

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 2025
INCLUANT LE RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE**

**A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU 29 JUIN 2026**

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 2025, 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 2025 AU SEIN DE LA SOCIETE

Principaux événements 2025

- Première cession réalisée sur le fonds IRD ENTREPRENEURS avec un TRI supérieur à 30 %, ce qui a permis de rembourser 32 % du nominal appelé de nos souscripteurs.
- Première cession partielle sur le fonds FE2T permettant de restituer aux souscripteurs 13 % des fonds appelés (multiple de 2 en 24 mois),
- Deux premiers investissements réalisés par NORD CREATION à hauteur de 1,7 M€ sur la poche de 3 M€ réservée aux projets de startups industrielles,
- Poursuite de la levée de fonds d'IRD ENTREPRENEURS 2 qui atteint 19,1 M€ au 31 décembre 2025. Le portefeuille d'IRD ENTREPRENEURS 2 est composé de 6 participations fin 2025.
- Lancement de la plateforme ZEI qui recueillera les informations ESG des participations pour faciliter l'analyse et le déploiement par RSE INSIDE.

- Finalisation de la capitalisation d'AVENIR ET TERRITOIRES IV et réduction de participation de Groupe IRD dans cette structure de 23,6% à 11,8%
- Définition et déploiement du projet stratégique « VISION 2030 » au niveau du Groupe
- Renouvellement des lignes de tirage à hauteur de 50 M€ et émissions obligataires pour 6 M€.

Mandats sociaux :

Sur l'exercice 2025, sont intervenus deux changements de représentant permanent d'Administrateurs :

- Monsieur Gérard MEAUXSOONE a été désigné représentant permanent de l'Association GIPEL, elle-même Administratrice, en remplacement de Monsieur Patrick MALBRANQUE,
- Monsieur Arnaud COUSIN a été désigné représentant permanent de l'Association ENTREPRISES ET CITES, elle-même Administratrice, en remplacement de Monsieur Gérard MEAUXSOONE.

1 – 2 – GROUPE IRD – FONDS ET ACTIFS SOUSCRITS OU DETENUS EN DIRECT

Souscripteurs de fonds			
	Engagement brut	Montant non libéré	Juste Valeur
FCPR CATHAY CAPITAL 1 (*)	902 910 €	161 700 €	202 125 €
FCPR CATHAY CAPITAL 3 (*)	299 991 €	254 991 €	868 500 €
FCPR CATHAY CAPITAL 4	5 014 251 €	457 000 €	4 632 600 €
CAP CROISSANCE (*)	280 000 €	280 000 €	1 042 120 €
CAP ENTREPRENEURS 2	2 310 000 €	210 000 €	2 510 460 €
CAP ENTREPRENEURS 3	1 200 000 €	1 008 000 €	1 200 000 €
GEI 2	0 €	0 €	5 490 600 €
GEI 3	5 000 000 €	475 000 €	4 368 950 €
HUMANIS CROISSANCE HAUTS-DE-France (*)	3 350 000 €	2 664 000 €	3 445 760 €
REBOOST	1 000 000 €	396 000 €	855 780 €
VIVES II	1 252 993 €	0 €	976 400 €
FINOVAM 2	3 871 802 €	2 000 000 €	3 346 000 €
FE2T	11 467 606 €	3 060 000 €	13 077 240 €
TOTAL	35 949 553 €	10 966 691 €	42 016 535 €

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

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

Le détail du reporting de ces fonds seront transmis en marge de ce rapport.

A ce jour, il reste à libérer (nets des fonds en gestion extinctive) : 7,6 M€

CAP CROISSANCE (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 3 lignes en portefeuille pour un montant investi de 4,9 M€. A date, le multiple souscripteur est de 1,79 avec un multiple de 2,36 sur les cessions réalisées.

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

Engagement de 33 M€ - L'engagement du Groupe IRD est de 2,9 M€ (9,09 % du fonds).

Le fonds a réalisé un investissement pour 3,1 M€ et deux réinvestissements pour 0,6 M€ sur l'année 2025.

L'Actif Net au 31/12/2025 est de 27,3 M€. Le fonds a été appelé à hauteur de 93 % et a réalisé 13 investissements (10 en portefeuille et 3 cessions). La période d'investissement du fonds s'est terminée le 18/02/2025.

Sur l'année 2025, le FPCI a enregistré 10 M€ de proceeds par 2 cessions totales pour 9,7 M€

Trois participations sont en co-investissement avec des fonds gérés par IRD INVEST.

Au 31.12.2025, le multiple souscripteur est de 1,43 sur le portefeuille avec un multiple de 2,44 sur les cessions réalisées.

CAP ENTREPRENEURS 3 (géré par UI INVESTISSEMENTS et animé par IRD INVEST en HdF) – millésime 2025

Engagement de 16,4 M€ appelé à hauteur de 16 %. L'engagement du Groupe IRD est de 1,2 M€ (7,32 % du fonds).

Il a été porté à 3,2 M€ début 2026, conformément à l'accord initial du Conseil d'Administration, le fonds ayant passé le cap de 30 M€ d'engagements, à la suite de l'arrivée de nouveaux souscripteurs, notamment BPI France.

Le fonds a réalisé une 1^{ère} opération pour 2,2 M€ en co-investissement avec IRD Entrepreneurs 2 géré par IRD INVEST.

L'Actif Net au 31/12/2025 est de 2,3 M€.

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

Montant du fonds : 67 M€.

Sur les 17 lignes de participations que comportait ce fonds, 16 ont été cédées avec un multiple de 3,24. La dernière participation devrait être cédée en 2026 avec une liquidation du fonds permettant une distribution globale de 1,2 M€ pour les souscripteurs. A date, le multiple souscripteur est de 2,18.

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

Montant du fonds 227 M€.

Au 31 décembre 2025, le Fonds a réalisé 17 investissements pour 213 M€. Les fonds investis par IRD ont été intégralement remboursés. Il reste 6 lignes en portefeuille.

Au 31/12/2025, le potentiel de résultat pour le GROUPE IRD est de 0,6 M€ pour un multiple souscripteur à date à 1,48.

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 et en Amérique du Nord sur des opérations de capital développement avec des tickets de 15 à 20 M€. Il se concentre sur les soins de santé et le bien-être, les services et technologies B2B et les consommateurs (biens, services et éducation).

Le rythme d'investissement de Cathay Smallcap IV est satisfaisant avec 12 investissements pour 194,8 M€ depuis sa création dont 2 en 2025. Au 31/12/2025, le portefeuille était composé de 11 sociétés pour un montant de 182 M€.

L'investissement de GROUPE IRD dans ce fonds est de 5 M€ dont 4,6 M€ ont été versés. L'objectif de multiple souscripteur est supérieur à 2 à terme.

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 regroupe des familles entrepreneuriales et des investisseurs bancaires et institutionnels. 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. 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.

En 2025, 3 opérations ont été décaissées pour 9,3 M€ et son actif est composé de 8 participations pour un engagement de 54,6 M€ soit 74,5 % du MTS.

Le FE2T a réalisé également sa 1^{ère} cession d'actif générant 16 M€ de proceeds permettant de réinvestir la plus-value générée (8 M€) et de distribuer aux souscripteurs, début 2026, 12 % du montant appelé.

FINOVAM 2 (géré par FINOVAM GESTION, dont l'IRD est actionnaire à hauteur de 32 %) – millésime 2021

Montant du fonds 14 M€.

Fonds d'amorçage successeur de FINOVAM avec pour souscripteurs, outre GROUPE IRD, le Conseil Régional Hauts de France, Finorpa et Picardie Avenir.

Sur 2025, FINOVAM 2 a décaissé 5 opérations pour 0,95 M€. Son portefeuille était constitué de 16 participations pour un montant investi depuis l'origine de 5,2 M€ (les fonds appelés représentent 50 % du MTS, niveau faible au terme de 4 ans)

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

Montant du fonds : 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 remboursés.

Une cession est intervenue en 2025 et plusieurs participations sont sous mandat de recherche de sortie. Néanmoins, les sorties de portefeuille en 2025 sont inférieures aux prévisions initiales

A fin 2025, le portefeuille comportait 8 participations pour 43,2 M€ investis. Le multiple souscripteur projeté est de 1,9

GEI 3 (géré par POINCARE GESTION) – millésime 2021

Montant du fonds : 125,4 M€.

Depuis son lancement en juillet 2021, 16 investissements ont été réalisés pour 101,4 M€, dont 2 opérations sur l'année 2025. Un redressement judiciaire a été enregistré sur une ligne importante du portefeuille, générant une baisse de la valeur liquidative pour les souscripteurs

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€

Sur le montant versé par IRD soit 2,3 M€, 1,65 M€ ont été remboursés.

REBOOST (géré par 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.

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).

La période d'investissement a été prolongée pour se terminer le 02 août 2026.

Au 31 décembre 2025, le fonds a appelé 60,4 % du MTS.

Depuis le lancement de REBOOST, 9 investissements ont été réalisés pour un montant d'investissements de 10,7 M€.

VIVES II (géré par SOPARTEC) – millésime 2011

Montant du fonds : 42,8 M€.

Depuis son lancement en septembre 2011, 17 investissements ont été réalisés pour 34,18 M€. 10 cessions ont été réalisées dont 3 liquidations.

Il reste en portefeuille 7 participations pour 17,3 M€. L'actif net au 31/12/2025 est de 20,9 M€.

Investissements		
	Engagement initial	Montant versé
Immeuble Entreprises et Cités	25 324 066 €	24 590 000 €
TOTAL	25 324 066 €	24 590 000 €

Une évaluation par un expert indépendant a été réalisée en décembre 2025.

1 – 3 – SYNTHÈSE DES ACTIVITÉS DE CAPITAL INVESTISSEMENT

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

Structures filialisées ou FPCI :

- Sous animation IRD: Side Invest
- Sous gestion d'IRD INVEST : Nord Création (capital risque), Nord Croissance, IRD Entrepreneurs et IRD Entrepreneurs 2 (capital développement) et FE2T (capital transformation)
- Sous gestion de Finovam Gestion (dont le GROUPE IRD est actionnaire à hauteur de 32 %) : Finovam 1 et Finovam 2 (capital amorce)

Partenariats opérationnels ou stratégiques accompagnés par l'IRD en tant que souscripteur, avec pour objectif de compléter ses capacités d'intervention :

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

1 – 3 – 1 Principaux événements marquants

L'année 2025 a été marquée par :

- Une activité soutenue en termes de versements pour IRD INVEST avec 23 opérations pour un montant de 22 M€ et un décaissement sur Side Invest (3,5 M€) sur le RC Lens pour l'acquisition du stade Bollaert.
- Le fonds FE2T poursuit ses investissements et a réalisé fin 2025 la 1^{ère} cession permettant de rendre 13 % du montant appelé aux souscripteurs. A fin 2025, 74,5 % du montant total souscrit était engagé.
- En termes de cessions d'actifs, IRD INVEST a réalisé, tous portefeuilles confondus, 9 opérations pour 28,2 M€ et 15,6 M€ de plus-values.
- La levée de fonds d'IRD Entrepreneurs 2 se poursuit pour atteindre à date 19,1 M€ pour 45 souscripteurs.

