECTION

**Président de :**

- JPL Conseil SASU depuis le 22 juillet 2019
- EC-Tech SAS depuis le 24 juin 2022
- IRD ET ASSOCIES SAS du 28 septembre 2022 jusqu'au 31 octobre 2023
- ENTREPRISES ET CITES – FONDS DE DOTATION depuis décembre 2016
- RESEAU ALLIANCES (Asso)

**Gérant de :**

- CHATOU SARL

❖ **MANDATS DE GESTION**

**Administrateur de :**

- LOXAM SAS depuis juin 2020
- CMI SAS en qualité de représentant de ENTREPRISES ET CITES - FONDS DE DOTATION depuis le 16 septembre 2020
- BECOMING SAS
- ENTREPRISES ET CITES – FONDS DE DOTATION depuis décembre 2016
- ALLIANCE EMPLOI Groupement d'employeurs (Asso) depuis le 26 mai 2020
- MEDEF LILLE METROPOLE (Asso)
- IFA (Institut français des administrateurs) (Asso) depuis le 25 novembre 2020
- RESEAU ALLIANCES (Asso)

❖ **MANDATS DE CONTROLE**

**Membre du Conseil de Surveillance, représentant permanent de :**

- NORD CREATION SAS au sein du Conseil de Surveillance de FINOVAM – SAS jusqu'au 06 mars 2023

**Membre du Conseil de Surveillance, de :**

- IRD INVEST (ex IRD GESTION) SAS depuis le 31 mars 2020
- EURATECHNOLOGIES SEML – depuis le 30 juin 2022

## **LISTE DES MANDATS AU 31 DECEMBRE 2023**

**Madame** Fabienne DEGRAVE épouse LEIGNEL  
**Née le :** 20 septembre 1949 à STEENVOORDE (59)  
**Domiciliée :** 11 Place Gilleson  
59000 LILLE

### **MANDATS ET FONCTIONS AU SEIN DE GROUPE IRD SA**

MEMBRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE GROUPE IRD S.A DEPUIS LE 25 AVRIL 2017 JUSQU' A L'ISSUE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE A TENIR DANS L'ANNEE 2029 APPELEE A STATUER SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2028

PRESIDENTE DU COMITE D'AUDIT DE GROUPE IRD S.A DEPUIS LE 25 AVRIL 2017

### **AUTRES MANDATS ET FONCTIONS**

#### **VILOGIA HOLDING**

- Membre du Conseil de Surveillance depuis le 27 mai 2021
- Présidente du Comité d'Audit du Groupe VILOGIA

#### **CARTONNERIES DE GONDARDENNES SA**

- Administrateur de Juin 2017 à juin 2023

#### **TERRITOIRES 2 PERFORMANCES, Société de coordination /Nordlogia**

- Administrateur depuis le 10 mars 2022

**LISTE DES MANDATS AU 31 DECEMBRE 2023**

**Madame** Alice GUILHON LANFRANCHI  
**Née le :** 30 mai 1967 à NICE (06)  
**Domiciliée :** Villa Malice  
235 chemin de Saquier  
06 NICE

**MANDATS ET FONCTIONS AU SEIN DE GROUPE IRD SA**

MEMBRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE GROUPE IRD S.A DEPUIS LE 19 SEPTEMBRE 2013 JUSQU'A L'ISSUE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE A TENIR DANS L'ANNEE 2029 APPELEE A STATUER SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2028

**AUTRES MANDATS ET FONCTIONS**

**NEANT**

**LISTE DES MANDATS AU 31 DECEMBRE 2023**

**Madame** Isabelle HOTTEBART-DEGRAVE  
**Née le :** 28 juillet 1959 à ROUBAIX (59)  
**Domiciliée :** 61 avenue du Plat Pays  
59910 BONDUES

**MANDATS ET FONCTIONS AU SEIN DE GROUPE IRD SA**

MEMBRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE GROUPE IRD S.A DEPUIS LE 17 DECEMBRE 2014 JUSQU'A L'ISSUE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE A TENIR DANS L'ANNEE 2028 APPELEE A STATUER SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2027

**AUTRES MANDATS ET FONCTIONS**

## **LISTE DES MANDATS AU 31 DECEMBRE 2023**

**Madame** Odile MAUDENS-D'HONDT  
**Née le :** 24 Novembre 1962 à BAPAUME (62)  
**Domiciliée :** 14 rue Fagard  
02110 BOHAIN EN VERMANDOIS

### **MANDATS ET FONCTIONS AU SEIN DE GROUPE IRD SA**

MEMBRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE GROUPE IRD S.A DEPUIS LE 20 JUIN 2017 JUSQU'A L'ISSUE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE A TENIR DANS L'ANNEE 2028 APPELEE A STATUER SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2027

### **AUTRES MANDATS ET FONCTIONS**

- TROCME VALLART EMBALLAGE SAS – 80740 LE RONSSOY (Directrice Administrative et Financière) jusqu'au 1<sup>er</sup> février 2023

## **LISTE DES MANDATS AU 31 DECEMBRE 2023**

**Madame**            **Blandine PESSIN née BAZIL**  
**Née le :**            **07 mars 1972 à PARIS (75017)**  
**Domiciliée :**     **7 Rue Jeanne d'Arc**  
                         **59650 VILLENEUVE D'ASCQ**

### **MANDATS ET FONCTIONS AU SEIN DE GROUPE IRD SA**

MEMBRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE GROUPE IRD S.A DEPUIS LE 29 SEPTEMBRE 2020 JUSQU' A L'ISSUE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE A TENIR DANS L'ANNEE 2029 APPELEE A STATUER SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2028

### **AUTRES MANDATS ET FONCTIONS**

#### **Administratrice de :**

- PAPREC HOLDING SA (RCS PARIS n° 753.994.805) depuis le 09 décembre 2021
- ALTAVIA SA (RCS PARIS n° 327.168.332) depuis le 09 mars 2023

#### **Censeur au sein du Conseil de Surveillance de :**

- GROUPE PETIT FORESTIER SAS (RCS BOBIGNY n° 498.923.747) depuis le 14 décembre 2021

**LISTE DES MANDATS AU 31 DECEMBRE 2023**

**Madame** POISSONNIER née BRYLA Caroline  
**Née le :** 06 octobre 1984 à ARMENTIERES (59)  
**Domiciliée :** 112B, rue de la Gare  
59189 STEENBECQUE

**MANDATS ET FONCTIONS AU SEIN DE GROUPE IRD SA**

MEMBRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE GROUPE IRD S.A DEPUIS LE 29 SEPTEMBRE 2020 JUSQU'A L'ISSUE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE A TENIR DANS L'ANNEE 2025 APPELEE A STATUER SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2024

**AUTRES MANDATS ET FONCTIONS**

**Membre du Conseil d'administration de SOFIE depuis Septembre 2020**

**Membre du Conseil d'administration du FBN depuis Juin 2019**

**Membre du Conseil d'administration du CIC depuis 2022**

## LISTE DES MANDATS AU 31 DECEMBRE 2023

Monsieur Marc VERLY

Né le : 07 avril 1951 à LA GORGUE (59)

Domicilié : 88 corniche des Roches Roses - Aiguebelle  
83980 – LE LAVANDOU

### **MANDATS ET FONCTIONS AU SEIN DE GROUPE IRD SA**

*MEMBRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE GROUPE IRD SA DEPUIS LE 27 DECEMBRE 2007 JUSQU'A L'ISSUE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE A TENIR DANS L'ANNEE 2025 APPELEE A STATUER SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2024*

### **AUTRES MANDATS ET FONCTIONS**

#### **DANS LES SOCIETES ANONYMES**

##### **❖ MANDATS DE DIRECTION**

NEANT

##### **❖ MANDATS DE GESTION**

Administrateur de :

- GROUPE IRD SA
- RESALLIANCE SA

##### **❖ MANDATS DE CONTROLE**

NEANT

---

## **AUTRES MANDATS**

### **AU SEIN DU GROUPE IRD**

#### **❖ MANDATS DE DIRECTION AU SEIN DU GROUPE IRD**

##### **Président de SAS de :**

- Avenir ET Territoires
- IRD IMMO (ex BATIXIS)
- FONCIERE DE LA PILATERIE

##### **Membre du Directoire de :**

- IRD IMMO (ex BATIXIS) SAS

##### **Gérant de :**

- Représentant d'AVENIR ET TERRITOIRES au titre de la Gérance de ses filiales sous forme de SCI
- Représentant de IRD IMMO (ex BATIXIS) au titre de la Gérance de ses filiales sous forme de SCI
- SCI DU 36

#### **❖ MANDATS DE GESTION / DE CONTROLE AU SEIN DU GROUPE IRD**

##### **Administrateur de :**

- Avenir ET Territoires SAS
- IRD M&A (ex IRD CONSEIL) SASU

##### **Censeur de :**

- CRECHES ET ENTREPRISES SAS
- FORELOG SAS

## **HORS GROUPE IRD**

### **❖ MANDATS DE DIRECTION**

#### **Président de SAS de :**

- A&T ACTIVITES en qualité de représentant d'OXALIS CONSULTING (SARL à AU)
- A&T COMMERCES en qualité de représentant d'OXALIS CONSULTING (SARL à AU)
- AVENIR ET TERRITOIRES II en qualité de représentant d'OXALIS CONSULTING (SARL à AU)
- AVENIR ET TERRITOIRES III en qualité de représentant d'OXALIS CONSULTING (SARL à AU)

#### **Gérant de :**

- OXALIS SC
- OXALIS CONSULTING SARL à Associée Unique
- ATEMPOLIVING SARL à Associée Unique
- Représentant d'A&T COMMERCES au titre de la Gérance de ses filiales sous forme de SCI

### **❖ MANDATS DE GESTION / DE CONTROLE**

#### **Administrateur de :**

- CITE DES ECHANGES SASU depuis le 21 juin 2019

## **LISTE DES MANDATS AU 31 DECEMBRE 2023**

Monsieur Pascal BOULANGER  
Né le : 11/04/1963 à VALENCIENNES (59)  
Domicilié : 42, bis avenue Bailly Ducroquet  
59130 LAMBERSART

### **MANDATS ET FONCTIONS AU SEIN DE GROUPE IRD SA**

REPRESENTANT PERMANENT DE RESALLIANCE SA ADMINISTRATEUR AU SEIN DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE GROUPE IRD S.A DEPUIS LE 22 NOVEMBRE 2016 JUSQU' A L'ISSUE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE A TENIR DANS L'ANNEE 2024 APPELEE A STATUER SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2023

### **AUTRES MANDATS ET FONCTIONS**

#### **DANS LES SOCIETES ANONYMES**

##### **❖ MANDATS DE DIRECTION**

##### **❖ MANDATS DE GESTION**

###### **Administrateur de :**

- RESALLIANCE SA (RCS 400.263.034)
- GROUPE IRD SA (RCS 456.504.877) en qualité de représentant permanent de RESALLIANCE SA

#### **AUTRES MANDATS**

##### **❖ MANDATS DE DIRECTION**

###### **Président de SAS de :**

- GROUPE PASCAL BOULANGER (RCS 388.888.190)
- SIGLA NEUF (RCS 418.690.467)
- PRO IMPEC (RCS 379.129.497)
- LA LAITERIE (RCS 443.645.585) en qualité de représentant légal de GROUPE PASCAL BOULANGER SAS (Président)
- PBI (PASCAL BOULANGER INVESTISSEMENTS (RCS 753.266.212)
- SOCAM (RCS 423.371.574)
- L'ARBRE (RCS 351.776.422) depuis le 12 août 2017 en qualité de représentant légal de GROUPE PASCAL BOULANGER SAS (Président)

**Président de :**

- FBC (FLANDRES BUSINESS CLUB)
- FPI FRANCE depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2021
- L'INSTITUT DE RECHERCHE CONTRE LE CANCER DE LILLE depuis le 06 décembre 2021

**Vice-Président de :**

- ENTREPRISES ET CITES – FONDS DE DOTATION depuis le 05 novembre 2019

❖ **MANDATS DE GESTION**

**Administrateur de :**

- CITE DES ECHANGES SAS depuis le 21 juin 2019
- ALLIANCE EMPLOI Groupement d'Employeurs
- CONNEXION EMPLOI PLUS (Asso)
- GPI-CITE DES ENTREPRISES (Asso)
- MEDEF LILLE METROPOLE
- Fonds de dotation du CHRU
- L'INSTITUT DE RECHERCHE CONTRE LE CANCER DE LILLE
- ACTION LOGEMENT GROUPE (Asso)

❖ **MANDATS DE CONTROLE**

**Membre du Conseil de Surveillance de :**

- IRD INVEST (anciennement dénommé IRD GESTION) SAS en qualité de représentant permanent de RESALLIANCE SA

**Membre du Bureau de :**

- MEDEF LILLE METROPOLE (Asso) depuis le 04 juillet 2019

## LISTE DES MANDATS AU 31 DECEMBRE 2023

**Monsieur Laurent ROUBIN**  
 Né le : 02 Novembre 1969 à PARIS (75008)  
 Domicilié : 612 rue de la Chaude Rivière  
 59800 LILLE

### MANDATS ET FONCTIONS AU SEIN DE GROUPE IRD SA

REPRESENTANT PERMANENT DE LA CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE HAUTS DE FRANCE SA - ADMINISTRATEUR AU SEIN DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE GROUPE IRD S.A DEPUIS LE 14 DECEMBRE 2021 MAIS A EFFET DU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2022 JUSQU' A L'ISSUE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE A TENIR DANS L'ANNEE 2029 APPELEE A STATUER SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2028

### AUTRES MANDATS ET FONCTIONS

SOCIETES	FORME	ORGANE
Caisse d'Epargne et de Prévoyance Hauts de France	SA COS	Président du Directoire Pôle Stratégie, Risques et Communication
Natixis	SA	Membre du Conseil d'Administration Membre du Comité des Risques Membre du Comité des Nominations Membre du Comité Stratégique
FNCE	Association	Vice-Président Membre du Conseil d'Administration
SNC ECUREUIL 5 RUE MASSERAN	SNC	Représentant la Caisse d'Epargne Hauts de France (Gérante)
SIA HABITAT	SA	Président du Conseil d'Administration
SIGH	SA	Président du Conseil de Surveillance Président du Comité des Rémunérations
Groupe Habitat en Région	SAS	Membre du Conseil d'Administration Membre du Comité des Rémunérations et des Nominations
Groupe IRD	SA	Membre du Conseil d'Administration Président du Comité des Nominations et des Rémunérations Membre du Comité Stratégique Financier

## **LISTE DES MANDATS GPE IRD AU 31 DECEMBRE 2023**

Monsieur Gérard MEAUXSOONE  
Né le : 18 juin 1954 à LILLE (59)  
Domicilié Vagevuurstraat 67  
8930 REKKEM (Belgique)

### **MANDATS ET FONCTIONS AU SEIN DU GROUPE IRD SA**

REPRESENTANT PERMANENT DE GPI-CITE DES ENTREPRISES, ADMINISTRATEUR AU SEIN DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE GROUPE IRD SA *DEPUIS LE 23 JUIN 2020 JUSQU' A L'ISSUE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE A TENIR DANS L'ANNEE 2028 APPELEE A STATUER SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2027*

### **AUTRES MANDATS ET FONCTIONS**

#### **DANS LES SOCIETES ANONYMES**

##### **❖ MANDATS DE DIRECTION**

NEANT

##### **❖ MANDATS DE GESTION**

**Administrateur :**

- GROUPE IRD SA en qualité de représentant permanent de GPI-CITE DES ENTREPRISES à compter du 23 juin 2020
- NORDLOGIA SA
- VILOGIA PREMIUM (SACP D'HLM)

##### **❖ MANDATS DE CONTROLE**

**Président et membre du Conseil de Surveillance :**

- VILOGIA HOLDING SA D'HLM

**Vice-Président du Conseil de Surveillance :**

- VILOGIA SA D'HLM depuis le 17 octobre 2018

**Membre du Conseil de Surveillance :**

- VILOGIA SA D'HLM depuis le 31 mai 2018

- OPALOGIA HABITAT, société de coordination SA

---

## **AUTRES MANDATS**

### **❖ MANDATS DE DIRECTION**

#### **Président :**

- CMI SAS depuis le 29 octobre 2019
- MEO SAS
- GROUPEMENT INTERPROFESSIONNEL PARITAIRE EMPLOI LOGEMENT (GIPEL) (Asso) depuis le 15 décembre 2022

#### **Directeur Général et membre du Directoire :**

- MEO-FICHAUX SAS

### **❖ MANDATS DE GESTION**

#### **Administrateur :**

- CMI SAS depuis le 29 octobre 2019
- GPI-CITE DES ENTREPRISES (Asso) – Secrétaire du bureau et Représentant de la société Groupe IRD SA
- IRD M&A (ex IRD CONSEIL) SASU depuis le 1<sup>er</sup> février 2019
- AVENIR ET TERRITOIRES SAS depuis le 20 juin 2019
- ENTREPRISES & CITES – FONDS DE DOTATION depuis le 29 septembre 2020
- PUISSANCE 3 SAS
- GROUPEMENT INTERPROFESSIONNEL PARITAIRE EMPLOI LOGEMENT (GIPEL) (Asso) depuis décembre 2020
- Syndicat Français du Café
- COMITE D'ENTRAIDE FAMILIALE (Asso)
- GIE LA META

### **❖ MANDATS DE CONTROLE**

#### **Président et Membre du Conseil de Surveillance :**

- IRD INVEST (ex IRD GESTION) SAS depuis le 07 décembre 2018
- IRD IMMO (ex BATIXIS) SAS depuis le 17 décembre 2018

## **LISTE DES MANDATS AU 31 DECEMBRE 2023**

**GROUPEMENT INTERPROFESSIONNEL PARITAIRE POUR L'EMPLOI ET LE LOGEMENT (GIPEL)**, Association enregistrée à la Préfecture du Nord sous le n° W595001636, dont le siège social est sis 445 boulevard Gambetta - Immeuble Mercure - 59200 TOURCOING dont le représentant permanent est :

**Monsieur** Patrick MALBRANQUE  
**Né le :** 17 mai 1959 à HENIN BEAUMONT (62)  
**Domicilié :** 43 avenue de la Marne  
59700 MARCQ EN BAROEUL

### **MANDATS ET FONCTIONS AU SEIN DE GROUPE IRD SA**

REPRESENTANT PERMANENT DU GROUPEMENT INTERPROFESSIONNEL PARITAIRE POUR L'EMPLOI ET LE LOGEMENT (GIPEL) ADMINISTRATEUR AU SEIN DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE GROUPE IRD S.A DEPUIS LE 13 DECEMBRE 2016 JUSQU' A L'ISSUE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE A TENIR DANS L'ANNEE 2028 APPELEE A STATUER SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2027

### **AUTRES MANDATS ET FONCTIONS**

**Gérant :**

- CHABELOU SCI

**Administrateur :**

- NORD CROISSANCE SAS en qualité de représentant du GIPEL
- NORD CREATION SAS en qualité de représentant du GIPEL

## **LISTE DES MANDATS AU 31 DECEMBRE 2023**

**Monsieur** Philippe BORDE  
**Né le :** 07 janvier 1965 à BRIVE LA GAILLARDE (19)  
**Domicilié :** 7 Allée Jacques Daguerre  
94300 VINCENNES

### **MANDATS ET FONCTIONS AU SEIN DE GROUPE IRD SA**

REPRESENTANT PERMANENT DE HOLDING MALAKOFF HUMANIS SA ANCIENNEMENT DENOMMEE MALAKOFF MEDERIC ASSURANCES SA ADMINISTRATEUR AU SEIN DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE GROUPE IRD S.A DEPUIS LE 29 SEPTEMBRE 2020 JUSQU' A L'ISSUE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE A TENIR DANS L'ANNEE 2028 APPELEE A STATUER SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2027

### **AUTRES MANDATS ET FONCTIONS**

#### **Président et Membre des Comités d'Audit et des Risques de :**

- EPSENS (SA) – 538.045.964 RCS PARIS depuis le 23 mars 2022

#### **Administrateur de :**

- EPSENS (SA) – 538.045.964 RCS PARIS depuis le 09 juin 2021

#### **Membre du Conseil d'administration de :**

- FONCIERE HOSPI GRAND OUEST (SAS) – 531.323.517 RCS NANTES en qualité de représentant de HOLDING MALAKOFF HUMANIS SA

## **LISTE DES MANDATS AU 31 DECEMBRE 2023**

**UNION DES INDUSTRIES TEXTILES ET HABILLEMENT (UITH) anciennement dénommée UNION DES INDUSTRIES TEXTILES DU NORD (UIT NORD) dont le siège 41, rue des Métissages – CS 70314 - 59336 TOURCOING CEDEX dont le représentant permanent est, depuis le 17 avril 2018 :**

**Monsieur Bernard VANDERSCHOOTEN**  
**Né le : 09 septembre 1960 à ARMENTIERES (59)**  
**Domicilié : 15 rue du Maréchal Foch**  
**59280 ARMENTIERES**

### **MANDATS ET FONCTIONS AU SEIN DE GROUPE IRD SA**

REPRESENTANT PERMANENT DE L'UNION DES INDUSTRIES TEXTILES ET HABILLEMENT (UITH) anciennement dénommée UNION DES INDUSTRIES TEXTILES DU NORD (UIT NORD), ADMINISTRATEUR AU SEIN DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE GROUPE IRD SA *DEPUIS LE 17 AVRIL 2018 JUSQU' A L'ISSUE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE A TENIR DANS L'ANNEE 2028 APPELEE A STATUER SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2027*

### **AUTRES MANDATS ET FONCTIONS**

**Gérant de :**

- SC MAISON 6
- SCI VDS IMMOBILIERE
- SC FINANCIERE VDS
- SARL VDS MANAGEMENT

## LISTE DES MANDATS AU 31 DECEMBRE 2023

### CENSEUR GROUPE IRD SA – NON ADMINISTRATEUR

**Monsieur Gilbert HENNIQUE**

Né le : 217 décembre 1941 à CAMBRONNE-LES-RIBECOURT (60)

Domicilié : Villa Tamaris  
21 boulevard de la Marne  
59420 MOUVAUX

### MANDATS ET FONCTIONS AU SEIN DE GROUPE IRD SA

CENSEUR DE GROUPE IRD SA JUSQU'A L'ISSUE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE A TENIR DANS L'ANNEE 2023 APPELEE A STATUER SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2022 SOIT JUSQU'AU 27 JUIN 2023

### AUTRES MANDATS ET FONCTIONS

#### DANS LES SOCIETES ANONYMES

##### ❖ MANDATS DE DIRECTION

NEANT

---

#### AUTRES MANDATS

##### ❖ MANDATS DE DIRECTION

Gérant de :

- LES CANAUX DE LA METROPOLE – S. C. I.