Depuis l'origine, les sociétés développant une activité de capital investissement ont accompagné 1.112 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 fonds partenaires : GEI, CAP ENTREPRENEURS, REBOOST, VIVES II, CATHAY CAPITAL).

IRD INVEST a également accéléré sa démarche RSE auprès de ses participations avec une campagne de collecte de données ESG via la plateforme ZEI afin de qualifier son portefeuille et d'accompagner ses participations.

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

ACTIVITE			
	Cumul		% de variation
	2025	2024	
<i>Contacts</i>	231	194	19%
<i>Dossiers comités</i>	24	28	-14%
<i>Dossiers agréés</i>	24	28	-14%
<i>Concours versés</i>	23	26	-12%

Cette synthèse concerne :

NORD CROISSANCE, NORD CREATION, CONSTRUIRE DEMAIN, IDEF, GRAND HAINAUT EXPANSION, GRAND LILLE EXPANSION, ARTOIS EXPANSION, IRD ENTREPRENEURS 1 et 2, FE2T.

EXPLOITATION			
	Cumul		% de variation
	2025	2024	
<i>Participations</i>	12 326 169 €	10 521 541 €	17%
<i>Comptes courants</i>		230 000 €	-100%
<i>Obligations convertibles</i>	9 590 814 €	3 246 721 €	195%
Total versements	21 916 983 €	13 998 262 €	57%

Sorties (nombre)	9	19	-53%
<i>Montants d'acquisition</i>	12 482 137 €	4 729 950 €	164%
<i>+/- Value brute globale</i>	15 676 227 €	4 883 259 €	221%
<i>Produits de cessions</i>	28 158 364 €	9 613 209 €	193%
<i>Reprise de provisions et garanties</i>	254 392 €	701 248 €	-64%

Les montants décaissés, par les fonds ou sociétés sous gestion d'IRD INVEST, sont de 22 M€ contre 14 M€ en 2024. 9 sorties totales (contre 19 en 2024) ont été enregistrées dégageant 15,6 M€ de plus-values (contre 4,8 M€ en 2024).

PORTEFEUILLE					
	Nombre		Montants		% de variation
	2025	2024	2025	2024	
Participations	174	184	86 224 753 €	84 050 982 €	
Comptes courants	29	35	1 492 839 €	1 752 157 €	
Obligations convertibles	81	80	57 508 360 €	53 790 764 €	
Montant total			145 225 952 €	139 593 903 €	4%

Au 31 décembre 2025, sur le périmètre IRD INVEST, le pôle capital développement (y compris SLI et OR) était présent au capital de 152 participations actives hors participations au travers des FPCI, non gérés par IRD INVEST, dont le GROUPE IRD est souscripteur, et généralement animateur en région Hauts de France.

1 – 3 – 2 – 1 NORD CROISSANCE – sous délégation de gestion d'IRD INVEST
PME - DEVELOPPEMENT/TRANSMISSION/REORGANISATION DE CAPITAL

- 42 contacts, 5 dossiers agréés, 4 versements pour 3,4 M€.
- 5 sorties totales et 2 sorties partielles pour un prix de cession de 6,4 M€ et une plus-value brute de 2,5 M€.
- Rendement annuel moyen sur les 5 dernières années : 6,42 %.
- Au 31/12/2025, NORD CROISSANCE était présente au capital de 45 sociétés actives.

1 – 3 – 2 – 2 NORD CREATION - sous délégation de gestion d'IRD INVEST
TPE/PME – CREATION/DEVELOPPEMENT/TRANSMISSION/REORGANISATION DE CAPITAL

- 142 contacts, 12 dossiers agréés, 11 versements pour 3,3 M€ (dont 2 participations pour 1,7 m€ au titre de la « poche d'investissement » startups industrielles)
- 3 sorties totales et 2 sorties partielles pour un prix de sortie de 1,7 M€ et une plus-value de 0,7 M€
- Rendement annuel moyen sur les 5 dernières années : 1,30 %
- Au 31/12/2025, NORD CREATION était présente au capital de 65 sociétés actives.

1 – 3 – 2 – 3 IRD ENTREPRENEURS – sous délégation de gestion d'IRD INVEST
PME - DEVELOPPEMENT/TRANSMISSION/REORGANISATION DE CAPITAL
CLOTURE DES INVESTISSEMENTS EN 2024

- Le FPCI a réalisé la 1^{ère} cession de son portefeuille générant une distribution de 32 % du montant appelé.
- Son actif est composé de 8 participations pour un engagement à fin 2025 de 13,1 M€.

1 – 3 – 2 – 4 IRD ENTREPRENEURS 2 – sous délégation de gestion d'IRD INVEST
PME - DEVELOPPEMENT/TRANSMISSION/REORGANISATION DE CAPITAL

- Fonds successeur d'IRD ENTREPRENEURS qui bénéficie de l'appui de RSE Inside (Trajectoire RSE) et de CoBoost (Développement commercial).
- La levée est de 19,1 M€ pour 45 souscripteurs, la période de souscription se terminant le 30/09/2026.
- 4 opérations ont été décaissées en 2025 pour 5,9 M€.
- Le portefeuille est composé de 6 participations pour 8 M€ d'investissement
- Le fonds a été appelé à hauteur de 46,5 % du montant souscrit.

1 – 3 – 2 – 5 FE2T – sous délégation de gestion d'IRD INVEST

- En 2025, 3 opérations ont été décaissées pour 9,3 M€.
- Une cession est intervenue fin 2025 permettant de distribuer 12 % du montant appelé
- Son actif est composé de 8 participations pour un engagement de 54,6 M€ soit 74,5 % du MTS appelé.

1 – 3 – 2 – 6 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, engagé en 2022, se poursuit (2 cessions de participations sont intervenues sur 2025). Il reste 9 lignes actives en portefeuille.

1 – 3 – 2 - 7 FONDS OBLIGATIONS RELANCE

- IRD INVEST a été attributaire d'une enveloppe d'Obligations Relance dans le cadre du dispositif initié par l'Etat, (période d'intervention arrêtée en décembre 2023). Le portefeuille est composé de 8 interventions pour 24,3 M€.

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, 4, A&T COMMERCES et A&T ACTIVITES,
- L'aménagement de parcs d'activités, à travers, principalement, l'activité de IMMOBILIERE ET TERRITOIRES., et de FONCIERE DE LA PILATERIE
- L'immobilier d'habitat avec FORELOG qui gère un patrimoine d'appartements et maisons individuelles.

1 – 4 – 1 PÔLE IMMOBILIER

4 dossiers ont été agréés pour la foncière la foncière AVENIR ET TERRITOIRES 4 :

Les autres foncières n'ont pas réalisé d'investissements pour les raisons suivantes :

- La fin des capacités d'investissement des foncières (A&T ACTIVITES, A&T COMMERCES et A&T3)
- De manière générale, une moindre qualité des dossiers proposés par les brokers ne permettant pas d'offrir aux foncières les rendements attendus.

EXPLOITATION			
	Cumul		% de réalisation
	2eme semestre 2025	2eme semestre 2024	
Versements	14 325 806 €	28 331 133 €	-49%
<i>Terrains et Constructions</i>	14 304 954 €	28 304 271 €	-49%
<i>Capital</i>	205 €	0 €	
<i>Comptes courants et obligations convertibles</i>	20 646 €	26 862 €	
Sorties (en prix de vente)	10 243 249 €	13 280 493 €	-23%
<i>Terrains et Constructions</i>	10 237 484 €	12 968 798 €	-21%
<i>Capital, C/C et O/C</i>	5 765 €	311 695 €	-98%
+/- Value brute globale	1 278 770 €	3 151 647 €	-59%

INFORMATIONS							
	Nombre	Montant BRUTE	Montant JV	Quote-part IRD	Loyers annuels	Rentabilité locative	Vacance locative
	2eme semestre 2025				2eme semestre 2025		
<i>Montant global opérations immobilières</i>	60	334 238 696 €	226 149 152 €	148 244 500 €	20 996 481 €	6,70%	2 375 308 €
<i>Sur SCI</i>	11	108 014 193 €		21 463 005 €	7 261 581 €	6,72%	274 347 €
<i>Sur Immeubles construits</i>	39	205 141 256 €	200 005 798 €	105 711 059 €	13 734 900 €	6,70%	2 100 959 €
<i>Sur terrains et immo en cours de construction</i>	10	21 083 247 €	26 143 354 €	21 070 436 €	0 €	0,00%	0 €

* Hors franchise de loyers

A fin 2025, Le Groupe IRD était investi dans 60 opérations représentant un actif brut de 334 M€, dont QP IRD 148 M€, et avec une rentabilité locative moyenne de 6.70 % dont :

- 11 participations dans des SCI ou des foncières en position minoritaire pour un actif brut de 108 M€ dont une quote-part IRD de 21 M€
- 39 immeubles en direct ou au travers de foncières pour un actif brut de 205 M€ (quote-part IRD 106 M€).
- 21 M€ de loyers.

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
- Gestion locative - IRD IMMO a, en 2025 :
 - Collecté 17,7 millions de loyers en gestion pour le compte des Foncières
 - Versé 944 K€ de dividendes.
 - Mené une enquête Qualimétrie auprès des locataires qui lui attribuent une note NPS de 42 (sur un baromètre de -100 à + 100)
- Prestataire de services incluant les frais de montage, honoraires sur cession, frais de rédaction de bail et prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage (Chiffre d'Affaires 2025 : 1.029 K€), notamment pour le compte de foncières dont le Groupe IRD est actionnaire minoritaire.

1 – 4 – 3 - IMMOBILIERES ET TERRITOIRES – Création 2008

Conformément à la stratégie définie en septembre 2018, IRD IMMO a poursuivi ses interventions en requalification de sites (principalement par sa filiale IMMOBILIERE ET TERRITOIRES) afin d'aménager et de valoriser les 13 ha de terrains du groupe en appui et en sécurisation des projets d'investissements des foncières dont le Groupe IRD est actionnaire

- Cession d'une VEFA à A&T 4 pour 1,4 M€
- Obtention de 7 nouveaux permis de construire

1 – 4 – 4 - AVENIR ET TERRITOIRES – Création 2008

- Gestion des actifs sans nouveaux investissements
- Cession de deux bâtiments générant une plus-value de 1,1 M€

AVENIR ET TERRITOIRES dispose de 12 actifs immobiliers représentant 99.487 M€ (valeur brute). Le montant de la dette s'élève à 37.210 M€.

L'actif le plus exposé en termes de vacance locative reste l'immeuble JAURES au Sart. Un bail a été signé en avril 2026 pour le 3^{ème} étage du bâtiment. Les travaux de division de l'immeuble ont démarré.

1 – 4 – 5 - AVENIR ET TERRITOIRES 2 – Création 2019

- Gestion des actifs sans nouveaux investissements

AVENIR ET TERRITOIRES 2 dispose de 4 actifs immobiliers représentant un montant de 26,5 M€ (valeur brute). Le montant de la dette s'élève à 10.6 M€.

1 – 4 – 6 - AVENIR ET TERRITOIRES 3 – Création 2020

- Gestion des actifs sans nouveaux investissements
- Livraison du bâtiment à PETITE SYNTHÉ pour 7 M€

AVENIR ET TERRITOIRES 3 est composé de 6 actifs immobiliers représentant un montant de 25,7 M€ (valeur brute). Le montant de la dette s'élève à 14,4 M€.

1 – 4 – 7 - A&T COMMERCES – Création 2014

- Gestion des actifs sans nouveaux investissements

A&T COMMERCES dispose de 18 actifs immobiliers pour un montant de 53,2 M€ (valeur brute). Le montant de la dette s'élève à 22.4 M€.

1- 4 - 8 - A&T ACTIVITE – Création 2018

- Gestion des actifs sans nouveaux investissements

A&T ACTIVITE dispose de 8 actifs immobiliers pour un montant de 22,5 M€ ; Le montant de la dette s'élève à 10.8 M €.

1- 4 - 9 - AVENIR ET TERRITOIRES IV – Création 2024

- Acquisition d'un bâtiment à QUIEVRECHAIN
- Acquisition d'une VEFA à ARRAS
- Livraison du bâtiment à CARVIN

AVENIR ET TERRITOIRES IV dispose de 3 actifs immobiliers pour un montant de 8,9 M€ ; Le montant de la dette s'élève à 5,9 M €. Un 4ième bâtiment a fait l'objet d'une acquisition en VEFA (livraison fin 2026 à ARRAS). La clôture des investissements est prévue courant 1er semestre 2026

1- 4 - 10 IMMOBILIER D'HABITAT - FORELOG

L'année 2025 a été marquée par :

- La vente de 7 maisons et appartements
- La signature de 4 compromis de vente en fin d'année 2025

L'actif se compose de 33 logements disponibles dont 26 occupés, 6 vacants à la vente et 1 vacant à la location. FORELOG ne projette pas d'investissements particuliers. Les ventes seront favorisées suivant les préavis de départs. Le parc FORELOG est de 12,3 M€ en valeur brute.

1- 4 - 11 FONCIERE DE LA PILATERIE – Création 2008

FONCIERE DE LA PILATERIE dispose d'un actif immobilier et une réserve foncière, pour un montant de 17 M€ en valeur brute et 21 M€ en juste valeur. Le montant de la dette s'élève à 4.3M€.

ILLICADO a retenu ce site pour y établir son futur siège social sur plus de 3.200 m².

Dans le cadre de cette opération, FONCIERE de la PILATERIE cèdera le terrain à AVENIR & TERRITOIRES IV, qui confie à IMMOBILIERE ET TERRITOIRES le soin de faire construire l'immeuble (contrat de CPI).

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
- Diagnostic stratégique
- Levée de financements et de fonds et recherche de financements structurés
- Négociations immobilières.

Activité – Fusion/Acquisition

IRD M&A a accompagné 7 opérations sur l'exercice 2025 (6 cessions et 1 acquisition). Les 6 entreprises cédées emploient au total 423 personnes pour un chiffre d'affaires de 27,7 M€.

Depuis 1985, IRD M&A a réalisé 395 opérations de transmission d'entreprises, représentant 11 925 emplois et un CA global de 1,33 Mds €.

Sur l'activité Fusion/Acquisition, l'année 2025 a été marquée par

- L'Allongement des durées de mission (durée moyenne de 13 mois versus 9 mois les années précédentes) en raison du contexte économique, d'audits très poussés, de la multiplication d'intervenants.
- 5 opérations avortées pour un potentiel d'honoraires de 300K€.
- La forte concentration des débouclages d'opérations sur le mois de décembre (plus de 50% des honoraires de l'année).
- L'activation pour la 1ère année des partenariats avec la CEHDF et la SOCIETE GENERALE en sourcing d'opérations.

Activité – Recherche de financements

2 levées de financements ont été concrétisées en 2025, pour un total de 3,6 M€.

1 – 6 PÔLE CONSEIL (IRD SOLUTIONS)

IRD SOLUTIONS développe deux activités centrales dans le positionnement du GROUPE IRD :

- COBOOST : Activateur de croissance, accompagnement de dirigeants de TPE/PME dans leur réflexion stratégique et la mise en œuvre de leur plan de développement ou de redéploiement en gouvernance, organisation et stratégie commerciale,
- RSE INSIDE : Offre de service d'accompagnement des TPE/PME et ETI dans leur diagnostic et leur démarche RSE.

1 – 6 – 1 COBOOST

COBOOST accompagne 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.

COBOOST a accompagné 25 sociétés

- 13 entreprises accompagnées par Nord Création et Nord Croissance
- 12 entreprises externes

COBOOST développe également des activités d'animation notamment de co-design et co-développement avec

- La conception et l'animation d'ateliers pour des structures d'E&C ou des clients externes, notamment sur la transformation
- La nouvelle offre de formation en management en lien avec le MEDEF et la Cité du Management (FIKA : programme à destination des managers basé sur les concepts de la team academy).
- L'activité de RH en temps partagé (2 entreprises externes accompagnées)
- L'accompagnement au développement commercial et à la structuration des forces de vente (13 missions)
- La coanimation de l'accélérateur BPI Hauts de France qui permet de relayer les offres du Groupe et d'Entreprises et Cités. Cette animation a porté ses fruits notamment avec le pôle M&A, le recrutement d'investisseurs dans nos foncières immobilières, les offres RSE et l'intervention de IRD Invest auprès des dirigeants
- L'accompagnement en tant qu'Operating Partner de dirigeant
- Le référencement au niveau de la Région Haut de France d'un contrat cadre permettant d'accompagner des entreprises en situation difficile (une mission cette année).

1 – 6 – 2 RSE Inside

Créée fin 2021, l'offre de services RSE Inside s'inscrit à la croisée d'une dynamique stratégique interne et des enjeux environnementaux, sociaux et sociétaux croissants qui incitent les entreprises à accélérer leur transition vers des modèles plus sobres et responsables.

Cette offre se distingue notamment par la structuration d'un réseau d'environ vingt partenaires référencés, venant compléter les expertises de l'équipe RSE Inside.

L'offre couvre l'ensemble du spectre de la démarche RSE, depuis la sensibilisation jusqu'à l'obtention de labels/certification, en passant par des diagnostics de maturité, du coaching des dirigeants et des équipes, ainsi que la structuration et le déploiement opérationnel des engagements. Les missions sont sur mesure, ajustées aux attentes des dirigeants et aux spécificités de chaque organisation.

Les accompagnements sont réalisés par les consultants de l'équipe RSE Inside et, lorsque nécessaire, par des experts partenaires référencés, mobilisés en fonction des thématiques abordées.

En 2025, l'équipe a réalisé 54 missions pour 45 entreprises avec une prépondérance dans les accompagnements thématiques vers des certifications/labels ou du coaching de référent(s) ou COPIL RSE dans les entreprises (69%).

On dénombre 23 nouveaux clients, mais également une augmentation dans la récurrence des missions ainsi que du « panier moyen » des interventions en 2025 (par rapport aux années précédentes).

L'année 2025 a été marquée par l'augmentation du chiffre d'affaires : + env. 7% au global, et +57% sur la partie RSE,

- Malgré la conjoncture économique compliquée et le « recul » de la réglementation européenne sur les sujets de reporting ESG (report CSRD) qui a donné un très mauvais signal sur ces enjeux RSE aux dirigeants d'entreprises, moins « attentifs » à entamer ou faire progresser dans leur démarche.
- L'arrêt brutal de l'activité du parc d'innovation de l'Artois (marché public décroché en 2022) en mai 2025, activité qui représentait entre 25 et 35% du CA de RSE Inside selon les années. Des mesures de réduction de personnel (2 collaborateurs) ont été prises en conséquence.

1- 7 – PERSPECTIVES ET OBJECTIFS 2026

GROUPE IRD

- Déploiement de « Vision 2030 » visant à déployer notre approche client.
- Renforcement des synergies entre nos différentes activités.
- Développement de nos partenariats avec les acteurs régionaux de proximité.
- Structuration et animation de la relation souscripteurs (IRD INVEST / IRD IMMO).
- Animation de notre communauté d'entrepreneurs et souscripteurs engagés à nos côtés.

1- 7 -1 CAPITAL DEVELOPPEMENT

L'exercice 2026 a pour objectif d'être aussi actif en termes d'investissements que 2025, avec une production de 24,7 M€ :

- Nord Création : 2,5 M€
- Startups Industrielles : 0,7 M€
- Nord Croissance : 3,5 M€
- IRD Entrepreneurs 2 : 3 M€
- FE2T : 15 M€

Sur le plan du développement :

- Le fonds FE2T 2 est en préparation et les souscripteurs du fonds FE2T 1 sont interrogés, l'objectif étant de réaliser un 1^{er} closing de 50 M€ en juillet 2026.
- La démarche RSE avec un objectif de labellisation d'IRD Invest en 2026 et le déploiement de la plateforme ZEI pour nos participations.
- Le déploiement de l'IA dans nos outils et dans notre accompagnement des participations au travers d'Operating Partners dédiés.
- L'implantation sur Paris permettant de prospecter et d'accéder à une clientèle (souscripteurs et participations) plus large.

1- 7 -2 IMMOBILIER D'ENTREPRISES

Les priorités sur 2026 sont :

- D'accélérer la rotation des actifs post-renouvellement de bail ou lorsque leur dette aura atteint une maturité pertinente pour la mise sur le marché (deux dossiers sont à l'étude sur A&T, un autre sur A&T COMMERCES)
- De réduire la vacance locative et de finaliser les négociations de renouvellement de bail en cours
- De réaliser les cessions programmées par IMMOBILIERE & TERRITOIRES sur les fonciers où elle développe des constructions (une cession de terrain aménagé, et deux VEFA d'ores et déjà signées au 1^{er} trimestre
- De clore les investissements sur A&T IV et de lancer A&T V en juillet.
- De finaliser l'opération d'ILLICADO avec autant de succès qu'a été l'expérience de BASIC FIT en 2024.

1 – 7 – 3 PÔLE M&A

Plusieurs sujets de réflexion sont en cours :

- Remplacement d'un consultant : recherche d'un profil expérimenté en M&A (recrutement effectif en 4/2026)
- Animation des partenariats avec la CEHdF et la SOCIETE GENERALE

1 – 7 – 4 PÔLE CONSEIL

Objectifs 2026 COBOOST :

- Renforcer l'accompagnement des entreprises du périmètre de Nord Création et Nord Croissance développement commercial et en réorganisation opérationnelle.
- Développer l'activité à destination des entreprises hors périmètre IRD INVEST.
- Poursuivre la promotion des offres transverses notamment au niveau des promotions de l'accélérateur BPI (2 promotions en cours – 40 dirigeants)
- Participer à l'activité de la Cité du management (90 jours) afin de construire et délivrer des offres pour accompagner les managers et le collectif des entreprises

Objectifs 2026 RSE Inside :

En 2026, le développement devrait se poursuivre sur l'ensemble des typologies d'interventions (sensibilisation, diagnostics, accompagnements thématiques ou vers un label, coaching de COPIL RSE), en privilégiant la consolidation des missions en volume de jours plutôt que l'augmentation de leur nombre.