##### ❖ MANDATS DE GESTION / DE CONTROLE

Administrateur de :

- NORD CREATION – SAS, anciennement dénommée ALLIANSYS jusqu'au 21 avril 2023
- NORD CROISSANCE – SAS jusqu'au 24 avril 2023

Administrateur, représentant permanent de :

- GIPEL au sein du Conseil d'administration d'INOVAM SAS jusqu'au 02 mars 2023
- GIPEL au sein de COMPAGNIE METROPOLITAINE D'INVESTISSEMENT - CMI SAS jusqu'au 02 mars 2023

Censeur :

au sein du Conseil d'Administration de la société GROUPE IRD – SA jusqu'au 27 juin 2023

## LISTE DES MANDATS AU 31 DECEMBRE 2023

Monsieur Jean-Pierre GUILLO  
Né le : 03 novembre 1944 à PARIS (75)  
Domicilié : 127 D avenue de la Marne  
59700 MARCQ EN BARŒUL

### MANDATS ET FONCTIONS AU SEIN DE GROUPE IRD SA

CENSEUR DE GROUPE IRD SA DEPUIS LE 23 JUIN 2020 JUSQU'A L'ISSUE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE A TENIR DANS L'ANNEE 2026 APPELEE A STATUER SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2025

### AUTRES MANDATS ET FONCTIONS

#### DANS LES SOCIETES ANONYMES

##### ❖ MANDATS DE DIRECTION

NEANT

##### ❖ MANDATS DE GESTION

Administrateur de :

- VILOGIA PREMIUM – SCP HLM

Administrateur, représentant permanent de :

- VILOGIA SA au sein du Conseil d'administration de VILOGIA PREMIUM PAYS DE LA LOIRE – SCIC HLM
- VILOGIA SA au sein du Conseil d'administration de VILOGIA PREMIUM AUVERGNE-RHONE-ALPES – SCIC HLM
- VILOGIA SA au sein du Conseil d'administration de VILOGIA PREMIUM NOUVELLE AQUITAINE – SCIC HLM

##### ❖ MANDATS DE CONTROLE

Président et membre du Conseil de Surveillance de :

- VILOGIA Société Anonyme d'HLM – Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance

Vice-Président et Membre du Conseil de Surveillance de :

- VILOGIA HOLDING (anciennement dénommée LOGIS DES FLANDRES INTERIEURE ET MARITIME (LOGIFIM) – Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance
- VILOGIA LOGIFIM – Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance

**Membre du Conseil de Surveillance de :**

- OPALOGIA HABITAT, SOCIETE DE COORDINATION – Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance

**Vice-Président et Administrateur de :**

- NORDLOGIA SA

---

**AUTRES MANDATS**

❖ **MANDATS DE DIRECTION**

**Président de :**

- JEAN-PIERRE GUILLON CONSEILS – SASU
- GPI-CITE DES ENTREPRISES (Asso)
- COMITE D'ENTRAIDE FAMILIALE (Asso)

❖ **MANDATS DE GESTION / DE CONTROLE**

**Administrateur de :**

- U.C.H – GIE
- La META – GIE
- GIPEL
- ENTREPRISES ET CITES – FONDS DE DOTATION
- ALLIANCE EMPLOI (Asso)
- CONNEXION EMPLOI PLUS (Asso)

**Administrateur, représentant permanent de :**

- NORD CREATION au sein du Conseil d'Administration de INOVAM – SAS

❖ **AUTRES**

**Censeur :**

- au sein du Conseil d'Administration de la société GROUPE IRD – SA depuis le 23 juin 2020

## LISTE DES MANDATS AU 31 DECEMBRE 2023

### DIRECTEUR GENERAL NON ADMINISTRATEUR DE GROUPE IRD SA

Monsieur                    **Thierry DUJARDIN**  
Né le :                      **11 octobre 1963 à LILLE (59)**  
Domicilié :                **52 rue de Boufflers**  
**59130 LAMBERSART**

### *MANDATS ET FONCTIONS AU SEIN DE GROUPE IRD SA*

DIRECTEUR GENERAL DE GROUPE IRD SA DEPUIS LE 17 AVRIL 2018 JUSQU'A L'ISSUE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE A TENIR DANS L'ANNEE 2024 APPELEE A STATUER SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2023

### *AUTRES MANDATS ET FONCTIONS*

#### **DANS LES SOCIETES ANONYMES**

##### **❖ MANDATS DE GESTION**

Administrateur de :

- GRAND HAINAUT EXPANSION – SA, anciennement dénommée : NORD DE FRANCE EXPANSION – SAMBRE AVESNOIS EXPANSION
- FONDS REGIONAL DE GARANTIE NORD PAS DE CALAIS – SA en qualité de représentant permanent de la société GROUPE IRD SA

##### **❖ MANDATS DE DIRECTION**

Directeur Général de :

- GROUPE IRD – SA depuis le 17 avril 2018

---

#### **AUTRES MANDATS**

##### **❖ MANDATS DE DIRECTION**

Président de :

- NORD FRANCE AMORCAGE – SASU
- INVESTISSEMENT POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'ENTREPRENARIAT EN FRANCHISE – IDEF – SAS

- RESALLIANCE SERVICES – SAS depuis le 28 mai 2018
- CITE DES ECHANGES – SASU depuis le 21 juin 2019
- NORD CREATION SAS depuis le 08 avril 2020
- SIDE INVEST SAS du 24 août 2023 au 21 décembre 2023

**Directeur Général de :**

- GRAND LILLE EXPANSION – SAS

**Gérant de :**

- LA VIGNE SARL depuis le 07 avril 2021

❖ **MANDATS DE GESTION**

**Administrateur de :**

- COTE D'OPALE EXPANSION – SAS
- GRAND LILLE EXPANSION – SAS
- INOVAM SAS en qualité de représentant permanent de NORD CROISSANCE depuis le 25 mai 2018
- NORD CREATION SAS depuis le 08 avril 2020
- NORD CROISSANCE SAS en qualité de représentant permanent de GROUPE IRD SA depuis le 07 avril 2022
- CITE DES ECHANGES – SASU depuis le 21 juin 2019
- IRD M&A (ex IRD CONSEIL) – SASU en qualité de représentant permanent de GROUPE IRD SA depuis le 01 février 2019

❖ **MANDATS DE CONTROLE**

**Membre du Conseil de Surveillance de :**

- IRD INVEST (ex IRD GESTION) SAS en qualité de représentant permanent de la société GROUPE IRD SA depuis le 20 novembre 2018
- IRD IMMO (ex BATIXIS) – SAS en qualité de représentant permanent de la société GROUPE IRD SA depuis le 17 décembre 2018
- FINOVAM – SAS en qualité de représentant permanent de NORD CROISSANCE depuis le 25 mai 2018
- FINOVAM GESTION – SAS en qualité de représentant permanent de la société GROUPE IRD SA jusqu'au 08 décembre 2023



Date d'arrêté	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Durée de l'exercice (mois)	12	12	12	12	12
<b>CAPITAL EN FIN D'EXERCICE</b>					
Capital social	44 276 499	44 274 913	44 274 913	44 274 913	44 274 913
Nombre d'actions					
- ordinaires	2 903 377	2 903 273	2 903 273	2 903 273	2 903 273
- à dividende prioritaire					
Nombre maximum d'actions à créer					
- par conversion d'obligations					
- par droit de souscription					
<b>OPERATIONS ET RESULTATS</b>					
Chiffre d'affaires hors taxes	3 073 204	2 589 583	2 497 230	2 599 841	2 581 745
Résultat avant impôt, participation, dot, amortissements et provisions	5 052 193	3 980 398	2 300 700	2 603 779	2 106 336
Impôts sur les bénéfices	-79 184	-72 303	-771 276	-225 152	-329 029
Participation des salariés					
Dot. Amortissements et provisions	1 426 588	165 505	428 061	624 552	5 453
Résultat net	3 704 788	3 887 196	2 643 915	2 204 379	2 429 912
Résultat distribué					
<b>RESULTAT PAR ACTION</b>					
Résultat après impôt, participation, avant dot.amortissements, provisions	1,77	1,4	1,06	0,97	0,84
Résultat après impôt, participation dot. amortissements et provisions	1,28	1,34	0,91	0,76	0,84
Dividende attribué	0	0	0	0	0
<b>PERSONNEL</b>					
Effectif moyen des salariés	9	7			
Masse salariale	1 397 533	1 227 885	977 696	775 799	656 488
Sommes versées en avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales...)	679 424	601 282	464 881	407 466	389 630



**GROUPE IRD**  
Société anonyme au capital de 44 276 499,25 €  
40, rue Eugène Jacquet – 59700 MARCQ-EN-BAROEUL  
RCS LILLE METROPOLE n°456 504 877

**DECISION DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 25 JUIN 2024  
DECISION D'AFFECTATION DU RESULTAT VOTEE EN L'ETAT**

**DEUXIEME RESOLUTION**

Sur la proposition qui lui est faite, l'Assemblée Générale décide d'affecter le bénéfice net comptable de l'exercice s'élevant à 3 704 788,45 €, savoir :

<b>A la réserve légale (5 %)</b>		<b>190 000,00 €</b>
Qui s'élevait à	4 149 829,00 €	
Qui s'élève à	4 339 829,00 €	
Solde du résultat de l'exercice	3 514 788,45 €	
Solde du report à nouveau créditeur	950 179,26 €	
Bénéfice distribuable :	4 464 967,71 €	
<b>A la distribution d'un dividende (1,04 € / action)</b>		<b>3 019 512,08 €</b>
<b>Le solde au crédit du compte « Report à nouveau »</b>		<b>495 276,37 €</b>
Qui s'élevait à	950 179,26 €	
Qui s'élève à	1 445 455,63 €	

Il est précisé que le montant des revenus distribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023 non éligibles à l'abattement de 40 % prévu à l'article 158, 3-2° du Code général des impôts s'élèverait à 3 019 512,08 €, soit la totalité des dividendes mis en distribution.

Ce dividende sera mis en paiement au siège social le mercredi 3 juillet 2024.

Il est rappelé qu'aux termes de décisions de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 23 Novembre 2023, un dividende brut par action de 1,73 €, soit pour un montant total de 5 022 842,21 €, par prélèvement sur le compte « Autres Réserves », a été versé le 24 novembre 2023.

Sont précisées, ci-dessous, les distributions de dividendes au titre des trois derniers exercices, soit par action :

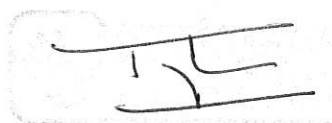
Exercice clos le	Dividende	Eligible à la réfaction bénéficiant aux personnes physiques	Non-éligible à la réfaction bénéficiant aux personnes physiques
31.12.2022	<b>0 €</b>	0 €	
31.12.2021	<b>1,04 €</b>	1,04 €	
31.12.2020	<b>1,04 €</b>	1,04 €	

Certifiée conforme  
Le Directeur Général  
Thierry DUJARDIN



**GROUPE IRD**

**Comptes consolidés**  
**Arrêtés au 31 Décembre 2023**



*Thierry Dujardin*  
*Directeur Général*

# SOMMAIRE

I.	BILAN CONSOLIDE NORMES IFRS.....	6
II.	COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE NORMES IFRS.....	8
III.	ETAT DU RESULTAT GLOBAL.....	9
IV.	TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE.....	10
V.	VARIATION DES CAPITAUX PROPRES.....	12
1.	PRESENTATION DU GROUPE.....	13
2.	FAITS CARACTERISTIQUES DE L'ANNEE 2023.....	14
3.	CONTEXTE DE L'ELABORATION DES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES.....	15
3.1	REFERENTIEL IFRS APPLIQUE.....	15
3.1.1	NORMES IFRS ET INTERPRETATIONS IFRIC APPLICABLES A COMPTER DU 1 <sup>ER</sup> JANVIER 2023.....	15
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 PÉRIMÈTRE.....	21
4.1.1	<i>Acquisition ou création 2023</i> .....	21
4.1.2	<i>Cession, déconsolidation et changement de méthodes de consolidation</i> .....	21
4.1.3	<i>Modification significative des taux de participation sans modification de la nature du contrôle</i> .....	22
4.2	MÉTHODES DE CONSOLIDATION.....	22
4.2.1	<i>Entités contrôlées</i> .....	22
4.2.1	<i>Participations dans les entreprises associées et des co-entreprises :</i> .....	23
4.3	ENTITÉS CONSOLIDÉES.....	25

<b>5</b>	<b>REGLES ET METHODES COMPTABLES</b>	<b>27</b>
5.1	PÉRIODE DE CONSOLIDATION	27
5.2	RETRAITEMENTS PROPRES AUX COMPTES CONSOLIDÉS	27
5.3	GOODWILL	27
5.4	AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	28
5.5	IMMEUBLES DE PLACEMENTS	28
5.5.1	<i>Immobilier d'entreprise</i>	29
5.5.2	<i>Immobilier d'habitat</i>	30
5.5.3	<i>Risques inhérents à l'activité Immobilière</i>	30
5.6	IMMEUBLE D'EXPLOITATION	31
5.7	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	32
5.8	ACTIFS FINANCIERS	33
5.8.1	<i>Actifs Financiers non dérivés</i>	33
5.8.2	<i>Instruments Financiers dérivés actifs ou passifs</i>	38
5.8.3	<i>Gestion du risque Financier</i>	38
5.9	STOCKS ET EN-COURS	39
5.10	CRÉANCES ET DETTES	40
5.11	EQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	40
5.12	ACTIVITÉS DESTINÉES À ÊTRE CÉDÉES	40
5.13	CAPITAUX PROPRES	41
5.13.1	<i>Titres d'autocontrôle</i>	41
5.14	IMPÔTS DIFFÉRÉS	41
5.15	PROVISIONS	42
5.16	INDEMNITÉS DE DÉPART À LA RETRAITE & AVANTAGES AU PERSONNEL	42
5.17	RECONNAISSANCE DES PRODUITS	43
5.18	LOCATION SIMPLE	43
5.19	SUBVENTIONS	43
<b>6</b>	<b>INFORMATIONS RELATIVES AUX PRINCIPAUX POSTES DE BILAN</b>	<b>44</b>
6.1	GOODWILL	44
6.2	CONTENU ET ÉVOLUTION DES IMMOBILISATIONS	45
6.3	TITRES ÉVALUÉS PAR MISE EN ÉQUIVALENCE	47

6.4	ACTIFS FINANCIERS ÉVALUÉS À LA JUSTE VALEUR PAR RÉSULTAT :	49
6.4.1	<i>Les Actions</i>	50
6.4.2	<i>Les Obligations Convertibles</i>	51
6.4.3	<i>Les Comptes courants et autres créances</i>	52
6.4.4	<i>Les Prêts</i>	53
6.5	AUTRES ACTIFS NON COURANTS	54
6.6	STOCKS, PRODUITS ET SERVICES EN COURS	54
6.7	CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS	55
6.8	AUTRES ACTIFS COURANTS	55
6.9	ACTIFS ET PASSIFS DESTINÉS À ÊTRE CÉDÉS	56
6.10	TRESORERIE ET ÉQUIVALENT DE TRESORERIE	57
6.11	JUSTE VALEUR	57
6.11.1	<i>Catégorie de juste valeur</i>	57
6.11.2	<i>Sensibilité des justes valeurs</i>	58
6.12	CONTENU ET ÉVOLUTION DES PROVISIONS	59
6.13	ACTIFS ET PASSIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS	59
6.14	PRODUITS DÉRIVÉS AYANT UNE JUSTE VALEUR POSITIVE	60
6.15	ÉCHÉANCIER DES DETTES	61
6.15.1	<i>Lease Back</i>	62
6.16	FOURNISSEURS ET COMPTE RATTACHÉS	63
6.17	ACTIF ET PASSIF D'IMPÔTS COURANTS	63
6.18	AUTRES PASSIFS COURANTS	63
7	INFORMATIONS RELATIVES AUX PRINCIPAUX POSTES DU COMPTE DE RESULTAT	65
7.1	CHIFFRE D'AFFAIRES	65
7.2	RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ DE PORTEFEUILLE	67
7.3	AUTRES PRODUITS OPÉRATIONNELS	67
7.4	AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES	68
7.5	CHARGES DE PERSONNEL	68
7.6	IMPÔTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS	69
7.7	PROVISIONS	69
7.8	AMORTISSEMENTS	70

7.9	AUTRES CHARGES OPÉRATIONNELLES.....	70
7.10	PRODUITS FINANCIERS.....	70
7.11	CHARGES FINANCIÈRES.....	71
7.12	IMPÔTS SUR LES SOCIÉTÉS.....	71
7.13	DÉTERMINATION DU NOMBRE D'ACTION ET DU RÉSULTAT PAR ACTION.....	72
7.14	LOCATION SIMPLE.....	73
7.15	TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES.....	74
7.16	ENGAGEMENTS HORS BILAN.....	74
	7.16.1 Engagements accordés :.....	74
	7.16.2 Engagements reçus :.....	75
8	INFORMATIONS EN MATIÈRE D'ANALYSE SECTORIELLE.....	76
9	HONORAIRES COMMISSARIAT AUX COMPTES.....	82

## I. BILAN CONSOLIDE Normes IFRS

ACTIFS en K€	Note	31/12/2023	31/12/2022
Goodwill	6.1	391	391
Autres Immobilisations incorporelles	6.2	156	152
Immeubles de placement	6.2	169 780	178 213
Autres Immobilisations corporelles	6.2	240	209
Titres évalués par mise en équivalence	6.3	15 936	16 292
Actifs financiers évalués à la juste valeur	6.4	115 652	119 977
Impôts différés actifs	6.13	38	78
Produits dérivés ayant une juste valeur positive	6.14	912	1 464
Autres actifs non courants	6.5	620	619
<b>ACTIF NON COURANT</b>		<b>303 725</b>	<b>317 395</b>
Stock, produits et services en cours	6.6	11 197	12 376
Clients et comptes rattachés	6.7	5 663	3 703
Autres actifs courants	6.8	4 034	5 678
Impôts Courants	6.17	625	6
Trésorerie et équivalent de trésorerie	6.10	7 304	14 991
Actifs destinés à être cédés	6.9	6 223	3 075
<b>ACTIF COURANT</b>		<b>35 046</b>	<b>39 829</b>
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>		<b>338 770</b>	<b>357 224</b>

PASSIFS en K€	Note	31/12/2023	31/12/2022
Capital souscrit		44 276	44 275
Primes d'émission		13 735	13 185
Réserves		68 657	65 326
Résultat		15	8 540
Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société		126 683	131 326
Participations ne donnant pas le contrôle		76 697	74 039
Résultat des participations ne donnant pas le contrôle		154	5 840
Capitaux Propres		203 534	211 205
Emprunts long-terme	6.15	49 360	53 421
Produits dérivés ayant une juste valeur négative	6.14	-	-
Provisions non courantes	6.12	513	500
Impôts différés passifs	6.13	11 558	13 164
Autres passifs non courants	6.15	8 247	15 882
Passifs non courants		69 678	82 967
Fournisseurs et comptes rattachés	6.16	4 906	2 908
Impôts Courants	6.17	225	964
Dettes financières courantes	6.15	41 540	37 776
Autres passifs courants	6.18	18 887	21 403
Passifs Courants		65 558	63 051
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>		<b>338 770</b>	<b>357 224</b>



KPMG SA  
36 rue Eugène Jacquet  
59700 Marcq en Barœul



Membre Français de Grant Thornton International  
91 rue Nationale  
59045 Lille cedex  
France

# Groupe IRD SA

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés



Thierry Dujardin  
Directeur Général

Exercice clos le 31 décembre 2023  
Groupe IRD SA  
40, rue Eugène Jacquet - 59700 Marcq-en-Barœul

KPMG S.A., société d'expertise comptable et de commissaires aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 14300010101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre.  
Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (private company limited by guarantee)

Société anonyme à conseil d'administration  
Siège social :  
Tour ECHIO  
2 avenue Gambetta  
CS 60055  
92090 Paris La Défense Cedex  
Capital social : 5 497 100 €  
775 725 417 RCS Nanterre

SAS GRANT THORNTON  
Société de commissariat aux comptes  
Siège social : 28 rue du Port  
92200 Nanterre-Seine  
N° siret 532 013 843  
032 013 843 R.C.S. Nanterre



KPMG SA  
36 rue Eugène Jacquet  
59700 Marcq en Barœul



Membre Français de Grant Thornton International  
91 rue Nationale  
59045 Lille cedex  
France

## Groupe IRD SA

40, rue Eugène Jacquet - 59700 Marcq-en-Barœul

## Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2023

À l'Assemblée générale de la société Groupe IRD,

### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Groupe IRD SA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

### Fondement de l'opinion

#### Référentiel d'audit

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

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

#### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

KPMG S.A., société d'expertise comptable et de commissaires aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 14306010101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre.  
Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (private company limited by guarantee).

Société anonyme à conseil d'administration  
Siège social  
Tour EQUO  
2 avenue Gambetta  
CS 60055  
92065 Paris La Défense Cedex  
Capital social : 5 497 100 €  
775 726 417 RCS Nanterre

SAS GRANT THORNTON  
Société de commissariat aux comptes  
Siège social : 20 rue du Pont  
92200 Neuilly-sur-Seine  
N° siren 932 013 843  
932 013 843 R.C.S. Nanterre

### **Justification des appréciations**

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice.

- Les immeubles de placements sont comptabilisés et évalués à leur juste valeur par le biais du résultat selon les modalités décrites dans la note 5.5 de l'annexe aux comptes consolidés. Nos travaux ont consisté à apprécier les modalités de mise en œuvre de ces estimations ainsi que les données utilisées et les hypothèses retenues. Nous avons vérifié le caractère approprié des informations fournies dans l'annexe.
- Les actifs financiers détenus dans le cadre de l'activité de capital investissement sont comptabilisés et évalués à la juste valeur par le biais du résultat selon les modalités décrites dans la note 5.8.1 de l'annexe aux comptes consolidés. Nos travaux ont consisté à apprécier les méthodes d'évaluation retenues et analyser les hypothèses ainsi que les données utilisées. Nous avons vérifié le caractère approprié des informations fournies dans l'annexe.

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

### **Vérifications spécifiques**

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

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

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

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

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

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

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

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

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

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

- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Marcq-en-Barœul, le 7 juin 2024

KPMG SA

**Arnaud  
Delpierre**

Signature  
numérique de  
Arnaud Delpierre  
Date : 2024.06.07  
10:43:10 +02'00'

Arnaud Delpierre

Associé

Lille, le 7 juin 2024

Grant Thornton

Signé par

*Didier Hazebrouck*

62643063353230322d3238666..