- Objectifs : entre 35 et 40 interventions RSE de tout type ; diagnostics, accompagnements, animations ...avec un panier moyen en hausse d'environ 20% par rapport à 2025
- Poursuite des actions (animation d'ateliers, de webinaires...) auprès des partenaires pour développer les prescriptions (ClubE6, Agrosphères, UIMM, Plastium...), mais également auprès de banques (Caisse d'Epargne, Crédit Mutuel...)
- Poursuite et renforcement des dynamiques internes d'E&C et IRD, avec notamment les démarches de progrès post labellisation de la Cité des Echanges et du MEDEF ainsi que la démarche d'accompagnement d'IRD Invest vers l'obtention du Label Positive Company.

2- COMPTES CONSOLIDES DU GROUPE

2- 1 COMPTE DE RESULTAT GROUPE

Compte de Résultat en K€	31/12/2025	31/12/2024
Chiffre d'affaires	18 723	23 669
Résultat de l'activité de portefeuille	- 1 654	- 1 577
Autres Produits opérationnels	598	1 213
TOTAL PRODUITS OPERATIONNELS	17 667	23 304
Variation stock immobilier	- 1 380	- 5 713
Autres achats et charges externes	- 5 676	- 6 562
Charges de personnel	- 7 733	- 7 727
Impôts, taxes et versements assimilés	- 1 983	- 1 946
Dotations aux Provisions	239	28
Dotations aux Amortissements	- 75	- 44
Autres Charges opérationnelles	- 295	- 329
TOTAL CHARGES OPERATIONNELLES	- 16 902	- 22 292
RESULTAT OPERATIONNEL	765	1 012
Produits Financiers	244	390
Charges Financières	- 2 767	- 3 211
RESULTAT FINANCIER	- 2 523	- 2 820
RESULTAT COURANT	- 1 758	- 1 808
Part dans le résultat net des MEE	- 52	- 2 720
RESULTAT AVANT IMPOT	- 1 810	- 4 528
Impôts	538	551
Résultat des activités destinées à être cédées	-	-
RESULTAT DE LA PERIODE	- 1 272	- 3 977
Participations ne donnant pas le contrôle	- 1 635	- 1 563
Résultat des propriétaires de la société	363	- 2 414

Compte de résultat consolidé par activités

Compte de Résultat 31/12/25 en K€	TOTAL ACTIVITE	CAPITAL INVESTISSEMENT	CONSEIL	IMMOBILIER	IRD
Chiffre d'affaires	18 723	2 708	1 525	14 009	481
Résultat de l'activité de portefeuille	1 654	3 421	-	5 047	27
Autres Produits opérationnels	598	-	-	572	25
TOTAL PRODUITS OPERATIONNELS	17 667	6 129	1 524	9 534	479
Variation stock immobilier	1 380	-	-	1 380	-
Autres achats et charges externes	5 676	1 581	684	3 403	1 388
Charges de personnel	7 733	2 528	1 556	1 411	2 238
Impôts, taxes et versements assimilés	1 983	343	20	1 537	82
Dotations aux Provisions	239	29	18	143	49
Dotations aux Amortissements	75	35	8	23	8
Autres Charges opérationnelles	295	218	262	1 240	465
TOTAL CHARGES OPERATIONNELLES	16 902	4 239	1 988	7 472	3 202
RESULTAT OPERATIONNEL	765	1 890	484	2 062	2 723
Produits Financiers	244	90	-	154	-
Charges Financières	2 767	8	-	1 338	1 421
RESULTAT FINANCIER	2 523	81	-	1 183	1 421
Part dans le résultat net des MEE	52	851	5	804	-
RESULTAT AVANT IMPOT	1 810	1 120	469	1 683	4 144
Impôts	538	136	2	703	1 375
Résultat des activités destinées à être cédées	-	-	-	-	-
RESULTAT DE LA PERIODE	1 272	985	467	979	2 769
Participations ne donnant pas le contrôle	1 635	680	-	955	-
Résultat des propriétaires de la société	363	1 665	467	1 934	2 769

* Dont Résultat IRD M&A - 89K€ ; IRD Solutions -373K€

Compte de Résultat 31/12/24 en K€	TOTAL ACTIVITE	CAPITAL INVESTISSEMENT	CONSEIL	IMMOBILIER	IRD
Chiffre d'affaires	23 869	2 454	1 713	19 095	407
Résultat de l'activité de portefeuille	1 577	3 294	-	4 314	557
Autres Produits opérationnels	1 213	59	7	1 085	63
TOTAL PRODUITS OPERATIONNELS	23 304	6 807	1 720	15 866	88
Variation stock immobilier	5 713	-	-	5 713	-
Autres achats et charges externes	6 562	1 786	602	2 879	1 315
Charges de personnel	7 727	2 329	1 525	1 365	2 508
Impôts, taxes et versements assimilés	1 948	360	22	1 495	70
Dotations aux Provisions	28	106	37	28	13
Dotations aux Amortissements	44	16	8	14	6
Autres Charges opérationnelles	329	292	300	1 213	292
TOTAL CHARGES OPERATIONNELLES	22 292	4 072	1 894	12 706	3 621
RESULTAT OPERATIONNEL	1 012	1 735	174	3 160	3 708
Produits Financiers	390	67	-	322	1
Charges Financières	3 211	2	-	1 538	1 671
RESULTAT FINANCIER	2 820	66	-	1 216	1 670
Part dans le résultat net des MEE	2 720	2 850	44	174	-
RESULTAT AVANT IMPOT	4 528	1 049	218	2 118	5 378
Impôts	551	153	42	334	1 062
Résultat des activités destinées à être cédées	-	-	-	-	-
RESULTAT DE LA PERIODE	3 977	1 203	260	1 783	4 297
Participations ne donnant pas le contrôle	1 563	1 638	-	75	-
Résultat des propriétaires de la société	2 414	436	260	1 708	4 297

* Dont Résultat IRD M&A + 119K€ ; IRD Solutions -335K€

Compte de résultat : Un résultat Part Propriétaire bénéficiaire

- Chiffre d'Affaires de 18.7 M€ (-5 M€)
 - Immobilier 14,0 M€ (-5.1 M€ / 2024)
 - Conseil 1,5 M€ (-0.2 M€ / 2024)
 - Capital Investissement 2,7 M€ (+0.2 M€ / 2024)
 - IRD 0,5 M€ (+0,1 M€ /2024)

La baisse du Chiffre d'Affaires immobilier est de deux natures :

- Baisse des revenus locatifs de 0,6 M€ liés à des vacances intervenues en 2025.
 - Report sur 2026 d'opérations immobilières, engendrant une baisse de CA de 4,5 M€ et de la marge opérationnelle.
- Résultat d'activité de portefeuille à -1,7M€ contre -1.6 M€ en 12/2024
 - Capital Investissement 3,4 M€ (+0.1 M€ /2024)
 - Immobilier - 5,0 M€ (-0.7 M€ /2024)
 - Holding équilibre (+0.5 M€ /2024)
 - Autres Produits Opérationnels : 0,6 M€ en baisse de 0,6 M€ (En 2024 produits d'assurance chez Forelog pour une valeur de 0,8M€)
 - Une baisse des charges externes de 0.9 M€ par rapport à 2024 ;
 - En retraitant les travaux réalisés en 2024 sur le litige lié aux logements chez Forelog, la baisse s'élève à 0.4 M€, soit une baisse d'un peu plus de 7% des charges externes.
 - Des frais de personnel stables entre 2025 et 2024, malgré les effets en année pleine des embauches réalisées en 2024 et le recrutement d'un responsable de l'animation des souscripteurs en septembre 2025).
 - **Un bénéfice opérationnel de 0.8 M€.**
 - Un coût financier de 2,5 M€, en amélioration de 0.3 M€ :
 - Immobilier 1,2 M€ (1,2 M€ en 2024)
 - Holding 1,4 M€ (1,7 M€ en 2024)

La baisse des charges financières du Holding sont liés à la baisse des taux sur 2025 et une utilisation contenue des lignes de crédit.

- Euribor 1 mois 31/12/2024 :2.79%
 - Euribor 1 mois 31/12/2025 :1.95%
- Un résultat des titres mis en équivalence à l'équilibre contre une contribution négative de 2.7 M€ en 2024 (Forte dépréciation du titre Finovam en 2024).
 - Un produit d'impôt de 0,5 M€ dans les mêmes proportions qu'au cours de l'exercice 2024. 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.
 - **Une perte consolidée de 1.3 M€ contre une perte consolidée 2024 de 4 M€**

□ Le résultat consolidé se répartit :

- Capital Investissement : +1,0 M€ (-1.2 M€ en 2024)
- Immobilier : +1,0 M€ (+1,8 M€ en 2024)
- Conseil : -0,5 M€ (-0,3 M€ en 2024)
- Holding : -2.8 M€ (-4.3 M€ en 2024)

- Un résultat de la part des propriétaires de +0.4 M€ comparée à une perte en 2024 de -2.4 M€

2 – 2 BILAN CONSOLIDE

ACTIF en K€	31/12/2025	31/12/2024
Goodwill	391	391
Autres Immobilisations incorporelles	236	154
Immeubles de placement	156 918	173 452
Autres Immobilisations corporelles	514	332
Titres évalués par mise en équivalence	12 387	12 980
Actifs financiers évalués à la juste valeur	116 328	118 354
Produits dérivés ayant une juste valeur positive	571	636
Impôts différés actifs	419	70
Autres actifs non courants	662	659
ACTIF NON COURANT	288 425	307 030
Stock, produits et services en cours	14 945	9 665
Clients et comptes rattachés	2 328	2 780
Autres actifs courants	4 133	4 179
Impôts Courants	162	19
Trésorerie et équivalent de trésorerie	5 665	7 943
Actifs destinés à être cédés	3 313	682
ACTIF COURANT	30 544	25 269
TOTAL ACTIF	318 969	332 299

PASSIF en K€	31/12/2025	31/12/2024
Capital souscrit	44 276	44 276
Primes d'émission	13 735	13 735
Réserves	60 422	65 790
Résultat	363	- 2 414
Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société	118 796	121 387
Réserves Minoritaires Instruments dérivés	70 843	73 927
Résultat des participations ne donnant pas le contrôle	- 1 635	- 1 563
Capitaux Propres	188 004	193 751
Emprunts long-terme	41 888	47 084
Produits dérivés ayant une juste valeur négative	-	-
Provisions non courantes	496	567
Impôts différés passifs	8 592	9 626
Autres passifs non courants	10 934	12 510
Passif non courant	61 910	69 787
Fournisseurs et comptes rattachés	3 933	5 397
Impôts Courants	-	473
Dettes financières courantes	51 265	45 167
Provisions courantes	-	-
Autres passifs courants	13 790	17 724
Passifs destinés à être cédés	67	-
Passif Courant	69 055	68 761
TOTAL PASSIF	318 969	332 299

ACTIF

- Une diminution du poste « Immeubles de Placement » à 157 M€ (-16,5 M€)
 - Investissements + 1,3 M€
 - Cessions - 10,8 M€
 - Transfert en Actifs destinés à être cédés - 2,1 M€
 - Variation des Justes Valeurs - 4,9 M€
- Une baisse des « Actifs Financiers Evalués à la JV » à 116 M€ (-2,0 M€) :
 - Cessions d'actifs - 12,7 M€
 - Investissements + 11,2 M€
 - Variation de juste valeur + 0,7 M€
 - Transfert en Actifs destinés à être cédés - 1,2 M€
- Une baisse des « Titres évalués par mise en équivalence » à 12 M€ (-0.6 M€)
 - Cette baisse est principalement liée à la baisse de valeur du portefeuille FINOVAM pour 0.9 M€ compensée en partie par une hausse des JV Immobilières (principalement commerce) pour 0.3 M€.
- Une augmentation de 5.3 M€ du niveau des stocks liée en particulier au report en 2026 d'opérations immobilières
 - Investissements + 6,8 M€
 - Cessions - 1,5 M€
- Une trésorerie de 5,7 M€
- Des Actifs Destinés à être cédés de 3,3 M€