Didier Hazebrouck

Associé

**GROUPE IRD**  
**Comptes consolidés**  
**Arrêtés au 31 Décembre 2023**

# SOMMAIRE

I.	BILAN CONSOLIDE NORMES IFRS.....	6
II.	COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE NORMES IFRS.....	8
III.	ETAT DU RESULTAT GLOBAL.....	9
IV.	TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE.....	10
V.	VARIATION DES CAPITAUX PROPRES.....	12
1.	PRESENTATION DU GROUPE.....	13
2.	FAITS CARACTERISTIQUES DE L'ANNEE 2023.....	14
3.	CONTEXTE DE L'ELABORATION DES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES.....	15
3.1	REFERENTIEL IFRS APPLIQUE.....	15
3.1.1	NORMES IFRS ET INTERPRETATIONS IFRIC APPLICABLES A COMPTER DU 1 <sup>ER</sup> JANVIER 2023.....	15
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 PÉRIMÈTRE.....	21
4.1.1	<i>Acquisition ou création 2023</i> .....	21
4.1.2	<i>Cession, déconsolidation et changement de méthodes de consolidation</i> .....	21
4.1.3	<i>Modification significative des taux de participation sans modification de la nature du contrôle</i> .....	22
4.2	MÉTHODES DE CONSOLIDATION.....	22
4.2.1	<i>Entités contrôlées</i> .....	22
4.2.1	<i>Participations dans les entreprises associées et des co-entreprises :</i> .....	23
4.3	ENTITÉS CONSOLIDÉES.....	25

<b>5</b>	<b>REGLES ET METHODES COMPTABLES</b>	<b>27</b>
5.1	PÉRIODE DE CONSOLIDATION	27
5.2	RETRAITEMENTS PROPRES AUX COMPTES CONSOLIDÉS	27
5.3	GOODWILL	27
5.4	AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	28
5.5	IMMEUBLES DE PLACEMENTS	28
5.5.1	<i>Immobilier d'entreprise</i>	29
5.5.2	<i>Immobilier d'habitat</i>	30
5.5.3	<i>Risques inhérents à l'activité Immobilière</i>	30
5.6	IMMEUBLE D'EXPLOITATION	31
5.7	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	32
5.8	ACTIFS FINANCIERS	33
5.8.1	<i>Actifs Financiers non dérivés</i>	33
5.8.2	<i>Instruments Financiers dérivés actifs ou passifs</i>	38
5.8.3	<i>Gestion du risque Financier</i>	38
5.9	STOCKS ET EN-COURS	39
5.10	CRÉANCES ET DETTES	40
5.11	EQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	40
5.12	ACTIVITÉS DESTINÉES À ÊTRE CÉDÉES	40
5.13	CAPITAUX PROPRES	41
5.13.1	<i>Titres d'autocontrôle</i>	41
5.14	IMPÔTS DIFFÉRÉS	41
5.15	PROVISIONS	42
5.16	INDEMNITÉS DE DÉPART À LA RETRAITE & AVANTAGES AU PERSONNEL	42
5.17	RECONNAISSANCE DES PRODUITS	43
5.18	LOCATION SIMPLE	43
5.19	SUBVENTIONS	43
<b>6</b>	<b>INFORMATIONS RELATIVES AUX PRINCIPAUX POSTES DE BILAN</b>	<b>44</b>
6.1	GOODWILL	44
6.2	CONTENU ET ÉVOLUTION DES IMMOBILISATIONS	45
6.3	TITRES ÉVALUÉS PAR MISE EN ÉQUIVALENCE	47

6.4	ACTIFS FINANCIERS ÉVALUÉS À LA JUSTE VALEUR PAR RÉSULTAT :	49
6.4.1	<i>Les Actions</i>	50
6.4.2	<i>Les Obligations Convertibles</i>	51
6.4.3	<i>Les Comptes courants et autres créances</i>	52
6.4.4	<i>Les Prêts</i>	53
6.5	AUTRES ACTIFS NON COURANTS	54
6.6	STOCKS, PRODUITS ET SERVICES EN COURS	54
6.7	CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS	55
6.8	AUTRES ACTIFS COURANTS	55
6.9	ACTIFS ET PASSIFS DESTINÉS À ÊTRE CÉDÉS	56
6.10	TRESORERIE ET ÉQUIVALENT DE TRESORERIE	57
6.11	JUSTE VALEUR	57
6.11.1	<i>Catégorie de juste valeur</i>	57
6.11.2	<i>Sensibilité des justes valeurs</i>	58
6.12	CONTENU ET ÉVOLUTION DES PROVISIONS	59
6.13	ACTIFS ET PASSIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS	59
6.14	PRODUITS DÉRIVÉS AYANT UNE JUSTE VALEUR POSITIVE	60
6.15	ÉCHÉANCIER DES DETTES	61
6.15.1	<i>Lease Back</i>	62
6.16	FOURNISSEURS ET COMPTE RATTACHÉS	63
6.17	ACTIF ET PASSIF D'IMPÔTS COURANTS	63
6.18	AUTRES PASSIFS COURANTS	63
7	INFORMATIONS RELATIVES AUX PRINCIPAUX POSTES DU COMPTE DE RESULTAT	65
7.1	CHIFFRE D'AFFAIRES	65
7.2	RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ DE PORTEFEUILLE	67
7.3	AUTRES PRODUITS OPÉRATIONNELS	67
7.4	AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES	68
7.5	CHARGES DE PERSONNEL	68
7.6	IMPÔTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS	69
7.7	PROVISIONS	69
7.8	AMORTISSEMENTS	70

7.9	AUTRES CHARGES OPÉRATIONNELLES.....	70
7.10	PRODUITS FINANCIERS.....	70
7.11	CHARGES FINANCIÈRES.....	71
7.12	IMPÔTS SUR LES SOCIÉTÉS.....	71
7.13	DÉTERMINATION DU NOMBRE D'ACTION ET DU RÉSULTAT PAR ACTION.....	72
7.14	LOCATION SIMPLE.....	73
7.15	TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES.....	74
7.16	ENGAGEMENTS HORS BILAN.....	74
	7.16.1 Engagements accordés :.....	74
	7.16.2 Engagements reçus :.....	75
8	INFORMATIONS EN MATIÈRE D'ANALYSE SECTORIELLE.....	76
9	HONORAIRES COMMISSARIAT AUX COMPTES.....	82

## I. BILAN CONSOLIDE Normes IFRS

ACTIFS en K€	Note	31/12/2023	31/12/2022
Goodwill	6.1	391	391
Autres immobilisations incorporelles	6.2	156	152
Immeubles de placement	6.2	169 780	178 213
Autres immobilisations corporelles	6.2	240	209
Titres évalués par mise en équivalence	6.3	15 936	16 292
Actifs financiers évalués à la juste valeur	6.4	115 652	119 977
Impôts différés actifs	6.13	38	78
Produits dérivés ayant une juste valeur positive	6.14	912	1 464
Autres actifs non courants	6.5	620	619
<b>ACTIF NON COURANT</b>		<b>303 725</b>	<b>317 395</b>
Stock, produits et services en cours	6.6	11 197	12 376
Clients et comptes rattachés	6.7	5 663	3 703
Autres actifs courants	6.8	4 034	5 678
Impôts Courants	6.17	625	6
Trésorerie et équivalent de trésorerie	6.10	7 304	14 991
Actifs destinés à être cédés	6.9	6 223	3 075
<b>ACTIF COURANT</b>		<b>35 046</b>	<b>39 829</b>
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>		<b>338 770</b>	<b>357 224</b>

PASSIFS en K€	Note	31/12/2023	31/12/2022
Capital souscrit		44 276	44 275
Primes d'émission		13 735	13 185
Réserves		68 657	65 326
Résultat		15	8 540
Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société		126 683	131 326
Participations ne donnant pas le contrôle		76 697	74 039
Résultat des participations ne donnant pas le contrôle		154	5 640
Capitaux Propres		203 534	211 205
Emprunts long-terme	6.15	49 360	53 421
Produits dérivés ayant une juste valeur négative	6.14	-	-
Provisions non courantes	6.12	513	500
Impôts différés passifs	6.13	11 558	13 164
Autres passifs non courants	6.15	8 247	15 682
Passifs non courants		69 678	82 967
Fournisseurs et comptes rattachés	6.16	4 906	2 908
Impôts Courants	6.17	225	964
Dettes financières courantes	6.15	41 540	37 776
Autres passifs courants	6.18	18 867	21 403
Passifs Courants		65 558	63 051
<b>TOTAL DES CAPITALS PROPRES ET PASSIFS</b>		<b>338 770</b>	<b>357 224</b>

## II. COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE Normes IFRS

Compte de Résultat en K€	Note	31/12/2023	31/12/2022
Chiffre d'affaires	7.1	24 426	24 586
Résultat de l'activité de portefeuille	7.2	- 110	13 887
Autres Produits opérationnels	7.3	731	1 714
<b>TOTAL PRODUITS OPERATIONNELS</b>		<b>25 047</b>	<b>40 187</b>
Autres achats et charges externes	7.4	- 12 837	- 14 152
Charges de personnel	7.5	- 7 309	- 6 375
Impôts, taxes et versements assimilés	7.6	- 2 075	- 2 014
Dotations aux Provisions	7.7	- 1	89
Dotations aux Amortissements	7.8	- 37	- 19
Autres Charges opérationnelles	7.9	- 321	- 1 004
<b>TOTAL CHARGES OPERATIONNELLES</b>		<b>- 22 580</b>	<b>- 23 476</b>
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>		<b>2 467</b>	<b>16 711</b>
Produits Financiers	7.10	437	22
Charges Financières	7.11	- 2 757	- 1 667
<b>RESULTAT FINANCIER</b>		<b>- 2 320</b>	<b>- 1 645</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>		<b>147</b>	<b>15 066</b>
Part dans le résultat net des MEE		- 554	641
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>		<b>- 407</b>	<b>15 707</b>
Impôts	7.12	577	- 1 327
<b>RESULTAT DE LA PERIODE</b>		<b>169</b>	<b>14 380</b>
Participations ne donnant pas le contrôle		154	5 840
<b>Résultat des propriétaires de la société</b>		<b>15</b>	<b>8 540</b>

Résultat par action part du groupe	31/12/2023	31/12/2022
Résultat de la Période	15	8 540
Résultat par action	0,01	2,94
Résultat dilué par action	0,01	2,94

### III. ETAT DU RESULTAT GLOBAL

Etat du résultat global de la période	Note	31/12/2023	31/12/2022
Résultat de la période		169	14 380
<b>Éléments qui ne seront pas reclassés ultérieurement en résultat</b>			
Réévaluation du passif net au titre des régimes à prestations définies	6.2	71	2
Impôt lié	-	18	- 1
<b>Éléments susceptibles d'être reclassés en résultat</b>			
Couvertures de flux de trésorerie – partie efficace de la variation de juste valeur	6.14	552	2 103
Impôt lié	-	138	- 526
<b>Autres éléments du résultat global nets d'impôts</b>		- 361	1 579
<b>Résultat global total de la période</b>		- 192	15 059
		- 109	9 192
Dont part des propriétaires de la société		- 83	6 767
Dont part des participations ne donnant pas le contrôle			

#### IV. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

En K€	Note	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net des sociétés intégrées		724	13 739
Amortissements et Provisions	7.7, 7.8	4 058	696
Charge d'impôt	7.12	577	1 327
Produits de placements (Dividendes et intérêts)		786	1 493
Charges financières	7.11	2 761	1 686
Plus ou moins values de cession d'immobilisations	6.2	6 367	3 652
Impact variation des juste valeurs	6.2, 6.4	4 555	8 179
Marge brute d'autofinancement		4 368	2 732
Variations du BFR		960	1 409
Intérêts payés		2 761	1 686
Impôts sur le résultat payés		2 229	374
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles (A)		338	2 081
Acquisition ou augmentation de l'actif immobilisé	6.2, 6.4	27 291	24 392
Cessions ou diminutions de l'actif immobilisé	6.2, 6.4	27 304	50 868
Incidence des variations de périmètre		1 207	3 669
Dividendes reçus		554	761
Intérêts encaissés		232	810
Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement (B)		408	24 399
Augmentation de capital de la société mère		552	-
Var. des intérêts minoritaires sur aug. de capital		115	2 593
Variation actions propres		-	206
Dividendes versés		7 740	3 385
Emissions d'emprunts	6.15	6 647	1 246
Remboursement des dettes financières	6.15	6 950	15 028
TOTAL DES FLUX DE FINANCEMENT (C)		7 606	19 554
Trésorerie ouverture		14 978	8 053
Trésorerie clôture	6.10	7 301	14 978
Variation de trésorerie courante		7 677	6 925

En K€	Ouverture	Variation	Clôture
Trésorerie Brute	14 991	- 7 687	7 304
Solde débiteurs et concours bancaires courants	- 13	10	- 3
Trésorerie Nette	14 978	- 7 677	7 301

## 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 31/12/2021	44 275	13 185	- 187	224	51 989	15 547	124 585	75 440	201 625
Résultat de la période	-	-	-	-	-	8 540	8 540	5 840	14 380
Autres éléments du résultat Global	-	-	-	812	- 160	-	652	927	1 579
<b>Résultat Global de la période</b>	-	-	-	<b>812</b>	<b>- 160</b>	<b>8 540</b>	<b>9 192</b>	<b>6 767</b>	<b>15 959</b>
<b>Contributions et distributions</b>									
Affectation résultat	-	-	- 20	-	15 567	- 15 547	-	-	-
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribution de dividendes	-	-	-	-	- 3 089	-	- 3 089	- 296	- 3 385
Engagement d'achats sur titres minoritaires	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Titres d'autocontrôle	-	-	207	-	-	-	207	-	207
<b>Total des contributions et distributions</b>	-	-	<b>187</b>	-	<b>12 478</b>	<b>- 15 547</b>	<b>- 2 882</b>	<b>- 296</b>	<b>- 3 178</b>
<b>Variation des parts d'intérêts</b>									
Variation de périmètre sans modification du contrôle	-	-	-	-	3 173	-	3 173	3 287	114
Variation de périmètre avec prise du contrôle	-	-	-	-	- 2 741	-	- 2 741	255	- 2 486
<b>Total des variations des parts d'intérêts</b>	-	-	-	-	<b>432</b>	-	<b>432</b>	<b>3 032</b>	<b>- 2 600</b>
Capitaux propres au 31/12/2022	44 275	13 185	-	889	64 736	8 540	131 327	79 879	211 206
Résultat de la période	-	-	-	-	-	15	15	154	169
Autres éléments du résultat Global	-	-	-	172	48	-	- 124	- 237	381
<b>Résultat Global de la période</b>	-	-	-	<b>172</b>	<b>48</b>	<b>15</b>	<b>- 109</b>	<b>- 83</b>	<b>- 192</b>
<b>Contributions et distributions</b>									
Affectation résultat	-	-	-	-	8 540	- 8 540	-	-	-
Augmentation de capital	1	550	-	-	-	-	551	-	551
Distribution de dividendes	-	-	-	-	- 5 167	-	- 5 167	- 2 573	- 7 740
Engagement d'achats sur titres minoritaires	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Titres d'autocontrôle	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total des contributions et distributions</b>	-	-	-	-	<b>3 373</b>	<b>- 8 540</b>	<b>- 4 616</b>	<b>- 2 673</b>	<b>- 7 189</b>
<b>Variation des parts d'intérêts</b>									
Variation de périmètre sans modification du contrôle	-	-	-	-	81	-	81	372	291
Variation de périmètre avec prise du contrôle	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total des variations des parts d'intérêts</b>	-	-	-	-	<b>81</b>	-	<b>81</b>	<b>372</b>	<b>- 291</b>
Capitaux propres au 31/12/2023	44 276	13 735	-	417	68 240	15	126 683	76 851	203 534

## **ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES 31 DECEMBRE 2023**

### **I. PRESENTATION DU GROUPE**

GROUPE IRD est une Société Anonyme à conseil d'administration au capital de 44 276 499,25 euros. Son siège social est situé au 40 rue Eugène Jacquet 59700 MARCQ EN BAROEUL.

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

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

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. A noter que depuis fin 2022, le GROUPE IRD n'est plus une société cotée.

Les comptes consolidés au 31/12/2023 présentés ci-dessous sont exprimés en milliers d'euros et ont été arrêtés par le Conseil d'Administration en date du 23/04/2024.

## **2. FAITS CARACTERISTIQUES DE L'ANNEE 2023**

L'année 2023 du Groupe IRD a été marqué par les événements suivants :

- Un niveau record pour les activités de capital investissement
- Le lancement du projet immobilier sur la zone de la Pilaterie pour la construction du siège social France de BASIC FIT
- Le développement de nos activités RSE Inside
- Constitution de la Société SIDE INVEST, société d'investissement dans le domaine du divertissement dans la région des Hauts-de-France. Cette société a été constituée aux côtés du Conseil régional et de l'AFM pour une dotation initiale de 20M€. Un premier investissement a été réalisé au sein du RC LENS
- Cession de 3 bâtiments et de 2 logements

### **INFORMATIONS RELATIVES A LA GUERRE EN UKRAINE**

La guerre en Ukraine qui a débuté en février 2022 et la crise énergétique qui en découle n'ont pas engendré d'impacts dans les comptes consolidés au 31/12/2023. La continuité d'exploitation n'est pas remise en cause.

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

Les comptes consolidés sont établis en euros sur la base des comptes sociaux au 31/12/2023 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 2023. 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 01/01/2023 conformément au référentiel adopté dans l'Union Européenne.

Le référentiel IFRS adopté par l'union européenne au 31 décembre 2023 est disponible à l'adresse suivante :

[http://ec.europa.eu/internal\\_market/accounting/ias/index\\_fr.htm](http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm)

#### 3.1 Référentiel IFRS appliqué

Le référentiel appliqué comprend les normes IFRS 1 à 17 et les normes IAS (International Accounting Standards) 1 à 41, ainsi que leurs interprétations telles qu'adoptées dans l'Union européenne au 31 décembre 2023.

##### **3.1.1 Normes IFRS et interprétations IFRIC applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023**

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

- IAS 1 : Informations à fournir sur les méthodes comptables
- IAS 8 : Définition d'une estimation comptable

- IAS 12 : Impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultant d'une même transaction
- IAS 12 : Réforme fiscale internationale – Modèle de règles du Pilier 2
- IFRS 17 – Contrats d'assurance

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

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

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

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

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

### 3.3 Regroupement d'entreprises

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009, le Groupe applique IFRS 3 Regroupement d'entreprises pour la comptabilisation des regroupements d'entreprises.

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

*Montant égal à la différence entre :*

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

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

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

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

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

Lors d'une perte de contrôle, le Groupe comptabilise les actifs et passifs de la filiale, toute participation ne donnant pas le contrôle et les autres éléments de capitaux propres relatifs à cette filiale. Le profit ou la perte éventuelle résultant de la perte de contrôle est comptabilisé en résultat. Si

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

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

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

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

#### 4 PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Les comptes consolidés du groupe IRD au 31 Décembre 2023 reprennent les comptes des sociétés suivantes :

Société	Siège social	N° RCS
AMENAGEMENT ET TERRITOIRES HERLIES	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 528 701 477
AMENAGEMENT ET TERRITOIRES HALLUIN	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Roubaix Tourcoing 803 492 248
ALLIANSYS (NORD CREATION)	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 377 594 601
ARTOIS EXPANSION	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Arras 502 366 883
AVENIR & TERRITOIRES	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 508 242 112
A&T COMMERCES	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Roubaix Tourcoing 807 870 845
IRD IMMO	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 433 878 154
CONSTRUIRE DEMAIN	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 504 404 674
COTE OPALE EXPANSION	24 Bd des alliés - 62100 CALAIS	Boulogne sur Mer 501 708 051
EC TECH	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 917 453 425
NORD CROISSANCE	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 381 937 382
EPHIMMO	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 750 663 726
FIMMO 2007	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 499 479 087

**Périmètre de consolidation (suite)**

<b>Société</b>	<b>Siège social</b>	<b>N° RCS</b>
FINOVAM	323 Bd du Président Hoover 59000 LILLE	Lille 799 383 674
GRAND LILLE EXPANSION	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille B 499 314 698
FONCIERE DE LA PILATERIE	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 504 097 601
FORELOG	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille B 493 224 240
IDEF	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille B 494 774 516
IMMO AVELIN	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille D 519 128 094
IMMOBILIERE ET TERRITOIRES	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 509 343 869
INOVAM	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 443 407 572
GROUPE IRD	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille B 456 504 877
IRD M&A	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille B 433 683 877
GRAND HAINAUT EXPANSION	3 Avenue du Sénateur Girard - 59300 VALENCIENNES	Valenciennes 382 490 811
SCI BUREAUX DU SART	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 452 063 704
SCI TOUR EURAVENIR	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 499 398 584
SCI SIRS	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 803 696 558

#### Périmètre de consolidation (suite)

Société	Siège social	N° RCS
SCI DU 36	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 807 804 695
SCI LES JARDINS D'EAU 1	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 812 753 663
SCI LES JARDINS D'EAU 2	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 812 854 933
SCI ATC MARQUETTE	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 814 340 824
IRD INVEST	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 830 136 917
IRD SOLUTIONS	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 849 807 342
CRECHES ET ENTREPRISES	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 331 875 500

#### 4.1 Évolution du périmètre

##### 4.1.1 Acquisition ou création 2023

- Création de la société EC-TECH le 11/07/2022 détenue à 40% par Groupe IRD

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

- Sortie de périmètre pour la société DES DEUX PONTS à la suite de la liquidation en date du 19 octobre 2023.
- Sortie de périmètre pour la société CROISETTE à la suite de la liquidation en date du 30 mai 2023.

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

- La société IRD SOLUTIONS a procédé à une augmentation de capital, sans impact, sur les taux de détention du Groupe IRD.
- La société FONCIERE DE LA PILATERIE a procédé à une augmentation de capital, sans impact, sur les taux de détention.
- La société IDEF a procédé à une réduction de capital, sans impact, sur les taux de détention.
- La société INOVAM a procédé à une réduction de capital, sans impact, sur les taux de détention.
- La société NORD CROISSANCE a procédé à une augmentation de capital, GROUPE IRD a vu son taux de contrôle passé de 61% à 63%.
- La société IRD INVEST a procédé à une augmentation de capital, GROUPE IRD a vu son taux de contrôle passé de 55% à 66.63%.

## **4.2 Méthodes de consolidation**

### **4.2.1 Entités contrôlées**

- **Définition du contrôle**

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

- **Méthode de l'intégration globale**

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

Groupe et les participations ne donnant pas le contrôle. Le résultat global des filiales est réparti entre le Groupe et les participations ne donnant pas le contrôle, y compris lorsque cette répartition aboutit à l'attribution d'une perte aux participations ne donnant pas le contrôle.

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

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

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

- **Définition**

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

- **Méthode de la mise en équivalence**

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

parts de résultat net des entités mises en équivalence », soit présentées sur la ligne « Quotes-parts » de résultat net des autres entités mises en équivalence » selon que leurs activités s'inscrivent ou non dans le prolongement des activités du Groupe. Lorsqu'une entité du Groupe réalise une transaction avec une co-entreprise ou une entreprise associée du Groupe, les profits et pertes résultant de cette transaction avec la co-entreprise ou l'entreprise associée sont comptabilisés dans les comptes consolidés du Groupe, seulement à hauteur des intérêts détenus par des tiers dans l'entreprise associée ou la co-entreprise.

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

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

- **Exemption**

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

### 4.3 Entités consolidées

Entités	Activités	31/12/2023			31/12/2022		
		% 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
ALLIANSYS - NORD CREATION	Capital Investissement	66,26%	44,10%	IG	66,38%	42,94%	IG
AMENAGEMENT ET TERRITOIRES HERLIES	Immobilier	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
AMENAGEMENT ET TERRITOIRES HALLUIN	Immobilier	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
ARTOIS EXPANSION	Capital Investissement	100,00%	44,10%	IG	100,00%	42,94%	IG
AVENIR & TERRITOIRES	Immobilier	41,43%	41,43%	IG	41,43%	41,43%	IG
A&T COMMERCES	Immobilier	27,96%	27,96%	MEE	27,96%	27,96%	MEE
IRD IMMO	Immobilier	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
IRD SOLUTIONS	Conseil	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
CONSTRUIRE DEMAIN	Capital Investissement	82,50%	52,24%	IG	82,50%	50,54%	IG
COTE D'OPALE EXPANSION	Capital Investissement	60,07%	26,45%	IG	60,07%	25,79%	IG
CROISSETTE	Immobilier	-	-	-	55,00%	55,00%	IG
NORD CROISSANCE	Capital Investissement	63,32%	63,32%	IG	61,26%	61,26%	IG
DES DEUX PONTS	Immobilier	-	-	-	100,00%	100,00%	IG
EC-TECH	Conseil	40,48%	40,48%	MEE	-	-	-
EPHIMMO	Immobilier	100,00%	41,43%	IG	100,00%	41,43%	IG

Entités consolidées (suite)

Entités	Activités	31/12/2023			31/12/2022		
		% Contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation	% Contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation
FIMMO 2007	Immobilier	100,00%	41,43%	IG	100,00%	41,43%	IG
FINOVAM	Capital Investissement	50,00%	10,56%	MEE	50,00%	10,25%	MEE
GRAND LILLE EXPANSION	Capital Investissement	56,98%	25,13%	IG	56,98%	24,46%	IG
FONCIERE DE LA PILATERIE	Immobilier	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
FORELOG	Immobilier	95,00%	95,00%	IG	95,00%	95,00%	IG
IDEF	Capital Investissement	30,43%	30,43%	IG	30,43%	30,43%	IG
IMMO AVELIN	Immobilier	100,00%	27,96%	MEE	100,00%	27,96%	MEE
IMMOBILIERE ET TERRITOIRES	Immobilier	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
INOVAM	Capital Investissement	40,39%	21,13%	IG	40,39%	20,50%	IG
IRD INVEST	Capital Investissement	66,63%	66,63%	IG	55,00%	55,00%	IG
IRD MSA	Conseil	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
GRAND HAINAUT EXPANSION	Capital Investissement	57,13%	26,20%	IG	57,13%	24,53%	IG
SCI BUREAUX DU SART	Immobilier	100,00%	41,43%	IG	100,00%	41,43%	IG
SCI TOUR EURAVENIR	Immobilier	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
SCI DU 36	Immobilier	40,00%	40,00%	MEE	40,00%	40,00%	MEE
SCI SIRS	Immobilier	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
SCI LES JARDINS D'EAU 1	Immobilier	100,00%	41,44%	IG	100,00%	41,44%	IG
SCI LES JARDINS D'EAU 2	Immobilier	100,00%	41,44%	IG	100,00%	41,44%	IG
SCI ATC MARQUETTE	Immobilier	100,00%	27,96%	MEE	100,00%	27,96%	MEE
CRECHES ET ENTREPRISES	Immobilier	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG

IG : Intégration globale  
MEE : Mise En Equivalence

## **5 REGLES ET METHODES COMPTABLES**

### **5.1 Période de consolidation**

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

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

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

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

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

### **5.3 Goodwill**

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

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

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

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

#### **5.4 Autres Immobilisations incorporelles**

Ce poste comprend essentiellement des logiciels. Ces éléments sont retenus pour leur valeur nette comptable.

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

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

#### **5.5 Immeubles de placements**

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

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

### 5.5.1 Immobilier d'entreprise

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

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

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

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

Le taux de capitalisation retenu se compose de 3 éléments :

- Un facteur représentatif du taux du marché financier : la moyenne du TR7 « Taux du crédit immobilier aux entreprises »
- Un facteur représentatif du rendement minimum attendu par le marché immobilier selon l'indice IPD France à date :
  - Immeubles de commerce : 1.12 %
  - Immeubles de bureaux : 0.96 %
  - Immeubles de logistique : 1.45 %
- Un facteur propre à l'actif immobilier tenant compte de ses caractéristiques intrinsèques. Ainsi chaque immeuble fait l'objet d'une appréciation sur la base de 5 critères : qualité de l'emplacement, qualité des matériaux et économie d'énergie, fongibilité, risque preneur et durée du bail. Nous avons pondéré par 4 la qualité de l'emplacement, par 2 le risque preneur, la durée du bail et la qualité de l'immeuble. Aucune pondération pour la fongibilité. Les notations en résultant génèrent un taux de rendement additionnel attendu propre au bien immobilier, ce taux peut varier de 0.88 % à 9.9 %.

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

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

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

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

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

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

#### **5.5.2 Immobilier d'habitat**

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

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

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

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

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

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

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

## 5.6 Immeuble d'exploitation

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

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 :

<b>Immobilisation</b>	<b>Décomposition</b>	<b>Durée d'utilité (en année)</b>	<b>Mode Économique</b>
Terrain	10%	n/a	n/a
Constructions structure	45%	60	Linéaire
Construction façades	13,5%	30	Linéaire
Constructions installations générales	18%	20	Linéaire
Constructions Agencements	13,5%	12	Linéaire
	<b>100%</b>	<b>36,3</b>	

### 5.7 Autres immobilisations corporelles

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

Les durées d'amortissement pratiquées sont :

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

## **5.8 Actifs financiers**

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

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

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

### **5.8.1 Actifs Financiers non dérivés**

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

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

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

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

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

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

Ce poste reprend :

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

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

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

Cette notion intègre les principes suivants :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## ii. Méthodologies retenues

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

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

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

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

### ▪ La méthode des références sectorielles

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

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

### ▪ La méthode de l'offre indicative

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

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

### ▪ La méthode des multiples de résultats

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

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

### ▪ La méthode de l'actif net

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

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

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

En présence de garantie de type BPI, les pertes de valeur sont limitées à la partie non-garantie. Les plus-values latentes sont quant à elles impactées par le montant de la rétrocession dû aux organismes garants.

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

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

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

Si le Groupe a l'intention manifeste et la capacité de détenir des titres d'emprunt jusqu'à l'échéance, ceux-ci sont classés en tant que placements détenus jusqu'à l'échéance. Les actifs financiers détenus jusqu'à l'échéance sont comptabilisés initialement à la juste valeur et majorés des coûts

de transaction directement attribuables. Après la comptabilisation initiale, les actifs financiers détenus jusqu'à l'échéance sont évalués au coût amorti, selon la méthode du taux d'intérêt effectif, diminué de toute perte de valeur.

#### **5.8.1.3 Prêts et Créances**

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

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

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

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

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

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

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

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

### 5.8.3.1 Risque de Crédit

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

### 5.8.3.2 Risque de Liquidité

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

### 5.8.3.3 Risque de Marché

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

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

## 5.9 Stocks et en-cours

- Activité immobilière : Les stocks sont représentatifs de terrains détenues en vue de la vente dans le cours normal de l'activité (IAS 2 § 6.a). Le poste correspond aux terrains portés par les sociétés de marchands de biens. Les stocks sont évalués au plus faible du coût (d'acquisition) et de la valeur nette de réalisation.

### 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 équivalents de trésorerie est donc déterminée sur la base du prix coté sur un marché actif (Niveau 1).

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

### 5.12 Activités destinées à être cédées

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

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

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

## **5.13 Capitaux propres**

### **5.13.1 Titres d'autocontrôle**

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

La SA GROUPE IRD ne détient pas au 31/12/2023 de manière directe des actions d'autocontrôle.

## **5.14 Impôts différés**

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

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

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

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

Le taux normal de l'impôt sur les sociétés est de 25% au 31/12/2023.

#### **5.15 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.

#### **5.16 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 4,22 % (contre 2,53 % en 2022) 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.

### **5.17 Reconnaissance des produits**

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

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

### **5.18 Location simple**

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

En particulier, d'éventuels avantages octroyés aux locataires (principalement les franchises de loyers) sont étalés de manière linéaire sur la durée ferme des baux conformément à l'interprétation de la norme IFRS 16 relatives aux avantages consentis par le bailleur au preneur dans le cadre de contrats de location simple.

### **5.19 Subventions**

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

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

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

## 6 INFORMATIONS RELATIVES AUX PRINCIPAUX POSTES DE BILAN

### 6.1 Goodwill

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

Au 31/12/2023, le poste Goodwill se décompose comme suit :

Goodwill en K€	31/12/2021	Transfert	Variation de Périmètre	Dépréciation	31/12/2022
IRD M&A	391	-	-	-	391
TOTAL	391	-	-	-	391

Goodwill en K€	31/12/2022	Transfert	Variation de Périmètre	Dépréciation	31/12/2023
IRD M&A	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€	31/12/2021	Variations de périmètre	Virements de postes à postes	Acquisitions	Variation de juste valeur	Cessions	31/12/2022
Concessions, brevets & droits similaires (brut)	198	-	-	-	-	-	198
Fonds commercial (brut)	105	-	-	-	-	-	105
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>303</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>303</b>
Terrains portant des immeubles de placement	30 026	-	298	442	- 269	- 546	29 357
Immeubles de placement (brut)	153 124	-	2 155	4 468	- 678	- 5 977	148 782
Immobilisations corporelles en cours (brut)	51	-	41	64	-	-	74
<b>IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>	<b>183 201</b>	<b>-</b>	<b>2 492</b>	<b>4 974</b>	<b>- 947</b>	<b>- 6 523</b>	<b>178 213</b>
Terrains & aménagements (brut)	-	-	-	-	-	-	-
Constructions & aménagements (brut)	-	-	-	-	-	-	-
Installations techniques, matériel & outillage (brut)	425	-	-	-	-	-	425
Autres immobilisations corporelles (brut)	181	-	-	84	-	- 2	263
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>606</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>84</b>	<b>-</b>	<b>- 2</b>	<b>688</b>

Variation des immobilisations (valeurs brutes) en K€	31/12/2022	Variations de périmètre	Virements de postes à postes	Acquisitions	Variation de juste valeur	Cessions	31/12/2023
Concessions, brevets & droits similaires (brut)	198	-	-	5	-	-	203
Fonds commercial (brut)	105	-	-	-	-	-	105
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>303</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>308</b>
Terrains portant des immeubles de placement	29 357	-	81	169	87	- 346	29 186
Immeubles de placement (brut)	148 782	-	3 035	2 454	- 6 494	- 3 004	138 703
Immobilisations corporelles en cours (brut)	74	-	31	1 848	-	-	1 891
<b>IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>	<b>178 213</b>	<b>-</b>	<b>3 147</b>	<b>4 471</b>	<b>- 6 407</b>	<b>- 3 350</b>	<b>169 780</b>
Terrains & aménagements (brut)	-	-	-	-	-	-	-
Constructions & aménagements (brut)	-	-	-	-	-	-	-
Installations techniques, matériel & outillage (brut)	425	-	-	21	-	- 1	446
Autres immobilisations corporelles (brut)	263	-	-	45	-	- 1	308
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>688</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>66</b>	<b>-</b>	<b>- 2</b>	<b>754</b>

Parallèlement, les amortissements ont évolué de la façon suivante :

Variation des immobilisations (dépréciations) en K€	31/12/2021	Variations de périmètre	Virements de postes à postes	Dotations aux amortissements	Reprise sur cessions	31/12/2022
Concess. brevets & droits similaires (amt/prov)	150	0	0	1	0	151
Autres immobilisations incorporelles (amt/prov)	0	0	0	0	0	0
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>150</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>151</b>
Constructions & aménagements (amt/prov)	0	0	0	0	0	0
Instal. techniques, mat. & outillage (amt/prov)	379	0	0	6	0	385
Autres immobilisations corporelles (amt/prov)	83	0	0	11	0	94
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>462</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>17</b>	<b>0</b>	<b>479</b>

Variation des immobilisations (dépréciations) en K€	31/12/2022	Variations de périmètre	Virements de postes à postes	Dotations aux amortissements	Reprise sur cessions	31/12/2023
Concess. brevets & droits similaires (amt/prov)	151	0	0	1	0	152
Autres immobilisations incorporelles (amt/prov)	0	0	0	0	0	0
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>151</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>152</b>
Constructions & aménagements (amt/prov)	0	0	0	0	0	0
Instal. techniques, mat. & outillage (amt/prov)	385	0	0	8	0	393
Autres immobilisations corporelles (amt/prov)	94	0	0	28	-1	121
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>479</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>36</b>	<b>-1</b>	<b>514</b>

Les principales variations du semestre sont les suivantes :

- Acquisition de terrains et constructions et immobilisations en cours pour 4 471 K€
  - GROUPE IRD 117 K€
  - AVENIR ET TERRITOIRES 610 K€

○ BATIXIS	190 K€
○ FONCIERE DE LA PILATERIE	1 596 K€
○ FORELOG	364 K€
○ IMMOBILIERES ET TERRITOIRES	1 295 K€
○ BUREAUX DU SART	139 K€
○ JARDINS EAU 1	121 K€
○ JARDINS EAU 2	8 K€
○ CRECHES ET ENTREPRISES	32 K€

- Cession d'immeubles pour 3 350 K€ (dont 881 K€ pour les logements et 2 469 K€ pour les immeubles de bureaux)

- La perte de Juste Valeur de 6 407 K€ se décompose principalement de la manière suivante :
 

○ Immeubles d'habitation	- 423 K€
○ Immeuble de bureaux	- 5 984 K€
○ Terrains	0 K€

### 6.3 Titres évalués par mise en équivalence

	31/12/2023	31/12/2022	Variation
Titres mis en équivalence	15 936	16 292	-356
Titres évalués par mise en équivalence	15 936	16 292	-356

Ce poste est composé des titres du sous palier A&T COMMERCES et de ses filiales pour 6 679 K€, des titres FINOVAM pour 5 934 K€, des titres SCI DU 36 pour 2 522 K€ et des titres de EC-TECH pour 801 K€. La variation sur les deux périodes s'explique notamment :

- Par une baisse de valeur des titres du sous-groupe ATC pour - 84 K€
- Une baisse de valeur des titres FINOVAM pour - 1 128 K€
- Une hausse de valeur des titres SCI DU 36 pour + 54 K€
- L'entrée de la société EC-TECH dans le périmètre de consolidation + 801K€

La quote-part du groupe dans le résultat des entreprises mises en équivalence s'élève à -554 K€ contre 641 K€ au 31/12/2022.

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	ECART ACTIFS PASSIFS	Produits	Charges	Bénéfice / Perte	Part dans le résultat net des MEE
<b>2022</b>												
Finovam	50%	2 435	12 311	14 746	440	14 306	14 746	-	2 169	- 2 357	- 188	- 94
A&T Commerces (sous palier)	28%	2 433	48 295	50 728	4 851	45 877	50 728	-	3 980	- 2 056	1 924	538
Sci du 36	40%	478	13 352	13 830	2 115	11 715	13 830	-	890	- 422	468	187
Ade	18%	-	-	-	-	-	-	-	1 024	- 974	50	9
<b>Total</b>		<b>5 346</b>	<b>73 858</b>	<b>79 204</b>	<b>7 406</b>	<b>71 898</b>	<b>79 304</b>	<b>-</b>	<b>8 063</b>	<b>- 5 809</b>	<b>2 254</b>	<b>641</b>
<b>2023</b>												
Finovam	50%	1 222	11 163	12 385	146	12 239	12 385	-	1 600	- 2 650	- 1 050	- 526
A&T Commerces (sous palier)	28%	1 432	48 780	50 212	5 056	45 156	50 212	-	1 445	- 1 593	- 149	- 42
Sci du 36	40%	537	12 836	13 373	2 111	11 262	13 373	-	438	- 254	154	62
EC-TECH	40%	133	2 001	2 134	155	1 979	2 134	-	5	- 126	- 121	- 49
<b>Total</b>		<b>3 324</b>	<b>74 780</b>	<b>78 104</b>	<b>7 468</b>	<b>70 636</b>	<b>75 970</b>	<b>-</b>	<b>3 487</b>	<b>- 4 623</b>	<b>- 1 166</b>	<b>- 554</b>

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

Ils comprennent :

Actifs financiers évalués à la juste valeur en K€	31/12/2023	31/12/2022
Actions activité de portefeuille capital développement	93 040	98 414
Actions activité de portefeuille immobilier	8 142	7 118
TIAP - OC	12 202	11 571
Créances rattachées à des participations	2 057	2 659
Prêts (brut)	173	173
Autres immobilisations financières	38	41
Total actifs financiers évalués à la juste valeur	115 652	119 976

### 6.4.1 Les Actions

Variation de – 4 350 K€

Variations Titres	GROUPE IRD	CAPITAL DEVELOPPEMENT	IMMOBILIER	TOTAL
<b>SOLDE AU 31/12/2021</b>	<b>10 473</b>	<b>89 436</b>	<b>8 682</b>	<b>108 591</b>
Virements de postes à postes	6	1 572	6	1 572
Investissements	1 122	6 656	-	7 778
Désinvestissements	- 330	- 21 371	- 2 199	- 23 900
Variation de Juste Valeur	- 40	10 890	641	11 491
<b>SOLDE AU 31/12/2022</b>	<b>11 231</b>	<b>87 183</b>	<b>7 118</b>	<b>105 532</b>
Virements de postes à postes	- 53	- 822	25	- 850
Investissements	-	10 507	1 200	11 707
Désinvestissements	- 2 467	- 11 401	- 4	- 13 872
Variation de Juste Valeur	- 457	684	197	- 1 338
<b>SOLDE AU 31/12/2023</b>	<b>8 254</b>	<b>84 786</b>	<b>8 142</b>	<b>101 182</b>

## 6.4.2 Les Obligations Convertibles

Variation de + 631 K€

Variations Obligations	CAPITAL DEVELOPPEMENT	IMMOBILIER	TOTAL
SOLDE AU 31/12/2021	14 582	-	14 582
Virements de postes à postes		-	-
Investissements	3 809		3 809
Désinvestissements	- 4 035	-	- 4 035
Variation de Juste Valeur	- 2 785	-	- 2 785
SOLDE AU 31/12/2022	11 571	-	11 571
Virements de postes à postes		-	-
Investissements	2 912		2 912
Désinvestissements	- 1 121	-	- 1 121
Variation de Juste Valeur	- 1 160	-	- 1 160
SOLDE AU 31/12/2023	12 202	-	12 202

### 6.4.3 Les Comptes courants et autres créances

Variation de – 602 KE

Variations Créances	GRUPE IRD	CAPITAL DEVELOPPEMENT	IMMOBILIER	TOTAL
SOLDE AU 31/12/2021	-	2 394	1 986	4 380
Virements de postes à postes	-	-	-	-
Investissements	-	498	909	1 407
Désinvestissements	-	882	1 949	2 831
Variation de Juste Valeur	-	297	-	297
SOLDE AU 31/12/2022	-	1 713	946	2 659
Virements de postes à postes	-	-	-	-
Investissements	-	214	42	256
Désinvestissements	-	527	93	620
Variation de Juste Valeur	-	238	-	238
SOLDE AU 31/12/2023	-	1 162	895	2 057

#### 6.4.4 Les Prêts

Pas de variation

	GRUPE IRD	CAPITAL DEVELOPPEMENT	IMMOBILIER	TOTAL
SOLDE AU 31/12/2021	-	344	1	345
Virements de postes à postes	-	-	-	-
Investissements	-	-	-	-
Désinvestissements	-	171	1	172
Variation de Juste Valeur	-	-	-	-
SOLDE AU 31/12/2022	-	173	-	173
Virements de postes à postes	-	-	-	-
Investissements	-	-	-	-
Désinvestissements	-	-	-	-
Variation de Juste Valeur	-	-	-	-
SOLDE AU 31/12/2023	-	173	-	173

## 6.5 Autres actifs non courants

Le poste est essentiellement composé de 485 K€ chez Groupe IRD et de 135 K€ chez Forelog.

Autres actifs non courants	31/12/2023	31/12/2022
Immobilisations financières diverses (brut)	620	619
Immobilisations financières diverses (prov)	-	-
Total	620	619

## 6.6 Stocks, produits et services en cours

Cette rubrique reprend notamment les différents projets immobiliers pour 11 197 K€ chez IMMOBILIERES & TERRITOIRES.

La baisse pour 1 715 K€ concerne la sortie des terrains dans les programmes d'aménagements au cours de l'exercice 2023.

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.

Stocks	31/12/2023	31/12/2022
Stocks d'actifs immobilier (brut)	11 197	12 376
Total	11 197	12 376

Stocks	31/12/2023	31/12/2022
Stocks d'actifs immobilier (prov)	-	-
Total	-	-

### 6.7 Clients et comptes rattachés

Clients et comptes rattachés	31/12/2023	31/12/2022
Clients & comptes rattachés (brut)	5 785	3 798
Clients & comptes rattachés (prov)	122	95
Total	5 663	3 703

Les créances clients nettes sont essentiellement composées de créances sur le pôle immobilier soit 3 186 K€.

### 6.8 Autres actifs courants

Ils se décomposent comme suit :

Autres actifs courants	31/12/2023	31/12/2022
Créances fiscales et sociales	1 117	1 440
Charges constatées d'avance	657	378
Autres créances	2 260	3 860
Total	4 034	5 678

Les créances fiscales et sociales intègrent notamment des crédits de TVA liés aux opérations de construction au sein du pôle immobilier tandis que la hausse du poste autres créances provient de créances sur des cessions de lignes de l'activité de portefeuille sur le capital développement.

### 6.9 Actifs et passifs destinés à être cédés

ACTIF	31/12/2023	31/12/2022
Goodwill		
Autres immobilisations incorporelles		
Immobilisation corporelles		
Immeuble de placement	6 223	3 075
Participation par mise en équivalence		
Titres disponibles à la vente		
Abandon d'activité		
Autres actifs non courants		
Actifs d'impôts non courants		
<b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>6 223</b>	<b>3 075</b>
Clients et comptes rattachés		
Autres actifs courants		
Actif d'impôt courant		
Trésorerie et équivalent de trésorerie		
Comptes de régularisation de charges		
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>6 223</b>	<b>3 075</b>

Les actifs destinés à être cédés sont composés d'un immeuble AVENIR ET TERRITOIRES pour 6 223 K€.

## 6.10 Trésorerie et équivalent de trésorerie

Trésorerie et équivalent de trésorerie	31/12/2023	31/12/2022
Valeurs mobilières de placement (brut)	880	5 002
Banque	6 424	9 989
Trésorerie et équivalent de trésorerie	7 304	14 991
Découverts Bancaires	- 3	- 13
Trésorerie et équivalent de trésorerie du tableau de flux de trésorerie	7 301	14 978

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

## 6.11 Juste Valeur

### 6.11.1 Catégorie de juste valeur

	Niveau de JV	31/12/2023			31/12/2022		
		Valeur Brute d'achat	Différence d'estimation	Juste Valeur	Valeur Brute d'achat	Différence d'estimation	Juste Valeur
Immeubles	3	150 186	19 594	169 780	148 817	29 396	178 213
TIAP	3	108 412	7 240	115 652	101 519	18 458	119 977
VMP	1	880	-	880	5 002	-	5 002

Typologie de bien concerné	Juste Valeur retenu au 31/12/2023	Méthode d'évaluation	Données non observables clé	Relations existant entre données non observables clés et évaluation de la juste valeur
ACTIFS FINANCIERS	115 652	Multiple de l'EBIT (3)		Plus le multiple retenu est important plus la juste valeur estimée augmente
BUREAU	140 219	Capitalisation des loyers (1)	*Taux d'actualisation (entre 5,26% et 9,71%, moyenne de 6,97 %) * Loyers annuels (entre 22 K€ et 1 854 K€, moyenne pondérée à 442 K€)	Plus le taux d'actualisation est bas, plus la juste valeur estimée augmente.  Plus le loyer est élevé plus la juste valeur estimée augmente.
COMMERCE	218	Capitalisation des loyers (1)	*Taux d'actualisation (6,39%) *Loyers annuels (15 K€ )	Plus le loyer est élevé plus la juste valeur estimée augmente.
HABITATION	18 264	Prix de vente au m <sup>2</sup> (2)	*Prix de vente moyen "maison" (entre 1 646 € et 5 250 € le m <sup>2</sup> ) *Prix de vente moyen "appartement" (entre 4 444 € et 5 214 € le m <sup>2</sup> )	Plus le prix de vente au m <sup>2</sup> est élevé plus la juste valeur estimée augmente.
TERRAIN	11 079	Coût historique		

(1) Capitalisation loyer

(2) Prix de vente m<sup>2</sup>

(3) Multiple EBIT

### 6.11.2 Sensibilité des justes valeurs

Concernant les immeubles de placement, une variation du taux de rendement de + ou - 0,5 point fait varier leur Juste valeur des immeubles de + 11.8M€ à - 10.3M€.

## 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€	31/12/2022	Variations de périmètre	Virements de postes à postes	Dotations	Reprises	31/12/2023
Provisions pour risques > 1 an	-	-	-	50	-	50
Provisions pour charges >1 an	242	-	-	-	-	242
Provisions indemnités de départ en retraite	258	-	71	134	100	221
<b>Provisions non courantes</b>	<b>500</b>	<b>-</b>	<b>71</b>	<b>184</b>	<b>100</b>	<b>513</b>
Provisions pour risques < 1 an	-	-	-	-	-	-
Provisions pour charges <1 an	-	-	-	-	-	-
<b>Provisions courantes</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Les provisions et reprises pour indemnités de départ en retraite impactent les comptes à hauteur de 34 K€.

La principale variation est liée aux dotations de provisions pour risques pour 50 K€.

## 6.13 Actifs et passifs d'impôts différés

Les Impôts différés portent sur les éléments suivants :

IMPOTS DIFFERES 31/12/2023	Actifs	Passifs	Net
Immeubles de placements		13 652	13 652
Actifs financiers à la juste valeur		570	570
Stocks	41		-41
Dérivés à la juste valeur		228	228
Loyers		176	176
IDR	55		-55
Activation des déficits	3 010		-3 010
Compensation	-3 068	-3 068	-
<b>Total</b>	<b>38</b>	<b>11 558</b>	<b>11 520</b>

Au 31 Décembre 2023, figurent dans les comptes des impôts différés passifs pour 11 558 K€ contre 38 K€ d'actifs soit un net de 11 520 K€. L'essentiel de ces impôts différés passifs portent sur les immeubles de placement pour 13 652 K€.