PASSIF

- Diminution des fonds propres totaux : -5,7 M€
 - Résultat Consolidé - 1,3 M€
 - Plan Attribution Actions Gratuite +0,1 M€
 - Variation de la couverture des taux - 0,1 M€
 - Dividendes - 4,4 M€
 - Groupe IRD 3,0 M€
 - Avenir et Territoires (hors groupe) 0,8 M€
 - Nord Croissance (hors groupe) 0,3 M€
 - IRD invest (hors groupe) 0,3 M€
- Une juste valeur du groupe qui passe de 41.81 € l'action à 40.92 € soit une baisse de 2.13 %. En neutralisant le dividende (1,04€ par action en 2024), la performance du titre sur 2025 est de +0.4%.
- Légère hausse de l'endettement financier : +1 M€
 - Souscription d'emprunts +3,0M€
 - Utilisation de lignes de tirage +0,5 M€
 - Emissions obligataires +6,0 M€
 - Remboursement financements bancaires - 8,5 M€

Ratio d'endettement passant de 36.84% à 39.51% (limite 90%)

COMPTES SOCIAUX DU GROUPE

3 – 1 COMPTE DE RESULTAT DU GROUPE IRD SOCIAL

Nous vous précisons tout d'abord que les comptes qui vous sont présentés ont été établis suivant un changement de méthodes comptables ;

A l'ouverture de l'exercice au 1^{er} Janvier 2025, un changement de méthode comptable réglementaire a été effectué de manière obligatoire en appliquant le règlement ANC 2022-06 relatif à la modernisation des états financiers.

Les dispositions du règlement s'appliquent à compter de l'exercice de première application (soit 2025) sans emporter de conséquences sur les comptes antérieurs (2024), et concerne principalement :

- la suppression de la technique des transferts de charges, avec les produits désormais présentés soit en chiffre d'affaires, soit au crédit des postes charges concernés,
- la nouvelle définition du résultat exceptionnel qui ne comporte désormais que des événements « majeurs et inhabituels »,
- une modification du plan de comptes et une modernisation des états de synthèse, avec notamment une présentation des cessions d'immobilisations (in)corporelles en résultat d'exploitation, et une présentation des cessions d'immobilisations financières en résultat financier, dotations/reprises sur dépréciations comprises,
- une présentation de certaines informations dans l'annexe des comptes avec de nouveaux formats de tableaux normés.

Comparabilité des comptes d'un exercice sur l'autre :

Le bilan et le compte de résultat de l'exercice précédent l'exercice de première application sont présentés selon les nouveaux modèles dans la colonne « Exercice 2024 ». En effet, le règlement relatif à la modernisation des états financiers s'applique à compter de l'exercice de première application (exercice 2025) sans emporter de retraitement des comptes antérieurs.

Conformément au règlement, les comptes 2024 ne sont pas retraités selon les nouvelles règles.

- En particulier, les produits et les charges exceptionnels constatés dans le compte de résultat 2024 tel qu'il a été arrêté et publié sont présentés, dans la colonne « Exercice 2024 », dans les rubriques « Produits exceptionnels » et « Charges exceptionnelles ».
- Aussi les transferts de charges constatés dans le compte de résultat 2024 tel qu'il a été arrêté et publiés sont présentés, dans la colonne « Exercice 2024 », dans la rubrique « reprises sur amortissements et dépréciations ».

En milliers d'euros	2025	2024
Chiffre d'affaires	3 671	3 252
Autres Produits d'exploitations	138	83
Produits de cessions incorporelles et corporelles	-	-
PRODUITS EXPLOITATIONS	3 809	3 335
Charges externes	- 1 500	- 1 426
Charges de personnel	- 2 070	- 2 003
Autres Charges d'exploitations	- 187	- 159
Impôts et taxes	- 242	- 225
Dotations aux Amortissements et aux Provisions	- 398	- 510
Valeurs nettes de cessions incorporelles et corporelles	-	-
CHARGES D'EXPLOITATIONS	- 4 397	- 4 323
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	588	987
Produits Financiers	4 745	4 318
Produits de cessions financières	3 991	
Charges Financières	- 3 674	- 4 867
Valeurs Nettes de cessions financières	- 1 436	
RÉSULTAT FINANCIER	3 627	549
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT	3 038	1 536
Produits Exceptionnels		3 960
Charges Exceptionnelles	- 353	- 932
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	353	3 028
Impôts sur les Sociétés	12	10
RÉSULTAT NET	2 697	1 502

Comptes de résultat social

- Un Chiffre d'Affaires en augmentation (+13%)
 - Facturation de commission d'accompagnement concernant le dossier SIDE Invest
 - Refacturation de la mise à disposition du Directeur de la relation investisseurs.
- Une augmentation des charges externes de 5%.
- Une augmentation des charges de personnel de 3,3% provenant pour l'essentiel du recrutement du Directeur de la relation investisseurs.
- Une perte d'exploitation qui diminue significativement de -987 K€ à -588 K€ (-40%)
- Un Résultat Financier de + 3.627 K€
 - Des produits financiers : 8.736 K€
 - Dividendes : 3.263 K€
 - Forelog : 899 K€
 - IRD IMMO : 742 K€
 - IRD Invest 613 K€
 - Nord Croissance 477 K€
 - SCI du 36 379 K€
 - IRD M&A 100 K€
 - AT Activités 45 K€
 - Divers 6 K€
 - Intérêts de Compte-Courants 681 K€
 - Produits de cessions 3.991 K€
 - GEI 2 1.750 K€
 - Cap Entrepreneur 2 762 K€

- | | | |
|------------------------------------|--------|--------|
| • Cathay 3 | 656 K€ | |
| • Vives 2 | 593 K€ | |
| • Cap Croissance | 194 K€ | |
| • Humanis | 35 K€ | |
| • Divers | 1 K€ | |
| • Reprise de provisions sur titres | | 801 K€ |
| • Sparkling | 463 K€ | |
| • Side Invest | 193 K€ | |
| • A&T 3 | 52 K€ | |
| • Divers | 93 K€ | |
- Des charges financières : 5.110 K€
 - Charges Financières Obligations et lignes de tirages : 2.125 K€
 - Intérêts sur Compte Courant : 316 K€
 - Valeur nette comptable des immobilisations cédées : 1.436 K€
 - Cap Entrepreneur 2 762 K€
 - Vives 2 593 K€
 - Cathay 3 45 K€
 - Humanis 35 K€
 - Divers 1 K€
 - Provisions sur titres : 1.232 K€
 - GEI 3 495 K€
 - IRD Solutions 370 K€
 - Finovam 2 244 K€
 - Ader 58 K€
 - A&T 2 49 K€
 - Reboost 16 K€
 - Un Résultat Exceptionnel de : -353 K€
 - Amortissements Dérogatoires : -353 K€
 - **Un bénéfice net de 2.7 M€ contre un bénéfice net en 2024 de 1.5 M€ - Le résultat IRD a été impacté par le report de cessions sur GEI 2 et par la dotation aux provisions sur GEI 3.**

3 – 2 BILAN DU GROUPE IRD SOCIAL

Actif en milliers d'euros	2 025		2024	
	Montant Brut	Amort / Prov	Montant Net	Montant Net
ACTIF IMMOBILISE				
Ecart d'acquisition	-	-	-	-
Immobilisations Incorporelles	477	329	148	223
Immobilisations Corporelles	9 142	1 762	7 380	7 672
Titres de participations	96 002	2 213	93 789	94 091
Autres Immobilisations financières	47 061	2 924	44 137	43 208
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	152 682	7 228	145 453	145 193
ACTIF CIRCULANT				
Stock et Encours	-	-	-	-
Clients et comptes rattachés	603	-	603	336
Autres créances et Charges constatés d'avances	20 423	-	20 423	15 151
Placements et Disponibilités	893	-	893	2 200
TOTAL ACTIF CIRCULANT	21 919	-	21 919	17 687
Charges à répartir	-	-	-	-
TOTAL DE L'ACTIF	174 601	7 228	167 372	162 880

Passif en milliers d'euros	2025	2024
CAPITAUX PROPRES		
Capital	44 276	44 276
Réserves	22 659	22 730
Report à nouveau		1 446
Résultat	2 697	1 502
Autres Fonds Propres	1 173	823
TOTAL CAPITAUX PROPRES	70 805	70 777
Provisions pour risques et charges	-	117
DETTES		
Emprunts et dettes financières Etab de crédit	70 521	65 017
Emprunts et dettes financières groupe	11 680	11 981
Fournisseurs et comptes rattachés	731	532
Dettes fiscales et sociales	513	462
Autres dettes et Produits constatés d'avance	13 123	13 995
TOTAL DETTES	96 568	92 104
TOTAL PASSIF	167 372	162 880

3 – 3 PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT

Votre Conseil vous propose d'affecter résultat net comptable de **2 697 399,26 €** de la façon suivante :

A la réserve légale		12 720,92 €
Qui s'élevait à	4 414 929,00 €	
Qui s'élèvera à	4 427 649,93 €	
 Solde du résultat de l'exercice, soit un résultat distribuable de	 2 684 678,34 €	
 Auquel s'ajoute :		
un prélèvement sur « Autres réserves » à hauteur de	334 833,74 €	
Qui s'élevait à	4 435 372,38 €	
Qui s'élèvera à	4 100 538,64 €	
 Les sommes à distribuer s'élevant ainsi à	 3 019 512,08 €	

A la distribution d'un dividende (1,04 € / action) 3 019 512,08 €

Il est précisé que le montant des revenus distribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 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 1^{er} juillet 2026**.

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
31.12.2024	1,04 €	1,04 €	
31.12.2023	1,04 €	1,04 €	
31.12.2022	1,73 €	1,73 €	

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 31/12/2025 est 27 630,17€.

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).

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. Un comité financier qui se réunit mensuellement, composé des 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 la 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 et la politique d'investissement.

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

GRUPE IRD exerce ses activités dans un environnement réglementé. Le service juridique suit les évolutions réglementaires pouvant impacter les activités de l'IRD et assure une veille sur les évolutions juridiques en discussion.

Risques inhérents à l'activité de Capital-Investissement

Compte tenu du positionnement du Groupe, avec la prise de participations de type 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 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 et les interventions peuvent bénéficier d'une garantie des fonds engagés allant de 50 à 70 %. Les opérations peuvent également bénéficier de la garantie du Fonds Régional de Garantie.