#### 6.14 Produits dérivés ayant une juste valeur positive

Le groupe IRD a couvert la majeure partie de ses emprunts à taux variable par un taux fixe sur une durée de 15 ans. Ces couvertures sont qualifiées de couverture de flux de trésorerie.

La juste valeur de ces instruments financiers entraîne la constatation d'un actif non courant de 912 K€ dans la présentation des comptes du Groupe IRD.

Société	Montant couvert	Durée de couverture	date d'échéance	Taux de couverture	Juste Valeur 31/12/2023 en K€	Juste Valeur 31/12/2022 en K€
SCI LES JARDINS DEAU 1	7 310 K€	15 ans	12/05/2033	0,82%	568	910
SCI LES JARDINS DEAU 2	11 600 K€	15 ans	12/05/2033	0,82%	344	554
Total					912	1 464

ACTIFS - PASSIFS	Niveau de JV	31/12/2023 Juste Valeur	31/12/2022 Juste Valeur
Swaps de taux d'intérêts utilisés comme couverture	2	912	1464

## 6.15 Échéancier des dettes

Échéancier des dettes financières en K€	31/12/2023				31/12/2022			
	Moins d' 1 an	1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Total	Moins d' 1 an	1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Total
Autres Emprunts Obligataires - Echéances	12 550			12 550	13 022	-	-	13 022
Emprunts auprès des établis. de crédit - échéances	5 706	27 803	21 557	55 066	5 516	22 123	31 298	58 937
Leasing & locations de biens - échéances				-	-	-	-	-
Dettes rattachées à des participations - échéances				-	-	-	-	-
Autres emprunts & dettes financières - échéances	23 281	6 702		29 983	19 226	13 957	-	33 183
<b>Sous total dettes financières</b>	<b>41 537</b>	<b>34 505</b>	<b>21 557</b>	<b>97 599</b>	<b>37 764</b>	<b>36 080</b>	<b>31 298</b>	<b>105 142</b>
Dépôts & cautionnements reçus - échéances		972		972	-	988	-	988
Fournisseur BPI	573			573	937	-	-	937
Découverts & soldes créditeurs de banque	3			3	12	-	-	12
<b>Total Dettes et autres passifs</b>	<b>42 113</b>	<b>35 477</b>	<b>21 557</b>	<b>99 147</b>	<b>949</b>	<b>988</b>	<b>-</b>	<b>107 079</b>

L'échéancier reprend les rubriques suivantes :

- Emprunts long-terme 49 360 K€
- Autres passifs non courants 8 247 K€
- Dettes financières courantes 41 540 K€

Les Autres passifs non courants se décomposent notamment de comptes courants bloqués pour 1 487 K€, de dépôts et cautionnements pour 972 K€ et de la part à plus d'un an du capital à libérer sur les fonds HUMANIS (2 664 K€), REBOOST (420 K€), FINOVAM 2 (1 600 K€), FE2T (750 K€), CATHAY 4 (111 K€), puis de dettes SOFARIS pour 573 K€.

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

DETTES FINANCIERES	IMMOBILIER	TOTAL
MONTANT INITIAL	95 957	95 957
PART EN TAUX FIXE	35 188 (1,20% à 4,70%)	35 188
PART EN TAUX VARIABLE	8 422 (EUR 3M +0,56% à EUR 3M +1,81%)	8 422
PART EN TAUX VARIABLE SWAPE	11 456 (EUR 3M+0,82%)	11 456
<b>CAPITAL RESTANT DU AU 31/12/2023</b>	<b>55 066</b>	<b>55 066</b>

#### 6.15.1 Lease Back

Le crédit-bail avait été conclu en 12/2010 sur une période de 15 ans à un taux variable. Ce dernier a fait l'objet d'un rachat anticipé en 12/2022.

### 6.16 Fournisseurs et compte rattachés

Fournisseurs et comptes rattachés	31/12/2023	31/12/2022
Fournisseurs & comptes rattachés	4 455	2 247
Dettes sur acquisition immo. incorp. & corp.	451	661
Total	4 906	2 908

### 6.17 Actif et Passif d'impôts courants

IMPOTS COURANTS	Actifs		Passifs	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Impôt courant (dont intégration fiscale)	625	6	225	964
Total	625	6	225	964

### 6.18 Autres Passifs Courants

Ce poste comprend notamment les éléments suivants :

En K€	31/12/2023	31/12/2022
-Dettes fiscales et sociales	2 760	2 131
-Autres dettes	2 451	5 648
-QP K non libéré sur titres	10 417	10 820
-Produits Constatés d'avance	3 260	2 804
Autres passifs courants	18 888	21 403

Sur les 10 417 K€ de quote-part non libérée sur titres :

- Chez GROUPE IRD SA : 300 K€ Cathay 3, 280 K€ Cap Croissance, 100 K€ Vives 2, 200 K€ Reboost, 162 K€ sur Cathay 1, 650 K€ Cap Entrepreneurs 2, 1 000 K€ sur FINOVAM 2, 3 000 K€ sur FE2T, 2 000 K€ sur GEI3 et 1 500 K€ sur CATHAY 4.
- Chez NORD CROISSANCE : 660 K€ concernent la part non libérée des titres détenus sur IRD ENTREPRENEURS
- Chez IRD GESTION : FE2T pour 148 K€ et FONDS OR Compartiment 2 pour 20 K€.

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

Les autres dettes sont composées principalement d'avances de la MEL sur les programmes d'aménagements pour 480 K€, de rétrocession de plus-value à la BPI pour 887K€ et de comptes courants en partenariat avec la CCI grand Lille pour 173 K€.

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

### 7.1 Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires 2023 se présente comme suit :

En milliers d'euros:	31/12/2023	31/12/2022	Variation
Pôle Capital Investissement	2 543	2 372	7%
Pôle Immobilier	19 871	20 735	-4%
Pôle Conseil	1 720	1 429	20%
GROUPE IRD	292	50	484%
<b>Chiffre d'affaires consolidé</b>	<b>24 426</b>	<b>24 586</b>	<b>-1%</b>
<i>(à périmètre constant)</i>	<i>24 426</i>	<i>24 586</i>	<i>-1%</i>

Le Chiffre d'affaires est en baisse de 1% sur l'année 2023 pour se porter à 24 425 K€ et cela avec un périmètre constant.

#### Pôle Capital Investissement :

Au 31 Décembre 2023, le groupe IRD était présent au capital de 171 participations actives pour 76.5 M€ investis auxquelles il faut ajouter les

participations au travers des FPCI dont le GROUPE IRD est souscripteur, et généralement animateur en région Hauts de France non repris ci-dessus

Le chiffre d'affaires du pôle capital investissement s'établit à 2 543 K€ (+ 7%). La hausse du chiffre d'affaires provient d'une augmentation des commissions de gestion en lien avec le FE2T.

#### **Pôle Immobilier :**

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

Le Chiffre d'Affaires immobilier atteint 19 870 K€ contre 20 735 K€ en 2022 soit une baisse de 4 %.

- Le CA foncier s'élève à 13,0 M€ contre 12,3 M€ la période précédente, soit une hausse de +0,7 M€ (+6%) qui n'appelle pas de remarques particulières
- Le CA Promotion ressort à 5,6 M€ contre 5,3 M€ l'an dernier, soit une hausse qui s'explique par la commercialisation par Immobilière et Territoire de Métrologie et Petite Forêt. L'exercice précédent avait été marqué par la cession du terrain Sartel et d'une tranche du programme Napoléon.
- Le CA Aménagement ressort à 1,4 M€ contre 3,1 M€ l'an dernier, correspond à la commercialisation (chez Aménagement Halluin) du terrain aménagé de Halluin.

#### **Pôle Conseil :**

Le Chiffre d'Affaires du pôle conseil est de 1 720 K€, dont 506K€ lié à la structure IRD SOLUTIONS et 1 214 K€ pour IRD M&A contre 1 429 K€ en 2022. Il est en hausse de 20 % par rapport à 2022.

## 7.2 Résultat de l'activité de portefeuille

Résultat de l'activité de portefeuille 31/12/23	CAPITAL INVESTISSEMENT		CONSEIL		IMMOBILIER		GROUPE IRD		TOTAL	
	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22
VARIATION JV IMMOBILIER					- 6 407	- 946			- 6 407	- 946
PLUS VALUE REALISEE	5 197	3 304	- 1		257	1 166	1 008	- 80	6 461	4 388
VARIATION JV TIAP	- 2 061	7 810			- 197	641	- 457	- 40	- 2 736	8 410
REVENUS DES CREANCES TIAP	1 134	2 033			421	208			1 555	2 241
GARANTIE OSEO	1 016	- 206							1 016	- 206
<b>TOTAL</b>	<b>5 286</b>	<b>12 941</b>	<b>- 1</b>	<b>-</b>	<b>- 5 926</b>	<b>1 089</b>	<b>551</b>	<b>- 120</b>	<b>- 110</b>	<b>13 887</b>

## 7.3 Autres produits opérationnels

	31/12/2023	31/12/2022
Autres Produits opérationnels	731	1 714

Au 31/12/2022 les autres produits opérationnels étaient marqués par une production immobilisée de 0.7 M€ chez Immobilière et Territoires suite au transfert de stock vers les immeubles de placement pour l'ensemble d'Herlies. Cette production compense une charge de variation de stocks présentée au poste Achats.

#### 7.4 Autres achats et charges externes

	31/12/2023	31/12/2022	Variation
Production stockée	- 1 715	- 2 367	652
Variation stocks actifs immobiliers	- 518	3 314	- 3 832
Achats non stockés	65	66	19
Sous-traitance générale	1 530	1 498	32
Locations, entretien & assurances	1 995	1 880	115
Honoraires, prestations extérieures	2 177	2 242	- 65
Transports, déplacements & réceptions	186	133	53
Frais postaux & de télécommunications	26	28	- 2
Services bancaires	52	106	- 54
Autres Achats & Charges externes	242	247	- 5
Achats d'actifs immobiliers	5 347	2 270	3 077
<b>Autres achats et charges externes</b>	<b>12 837</b>	<b>14 162</b>	<b>- 1 315</b>

Retraité des activités d'aménagements, les autres achats et charges externes sont stables pour s'établir à 6.3 M€ contre 6.2 M€ sur 2022.

#### 7.5 Charges de personnel

##### - Charges de personnel

	31/12/2023	31/12/2022	Variation
Salaires & traitements	4 963	4 326	637
Charges sociales	2 346	2 049	297
<b>Charges de personnel</b>	<b>7 309</b>	<b>6 375</b>	<b>934</b>

Les Charges du personnel sont en hausse de 934 k€ par rapport à 2022 en lien avec le renforcement des équipes opérationnelles sur les branches immobilière, conseil et capital développement.

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

Président du Conseil d'Administration depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2020 M. Jean-Pierre LETARTRE a perçu, au titre de 2023, la rémunération brute de 150 K€ et une prime exceptionnelle de 135K€. Il percevra également sa rémunération d'Administrateur.

Directeur Général, Monsieur Thierry DUJARDIN :

Directeur Général depuis le 17 avril 2018, M. Thierry DUJARDIN a perçu, au titre de son mandat, une rémunération brute annuelle de 160 K€, une prime exceptionnelle de 72K €, assorti d'une garantie d'indemnisation à hauteur d'une année de rémunération brute en cas de rupture sans juste motif dudit mandat de Directeur Général. La Société prendra à sa charge :

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

### 7.6 Impôts, taxes et versements assimilés

	31/12/2023	31/12/2022	Variation
Impôts & taxes s/ rémunérations	154	153	1
Autres impôts & taxes	1 921	1 861	60
Impôts, taxes et versements assimilés	2 075	2 014	61

### 7.7 Provisions

	31/12/2023	31/12/2022	Variation
Dotations aux Provisions	-1	89	-90

## 7.8 Amortissements

	31/12/2023	31/12/2022	Variation
Dotations aux Amortissements	-37	-19	18

## 7.9 Autres charges opérationnelles

	31/12/2023	31/12/2022	Variation
Autres Charges opérationnelles	321	1 004	-683

Ce poste reprend principalement :

- - 294 KE de rétrocession de marge à la MEL sur le projet Halluin
- 221 KE de jetons de présence
- 374 KE d'annulation de frais d'établissement

## 7.10 Produits Financiers

	31/12/2023	31/12/2022	Variation
Plus ou moins valeur de cessions	-	-	-
Variation Juste Valeur VMP	-	-	-
Revenus des VMP	119	8	111
Revenus des prêts et autres créances	317	13	304
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	437	21	416

## 7.11 Charges Financières

	31/12/2023	31/12/2022	Variation
Charges Financières	2 757	1 667	1 090

## 7.12 Impôts sur les sociétés

La charge d'impôt comprend :

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

	31/12/2023	31/12/2022	Variation
Impôt exigible	870	1 447	- 577
Impôts différés générés	- 1 446	- 119	- 1 327
Impôts	- 577	1 327	- 1 904

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

Au 31/12/2023, le périmètre est composé des sociétés suivantes : IRD IMMO – IRD M&A – FONCIERE DE LA PILATERIE – IMMOBILIERE ET TERRITOIRES – FORELOG – AMENAGEMENT ET TERRITOIRES IERLIES – AMENAGEMENT ET TERRITOIRES HALLUIN – IRD SOLUTIONS – CRECHES ET ENTREPRISES.

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

Le groupe comptabilise la CVAE et la CFE en charges opérationnelles.

Preuve d'impôt global 31/12/2023	BASE	IS	Incidence sur le taux d'impôt	Preuve d'impôt global 31/12/2022	BASE	IS	Incidence sur le taux d'impôt
Résultat net des sociétés intégrées	723 522			Résultat net des sociétés intégrées	13 739 341		
Impôt exigible	870 244			Impôt exigible	1 446 593		
Impôts différés	-1 446 989			Impôts différés	-1 19 487		
Base taxable	146 877	36 719	25,00%	Base taxable	15 066 447	3 768 612	25,00%
Différences permanentes	-	18 119	-0,12%	Différences permanentes	-	1 510 368	-10,02%
Ecritures conso sans incidence d'impôt	-	342 668	-2,27%	Ecritures conso sans incidence d'impôt	-	50 861	-0,34%
Ecritures conso avec incidence d'impôt	-	-	0,00%	Ecritures conso avec incidence d'impôt	-	-	0,00%
Impact des déficits	-	72 190	0,48%	Impact des déficits	-	59 714	0,40%
Intégration fiscale	-	18 845	0,13%	Intégration fiscale	-	47 540	0,32%
Crédit d'impôt	-	15 384	-0,10%	Crédit d'impôt	-	14 984	-0,10%
Incidence des différences de taux	-	328 252	-2,18%	Incidence des différences de taux	-	870 549	-6,44%
Impact changement de taux	-	-	0,00%	Impact changement de taux	-	-	0,00%
Autres	-	25	0,00%	Autres	-	-	0,00%
IS comptabilisé	-	-576 644	-392,60%	IS comptabilisé	-	1 327 104	8,81%

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

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

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

Résultat par action	31/12/2023	31/12/2022
Résultat de la Période	15	8 540
Actions Ordinaires (en milliers)	2 903	2 903
Actions Auto-détenues (en milliers)		
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	2 903	2 903
Résultat par action	0,01	2,94
Résultat de la Période	15	8 540
Actions Ordinaires (en milliers)	2 903	2 903
Actions Auto-détenues (en milliers)		
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	2 903	2 903
Options d'achats et de souscription		
Résultat dilué par action	0,01	2,94

#### 7.14 Location simple

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

Loyers à percevoir		
En K€	31/12/2023	31/12/2022
A moins d'un an	6 326	7 576
Entre un an et cinq ans	11 008	17 069
A plus de cinq ans	284	548
<b>Total</b>	<b>17 617</b>	<b>25 193</b>

### **7.15 Transactions avec les parties liées.**

Le groupe a conclu avec un actionnaire « le GIPEL » un accord portant sur un compte courant de 1 487 K€ sur la société GROUPE IRD. La charge d'intérêts de ce compte courant s'élève à 59 K€ en 2023 contre 16 K€ en 2022.

La société GROUPE IRD facture la sous-location de l'ensemble immobilier « Entreprises et Cités » à la société RESALLIANCE SERVICES, filiale de l'actionnaire RESALLIANCE SA. Cette sous-location a généré 1 936 K€ de chiffre d'affaires sur 2023 contre 1 834 K€ en 2022.

GROUPE IRD a émis 9.55 M€ d'obligations auprès de ces actionnaires GIPEL, Emploi et Handicap, MEDEF Lille Métropole et Alliance Emploi au taux de 2.25% sur une durée de 5 ans, ces obligations ont généré 229 K€ d'intérêts dans les comptes consolidés en 2023 contre 215K€ en 2022.

Il existe depuis le 1er janvier 2018 des conventions de prestations administratives, informatiques, ressources humaines, paie et communication entre GROUPE IRD et ses filiales, et RESALLIANCE SERVICES. Ces conventions ont impacté les comptes pour un montant de 1 946 K€ au 31 décembre 2023 contre 1 728 K€ en 2022.

### **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
AVENIR & TERRITOIRES	11 111	Hypothèques sur bâtiments
FORELOG	612	Caution GROUPE IRD, nantissement titres, promesses d'hypothèques et privilèges de prêteur de deniers
SCI BUREAUX DU SART	20 767	Hypothèques, Caution Groupe IRD, Avenir et Territoires et Batixis
IMMOBILIERE ET TERRITOIRES	1 290	Hypothèques sur bâtiments
FONCIERE LA PILATERIE	952	Hypothèque sur bâtiment
JARDIN D'EAU 1	6 642	Hypothèque sur bâtiment
JARDIN D'EAU 2	4 814	Hypothèque sur bâtiment
CRECHES ET ENTREPRISES	926	Hypothèques sur bâtiments
EPHIMMO	6 485	Hypothèques sur bâtiments
SCI FIMMO 2007	1 467	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 six lignes de tirage pour un montant global de 23 000 K€, ratio dettes financières nettes / capitaux propres conso < 90% ; au 31 décembre 2023, ce ratio s'élève à 35,01 %. (Les Obligations émises 9 550 K€ et les comptes courants bloqués 1487 K€ figurent dans le calcul des capitaux propres consolidés)
  - Des emprunts FORELOG dont le capital restant dû représente 612 K€, ratio valeur d'actifs de FORELOG en cours > 140% ; au 31 décembre 2023, ce ratio s'élève à 345 %.
  - Un emprunt AVENIR ET TERRITOIRES dont le capital restant dû représente 24 K€, ratio dettes financières nettes / capitaux propres conso AVENIR ET TERRITOIRES < 350% ; au 31 décembre 2023, ce ratio s'élève à 86,21 %.

#### 7.16.2 Engagements reçus :

Des lignes de crédit pour un montant global de 40 000 K€ ont été mises en place sur l'année 2021. Au 31 Décembre 2023, elles ont été utilisées à hauteur de 23 000 K€.

## 8 INFORMATIONS EN MATIERE D'ANALYSE SECTORIELLE

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

ACTIF 31/12/2023 en K€	TOTAL ACTIVITE	CAPITAL INVESTISSEMENT	CONSEIL	IMMOBILIER	IRD
Goodwill	391	-	391	-	-
Autres Immobilisations incorporelles	156	20	136	-	-
Immeubles de placement	169 780	-	-	169 780	-
Autres Immobilisations corporelles	240	77	16	52	94
Titres évalués par mise en équivalence	15 936	5 934	801	9 201	-
Actifs financiers évalués à la juste valeur	115 652	98 361	-	9 037	8 254
Impôts différés actifs	38	5	10	23	0
Produits dérivés ayant une juste valeur positive	912	-	-	912	-
Autres actifs non courants	620	-	-	135	486
<b>ACTIF NON COURANT</b>	<b>303 725</b>	<b>104 397</b>	<b>1 354</b>	<b>189 139</b>	<b>8 834</b>
Stock, produits et services en cours	11 197	-	-	11 197	-
Clients et comptes rattachés	5 663	1 298	310	3 185	870
Autres actifs courants	4 034	1 356	95	2 162	421
Actifs destinés à être cédés	6 223	-	-	6 223	-
Trésorerie et équivalent de trésorerie	7 304	5 117	241	1 286	660
Impôts Courants	625	11	-	-	614
<b>ACTIF COURANT</b>	<b>35 046</b>	<b>7 781</b>	<b>646</b>	<b>24 053</b>	<b>2 566</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>338 770</b>	<b>112 178</b>	<b>2 000</b>	<b>213 192</b>	<b>11 400</b>

ACTIF 31/12/2022 en K€	TOTAL ACTIVITE	CAPITAL INVESTISSEMENT	CONSEIL	IMMOBILIER	IRD
Goodwill	391	-	391	-	-
Autres Immobilisations incorporelles	152	16	136	-	-
Immeubles de placement	178 213	-	-	178 213	-
Autres Immobilisations corporelles	209	58	4	52	95
Titres évalués par mise en équivalence	16 292	7 062	-	9 230	-
Actifs financiers évalués à la juste valeur	119 977	100 659	-	8 087	11 231
Impôts différés actifs	78	31	13	28	6
Produits dérivés ayant une juste valeur positive	1 464	-	-	1 464	-
Autres actifs non courants	619	-	-	133	485
<b>ACTIF NON COURANT</b>	<b>317 394</b>	<b>107 825</b>	<b>544</b>	<b>197 207</b>	<b>11 818</b>
Stock, produits et services en cours	12 376	-	-	12 376	-
Clients et comptes rattachés	3 703	439	296	2 388	581
Autres actifs courants	5 678	2 422	68	2 858	330
Actifs destinés à être cédés	3 075	-	-	3 075	-
Trésorerie et équivalent de trésorerie	14 991	9 518	115	3 222	2 136
Impôts Courants	6	-	-	6	-
<b>ACTIF COURANT</b>	<b>39 829</b>	<b>12 379</b>	<b>479</b>	<b>23 925</b>	<b>3 047</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>357 224</b>	<b>120 204</b>	<b>1 022</b>	<b>221 132</b>	<b>14 865</b>

PASSIF 31/12/23 en K€	TOTAL ACTIVITE	CAPITAL INVESTISSEMENT	CONSEIL	IMMOBILIER	IRD
Capital souscrit	44 276	-	-	-	44 276
Primes d'émission	13 735	-	-	-	13 735
Réserves	68 657	37 973	- 1 152	42 721	- 10 885
Résultat	15	2 386	- 269	1 161	- 3 262
Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société	126 683	40 359	- 1 421	43 882	43 864
Réserves Minoritaires Instruments dérivés	76 697	41 329	-	35 368	-
Résultat des participations ne donnant pas le contrôle	154	111	-	43	-
Capitaux Propres	203 534	81 799	- 1 421	79 293	43 864
Emprunts long-terme	49 360	-	-	49 360	-
Produits dérivés ayant une juste valeur négative	-	-	-	-	-
Provisions non courantes	513	21	91	300	101
Impôts différés passifs	11 558	-	-	11 558	-
Autres passifs non courants	8 247	5 677	-	972	1 598
Passif non courant	69 678	5 698	91	62 191	1 699
Fournisseurs et comptes rattachés	4 906	367	104	4 064	371
Impôts Courants	225	-	-	225	-
Dettes financières courantes	41 540	-	-	5 835	35 706
Autres passifs courants	18 887	24 315	3 225	61 585	- 70 239
Passif Courant	65 558	24 682	3 330	71 709	- 34 163
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>338 770</b>	<b>112 178</b>	<b>2 000</b>	<b>213 192</b>	<b>11 400</b>

PASSIF 31/12/22 en K€	TOTAL ACTIVITE	CAPITAL INVESTISSEMENT	CONSEIL	IMMOBILIER	IRD
Capital souscrit	44 275	-	-	-	44 275
Primes d'émission	13 185	-	-	-	13 185
Réserves	65 326	27 960	- 1 018	39 848	- 1 464
Résultat	8 540	6 392	- 141	5 156	- 2 867
Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société	131 326	34 351	- 1 159	45 004	53 129
Réserves Minoritaires Instruments dérivés	74 039	40 342	-	33 697	-
Résultat des participations ne donnant pas le contrôle	5 840	3 932	-	1 908	-
Capitaux Propres	211 205	78 626	- 1 159	80 609	53 129
Obligations	-	-	-	-	-
Emprunts long-terme	53 421	-	-	53 421	-
Produits dérivés ayant une juste valeur négative	-	-	-	-	-
Provisions non courantes	500	123	50	301	26
Impôts différés passifs	13 164	-	-	13 164	-
Autres passifs non courants	15 882	12 591	-	988	2 303
Passif non courant	82 968	12 714	50	67 874	2 329
Fournisseurs et comptes rattachés	2 908	421	87	1 966	434
Impôts Courants	964	127	-	81	756
Dettes financières courantes	37 776	-	-	6 089	31 687
Provisions courantes	-	-	-	-	-
Autres passifs courants	21 403	28 316	2 045	64 513	- 73 471
Passif Courant	63 051	28 864	2 131	72 649	- 40 593
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>357 224</b>	<b>120 204</b>	<b>1 022</b>	<b>221 132</b>	<b>14 865</b>

Compte de Résultat 31/12/23 en K€	TOTAL ACTIVITE	CAPITAL INVESTISSEMENT	CONSEIL	IMMOBILIER	IRD
Chiffre d'affaires	24 426	2 543	1 720	19 870	292
Résultat de l'activité de portefeuille	- 110	5 266	- 1	- 5 926	551
Autres Produits opérationnels	731	298	12	387	33
<b>TOTAL PRODUITS OPERATIONNELS</b>	<b>25 047</b>	<b>8 107</b>	<b>1 732</b>	<b>14 331</b>	<b>877</b>
Autres achats et charges externes	- 12 837	- 2 170	- 631	- 8 641	- 1 394
Charges de personnel	- 7 309	- 2 520	- 1 445	- 1 267	- 2 077
Impôts, taxes et versements assimilés	- 2 075	- 440	- 19	- 1 569	- 47
Dotations aux Provisions	- 1	189	51	42	96
Dotations aux Amortissements	- 37	15	3	13	6
Autres Charges opérationnelles	- 321	- 67	272	- 649	122
<b>TOTAL CHARGES OPERATIONNELLES</b>	<b>- 22 580</b>	<b>- 5 023</b>	<b>- 1 879</b>	<b>- 12 181</b>	<b>- 3 497</b>
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>2 467</b>	<b>3 084</b>	<b>146</b>	<b>2 149</b>	<b>2 620</b>
Produits Financiers	437	90	-	347	-
Charges Financières	- 2 757	-	-	- 1 511	- 1 246
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>- 2 320</b>	<b>90</b>	<b>-</b>	<b>- 1 164</b>	<b>- 1 246</b>
Part dans le résultat net des MEE	- 554	- 525	49	20	-
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>- 407</b>	<b>2 649</b>	<b>195</b>	<b>1 005</b>	<b>- 3 866</b>
Impôts	577	- 152	74	198	604
Résultat des activités destinées à être cédées	-	-	-	-	-
<b>RESULTAT DE LA PERIODE</b>	<b>169</b>	<b>2 497</b>	<b>269</b>	<b>1 204</b>	<b>- 3 262</b>
Participations ne donnant pas le contrôle	154	111	-	43	-
<b>Résultat des propriétaires de la société</b>	<b>15</b>	<b>2 386</b>	<b>269</b>	<b>1 161</b>	<b>- 3 262</b>

Compte de Résultat 31/12/22 en K€	TOTAL ACTIVITE	CAPITAL INVESTISSEMENT	CONSEIL	IMMOBILIER	IRD
Chiffre d'affaires	24 586	2 372	1 429	20 735	50
Résultat de l'activité de portefeuille	13 887	12 940	-	1 068	- 121
Autres Produits opérationnels	1 714	74	6	1 320	314
<b>TOTAL PRODUITS OPERATIONNELS</b>	<b>40 187</b>	<b>15 387</b>	<b>1 434</b>	<b>23 123</b>	<b>243</b>
Autres achats et charges externes	- 14 152	- 1 771	- 467	- 9 920	- 1 995
Charges de personnel	- 6 375	- 2 176	- 1 315	- 1 055	- 1 829
Impôts, taxes et versements assimilés	- 2 014	- 405	- 16	- 1 541	- 52
Dotations aux Provisions	89	12	4	78	5
Dotations aux Amortissements	- 19	- 10	- 2	- 3	- 4
Autres Charges opérationnelles	- 1 004	- 499	267	- 1 420	648
<b>TOTAL CHARGES OPERATIONNELLES</b>	<b>- 23 476</b>	<b>- 4 850</b>	<b>- 1 528</b>	<b>- 13 861</b>	<b>- 3 236</b>
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>16 711</b>	<b>10 536</b>	<b>- 94</b>	<b>9 262</b>	<b>- 2 993</b>
Produits Financiers	22	8	-	13	-
Charges Financières	- 1 667	-	-	- 1 143	- 524
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>- 1 645</b>	<b>8</b>	<b>-</b>	<b>- 1 129</b>	<b>- 524</b>
Part dans le résultat net des MEE	641	- 85	-	725	-
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>15 707</b>	<b>10 459</b>	<b>- 94</b>	<b>8 868</b>	<b>- 3 617</b>
Impôts	- 1 327	- 136	- 47	- 1 794	650
Résultat des activités destinées à être cédées	-	-	-	-	-
<b>RESULTAT DE LA PERIODE</b>	<b>14 380</b>	<b>10 324</b>	<b>- 141</b>	<b>7 064</b>	<b>- 2 867</b>
Participations ne donnant pas le contrôle	5 840	3 932	-	1 908	-
<b>Résultat des propriétaires de la société</b>	<b>8 540</b>	<b>6 392</b>	<b>- 141</b>	<b>5 156</b>	<b>- 2 867</b>

## 9 HONORAIRES COMMISSARIAT AUX COMPTES

Honoraires CAC 31/12/2023 en K€	Total	KPMG	Aequitas	Grant Thornton
CAC IRD	128	68	0	60
CAC filiales	128	68	16	44
Honoraires autres diligences liés à CAC IRD	-			
Honoraires autres diligences liés à CAC Filiales	-			
Autres prestations rendues par les CAC ou leur réseau juridique, fiscal, social IRD	-			
Autres prestations rendues par les CAC ou leur réseau juridique, fiscal, social Filiales	-			
<b>Total</b>	<b>256</b>	<b>136</b>	<b>16</b>	<b>104</b>



## ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES 31 DECEMBRE 2023

### 1. PRESENTATION DU GROUPE

GROUPE IRD est une Société Anonyme à conseil d'administration au capital de 44 276 499.25 euros. Son siège social est situé au 40 rue Eugène Jacquet 59700 MARCQ EN BAROEUL.

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

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

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. A noter que depuis fin 2022, le GROUPE IRD n'est plus une société cotée.

Les comptes consolidés au 31/12/2023 présentés ci-dessous sont exprimés en milliers d'euros et ont été arrêtés par le Conseil d'Administration en date du 23/04/2024.



Thierry Dujardin  
Directeur Général

## **2. FAITS CARACTERISTIQUES DE L'ANNEE 2023**

L'année 2023 du Groupe IRD a été marqué par les événements suivants :

- Un niveau record pour les activités de capital investissement
- Le lancement du projet immobilier sur la zone de la Pilaterie pour la construction du siège social France de BASIC FIT
- Le développement de nos activités RSE Inside
- Constitution de la Société SIDE INVEST, société d'investissement dans le domaine du divertissement dans la région des Hauts-de-France. Cette société a été constituée aux côtés du Conseil régional et de l'AFM pour une dotation initiale de 20M€. Un premier investissement a été réalisé au sein du RC LENS
- Cession de 3 bâtiments et de 2 logements

### **INFORMATIONS RELATIVES A LA GUERRE EN UKRAINE**

La guerre en Ukraine qui a débuté en février 2022 et la crise énergétique qui en découle n'ont pas engendré d'impacts dans les comptes consolidés au 31/12/2023. La continuité d'exploitation n'est pas remise en cause.

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

Les comptes consolidés sont établis en euros sur la base des comptes sociaux au 31/12/2023 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 2023. 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 01/01/2023 conformément au référentiel adopté dans l'Union Européenne.

Le référentiel IFRS adopté par l'union européenne au 31 décembre 2023 est disponible à l'adresse suivante :

[http://ec.europa.eu/internal\\_market/accounting/ias/index\\_fr.htm](http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm)

#### 3.1 Référentiel IFRS appliqué

Le référentiel appliqué comprend les normes IFRS 1 à 17 et les normes IAS (International Accounting Standards) 1 à 41, ainsi que leurs interprétations telles qu'adoptées dans l'Union européenne au 31 décembre 2023.

##### 3.1.1 Normes IFRS et interprétations IFRIC applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023

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

- IAS 1 : Informations à fournir sur les méthodes comptables
- IAS 8 : Définition d'une estimation comptable

- IAS 12 : Impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultant d'une même transaction
- IAS 12 : Réforme fiscale internationale – Modèle de règles du Pilier 2
- IFRS 17 – Contrats d'assurance

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

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

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

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

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

### 3.3 Regroupement d'entreprises

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009, le Groupe applique IFRS 3 Regroupement d'entreprises pour la comptabilisation des regroupements d'entreprises.

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

*Montant égal à la différence entre :*

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

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

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

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

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

Lors d'une perte de contrôle, le Groupe comptabilise les actifs et passifs de la filiale, toute participation ne donnant pas le contrôle et les autres éléments de capitaux propres relatifs à cette filiale. Le profit ou la perte éventuelle résultant de la perte de contrôle est comptabilisé en résultat. Si

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

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

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

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

#### 4 PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Les comptes consolidés du groupe IRD au 31 Décembre 2023 reprennent les comptes des sociétés suivantes :

Société	Siège social	N° RCS
AMENAGEMENT ET TERRITOIRES HERLIES	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 528 701 477
AMENAGEMENT ET TERRITOIRES HALLUIN	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Roubaix Tourcoing 803 492 248
ALLIANSYS (NORD CREATION)	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 377 594 601
ARTOIS EXPANSION	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Arras 502 366 883
AVENIR & TERRITOIRES	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 508 242 112
A&T COMMERCES	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Roubaix Tourcoing 807 870 845
IRD IMMO	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 433 878 154
CONSTRUIRE DEMAIN	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 504 404 674
COTE OPALE EXPANSION	24 Bd des alliés - 62100 CALAIS	Boulogne sur Mer 501 708 051
EC TECH	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 917 453 425
NORD CROISSANCE	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 381 937 382
EPHIMMO	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 750 663 726
FIMMO 2007	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 499 479 087

**Périmètre de consolidation (suite)**

<b>Société</b>	<b>Siège social</b>	<b>N° RCS</b>
FINOVAM	323 Bd du Président Hoover 59000 LILLE	Lille 799 383 674
GRAND LILLE EXPANSION	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille B 499 314 698
FONCIERE DE LA PILATERIE	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 504 097 601
FORELOG	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille B 493 224 240
IDEF	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille B 494 774 516
IMMO AVELIN	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille D 519 128 094
IMMOBILIERE ET TERRITOIRES	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 509 343 869
INOVAM	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 443 407 572
GROUPE IRD	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille B 456 504 877
IRD M&A	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille B 433 683 877
GRAND HAINAUT EXPANSION	3 Avenue du Sénateur Girard - 59300 VALENCIENNES	Valenciennes 382 490 811
SCI BUREAUX DU SART	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 452 063 704
SCI TOUR EURAVENIR	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 499 398 584
SCI SIRS	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 803 696 558

#### Périmètre de consolidation (suite)

Société	Siège social	N° RCS
SCI DU 36	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 807 804 695
SCI LES JARDINS D'EAU 1	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 812 753 663
SCI LES JARDINS D'EAU 2	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 812 854 933
SCI ATC MARQUETTE	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 814 340 824
IRD INVEST	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 830 136 917
IRD SOLUTIONS	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 849 807 342
CRECHES ET ENTREPRISES	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 331 875 500

#### 4.1 Évolution du périmètre

##### 4.1.1 Acquisition ou création 2023

- Création de la société EC-TECH le 11/07/2022 détenue à 40% par Groupe IRD

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

- Sortie de périmètre pour la société DES DEUX PONTS à la suite de la liquidation en date du 19 octobre 2023.
- Sortie de périmètre pour la société CROISETTE à la suite de la liquidation en date du 30 mai 2023.

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

- La société IRD SOLUTIONS a procédé à une augmentation de capital, sans impact, sur les taux de détention du Groupe IRD.
- La société FONCIERE DE LA PILATERIE a procédé à une augmentation de capital, sans impact, sur les taux de détention.
- La société IDEF a procédé à une réduction de capital, sans impact, sur les taux de détention.
- La société INOVAM a procédé à une réduction de capital, sans impact, sur les taux de détention.
- La société NORD CROISSANCE a procédé à une augmentation de capital, GROUPE IRD a vu son taux de contrôle passé de 61% à 63%.
- La société IRD INVEST a procédé à une augmentation de capital, GROUPE IRD a vu son taux de contrôle passé de 55% à 66.63%.

## **4.2 Méthodes de consolidation**

### **4.2.1 Entités contrôlées**

- **Définition du contrôle**

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

- **Méthode de l'intégration globale**

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

Groupe et les participations ne donnant pas le contrôle. Le résultat global des filiales est réparti entre le Groupe et les participations ne donnant pas le contrôle, y compris lorsque cette répartition aboutit à l'attribution d'une perte aux participations ne donnant pas le contrôle.

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

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

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

- **Définition**

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

- **Méthode de la mise en équivalence**

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

parts de résultat net des entités mises en équivalence », soit présentées sur la ligne « Quotes-parts » de résultat net des autres entités mises en équivalence » selon que leurs activités s'inscrivent ou non dans le prolongement des activités du Groupe. Lorsqu'une entité du Groupe réalise une transaction avec une co-entreprise ou une entreprise associée du Groupe, les profits et pertes résultant de cette transaction avec la co-entreprise ou l'entreprise associée sont comptabilisés dans les comptes consolidés du Groupe, seulement à hauteur des intérêts détenus par des tiers dans l'entreprise associée ou la co-entreprise.

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

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

- **Exemption**

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

### 4.3 Entités consolidées

Entités	Activités	31/12/2023			31/12/2022		
		% 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
ALLIANSYS - NORD CREATION	Capital Investissement	66,26%	44,10%	IG	66,38%	42,94%	IG
AMENAGEMENT ET TERRITOIRES HERLIES	Immobilier	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
AMENAGEMENT ET TERRITOIRES HALLUIN	Immobilier	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
ARTOIS EXPANSION	Capital Investissement	100,00%	44,10%	IG	100,00%	42,94%	IG
AVENIR & TERRITOIRES	Immobilier	41,43%	41,43%	IG	41,43%	41,43%	IG
A&T COMMERCES	Immobilier	27,96%	27,96%	MEE	27,96%	27,96%	MEE
IRD IMMO	Immobilier	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
IRD SOLUTIONS	Conseil	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
CONSTRUIRE DEMAIN	Capital Investissement	82,50%	52,24%	IG	82,50%	50,54%	IG
COTE D'OPALE EXPANSION	Capital Investissement	60,07%	26,49%	IG	60,07%	25,79%	IG
CROISSETTE	Immobilier	-	-	-	55,00%	55,00%	IG
NORD CROISSANCE	Capital Investissement	63,32%	63,32%	IG	61,26%	61,26%	IG
DES DEUX PONTS	Immobilier	-	-	-	100,00%	100,00%	IG
EC-TECH	Conseil	40,48%	40,48%	MEE	-	-	-
EPHIMMO	Immobilier	100,00%	41,43%	IG	100,00%	41,43%	IG

Entités consolidées (suite)

Entités	Activités	31/12/2023			31/12/2022		
		% Contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation	% Contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation
FIMMO 2007	Immobilier	100,00%	41,43%	IG	100,00%	41,43%	IG
FINOVAM	Capital Investissement	50,00%	10,56%	MEE	50,00%	10,25%	MEE
GRAND LILLE EXPANSION	Capital Investissement	56,98%	25,13%	IG	56,98%	24,46%	IG
FONCIERE DE LA PILATERIE	Immobilier	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
FORELOG	Immobilier	95,00%	95,00%	IG	95,00%	95,00%	IG
IDEF	Capital Investissement	30,43%	30,43%	IG	30,43%	30,43%	IG
IMMO AVELIN	Immobilier	100,00%	27,96%	MEE	100,00%	27,96%	MEE
IMMOBILIERE ET TERRITOIRES	Immobilier	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
INOVAM	Capital Investissement	40,39%	21,13%	IG	40,39%	20,50%	IG
IRD INVEST	Capital Investissement	66,63%	66,63%	IG	55,00%	55,00%	IG
IRD M&A	Conseil	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
GRAND HAINAUT EXPANSION	Capital Investissement	57,13%	25,20%	IG	57,13%	24,53%	IG
SCI BUREAUX DU SART	Immobilier	100,00%	41,43%	IG	100,00%	41,43%	IG
SCI TOUR EURAVENIR	Immobilier	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
SCI DU 36	Immobilier	40,00%	40,00%	MEE	40,00%	40,00%	MEE
SCI SIRS	Immobilier	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
SCI LES JARDINS D'EAU 1	Immobilier	100,00%	41,44%	IG	100,00%	41,44%	IG
SCI LES JARDINS D'EAU 2	Immobilier	100,00%	41,44%	IG	100,00%	41,44%	IG
SCI ATC MARQUETTE	Immobilier	100,00%	27,96%	MEE	100,00%	27,96%	MEE
CRECHES ET ENTREPRISES	Immobilier	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG

IG : Intégration globale  
MEE : Mise En Equivalence

## **5 REGLES ET METHODES COMPTABLES**

### **5.1 Période de consolidation**

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

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

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

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

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

### **5.3 Goodwill**

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

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

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

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

#### **5.4 Autres Immobilisations incorporelles**

Ce poste comprend essentiellement des logiciels. Ces éléments sont retenus pour leur valeur nette comptable.

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

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

#### **5.5 Immeubles de placements**

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

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

### 5.5.1 Immobilier d'entreprise

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

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

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

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

Le taux de capitalisation retenu se compose de 3 éléments :

- Un facteur représentatif du taux du marché financier : la moyenne du TR7 « Taux du crédit immobilier aux entreprises »
- Un facteur représentatif du rendement minimum attendu par le marché immobilier selon l'indice IPD France à date :
  - Immeubles de commerce : 1.12 %
  - Immeubles de bureaux : 0.96 %
  - Immeubles de logistique : 1.45 %
- Un facteur propre à l'actif immobilier tenant compte de ses caractéristiques intrinsèques. Ainsi chaque immeuble fait l'objet d'une appréciation sur la base de 5 critères : qualité de l'emplacement, qualité des matériaux et économie d'énergie, fongibilité, risque preneur et durée du bail. Nous avons pondéré par 4 la qualité de l'emplacement, par 2 le risque preneur, la durée du bail et la qualité de l'immeuble. Aucune pondération pour la fongibilité. Les notations en résultant génèrent un taux de rendement additionnel attendu propre au bien immobilier, ce taux peut varier de 0,88 % à 9,9 %.

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

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

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

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

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

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

#### **5.5.2 Immobilier d'habitat**

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

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

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

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

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

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

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

## **5.6 Immeuble d'exploitation**

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

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 :

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

### **5.7 Autres immobilisations corporelles**

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

Les durées d'amortissement pratiquées sont :

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

## **5.8 Actifs financiers**

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

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

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

### **5.8.1 Actifs Financiers non dérivés**

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

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

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

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

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

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

Ce poste reprend :

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

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

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

Cette notion intègre les principes suivants :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## ii. Méthodologies retenues

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

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

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

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

### ▪ La méthode des références sectorielles

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

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

### ▪ La méthode de l'offre indicative

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

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

### ▪ La méthode des multiples de résultats

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

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

### ▪ La méthode de l'actif net

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

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

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

En présence de garantie de type BPI, les pertes de valeur sont limitées à la partie non-garantie. Les plus-values latentes sont quant à elles impactées par le montant de la rétrocession dû aux organismes garants.

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

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

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

Si le Groupe a l'intention manifeste et la capacité de détenir des titres d'emprunt jusqu'à l'échéance, ceux-ci sont classés en tant que placements détenus jusqu'à l'échéance. Les actifs financiers détenus jusqu'à l'échéance sont comptabilisés initialement à la juste valeur et majorés des coûts

de transaction directement attribuables. Après la comptabilisation initiale, les actifs financiers détenus jusqu'à l'échéance sont évalués au coût amorti, selon la méthode du taux d'intérêt effectif, diminué de toute perte de valeur.

#### **5.8.1.3 Prêts et Créances**

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

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

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

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

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

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

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

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

### 5.8.3.1 Risque de Crédit

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

### 5.8.3.2 Risque de Liquidité

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

### 5.8.3.3 Risque de Marché

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

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

## 5.9 Stocks et en-cours

- Activité immobilière : Les stocks sont représentatifs de terrains détenus en vue de la vente dans le cours normal de l'activité (IAS 2 § 6.a). Le poste correspond aux terrains portés par les sociétés de marchands de biens. Les stocks sont évalués au plus faible du coût (d'acquisition) et de la valeur nette de réalisation.

### **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 équivalents de trésorerie est donc déterminée sur la base du prix coté sur un marché actif (Niveau 1).

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

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

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

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

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

## **5.13 Capitaux propres**

### **5.13.1 Titres d'autocontrôle**

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

La SA GROUPE IRD ne détient pas au 31/12/2023 de manière directe des actions d'autocontrôle.

## **5.14 Impôts différés**

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

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

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

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

Le taux normal de l'impôt sur les sociétés est de 25% au 31/12/2023.

### **5.15 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.

### **5.16 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 4.22 % (contre 2.53 % en 2022) 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.

### **5.17 Reconnaissance des produits**

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

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

### **5.18 Location simple**

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

En particulier, d'éventuels avantages octroyés aux locataires (principalement les franchises de loyers) sont étalés de manière linéaire sur la durée ferme des baux conformément à l'interprétation de la norme IFRS 16 relatives aux avantages consentis par le bailleur au preneur dans le cadre de contrats de location simple.