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

- Selon la réglementation AIFM, FE2T, IRD ENTREPRENEURS, IRD ENTREPRENEURS 2, NORD CROISSANCE et NORD CREATION sont des « Autres FIA » en raison de la taille des fonds gérés, de leur actionariat, de la typologie de leurs interventions, Ce qui impose les règles suivantes :
 - Délégation de gestion à la société de gestion IRD INVEST qui est agréée par l'AMF.
 - 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, en gestion extinctive (Artois Expansion, Grand Hainaut Expansion, Grand Lille Expansion, Construire Demain, Idef et Inovam), sont considérés comme des « holdings » en raison du nombre limité des actionnaires et de la participation de l'ensemble des associés au processus de décision. De ce fait, la convention de Conseil en Investissement signée avec IRD INVEST maintient la compétence de décision au niveau des actionnaires ou souscripteurs de ces sociétés ou de ces fonds.

Risques inhérents à l'activité de prise de participations

Les opérations font donc l'objet d'un processus d'analyse et de validation par IRD INVEST 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 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 et des chefs d'entreprises, reconnus pour leurs compétences et leur expérience. Ces comités émettent un avis consultatif pour FE2T, IRD Entrepreneurs 1 et 2, 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.

Le processus 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 et son expérience. OPADEO l'accompagne également dans la rédaction des procédures.

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

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 qui intègrent 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.

Risques liés à la détention de participations minoritaires – Risques de liquidité

Les fonds ou sociétés d'investissement dont le Groupe IRD est souscripteur ou actionnaire intervenants principalement en position minoritaire et uniquement dans des sociétés non cotées, les investissements sont soumis au risque spécifique d'un marché moins liquide.

Cette 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 des actionnaires et souscripteurs des fonds – peut être un frein à la plus-value et aux négociations de sortie. Ce risque est intégré lors du processus d'évaluation des participations. Cependant, ces mesures ne prémunissent pas les fonds contre les risques de liquidité 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 intervenir, dans le respect de la réglementation en vigueur, en tant que prestataire, animateur 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 : Toutefois la majorité des investissements immobiliers significatifs du Groupe sont réalisés sur la base d'engagements de location généralement 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 en amont des projets, limitent ces risques.
- La capacité de valorisation de l'actif immobilier et le potentiel de liquidité à terme qui sont certes liés à sa qualité intrinsèque, à la nature du bail et à la solidité du locataire, mais qui dépendent aussi du dynamisme du marché immobilier ou des zones d'activité sur lesquelles les bâtiments sont construits. Un comité de suivi des actifs a été créé en 2025 permettant d'orienter la gestion des actifs.

Risques liés à la construction

Le Groupe confie la construction des immeubles qu'il réalise à des entreprises tierces. L'équipe technique d'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 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 et la durée du bail).

Parallèlement, pour les actifs immobiliers ayant une valeur d'investissement supérieure à 10 M€, une expertise immobilière est réalisée chaque année. Cette expertise est par ailleurs comparée aux résultats obtenus selon les méthodes internes appliquées sur les autres immeubles, permettant ainsi de vérifier la méthodologie interne de valorisation des actifs immobiliers et éventuellement la faire évoluer.

Une rotation des experts est également effectuée de façon régulière et documentée pour chaque immeuble.

Ces modalités de valorisation des actifs immobiliers sont définies dans une note de procédure qui est actualisée régulièrement. La méthodologie retenue et les résultats sont audités par les Commissaires aux Comptes dans le cadre de leurs travaux de certification ainsi que par le Comité d'Audit du Groupe IRD.

Risques d'insolvabilité des locataires

La stratégie du Groupe consiste, sauf exception, 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 (E&C, KILOUTOU, Basic Fit,...), et avec des baux longs qui vont jusqu'à 15 ans fermes

L'échelonnement des échéances des baux permet au Groupe ou aux foncières dont il est actionnaire d'anticiper les risques et les orientations dans l'hypothèse où les locataires ne les renouvellent pas.

Risques liés aux évolutions réglementaires

Le Groupe et les foncières dont il est actionnaire sont tenus de respecter de nombreuses réglementations 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 (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 doit permettre de limiter les risques de dévalorisation des actifs, liée à l'entrée en vigueur de nouvelles réglementations.

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. Ainsi, le Directeur Général est secondé par un Directeur Général Adjoint, un Directeur Administratif et Financier, une Responsable Juridique et les Responsables Métiers du groupe.

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. Ce comité de direction est complété tous les mois par un 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. 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.

Risques liés aux faits exceptionnels et litiges

A la connaissance du groupe, il n'existe pas de litige 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 en capital qui permettent de sécuriser la trésorerie du Groupe IRD et de ses filiales, dans le respect de leurs missions. Le Groupe n'est pas exposé au risque de change, aucune opération n'étant réalisée dans une devise différente de l'euro.

Risque de taux

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

A noter cependant que le Groupe IRD est exposé à un risque lié à l'évolution des taux sur les marchés financiers par leur impact éventuel sur les rendements attendus par les investisseurs de marché, notamment sur le secteur immobilier. Ainsi, une augmentation de 0,25 % des rendements attendus par les investisseurs sur le secteur immobilier aurait un impact négatif de l'ordre de 4 M€ sur la valeur patrimoniale de l'IRD, part des actionnaires (selon les normes IFRS retenues pour l'établissement des comptes consolidés).

L'impact de ces risques sont partiellement limité par la mise en place de baux longs sur des locataires de qualité.

Risque de liquidité

Le comité financier mensuel interne examine la situation de trésorerie du Groupe ce qui permet d'orienter la politique d'investissement. Ces plans de trésorerie avec une extrapolation sur 12 mois et 5 ans sont présentés au Comité Stratégique Financier et au Conseil d'Administration.

A noter que le Groupe IRD dispose de lignes de financement par tirage qui lui permettent d'assurer le développement de ses activités. Ces lignes ont été renouvelées en 2025, pour une durée de 5 ans.

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 respect de ces ratios fait l'objet d'un contrôle semestriel des Commissaires aux Comptes.

Risques de contrepartie financière

Le Groupe IRD ne travaille, sur ses opérations de placement ou de couverture, qu'avec des acteurs financiers français de premier rang. 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. L'IRD a réalisé une étude sur les impacts du décret tertiaire sur ses actifs immobiliers

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.

4 – 2 PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE

GROUPE IRD S.A assure au bénéfice des filiales les fonctions de supervision, de gestion de trésorerie, de consolidation, et de prestations juridiques corporate. Parallèlement, les activités de back-office, assurées antérieurement par GROUPE IRD, ont été transférées au 1^{er} janvier 2018 à la société RESALLIANCE SERVICES.

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

Elles intègrent :

- le respect des politiques et des procédures de gestion,
- 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 et des pouvoirs entre les fonctions étude, engagement et contrôle des opérations.

Description synthétique du système comptable

La production des informations comptables et financières de la Société est sous la responsabilité de la Direction Financière de RESALLIANCE SERVICES. Ce service assure également la gestion de la trésorerie 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

Plusieurs chantiers significatifs ont été engagés au cours des dernières années avec notamment :

- o La rénovation de l'outil financier et la modernisation des outils d'exploitation pour fluidifier et sécuriser les données
- o La poursuite de la dématérialisation des process administratifs
- o La gestion dématérialisée des documents des Conseils d'Administration.

- L'actualisation de la cartographie des risques et le suivi des actions pour l'ensemble des activités.

5 – VARIATION DES PARTICIPATIONS

Nous vous signalons qu'au cours de l'exercice 2025, 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.

Néanmoins, il est précisé que le Conseil d'Administration du 17 décembre 2024, sur délégation de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 18 novembre 2024, a mis en place un plan d'attributions gratuites d'actions portant sur 5 exercices à compter de l'année 2024.

Le Conseil a autorisé l'attribution maximum de 75 000 actions ordinaires, soit 2,52% du capital social de la Société, au profit de 8 bénéficiaires dont le Président et le Directeur Général.

L'attribution des AGA aux bénéficiaires ne sera définitive qu'au terme de la période d'acquisition définie comme suit :

- 60% des AGA seront définitivement acquises au 30 juin 2027;
- 20% des AGA seront définitivement acquises au 30 juin 2028;
- 20% des AGA seront définitivement acquises au 30 juin 2029;

A chaque date d'émission, l'acquisition des AGA est conditionnée au respect des critères cumulatifs ci-après, dans des termes conformes au plan : La présence du bénéficiaire ; La condition de surperformance.

L'obligation de conservation de ces AGA par chacun des bénéficiaires est fixée comme suit :

- 3 années pour la 1ère Tranche à compter de l'Acquisition ;
- 2 années pour la 2ème Tranche à compter de l'Acquisition ;
- 1 année pour la 3ème Tranche à compter de l'Acquisition.

L'attribution sera réalisée au moyen d'actions existantes et/ou par l'émission d'actions. A cet égard :

- Le Conseil d'Administration pourra, le cas échéant, procéder au rachat d'actions de la Société afin de les attribuer gratuitement ;
- L'attribution d'actions gratuites nouvelles à émettre en application de la présente décision emportera, le cas échéant, à l'issue de la Période d'Acquisition, augmentation de capital par incorporation de primes, réserves au profit des bénéficiaires desdites actions. Cette augmentation de capital sera définitivement réalisée du seul fait de l'attribution définitive des actions à leurs bénéficiaires, à l'expiration de la période d'acquisition, l'autorisation emportant, de plein droit, au profit des bénéficiaires des actions, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription. A l'occasion de l'émission des AGA, le Président aura tout pouvoir pour mettre les statuts à jour de l'émission lesdites Actions.

Conformément à l'article L225-197-4 du Code de Commerce, à compter de la première période d'attribution (30 juin 2027), un rapport spécial sur les actions gratuites sera adressé par le Conseil d'Administration aux actionnaires.

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 2025 se sont élevées à 2 070 K€ (contre 2 002k € en 2024), dont 1 386 K€ au titre des rémunérations brutes (contre 1 341 K€ en 2024) et 684 K€ au titre des charges sociales (contre 656 K€ en 2024).

Au niveau du groupe, les charges de personnel de l'exercice 2025 se sont élevées à 7 733 K€ (contre 7 727 K€ en 2024).

L'effectif salarié du groupe selon le périmètre de consolidation s'établit désormais à 58 personnes comme en 2024, soit 54,32 ETP contre 50,63 ETP en 2024, réparties comme suit :

Répartition du nombre de salarié par activité	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
IRD IMMO	12	12	12
IRD INVEST	18	18	16
IRD M&A	7	7	5
IRD SOLUTIONS	7	9	8
Activités transversales (Direction Générale, Direction Financière, Direction Juridique)	14	12	12
Total	58	58	53

Répartition du nombre de salariés du groupe par catégories socioprofessionnelles au 31/12/2025	Hommes	Femmes	Total
Cadres	57%	19%	76%
Agent de maîtrise	0%	2%	2%
Employés	5%	17%	22%
Total	62%	38%	100%

La politique RH du groupe comprend pour l'ensemble des collaborateurs :

- L'application des mêmes textes et conventions, en ce qui concerne les embauches, offres d'emploi, sanctions disciplinaires ou licenciements, du même régime de prévoyance et de complémentaire santé, quel que soit leur statut. Et, sont pour l'ensemble, soumis à la convention collective SYNTEC.
- un contrat de retraite sur complémentaire PERO (ex Article 83)
- une politique de formation dynamique comprenant un socle commun :
 - o parcours de formation composé de quatre ateliers ; communication non violente, feedback, courbe du changement et écoute active
 - o une sensibilisation des dispositifs dans le cadre de la formation professionnelle continue aux régimes existants (au Compte Personnel de Formation – CPF, au CIF).
- un accord 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
- La mise 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, séances de sport deux fois par semaine, campagne de vaccination contre la grippe saisonnière.

Aucun accident de travail, ni de maladie professionnelle, n'ont été déclarés en 2025.

8-2 - POLITIQUE EN MATIERE DE RSE

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

Les 3 filiales IRD INVEST, IRD IMMO et IRD M&A ont continué en 2025 à déployer leur politique RSE, à savoir :

Pour IRD INVEST :

- L'aboutissement du travail sur la raison d'être de la société de gestion : « S'investir pour la croissance responsable et profitable des entreprises de nos territoires. »
- Implémentation du référentiel sur la plateforme ZEI
- Rédaction du rapport ESG pour le FPCI FE2T et préparation du déploiement de la méthode pour le FPCI IRDE 2.

Pour IRD M&A :

- Valorisation des pratiques RSE dans les dossiers de présentation à destination des acheteurs et des financeurs.

Pour IRD IMMO :

- Réalisation et exploitation du diagnostic de maturité RSE sur la base ISO26000 avec la priorisation et la hiérarchisation des actions à déployer.

Plus généralement, le Groupe a maintenu ses différentes actions, à savoir :

- o Le déploiement d'une offre de services via RSE Inside tant en interne qu'à destination des entreprises clientes
- o La 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)
- o La politique d'investissement répondant aux dernières normes en matière environnementale et La mise en œuvre de l'article 8 du règlement SFDR pour les nouveaux fonds de capital investissement
- o La politique salariale visant à récompenser la contribution des salariés aux résultats du Groupe
- o Le régime de retraite complémentaire ouvert à tous les salariés
- o Des dispositifs d'accompagnement psychologiques, et de coaching
- o La 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.
- o Le 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 31.12.25

Au 31 décembre 2025, l'actionnariat de GROUPE IRD SA se présente comme suit :

Actionnaires	Détention	Actions
RESALLIANCE SA coopérative à capital variable	26,79%	777 724
ENTREPRISES ET CITES (ex 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
UITH 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
Total	100,00%	2 903 377

10 – MANDATS DE COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le mandat de Commissaire aux comptes suppléant de la société SALUSTRO REYDEL arrivant à terme à la présente Assemblée Générale, le Conseil d'administration vous propose de ne pas renouveler le mandat du Commissaire aux comptes suppléant, (plus d'obligation puisque présence d'une personne morale pluripersonnelle en titulaire)

RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE - EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2025

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 2030.

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 31.12.25

Nombre	NOM	Représentant permanent	TERME DU MANDAT
1	LETARTRE Jean-Pierre		AG JUIN 2030
2	GUILHON Alice		AG JUIN 2028
3	HOTTEBART DE GRAEVE Isabelle		AG JUIN 2030
4	LE CORRE Prune		AG JUIN 2030
5	MAUDENS Odile		AG JUIN 2026
6	ORPIN Yann		AG JUIN 2030
7	PESSIN Blandine		AG JUIN 2030
8	POISSONNIER Caroline		AG JUIN 2026
9	VERLY Marc		31.12.2026
10	ALIXIS	G. VITRE CAHON	AG JUIN 2028
11	CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE HAUTS-DE-FRANCE	L ROUBIN	AG JUIN 2026
12	ENTREPRISES ET CITES (ex GPI)	A COUSIN	AG JUIN 2030
13	ETHDF	A LEFORT	AG JUIN 2028
14	HOLDING MALAKOFF HUMANIS	P BORDE	AG JUIN 2030
15	GIPEL	P MALBRANQUE	AG JUIN 2026
16	RESALLIANCE	P BOULANGER	AG JUIN 2026
17	UITH	B VANDERSCHOTTEN	AG JUIN 2028

Les Administrateurs sont rééligibles.

1.3 Censeur

La Société compte un Censeur :

- Monsieur Jean-Pierre GUILLON, Vice-Président de VILOGIA HOLDING et ancien Président d'ENTREPRISES ET CITES. 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 24 JUIN 2025 :

2.1 Administrateurs

- Madame Odile MAUDENS
- Madame Caroline POISSONNIER
- La Société CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE représentée par Monsieur Laurent ROUBIN
- L'Association GIPEL, représentée par Monsieur Gérard MEAUXSOONE
- La Société RESALLIANCE, représentée par Monsieur Pascal BOULANGER

2.2 Censeur

- Monsieur Jean-Pierre GUILLON

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 :

2021	2022	2023	2024	2025
110 K€	150 K€	Enveloppe maximum de 180 K€ pour un versement effectif de 136 K€	Enveloppe maximum de 190 K€ pour un versement effectif de 150 K€	Enveloppe maximum de 200 K€ pour un versement effectif de 150 K€

Le Conseil d'administration vous propose de maintenir le montant global maximum de la rémunération allouée aux membres du Conseil d'administration à la somme de 200 000,00 €, pour la période du 1^{er} janvier 2026 au 31 décembre 2026.

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 2025, 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 28 Avril 2026

Le Conseil d'administration

Résultat des 5 derniers exercices

Déclaration au 31/12/2025

Date d'arrêté	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Durée de l'exercice (mois)	12	12	12	12	12
CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital social	44 276 499	44 276 499	44 276 499	44 274 913	44 274 913
Nombre d'actions					
- ordinaires	2 903 377	2 903 377	2 903 377	2 903 273	2 903 273
- à dividende prioritaire					
Nombre maximum d'actions à créer					
- par conversion d'obligations					
- par droit de souscription					
OPERATIONS ET RESULTATS					
Chiffre d'affaires hors taxes	3 671 238	3 252 053	3 073 204	2 589 583	2 497 230
Résultat avant impôt, participation, dot. amortissements et provisions	3 750 803	4 448 242	5 052 193	3 980 398	2 350 620
Impôts sur les bénéfices	-12 131	-9 887	-79 184	-72 303	-771 276
Participation des salariés					
Dot. Amortissements et provisions	1 065 534	2 493 215	1 426 588	165 505	428 061
Résultat net	2 697 399	1 964 914	3 704 788	3 887 196	2 693 835
Résultat distribué					
RESULTAT PAR ACTION					
Résultat après impôt, participation, avant dot.amortissements, provisions	1,3	1,54	1,77	1,4	1,08
Résultat après impôt, participation dot. amortissements et provisions	0,93	0,68	1,28	1,34	0,93
Dividende attribué	0	0	0	0	0
PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés	11	9	9	7	
Masse salariale	1 385 571	1 340 625	1 397 533	1 227 885	977 696
Sommes versées en avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales...)	684 452	661 792	679 424	601 282	464 881

LISTE DES MANDATS AU 31 DECEMBRE 2025

Monsieur

Né le :

Domicilié :

59000 LILLE

Jean-Pierre LETARTRE

20 avril 1956 à LILLE (59)

5 rue d'Angleterre

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 2030 APPELEE A STATUER SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2029

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS

dans les sociétés 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
- ENTREPRISES ET CITES – FONDS DE DOTATION depuis décembre 2016
- ENTREPRISES ET CITES (ex GPI-CITE DES ENTREPRISES) (Asso) depuis le 17 novembre 2024
- MEDEF LILLE METROPOLE (Asso) depuis le 30 juin 2025

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
- VISIONS D'AVENIR BY ALLIANCE EMPLOI SAS depuis le 20 décembre 2024
- AVENIR ET TERRITOIRES SAS depuis le 20 juin 2025
- 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)
- ENTREPRISES ET CITES (ex GPI-CITE DES ENTREPRISES) (Asso)
- CITE APPRENANTE – ESPACE FORMATION (Asso) depuis le 10 juin 2025 + Secrétaire

❖ Mandats de CONTROLE

Membre du Conseil de Surveillance, de :

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

❖ AUTRES Mandats

Membre du Comité stratégique, de :

- DELVILLE MANAGEMENT SAS, depuis 2025

LISTE DES MANDATS AU 31 DECEMBRE 2025

Madame

Née le :

Domiciliée :

Alice GUILHON LANFRANCHI

30 mai 1967 à NICE (06)

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 2028 APPELEE A STATUER SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2027

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS

NEANT

LISTE DES MANDATS AU 31 DECEMBRE 2025

Madame

Née le :

Domiciliée :

Isabelle HOTTEBART-DEGRAVE

28 juillet 1959 à ROUBAIX (59)

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 2030 APPELEE A STATUER SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2029

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS

LISTE DES MANDATS AU 31 DECEMBRE 2025

Madame

Née le :

Domiciliée :

Prune LE CORRE-BLEIN

18 Novembre 1976 à LYON (69)

17 bis rue d'Isly

59420 MOUVAUX

MANDATS ET FONCTIONS AU SEIN DE GROUPE IRD SA

MEMBRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE GROUPE IRD S.A DEPUIS LE 18 NOVEMBRE 2024 JUSQU'A L'ISSUE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE A TENIR DANS L'ANNEE 2030 APPELEE A STATUER SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2029

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS

dans les sociétés anonymes

❖ Mandats de gestion

Administrateur de :

- MOBILIS BANQUE SA
- COLOGNY PATRIMOINE SA (SUISSE)
- TWINS CAPITAL SA (SUISSE)

Autres Mandats

Gérante de :

- SARL ENJOY
- SARL L'ETOILE
- SCI LA BADIANE
- SCI PRUNELLE
- SCI MIM
- SCI PB
- SCI LGE
- SC BROADWAY
- SC LEXINGTON
- SC MADISON
- SC KALINKA

LISTE DES MANDATS AU 31 DECEMBRE 2025

Madame

Née le :

Domiciliée :

02110 BOHAIN EN VERMANDOIS

Odile MAUDENS-D'HONDT

24 Novembre 1962 à BAPAUME (62)

14 rue Fagard

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 2026 APPELEE A STATUER SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2025

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS

Présidente (bénévole) de :

➤ Association locale ADMR de BOHAIN, FRESNOY & ENVIRONS depuis septembre 2024 (pour 4 ans)

LISTE DES MANDATS AU 31 DECEMBRE 2025

Monsieur

Né le :

Domicilié

Yann ORPIN

16 Avril 1974 à LESQUIN (59)

18 rue Saint Venant

59520 MARQUETTE LEZ LILLE

MANDATS ET FONCTIONS AU SEIN DE GROUPE IRD SA

MEMBRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE GROUPE IRD SA DEPUIS LE 18 NOVEMBRE 2024 JUSQU'A L'ISSUE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE A TENIR DANS L'ANNEE 2030 APPELEE A STATUER SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2029

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS

dans les sociétés anonymes

❖ Mandats de gestion

Administrateur de :

- LA FABRIQUE DE L'EMPLOI – SA depuis le 16 mars 2021
- GROUPE IRD SA depuis le 18 novembre 2024

Autres Mandats

Président de :

- ACCOMPR – SAS depuis le 04 avril 2008
- STRADEM – SASU depuis le 07 octobre 2015
- MEDEF LILLE METROPOLE (Asso) jusqu'au 30 juin 2025

Vice Président de :

- MEDEF LILLE METROPOLE (Asso) depuis le 30 juin 2025

Administrateur de :

- ACCOMPR – SAS depuis le 04 avril 2008
- STRADEM – SASU depuis le 07 octobre 2015
- MEDEF LILLE METROPOLE (Asso)