### **5.19 Subventions**

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

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

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

## 6 INFORMATIONS RELATIVES AUX PRINCIPAUX POSTES DE BILAN

### 6.1 Goodwill

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

Au 31/12/2023, le poste Goodwill se décompose comme suit :

Goodwill en K€	31/12/2021	Transfert	Variation de Périmètre	Dépréciation	31/12/2022
IRD M&A	391	-	-		391
TOTAL	391	-	-	-	391

Goodwill en K€	31/12/2022	Transfert	Variation de Périmètre	Dépréciation	31/12/2023
IRD M&A	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€	31/12/2021	Variations de périmètre	Virements de postes à postes	Acquisitions	Variation de juste valeur	Cessions	31/12/2022
Concessions, brevets & droits similaires (brut)	198	-	-	-	-	-	198
Fonds commercial (brut)	105	-	-	-	-	-	105
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>303</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>303</b>
Terrains portant des immeubles de placement	30 026	-	296	442	- 269	- 546	29 357
Immeubles de placement (brut)	153 124	-	2 155	4 468	- 678	- 5 977	148 782
Immobilisations corporelles en cours (brut)	51	-	41	64	-	-	74
<b>IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>	<b>183 201</b>	<b>-</b>	<b>2 492</b>	<b>4 974</b>	<b>- 947</b>	<b>- 6 523</b>	<b>178 213</b>
Terrains & aménagements (brut)	-	-	-	-	-	-	-
Constructions & aménagements (brut)	-	-	-	-	-	-	-
Installations techniques, matériel & outillage (brut)	425	-	-	-	-	-	425
Autres immobilisations corporelles (brut)	181	-	-	84	-	2	263
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>606</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>84</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>688</b>

Variation des immobilisations (valeurs brutes) en K€	31/12/2022	Variations de périmètre	Virements de postes à postes	Acquisitions	Variation de juste valeur	Cessions	31/12/2023
Concessions, brevets & droits similaires (brut)	198	-	-	5	-	-	203
Fonds commercial (brut)	105	-	-	-	-	-	105
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>303</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>308</b>
Terrains portant des immeubles de placement	29 357	-	81	169	87	- 346	29 186
Immeubles de placement (brut)	148 782	-	3 035	2 454	- 6 494	- 3 004	138 703
Immobilisations corporelles en cours (brut)	74	-	31	1 848	-	-	1 891
<b>IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>	<b>178 213</b>	<b>-</b>	<b>3 147</b>	<b>4 471</b>	<b>- 6 407</b>	<b>- 3 350</b>	<b>169 780</b>
Terrains & aménagements (brut)	-	-	-	-	-	-	-
Constructions & aménagements (brut)	-	-	-	-	-	-	-
Installations techniques, matériel & outillage (brut)	425	-	-	21	-	1	446
Autres immobilisations corporelles (brut)	263	-	-	45	-	1	308
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>688</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>66</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>754</b>

Parallèlement, les amortissements ont évolué de la façon suivante :

Variation des immobilisations (dépréciations) en K€	31/12/2021	Variations de périmètre	Virements de postes à postes	Dotations aux amortissements	Reprise sur cessions	31/12/2022
Concess, brevets & droits similaires (amt/prov)	150	0	0	1	0	151
Autres immobilisations incorporelles (amt/prov)	0	0	0	0	0	0
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>150</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>151</b>
Constructions & aménagements (amt/prov)	0	0	0	0	0	0
Instal. techniques, mat. & outillage (amt/prov)	379	0	0	6	0	385
Autres immobilisations corporelles (amt/prov)	83	0	0	11	0	94
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>462</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>17</b>	<b>0</b>	<b>479</b>

Variation des immobilisations (dépréciations) en K€	31/12/2022	Variations de périmètre	Virements de postes à postes	Dotations aux amortissements	Reprise sur cessions	31/12/2023
Concess, brevets & droits similaires (amt/prov)	151	0	0	1	0	152
Autres immobilisations incorporelles (amt/prov)	0	0	0	0	0	0
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>151</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>152</b>
Constructions & aménagements (amt/prov)	0	0	0	0	0	0
Instal. techniques, mat. & outillage (amt/prov)	385	0	0	8	0	393
Autres immobilisations corporelles (amt/prov)	94	0	0	28	-1	121
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>479</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>36</b>	<b>-1</b>	<b>514</b>

Les principales variations du semestre sont les suivantes :

- Acquisition de terrains et constructions et immobilisations en cours pour 4 471 K€
  - GROUPE IRD 117 K€
  - AVENIR ET TERRITOIRES 610 K€

- BATIXIS 190 K€
  - FONCIERE DE LA PILATERIE 1 596 K€
  - FORELOG 364 K€
  - IMMOBILIERES ET TERRITOIRES 1 295 K€
  - BUREAUX DU SART 139 K€
  - JARDINS EAU 1 121 K€
  - JARDINS EAU 2 8 K€
  - CRECHES ET ENTREPRISES 32 K€
- Cession d'immeubles pour 3 350 K€ (dont 881 K€ pour les logements et 2 469 K€ pour les immeubles de bureaux)
  - La perte de Juste Valeur de 6 407 K€ se décompose principalement de la manière suivante :
    - Immeubles d'habitation - 423 K€
    - Immeuble de bureaux - 5 984 K€
    - Terrains 0 K€

### 6.3 Titres évalués par mise en équivalence

	31/12/2023	31/12/2022	Variation
Titres mis en équivalence	15 936	16 292	-356
Titres évalués par mise en équivalence	15 936	16 292	-356

Ce poste est composé des titres du sous palier A&T COMMERCES et de ses filiales pour 6 679 K€, des titres FINOVAM pour 5 934 K€, des titres SCI DU 36 pour 2 522 K€ et des titres de EC-TECH pour 801 K€. La variation sur les deux périodes s'explique notamment :

- Par une baisse de valeur des titres du sous-groupe ATC pour – 84 K€
- Une baisse de valeur des titres FINOVAM pour – 1 128 K€
- Une hausse de valeur des titres SCI DU 36 pour + 54 K€
- L'entrée de la société EC-TECH dans le périmètre de consolidation + 801K€

La quote-part du groupe dans le résultat des entreprises mises en équivalence s'élève à -554 K€ contre 641 K€ au 31/12/2022.

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	ECART ACTIFS PASSIFS	Produits	Charges	Bénéfice / Perte	Part dans le résultat net des MEE
<b>2022</b>												
Finovam	50%	2 435	12 311	14 746	440	14 306	14 746	-	2 169	- 2 357	- 188	- 94
A&T Commerces (sous palier)	28%	2 433	48 295	50 728	4 851	45 877	50 728	-	3 980	- 2 056	1 924	538
Sci du 36	40%	478	13 352	13 830	2 115	11 715	13 830	-	890	- 422	468	187
Ader	18%								1 024	- 974	50	9
<b>Total</b>		<b>5 346</b>	<b>73 958</b>	<b>79 304</b>	<b>7 406</b>	<b>71 898</b>	<b>79 304</b>	<b>-</b>	<b>8 063</b>	<b>- 5 809</b>	<b>2 254</b>	<b>641</b>
<b>2023</b>												
Finovam	50%	1 222	11 163	12 385	146	12 239	12 385	-	1 600	- 2 650	- 1 050	- 526
A&T Commerces (sous palier)	28%	1 432	48 780	50 212	5 056	45 156	50 212	-	1 445	- 1 593	- 149	- 42
Sci du 36	40%	537	12 836	13 373	2 111	11 262	13 373	-	438	- 284	154	62
EC-TECH	40%	133	2 001	2 134	155	1 979	2 134	-	5	- 126	- 121	- 49
<b>Total</b>		<b>3 324</b>	<b>74 780</b>	<b>78 104</b>	<b>7 468</b>	<b>70 636</b>	<b>75 970</b>	<b>-</b>	<b>3 487</b>	<b>- 4 653</b>	<b>- 1 166</b>	<b>- 554</b>

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

Ils comprennent :

Actifs financiers évalués à la juste valeur en K€	31/12/2023	31/12/2022
Actions activité de portefeuille capital développement	93 040	98 414
Actions activité de portefeuille immobilier	8 142	7 118
TIAP - OC	12 202	11 571
Créances rattachées à des participations	2 057	2 659
Prêts (brut)	173	173
Autres immobilisations financières	38	41
<b>Total actifs financiers évalués à la juste valeur</b>	<b>115 652</b>	<b>119 976</b>

### 6.4.1 Les Actions

Variation de – 4 350 K€

Variations Titres	GRUPE IRD	CAPITAL DEVELOPPEMENT	IMMOBILIER	TOTAL
<b>SOLDE AU 31/12/2021</b>	<b>10 473</b>	<b>89 436</b>	<b>8 682</b>	<b>108 591</b>
Virements de postes à postes	6	1 572	- 6	1 572
Investissements	1 122	6 656	-	7 778
Désinvestissements	- 330	- 21 371	- 2 199	- 23 900
Variation de Juste Valeur	- 40	10 890	641	11 491
<b>SOLDE AU 31/12/2022</b>	<b>11 231</b>	<b>87 183</b>	<b>7 118</b>	<b>105 532</b>
Virements de postes à postes	- 53	- 822	25	- 850
Investissements	-	10 507	1 200	11 707
Désinvestissements	- 2 467	- 11 401	- 4	- 13 872
Variation de Juste Valeur	- 457	- 684	- 197	- 1 338
<b>SOLDE AU 31/12/2023</b>	<b>8 254</b>	<b>84 786</b>	<b>8 142</b>	<b>101 182</b>

## 6.4.2 Les Obligations Convertibles

Variation de + 631 K€

Variations Obligations	CAPITAL DEVELOPPEMENT	IMMOBILIER	TOTAL
SOLDE AU 31/12/2021	14 582	-	14 582
Virements de postes à postes		-	-
Investissements	3 809		3 809
Désinvestissements	- 4 035	-	- 4 035
Variation de Juste Valeur	- 2 785	-	- 2 785
SOLDE AU 31/12/2022	11 571	-	11 571
Virements de postes à postes		-	-
Investissements	2 912		2 912
Désinvestissements	- 1 121	-	- 1 121
Variation de Juste Valeur	- 1 160	-	- 1 160
SOLDE AU 31/12/2023	12 202	-	12 202

### 6.4.3 Les Comptes courants et autres créances

Variation de – 602 K€

Variations Créances	GROUPE IRD	CAPITAL DEVELOPPEMENT	IMMOBILIER	TOTAL
SOLDE AU 31/12/2021	-	2 394	1 986	4 380
Virements de postes à postes	-	-	-	-
Investissements	-	498	909	1 407
Désinvestissements	-	882	1 949	2 831
Variation de Juste Valeur	-	297	-	297
SOLDE AU 31/12/2022	-	1 713	946	2 659
Virements de postes à postes	-	-	-	-
Investissements	-	214	42	256
Désinvestissements	-	527	93	620
Variation de Juste Valeur	-	238	-	238
SOLDE AU 31/12/2023	-	1 162	895	2 057

#### 6.4.4 Les Prêts

Pas de variation

	GROUPE IRD	CAPITAL DEVELOPPEMENT	IMMOBILIER	TOTAL
SOLDE AU 31/12/2021	-	344	1	345
Virements de postes à postes	-	-	-	-
Investissements	-	-	-	-
Désinvestissements	-	171	1	172
Variation de Juste Valeur	-	-	-	-
SOLDE AU 31/12/2022	-	173	-	173
Virements de postes à postes	-	-	-	-
Investissements	-	-	-	-
Désinvestissements	-	-	-	-
Variation de Juste Valeur	-	-	-	-
SOLDE AU 31/12/2023	-	173	-	173

## 6.5 Autres actifs non courants

Le poste est essentiellement composé de 485 K€ chez Groupe IRD et de 135 K€ chez Forelog.

Autres actifs non courants	31/12/2023	31/12/2022
Immobilisations financières diverses (brut)	620	619
Immobilisations financières diverses (prov)	-	-
Total	620	619

## 6.6 Stocks, produits et services en cours

Cette rubrique reprend notamment les différents projets immobiliers pour 11 197 K€ chez IMMOBILIERES & TERRITOIRES.

La baisse pour 1 715 K€ concerne la sortie des terrains dans les programmes d'aménagements au cours de l'exercice 2023.

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.

Stocks	31/12/2023	31/12/2022
Stocks d'actifs immobilier (brut)	11 197	12 376
Total	11 197	12 376

Stocks	31/12/2023	31/12/2022
Stocks d'actifs immobilier (prov)	-	-
Total	-	-

## 6.7 Clients et comptes rattachés

Clients et comptes rattachés	31/12/2023	31/12/2022
Clients & comptes rattachés (brut)	5 785	3 798
Clients & comptes rattachés (prov)	122	95
<b>Total</b>	<b>5 663</b>	<b>3 703</b>

Les créances clients nettes sont essentiellement composées de créances sur le pôle immobilier soit 3 186 K€.

## 6.8 Autres actifs courants

Ils se décomposent comme suit :

Autres actifs courants	31/12/2023	31/12/2022
Créances fiscales et sociales	1 117	1 440
Charges constatées d'avance	657	378
Autres créances	2 260	3 860
<b>Total</b>	<b>4 034</b>	<b>5 678</b>

Les créances fiscales et sociales intègrent notamment des crédits de TVA liés aux opérations de construction au sein du pôle immobilier tandis que la hausse du poste autres créances provient de créances sur des cessions de lignes de l'activité de portefeuille sur le capital développement.

### 6.9 Actifs et passifs destinés à être cédés

ACTIF	31/12/2023	31/12/2022
Goodwill		
Autres immobilisations incorporelles		
Immobilisation corporelles		
Immeuble de placement	6 223	3 075
Participation par mise en équivalence		
Titres disponibles à la vente		
Abandon d'activité		
Autres actifs non courants		
Actifs d'impôts non courants		
<b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>6 223</b>	<b>3 075</b>
Clients et comptes rattachés		
Autres actifs courants		
Actif d'impôt courant		
Trésorerie et équivalent de trésorerie		
Comptes de régularisation de charges		
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>6 223</b>	<b>3 075</b>

Les actifs destinés à être cédés sont composés d'un immeuble AVENIR ET TERRITOIRES pour 6 223 K€.

## 6.10 Trésorerie et équivalent de trésorerie

Trésorerie et équivalent de trésorerie	31/12/2023	31/12/2022
Valeurs mobilières de placement (brut)	880	5 002
Banque	6 424	9 989
Trésorerie et équivalent de trésorerie	7 304	14 991
Découverts Bancaires	- 3	- 13
Trésorerie et équivalent de trésorerie du tableau de flux de trésorerie	7 301	14 978

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

## 6.11 Juste Valeur

### 6.11.1 Catégorie de juste valeur

	Niveau de JV	31/12/2023			31/12/2022		
		Valeur Brute d'achat	Différence d'estimation	Juste Valeur	Valeur Brute d'achat	Différence d'estimation	Juste Valeur
Immeubles	3	150 186	19 594	169 780	148 817	29 396	178 213
TIAP	3	108 412	7 240	115 652	101 519	18 458	119 977
VMP	1	880	-	880	5 002	-	5 002

Typologie de bien concerné	Juste Valeur retenu au 31/12/2023	Méthode d'évaluation	Données non observables clé	Relations existant entre données non observables clés et évaluation de la juste valeur
ACTIFS FINANCIERS	115 652	Multiple de l'EBIT (3)		Plus le multiple retenu est important plus la juste valeur estimée augmente
BUREAU	140 219	Capitalisation des loyers (1)	*Taux d'actualisation (entre 5,26% et 9,71%, moyenne de 6,97 %) * Loyers annuels (entre 22 K€ et 1 854 K€, moyenne pondérée à 442 K€)	Plus le taux d'actualisation est bas, plus la juste valeur estimée augmente.  Plus le loyer est élevé plus la juste valeur estimée augmente.
COMMERCE	218	Capitalisation des loyers (1)	*Taux d'actualisation (6,39%) *Loyers annuels (15 K€ )	Plus le loyer est élevé plus la juste valeur estimée augmente.
HABITATION	18 264	Prix de vente au m <sup>2</sup> (2)	*Prix de vente moyen "maison" (entre 1 646 € et 5 250 € le m <sup>2</sup> ) *Prix de vente moyen "appartement" (entre 4 444 € et 5 214 € le m <sup>2</sup> )	Plus le prix de vente au m <sup>2</sup> est élevé plus la juste valeur estimée augmente.
TERRAIN	11 079	Coût historique		

(1) Capitalisation loyer  
(2) Prix de vente m<sup>2</sup>  
(3) Multiple EBIT

### 6.11.2 Sensibilité des justes valeurs

Concernant les immeubles de placement, une variation du taux de rendement de + ou – 0,5 point fait varier leur Juste valeur des immeubles de + 11.8M€ à – 10.3M€.

## 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€	31/12/2022	Variations de périmètre	Virements de postes à postes	Dotations	Reprises	31/12/2023
Provisions pour risques > 1 an	-	-	-	50	-	50
Provisions pour charges > 1 an	242	-	-	-	-	242
Provisions indemnités de départ en retraite	258	-	71	134	100	221
<b>Provisions non courantes</b>	<b>500</b>	<b>-</b>	<b>71</b>	<b>184</b>	<b>100</b>	<b>513</b>
Provisions pour risques < 1 an	-	-	-	-	-	-
Provisions pour charges < 1 an	-	-	-	-	-	-
<b>Provisions courantes</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Les provisions et reprises pour indemnités de départ en retraite impactent les comptes à hauteur de 34 K€. La principale variation est liée aux dotations de provisions pour risques pour 50 K€.

## 6.13 Actifs et passifs d'impôts différés

Les Impôts différés portent sur les éléments suivants :

IMPOTS DIFFERES 31/12/2023	Actifs	Passifs	Net
Immeubles de placements		13 652	13 652
Actifs financiers à la juste valeur		570	570
Stocks	41		-41
Dérivés à la juste valeur		228	228
Loyers		176	176
IDR	55		-55
Activation des déficits	3 010		-3 010
Compensation	-3 068	-3 068	-
<b>Total</b>	<b>38</b>	<b>11 558</b>	<b>11 520</b>

Au 31 Décembre 2023, figurent dans les comptes des impôts différés passifs pour 11 558 K€ contre 38 K€ d'actifs soit un net de 11 520 K€. L'essentiel de ces impôts différés passifs portent sur les immeubles de placement pour 13 652 K€.

#### 6.14 Produits dérivés ayant une juste valeur positive

Le groupe IRD a couvert la majeure partie de ses emprunts à taux variable par un taux fixe sur une durée de 15 ans. Ces couvertures sont qualifiées de couverture de flux de trésorerie.

La juste valeur de ces instruments financiers entraîne la constatation d'un actif non courant de 912 K€ dans la présentation des comptes du Groupe IRD.

Société	Montant couvert	Durée de couverture	date d'échéance	Taux de couverture	Juste Valeur 31/12/2023 en K€	Juste Valeur 31/12/2022 en K€
SCI LES JARDINS D'EAU 1	7 310 K€	15 ans	12/05/2033	0,82%	568	910
SCI LES JARDINS D'EAU 2	11 600 K€	15 ans	12/05/2033	0,82%	344	554
Total					912	1 464

ACTIFS - PASSIFS	Niveau de JV	31/12/2023 Juste Valeur	31/12/2022 Juste Valeur
Swaps de taux d'intérêts utilisés comme couverture	2	912	1464

## 6.15 Échéancier des dettes

Echéancier des dettes financières en K€	31/12/2023				31/12/2022			
	Moins d' 1 an	1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Total	Moins d' 1 an	1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Total
Autres Emprunts Obligataires - Echéances	12 550			12 550	13 022	-	-	13 022
Emprunts auprès des établis. de crédit - échéances	5 706	27 803	21 557	55 066	5 516	22 123	31 298	58 937
Leasing & locations de biens - échéances				-	-	-	-	-
Dettes rattachées à des participations - échéances				-	-	-	-	-
Autres emprunts & dettes financières - échéances	23 281	6 702		29 983	19 226	13 957	-	33 183
<b>Sous total dettes financières</b>	<b>41 537</b>	<b>34 505</b>	<b>21 557</b>	<b>97 599</b>	<b>37 764</b>	<b>36 080</b>	<b>31 298</b>	<b>105 142</b>
Dépôts & cautionnements reçus - échéances		972		972	-	988	-	988
Fournisseur BPI	573			573	937	-	-	937
Découverts & soldes créditeurs de banque	3			3	12	-	-	12
<b>Total Dettes et autres passifs</b>	<b>42 113</b>	<b>35 477</b>	<b>21 557</b>	<b>99 147</b>	<b>949</b>	<b>988</b>	<b>-</b>	<b>107 079</b>

L'échéancier reprend les rubriques suivantes :

- Emprunts long-terme 49 360 K€
- Autres passifs non courants 8 247 K€
- Dettes financières courantes 41 540 K€

Les Autres passifs non courants se décomposent notamment de comptes courants bloqués pour 1 487 K€, de dépôts et cautionnements pour 972 K€ et de la part à plus d'un an du capital à libérer sur les fonds HUMANIS (2 664 K€), REBOOST (420 K€), FINOVAM 2 (1 600 K€), FE2T (750 K€), CATHAY 4 (111 K€), puis de dettes SOFARIS pour 573 K€.

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

DETTES FINANCIERES	IMMOBILIER	TOTAL
MONTANT INITIAL	95 957	95 957
PART EN TAUX FIXE	35 188 (1,20% à 4,70%)	35 188
PART EN TAUX VARIABLE	8 422 (EUR 3M +0,56% à EUR 3M +1,81%)	8 422
PART EN TAUX VARIABLE SWAPE	11 456 (EUR 3M+0,92%)	11 456
<b>CAPITAL RESTANT DU AU 31/12/2023</b>	<b>55 066</b>	<b>55 066</b>

#### 6.15.1 Lease Back

Le crédit-bail avait été conclu en 12/2010 sur une période de 15 ans à un taux variable. Ce dernier a fait l'objet d'un rachat anticipé en 12/2022.

### 6.16 Fournisseurs et compte rattachés

Fournisseurs et comptes rattachés	31/12/2023	31/12/2022
Fournisseurs & comptes rattachés	4 455	2 247
Dettes sur acquisition immo. incorp. & corp.	451	661
Total	4 906	2 908

### 6.17 Actif et Passif d'impôts courants

IMPOTS COURANTS	Actifs		Passifs	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Impôt courant (dont intégration fiscale)	625	6	225	964
Total	625	6	225	964

### 6.18 Autres Passifs Courants

Ce poste comprend notamment les éléments suivants :

En K€	31/12/2023	31/12/2022
-Dettes fiscales et sociales	2 760	2 131
-Autres dettes	2 451	5 648
-QP K non libéré sur titres	10 417	10 820
-Produits Constatés d'avance	3 260	2 804
Autres passifs courants	18 888	21 403

Sur les 10 417 K€ de quote-part non libérée sur titres :

- Chez GROUPE IRD SA : 300 K€ Cathay 3, 280 K€ Cap Croissance, 100 K€ Vives 2, 200 K€ Reboost, 162 K€ sur Cathay 1, 650 K€ Cap Entrepreneurs 2, 1 000 K€ sur FINOVAM 2, 3 000 K€ sur FE2T, 2 000 K€ sur GEI3 et 1 500 K€ sur CATHAY 4.
- Chez NORD CROISSANCE : 660 K€ concernent la part non libérée des titres détenus sur IRD ENTREPRENEURS
- Chez IRD GESTION : FE2T pour 148 K€ et FONDS OR Compartiment 2 pour 20 K€.

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

Les autres dettes sont composées principalement d'avances de la MEL sur les programmes d'aménagements pour 480 K€, de rétrocession de plus-value à la BPI pour 887K€ et de comptes courants en partenariat avec la CCI grand Lille pour 173 K€.

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

### 7.1 Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires 2023 se présente comme suit :

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022	Variation
Pôle Capital Investissement	2 543	2 372	7%
Pôle Immobilier	19 871	20 735	-4%
Pôle Conseil	1 720	1 429	20%
GROUPE IRD	292	50	484%
<b>Chiffre d'affaires consolidé</b>	<b>24 426</b>	<b>24 586</b>	<b>-1%</b>
<i>(à périmètre constant)</i>	<i>24 426</i>	<i>24 586</i>	<i>-1%</i>

Le Chiffre d'affaires est en baisse de 1% sur l'année 2023 pour se porter à 24 425 K€ et cela avec un périmètre constant.

#### Pôle Capital Investissement :

Au 31 Décembre 2023, le groupe IRD était présent au capital de 171 participations actives pour 76.5 M€ investis auxquelles il faut ajouter les

participations au travers des FPCI dont le GROUPE IRD est souscripteur, et généralement animateur en région Hauts de France non repris ci-dessus

Le chiffre d'affaires du pôle capital investissement s'établit à 2 543 K€ (+ 7%). La hausse du chiffre d'affaires provient d'une augmentation des commissions de gestion en lien avec le FE2T.

**Pôle Immobilier :**

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

Le Chiffre d'Affaires immobilier atteint 19 870 K€ contre 20 735 K€ en 2022 soit une baisse de 4 %.

- Le CA foncier s'élève à 13,0 M€ contre 12,3 M€ la période précédente, soit une hausse de +0,7 M€ (+6%) qui n'appelle pas de remarques particulières
- Le CA Promotion ressort à 5,6 M€ contre 5,3 M€ l'an dernier, soit une hausse qui s'explique par la commercialisation par Immobilière et Territoire de Métrologie et Petite Forêt. L'exercice précédent avait été marqué par la cession du terrain Sartel et d'une tranche du programme Napoléon.
- Le CA Aménagement ressort à 1,4 M€ contre 3,1 M€ l'an dernier, correspond à la commercialisation (chez Aménagement Halluin) du terrain aménagé de Halluin.

**Pôle Conseil :**

Le Chiffre d'Affaires du pôle conseil est de 1 720 K€, dont 506K€ lié à la structure IRD SOLUTIONS et 1 214 K€ pour IRD M&A contre 1 429 K€ en 2022. Il est en hausse de 20 % par rapport à 2022.

## 7.2 Résultat de l'activité de portefeuille

Résultat de l'activité de portefeuille 31/12/23	CAPITAL INVESTISSEMENT		CONSEIL		IMMOBILIER		GROUPE IRD		TOTAL	
	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22
VARIATION JV IMMOBILIER					- 6 407	- 946			- 6 407	- 946
PLUS VALUE REALISEE	5 197	3 304	- 1		257	1 166	1 008	- 80	6 461	4 388
VARIATION JV TIAP	- 2 081	7 810			- 197	641	- 457	- 40	- 2 735	8 410
REVENUS DES CREANCES TIAP	1 134	2 033			421	208			1 555	2 241
GARANTIE OSEO	1 016	- 206							1 016	- 206
<b>TOTAL</b>	<b>5 266</b>	<b>12 941</b>	<b>- 1</b>	<b>-</b>	<b>- 5 926</b>	<b>1 069</b>	<b>551</b>	<b>- 120</b>	<b>- 110</b>	<b>13 887</b>

## 7.3 Autres produits opérationnels

	31/12/2023	31/12/2022
Autres Produits opérationnels	731	1 714

Au 31/12/2022 les autres produits opérationnels étaient marqués par une production immobilisée de 0.7 M€ chez Immobilière et Territoires suite au transfert de stock vers les immeubles de placement pour l'ensemble d'Herlies. Cette production compense une charge de variation de stocks présentée au poste Achats.

#### 7.4 Autres achats et charges externes

	31/12/2023	31/12/2022	Variation
Production stockée	- 1 715	- 2 367	652
Variation stocks actifs immobiliers	- 518	3 314	- 3 832
Achats non stockés	85	66	19
Sous-traitance générale	1 530	1 498	32
Locations, entretien & assurances	1 995	1 880	115
Honoraires, prestations extérieures	2 177	2 242	- 65
Transports, déplacements & réceptions	186	133	53
Frais postaux & de télécommunications	26	28	- 2
Services bancaires	52	106	- 54
Autres Achats & Charges externes	242	247	- 5
Achats d'actifs immobiliers	5 347	2 270	3 077
Autres achats et charges externes	12 837	14 152	- 1 315

Retraité des activités d'aménagements, les autres achats et charges externes sont stables pour s'établir à 6.3 M€ contre 6.2 M€ sur 2022.

#### 7.5 Charges de personnel

##### - Charges de personnel

	31/12/2023	31/12/2022	Variation
Salaires & traitements	4 963	4 326	637
Charges sociales	2 346	2 049	297
Charges de personnel	7 309	6 375	934

Les Charges du personnel sont en hausse de 934 k€ par rapport à 2022 en lien avec le renforcement des équipes opérationnelles sur les branches immobilière, conseil et capital développement.

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

Président du Conseil d'Administration depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2020 M. Jean-Pierre LETARTRE a perçu, au titre de 2023, la rémunération brute de 150 K€ et une prime exceptionnelle de 135K€. Il percevra également sa rémunération d'Administrateur.

Directeur Général, Monsieur Thierry DUJARDIN :

Directeur Général depuis le 17 avril 2018, M. Thierry DUJARDIN a perçu, au titre de son mandat, une rémunération brute annuelle de 160 K€, une prime exceptionnelle de 72K €, assorti d'une garantie d'indemnisation à hauteur d'une année de rémunération brute en cas de rupture sans juste motif dudit mandat de Directeur Général. La Société prendra à sa charge :

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

#### 7.6 Impôts, taxes et versements assimilés

	31/12/2023	31/12/2022	Variation
Impôts & taxes s/ rémunérations	154	153	1
Autres impôts & taxes	1 921	1 861	60
Impôts, taxes et versements assimilés	2 075	2 014	61

#### 7.7 Provisions

	31/12/2023	31/12/2022	Variation
Dotations aux Provisions	-1	89	90

## 7.8 Amortissements

	31/12/2023	31/12/2022	Variation
Dotations aux Amortissements	-37	-19	18

## 7.9 Autres charges opérationnelles

	31/12/2023	31/12/2022	Variation
Autres Charges opérationnelles	321	1 004	-683

Ce poste reprend principalement :

- - 294 K€ de rétrocession de marge à la MEL sur le projet Halluin
- 221 K€ de jetons de présence
- 374 K€ d'annulation de frais d'établissement

## 7.10 Produits Financiers

	31/12/2023	31/12/2022	Variation
Plus ou moins value de cessions	-	-	-
Variation Juste Valeur VMP	-	-	-
Revenus des VMP	119	8	111
Revenus des prêts et autres créances	317	13	304
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	437	21	416

## 7.11 Charges Financières

	31/12/2023	31/12/2022	Variation
Charges Financières	2 757	1 667	1 090

## 7.12 Impôts sur les sociétés

La charge d'impôt comprend :

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

	31/12/2023	31/12/2022	Variation
Impôt exigible	870	1 447	- 577
Impôts différés générés	- 1 446	- 119	- 1 327
Impôts	- 577	1 327	- 1 904

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

Au 31/12/2023, le périmètre est composé des sociétés suivantes : IRD IMMO – IRD M&A – FONCIERE DE LA PILATERIE – IMMOBILIERE ET TERRITOIRES – FORELOG – AMENAGEMENT ET TERRITOIRES HERLIES – AMENAGEMENT ET TERRITOIRES HALLUIN – IRD SOLUTIONS – CRECHES ET ENTREPRISES.

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

Le groupe comptabilise la CVAE et la CFE en charges opérationnelles.

Preuve d'impôt global 31/12/2023	BASE	IS	Incidence sur le taux d'impôt	Preuve d'impôt global 31/12/2022	BASE	IS	Incidence sur le taux d'impôt
Résultat net des sociétés intégrées	723 522			Résultat net des sociétés intégrées	13 739 341		
Impôt exigible	870 244			Impôt exigible	1 446 593		
Impôts différés	-1 446 889			Impôts différés	-119 487		
<b>Base taxable</b>	<b>146 877</b>	<b>36 719</b>	<b>25,00%</b>	<b>Base taxable</b>	<b>15 066 447</b>	<b>3 766 612</b>	<b>25,00%</b>
Différences permanentes	-	18 119	-0,12%	Différences permanentes	-	1 510 368	-10,02%
Ecritures conso sans incidence d'impôt	-	342 668	-2,27%	Ecritures conso sans incidence d'impôt	-	50 861	-0,34%
Ecritures conso avec incidence d'impôt	-	-	0,00%	Ecritures conso avec incidence d'impôt	-	-	0,00%
Impact des déficits		72 190	0,48%	Impact des déficits		59 714	0,40%
Intégration fiscale		18 845	0,13%	Intégration fiscale		47 540	0,32%
Crédit d'impôt	-	15 384	-0,10%	Crédit d'impôt	-	14 984	-0,10%
Incidence des différences de taux	-	328 252	-2,18%	Incidence des différences de taux	-	970 549	-6,44%
Impact changement de taux			0,00%	Impact changement de taux			0,00%
Autres		25	0,00%	Autres			0,00%
<b>IS comptabilisé</b>		<b>-576 644</b>	<b>-392,60%</b>	<b>IS comptabilisé</b>		<b>1 327 104</b>	<b>8,81%</b>

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

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

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

Résultat par action	31/12/2023	31/12/2022
Résultat de la Période	15	8 540
Actions Ordinaires (en milliers)	2 903	2 903
Actions Auto-détenues (en milliers)		
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	2 903	2 903
<b>Résultat par action</b>	<b>0,01</b>	<b>2,94</b>
Résultat de la Période	15	8 540
Actions Ordinaires (en milliers)	2 903	2 903
Actions Auto-détenues (en milliers)		
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	2 903	2 903
Options d'achats et de souscription		
<b>Résultat dilué par action</b>	<b>0,01</b>	<b>2,94</b>

#### 7.14 Location simple

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

En K€	Loyers à percevoir	
	31/12/2023	31/12/2022
A moins d'un an	6 326	7 576
Entre un an et cinq ans	11 008	17 069
A plus de cinq ans	284	548
<b>Total</b>	<b>17 617</b>	<b>25 193</b>

### **7.15 Transactions avec les parties liées.**

Le groupe a conclu avec un actionnaire « le GIPEL » un accord portant sur un compte courant de 1 487 K€ sur la société GROUPE IRD. La charge d'intérêts de ce compte courant s'élève à 59 K€ en 2023 contre 16 K€ en 2022.

La société GROUPE IRD facture la sous-location de l'ensemble immobilier « Entreprises et Cités » à la société RESALLIANCE SERVICES, filiale de l'actionnaire RESALLIANCE SA. Cette sous-location a généré 1 936 K€ de chiffre d'affaires sur 2023 contre 1 834 K€ en 2022.

GROUPE IRD a émis 9.55 M€ d'obligations auprès de ces actionnaires GIPEL, Emploi et Handicap, MEDEF Lille Métropole et Alliance Emploi au taux de 2.25% sur une durée de 5 ans, ces obligations ont généré 229 K€ d'intérêts dans les comptes consolidés en 2023 contre 215K€ en 2022.

Il existe depuis le 1er janvier 2018 des conventions de prestations administratives, informatiques, ressources humaines, paie et communication entre GROUPE IRD et ses filiales, et RESALLIANCE SERVICES. Ces conventions ont impacté les comptes pour un montant de 1 946 K€ au 31 décembre 2023 contre 1 728 K€ en 2022.

### **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
AVENIR & TERRITOIRES	11 111	Hypothèques sur bâtiments
FORELOG	612	Caution GROUPE IRD, nantissement titres, promesses d'hypothèques et privilèges de prêteur de deniers
SCI BUREAUX DU SART	20 767	Hypothèques, Caution Groupe IRD, Avenir et Territoires et Batixis
IMMOBILIERE ET TERRITOIRES	1 290	Hypothèques sur bâtiments
FONCIERE LA PILATERIE	952	Hypothèque sur bâtiment
JARDIN D'EAU 1	6 642	Hypothèque sur bâtiment
JARDIN D'EAU 2	4 814	Hypothèque sur bâtiment
CRECHES ET ENTREPRISES	926	Hypothèques sur bâtiments
EPHIMMO	6 485	Hypothèques sur bâtiments
SCI FIMMO 2007	1 467	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 six lignes de tirage pour un montant global de 23 000 K€, ratio dettes financières nettes / capitaux propres conso < 90% ; au 31 décembre 2023, ce ratio s'élève à 35.01 %. (Les Obligations émises 9 550 K€ et les comptes courants bloqués 1487 K€ figurent dans le calcul des capitaux propres consolidés)
  - Des emprunts FORELOG dont le capital restant dû représente 612 K€, ratio valeur d'actifs de FORELOG en cours > 140% ; au 31 décembre 2023, ce ratio s'élève à 345 %.
  - Un emprunt AVENIR ET TERRITOIRES dont le capital restant dû représente 24 K€, ratio dettes financières nettes / capitaux propres conso AVENIR ET TERRITOIRES < 350% ; au 31 décembre 2023, ce ratio s'élève à 86.21 %

#### 7.16.2 Engagements reçus :

Des lignes de crédit pour un montant global de 40 000 K€ ont été mises en place sur l'année 2021. Au 31 Décembre 2023, elles ont été utilisées à hauteur de 23 000 K€.

## 8 INFORMATIONS EN MATIERE D'ANALYSE SECTORIELLE

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

ACTIF 31/12/2023 en K€	TOTAL ACTIVITE	CAPITAL INVESTISSEMENT	CONSEIL	IMMOBILIER	IRD
Goodwill	391	-	391	-	-
Autres Immobilisations incorporelles	156	20	136	-	-
Immeubles de placement	169 780	-	-	169 780	-
Autres Immobilisations corporelles	240	77	16	52	94
Titres évalués par mise en équivalence	15 936	5 934	801	9 201	-
Actifs financiers évalués à la juste valeur	115 652	98 361	-	9 037	8 254
Impôts différés actifs	38	5	10	23	0
Produits dérivés ayant une juste valeur positive	912	-	-	912	-
Autres actifs non courants	620	-	-	135	486
<b>ACTIF NON COURANT</b>	<b>303 725</b>	<b>104 397</b>	<b>1 354</b>	<b>189 139</b>	<b>8 834</b>
Stock, produits et services en cours	11 197	-	-	11 197	-
Clients et comptes rattachés	5 663	1 298	310	3 185	870
Autres actifs courants	4 034	1 356	95	2 162	421
Actifs destinés à être cédés	6 223	-	-	6 223	-
Trésorerie et équivalent de trésorerie	7 304	5 117	241	1 286	660
Impôts Courants	625	11	-	-	614
<b>ACTIF COURANT</b>	<b>35 046</b>	<b>7 781</b>	<b>646</b>	<b>24 053</b>	<b>2 566</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>338 770</b>	<b>112 178</b>	<b>2 000</b>	<b>213 192</b>	<b>11 400</b>

ACTIF 31/12/2022 en K€	TOTAL ACTIVITE	CAPITAL INVESTISSEMENT	CONSEIL	IMMOBILIER	IRD
Goodwill	391	-	391	-	-
Autres Immobilisations incorporelles	152	16	136	-	-
Immeubles de placement	178 213	-	-	178 213	-
Autres Immobilisations corporelles	209	58	4	52	95
Titres évalués par mise en équivalence	16 292	7 062	-	9 230	-
Actifs financiers évalués à la juste valeur	119 977	100 659	-	8 087	11 231
Impôts différés actifs	78	31	13	28	6
Produits dérivés ayant une juste valeur positive	1 464	-	-	1 464	-
Autres actifs non courants	619	-	-	133	485
<b>ACTIF NON COURANT</b>	<b>317 394</b>	<b>107 825</b>	<b>544</b>	<b>197 207</b>	<b>11 818</b>
Stock, produits et services en cours	12 376	-	-	12 376	-
Clients et comptes rattachés	3 703	439	296	2 388	581
Autres actifs courants	5 678	2 422	68	2 858	330
Actifs destinés à être cédés	3 075	-	-	3 075	-
Trésorerie et équivalent de trésorerie	14 991	9 518	115	3 222	2 136
Impôts Courants	6	-	-	6	-
<b>ACTIF COURANT</b>	<b>39 829</b>	<b>12 379</b>	<b>479</b>	<b>23 925</b>	<b>3 047</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>357 224</b>	<b>120 204</b>	<b>1 022</b>	<b>221 132</b>	<b>14 865</b>

<b>PASSIF 31/12/23 en K€</b>	<b>TOTAL ACTIVITE</b>	<b>CAPITAL INVESTISSEMENT</b>	<b>CONSEIL</b>	<b>IMMOBILIER</b>	<b>IRD</b>
Capital souscrit	44 276	-	-	-	44 276
Primes d'émission	13 735	-	-	-	13 735
Réserves	68 657	37 973	- 1 152	42 721	- 10 885
Résultat	15	2 386	- 269	1 161	- 3 262
<b>Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société</b>	<b>126 683</b>	<b>40 359</b>	<b>- 1 421</b>	<b>43 882</b>	<b>43 864</b>
Réserves Minoritaires Instruments dérivés	76 697	41 329	-	35 368	-
Résultat des participations ne donnant pas le contrôle	154	111	-	43	-
<b>Capitaux Propres</b>	<b>203 534</b>	<b>81 799</b>	<b>- 1 421</b>	<b>79 293</b>	<b>43 864</b>
Emprunts long-terme	49 360	-	-	49 360	-
Produits dérivés ayant une juste valeur négative	-	-	-	-	-
Provisions non courantes	513	21	91	300	101
Impôts différés passifs	11 558	-	-	11 558	-
Autres passifs non courants	8 247	5 677	-	972	1 598
<b>Passif non courant</b>	<b>69 678</b>	<b>5 698</b>	<b>91</b>	<b>62 191</b>	<b>1 699</b>
Fournisseurs et comptes rattachés	4 906	367	104	4 064	371
Impôts Courants	225	-	-	225	-
Dettes financières courantes	41 540	-	-	5 835	35 706
Autres passifs courants	18 887	24 315	3 225	61 585	- 70 239
<b>Passif Courant</b>	<b>65 558</b>	<b>24 682</b>	<b>3 330</b>	<b>71 709</b>	<b>34 163</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>338 770</b>	<b>112 178</b>	<b>2 000</b>	<b>213 192</b>	<b>11 400</b>

PASSIF 31/12/22 en K€	TOTAL ACTIVITE	CAPITAL INVESTISSEMENT	CONSEIL	IMMOBILIER	IRD
Capital souscrit	44 275	-	-	-	44 275
Primes d'émission	13 185	-	-	-	13 185
Réserves	65 326	27 960	- 1 018	39 848	- 1 464
Résultat	8 540	6 392	- 141	5 156	- 2 867
Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société	131 326	34 351	- 1 159	45 004	53 129
Réserves Minoritaires Instruments dérivés	74 039	40 342	-	33 697	-
Résultat des participations ne donnant pas le contrôle	5 840	3 932	-	1 908	-
Capitaux Propres	211 205	78 626	- 1 159	80 609	53 129
Obligations	-	-	-	-	-
Emprunts long-terme	53 421	-	-	53 421	-
Produits dérivés ayant une juste valeur négative	-	-	-	-	-
Provisions non courantes	500	123	50	301	26
Impôts différés passifs	13 164	-	-	13 164	-
Autres passifs non courants	15 882	12 591	-	988	2 303
Passif non courant	82 968	12 714	50	67 874	2 329
Fournisseurs et comptes rattachés	2 908	421	87	1 966	434
Impôts Courants	964	127	-	81	756
Dettes financières courantes	37 776	-	-	6 089	31 687
Provisions courantes	-	-	-	-	-
Autres passifs courants	21 403	28 316	2 045	64 513	- 73 471
Passif Courant	63 051	28 864	2 131	72 649	- 40 593
TOTAL PASSIF	357 224	120 204	1 022	221 132	14 865

Compte de Résultat 31/12/23 en K€	TOTAL ACTIVITE	CAPITAL INVESTISSEMENT	CONSEIL	IMMOBILIER	IRD
Chiffre d'affaires	24 426	2 543	1 720	19 870	292
Résultat de l'activité de portefeuille	- 110	5 266	- 1	- 5 926	551
Autres Produits opérationnels	731	298	12	387	33
<b>TOTAL PRODUITS OPERATIONNELS</b>	<b>25 047</b>	<b>8 107</b>	<b>1 732</b>	<b>14 331</b>	<b>877</b>
Autres achats et charges externes	- 12 837	- 2 170	- 631	- 8 641	- 1 394
Charges de personnel	- 7 309	- 2 520	- 1 445	- 1 267	- 2 077
Impôts, taxes et versements assimilés	- 2 075	- 440	- 19	- 1 569	- 47
Dotations aux Provisions	- 1	189	- 51	- 42	- 96
Dotations aux Amortissements	- 37	15	- 3	- 13	- 6
Autres Charges opérationnelles	- 321	- 67	272	- 649	122
<b>TOTAL CHARGES OPERATIONNELLES</b>	<b>- 22 580</b>	<b>- 5 023</b>	<b>- 1 879</b>	<b>- 12 181</b>	<b>- 3 497</b>
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>2 467</b>	<b>3 084</b>	<b>- 146</b>	<b>2 149</b>	<b>- 2 620</b>
Produits Financiers	437	90	-	347	-
Charges Financières	- 2 757	-	-	- 1 511	- 1 246
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>- 2 320</b>	<b>90</b>	<b>-</b>	<b>- 1 164</b>	<b>- 1 246</b>
Part dans le résultat net des MEE	- 554	- 525	- 49	20	-
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>- 407</b>	<b>2 649</b>	<b>- 195</b>	<b>1 005</b>	<b>- 3 866</b>
Impôts	577	- 152	- 74	198	604
Résultat des activités destinées à être cédées	-	-	-	-	-
<b>RESULTAT DE LA PERIODE</b>	<b>169</b>	<b>2 497</b>	<b>- 269</b>	<b>1 204</b>	<b>- 3 262</b>
Participations ne donnant pas le contrôle	154	111	-	43	-
<b>Résultat des propriétaires de la société</b>	<b>15</b>	<b>2 386</b>	<b>- 269</b>	<b>1 161</b>	<b>- 3 262</b>

Compte de Résultat 31/12/22 en K€	TOTAL ACTIVITE	CAPITAL INVESTISSEMENT	CONSEIL	IMMOBILIER	IRD
Chiffre d'affaires	24 586	2 372	1 429	20 735	50
Résultat de l'activité de portefeuille	13 887	12 940	- 1	1 068	- 121
Autres Produits opérationnels	1 714	74	6	1 320	314
<b>TOTAL PRODUITS OPERATIONNELS</b>	<b>40 187</b>	<b>15 387</b>	<b>1 434</b>	<b>23 123</b>	<b>243</b>
Autres achats et charges externes	- 14 152	- 1 771	- 467	- 9 920	- 1 995
Charges de personnel	- 6 375	- 2 176	- 1 315	- 1 055	- 1 829
Impôts, taxes et versements assimilés	- 2 014	- 405	- 16	- 1 541	- 52
Dotations aux Provisions	89	12	4	78	- 5
Dotations aux Amortissements	- 19	- 10	- 2	- 3	- 4
Autres Charges opérationnelles	- 1 004	- 499	- 267	- 1 420	- 648
<b>TOTAL CHARGES OPERATIONNELLES</b>	<b>- 23 476</b>	<b>- 4 850</b>	<b>- 1 528</b>	<b>- 13 861</b>	<b>- 3 236</b>
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>16 711</b>	<b>10 536</b>	<b>- 94</b>	<b>9 262</b>	<b>- 2 993</b>
Produits Financiers	22	8	-	13	-
Charges Financières	- 1 667	-	-	- 1 143	- 524
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>- 1 645</b>	<b>8</b>	<b>-</b>	<b>- 1 129</b>	<b>- 524</b>
Part dans le résultat net des MEE	641	- 85	-	725	-
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>15 707</b>	<b>10 459</b>	<b>- 94</b>	<b>8 858</b>	<b>- 3 517</b>
Impôts	- 1 327	- 136	- 47	- 1 794	650
Résultat des activités destinées à être cédées	-	-	-	-	-
<b>RESULTAT DE LA PERIODE</b>	<b>14 380</b>	<b>10 324</b>	<b>- 141</b>	<b>7 064</b>	<b>- 2 867</b>
Participations ne donnant pas le contrôle	5 840	3 932	-	1 908	-
<b>Résultat des propriétaires de la société</b>	<b>8 540</b>	<b>6 392</b>	<b>- 141</b>	<b>5 156</b>	<b>- 2 867</b>

## 9 HONORAIRES COMMISSARIAT AUX COMPTES

Honoraires CAC 31/12/2023 en K€	Total	KPMG	Aequitas	Grant Thornton
CAC IRD	128	68	0	60
CAC filiales	128	68	16	44
Honoraires autres diligences liés à CAC IRD	-			
Honoraires autres diligences liés à CAC Filiales	-			
Autres prestations rendues par les CAC ou leur réseau juridique, fiscal, social IRD	-			
Autres prestations rendues par les CAC ou leur réseau juridique, fiscal, social Filiales	-			
<b>Total</b>	<b>256</b>	<b>136</b>	<b>16</b>	<b>104</b>