Administrateur Collège Membre de droit MEDEF LILLE METROPOLE :

- MEDEF SERVICES (Président MEDEF LILLE METROPOLE) (Asso) jusqu'au 30 juin 2025

Administrateur :

- RESEAU ALLIANCES

Administrateur - Trésorier :

- ACTION PME (Asso)

Membre du Comité Directeur - Secrétaire :

CITE APPRENANTE-ESPACE FORMATION (Asso) jusqu'au 10 juin 2025

LISTE DES MANDATS AU 31 DECEMBRE 2025

Madame

Née le :

Domiciliée :

Blandine PESSIN née BAZIL

07 mars 1972 à PARIS (75017)

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 2030 APPELEE A STATUER SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2029

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
- HERA Compagnie (RSC LISIEUX n°503 292 575) depuis le 27 mai 2024

Membre du Conseil de Surveillance de :

- GROUPE PETIT FORESTIER SAS (RCS BOBIGNY n° 498.923.747) depuis le 30 juin 2025

Censeur au sein du Conseil de Surveillance de :

- GROUPE PETIT FORESTIER SAS (RCS BOBIGNY n° 498.923.747) jusqu'au 30 juin 2025

LISTE DES MANDATS AU 31 DECEMBRE 2025

Madame

Née le :

Domiciliée :

POISSONNIER Caroline

06 octobre 1984 à ARMENTIERES (59)

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 2026 APPELEE A STATUER SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2025

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 2025

Monsieur

Né le :

Domicilié :

83980 – LE LAVANDOU

Marc VERLY

07 avril 1951 à LA GORGUE (59)

88 corniche des Roches Roses - Aiguebelle

MANDATS ET FONCTIONS AU SEIN DE GROUPE IRD SA

MEMBRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE GROUPE IRD SA DEPUIS LE 27 DECEMBRE 2007 JUSQU'AU 31 DECEMBRE 2026

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS

dans les sociétés 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 jusqu'au 20 juin 2025
- FONCIERE DE LA PILATERIE

Président du Conseil de Surveillance de :

- IRD IMMO (ex BATIXIS) SAS depuis le 18 avril 2024

Gérant de :

- Représentant d'AVENIR ET TERRITOIRES au titre de la Gérance de ses filiales sous forme de SCI jusqu'au 20 juin 2025

❖ **Mandats de gestion / DE CONTROLE AU SEIN DU GROUPE IRD**

Membre du Conseil de Surveillance de :

- IRD IMMO (ex BATIXIS) SAS depuis le 18 avril 2024

Administrateur de :

- AVENIR ET TERRITOIRES SAS
- IRD M&A (ex IRD CONSEIL) SASU

Censeur de :

- 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) jusqu'au 20 juin 2025
- AVENIR ET TERRITOIRES II en qualité de représentant d'OXALIS CONSULTING (SARL à AU) jusqu'au 20 juin 2025
- 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 jusqu'au 20 juin 2025
- SCI DU 36

❖ **Mandats de gestion / DE CONTROLE**

Administrateur de :

- CITE DES ECHANGES SASU depuis le 21 juin 2019
- VISIONS D'AVENIR BY ALLIANCE EMPLOI SAS depuis le 20 décembre 2024
- ALLIANCE EMPLOI Groupement d'employeurs (Asso) + Trésorier
- CONNEXION EMPLOI PLUS (Asso) + Trésorier

LISTE DES MANDATS AU 31 DECEMBRE 2025

Madame

Née le :

Domiciliée :

Geneviève VITRE épouse CAHON

13 Juin 1964 à CARHAIX-PLOUGUER (29)

12 rue de Thionville

59000 LILLE

MANDATS ET FONCTIONS AU SEIN DE GROUPE IRD SA

REPRESENTANT PERMANENT DE ALIXIS SAS ADMINISTRATEUR AU SEIN DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE GROUPE IRD S.A DEPUIS LE 17 DECEMBRE 2024 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

❖ Mandats de direction

Présidente de :

- ALIXIS SAS (RCS LILLE METROPOLE N° 934.776.717)
- ALLIBERT SANITAIRE SAS (RCS GRENOBLE N° 379.377.427) en liquidation
- LA LOCO (RCS PARIS N° 810.930.123) en qualité de représentant d'ALIXIS SAS

❖ Mandats de gestion

Membre du Directoire de :

VILOGIA LOGIFIM – SA HLM

Administrateur de :

- VILOGIA PREMIUM – SCP HLM à compter du 22 mai 2025

❖ AUTRES

Administrateur de :

- TISSERIN SACICAP (RCS LILLE METROPOLE N° 457.510.360)

LISTE DES MANDATS AU 31 DECEMBRE 2025

Monsieur

Né le :

Domicilié :

Louis-Arnault LEFORT

06 septembre 1959 à ROUBAIX (59)

118, Chemin de la Fontaine

59262 SAINGHIN EN MELANTOIS

MANDATS ET FONCTIONS AU SEIN DE GROUPE IRD SA

REPRESENTANT PERMANENT D'ENTREPRISES ET TERRITOIRES HAUTS DE FRANCE, ADMINISTRATEUR AU SEIN DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE GROUPE IRD S.A DEPUIS LE 25 JUIN 2024 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 de :

- MEDEF SERVICES (Asso)
- CITE APPRENANTE-ESPACE FORMATION (Asso)
- CLUBSTER ECOLE-ENTREPRISE DES HAUTS DE FRANCE (Asso)
- Delta Box SAS
- Indelec SAS (COSTRAT)

Administrateur de :

- MEDEF LILLE METROPOLE (Asso)
- MEDEF SERVICES (Asso)
- CLUBSTER ECOLE-ENTREPRISE DES HAUTS DE FRANCE (Asso)
- ENTREPRISES ET CITES – FONDS DE DOTATION

Membre du Comité de Directeur de :

- CITE APPRENANTE-ESPACE FORMATION (Asso) jusqu'au 10 juin 2025

Membre du Conseil d'administration de :

- CITE APPRENANTE-ESPACE FORMATION (Asso) depuis le 10 juin 2025

LISTE DES MANDATS AU 31 DECEMBRE 2025

Monsieur
Né le :
Domicilié :

Laurent ROUBIN
02 Novembre 1969 à PARIS (75008)
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^{ER} JANVIER 2022 JUSQU' A L'ISSUE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE A TENIR DANS L'ANNEE 2026 APPELEE A STATUER SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2025

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS

► Conformité aux règles de cumul des mandats	► Code AFEF-MEDEF Conforme	► Code monétaire et financier Conforme
Autres mandats ou fonctions exercés en 2025 :		Mandats échus au cours des exercices précédents :
Au sein du Groupe BPCE		Au sein du Groupe BPCE
► Président du directoire de la Caisse d'Epargne Hauts-de-France (depuis le 19/10/2018 et renouvelé le 23/06/2023) ► Président du conseil d'administration de SIA Habitat (depuis le 12/11/2018, renouvelé le 02/06/2021) ► Président du conseil d'administration de Banque Nagelmackers (depuis le 10/03/2025) ► Vice-président et membre du conseil d'administration de la FNCE (depuis le 05/05/2021) ► Président du conseil d'administration de la Société Immobilière Grand Hainaut (depuis le 21/06/2024) ► Représentant permanent de la CEHDF, membre du conseil d'administration de la SAS Groupe Habitat en Région (depuis le 22/04/2021) et membre du comité des rémunérations (depuis le 27/07/2021) ► Représentant permanent de la CEHDF, Gérant SNC Ecureuil 5 rue Masseran (depuis le 05/05/2021) ► Représentant permanent de la CEHDF, membre du conseil d'administration de la MEDEF LILLE METROPOLE (Association) (depuis le 30/06/2025)		► Président du comité régional FBF des Hauts-de-France (du 12/11/2018 au 30/06/2021) ► Président du conseil d'administration de BPCE International et Outre-Mer (du 25/05/2016 au 16/12/2021) ► Administrateur de la Fondation d'Entreprise Caisse d'Epargne Hauts-de-France (du 12/11/2018 au 17/05/2021), d'Oney Bank (du 22/10/2019 au 20/10/2021) ► Représentant permanent de la CEHDF, administrateur de BPCE IT (du 12/11/2018 au 25/06/2021) ► Représentant permanent de la CEHDF, membre du conseil de surveillance de Euratechnologies (du 29/01/2019 au 30/06/2022), ► Représentant permanent de la CDHDF, trésorier de la Fondation des Possibles – Fondation d'Entreprise (du 12/11/2018 au 06/03/2022) ► Président du comité des rémunérations de SIA Habitat (du 12/12/2018 au 18/10/2022) ► Représentant permanent de la CEHDF, membre du conseil d'administration de IT-CE (du 01/01/2022 au 31/12/2023) ► Membre du conseil de surveillance de Société Immobilière Grand Hainaut (SIGH) (du 12/11/2018 au 21/6/2024) puis président du conseil de surveillance (du 14/06/2019 au 21/06/2024) et président du comité des rémunérations (du 14/06/2019 au 21/06/2024)
Hors Groupe BPCE		
► Représentant permanent de la CEHDF, membre du conseil d'administration du Groupe IRD (depuis le 01/01/2022), puis président du comité des nominations et rémunérations (depuis le 14/04/2023), puis membre du comité stratégique financier (depuis le 27/06/2023)		

(a) AG 2028 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2027.

LISTE DES MANDATS AU 31 DECEMBRE 2025

Monsieur

Né le :

Domicilié :

59000 LILLE

Arnaud COUSIN

09 mars 1979 à ROUBAIX (59)

30 rue Gounod

MANDATS ET FONCTIONS AU SEIN DE GROUPE IRD SA

REPRESENTANT PERMANENT D'ENTREPRISES ET CITES, ADMINISTRATEUR AU SEIN DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE GROUPE IRD SA *DEPUIS LE 16 DECEMBRE 2025 JUSQU' A L'ISSUE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE A TENIR DANS L'ANNEE 2030 APPELEE A STATUER SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2029*

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS

dans les sociétés anonymes

❖ Mandats de direction

NEANT

❖ Mandats de gestion

Administrateur :

- GROUPE IRD SA en qualité de représentant permanent d'ENTREPRISES ET CITES à compter du 16 décembre 2025

❖ Mandats DE CONTROLE

NEANT

Autres Mandats

❖ Mandats de direction

NEANT

❖ Mandats de gestion / DE CONTROLE

Administrateur de :

- VISIONS D'AVENIR BY ALLIANCE EMPLOI SAS depuis le 20 décembre 2024
- ENTREPRISES ET CITES (ex-GPI) (Asso) + **Secrétaire** depuis le 18 novembre 2024
- CITE APPRENANTE – ESPACE FORMATION (Asso) depuis le 28 juin 2018

LISTE DES MANDATS GPE IRD AU 31 DECEMBRE 2025

Monsieur

Né le :

Domicilié

Gérard MEAUXSOONE

18 juin 1954 à LILLE (59)

Vagevuurstraat 67

8930 REKKEM (Belgique)

MANDATS ET FONCTIONS AU SEIN DU GROUPE IRD SA

REPRESENTANT PERMANENT D'ENTREPRISES ET CITES, ADMINISTRATEUR AU SEIN DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE GROUPE IRD SA DEPUIS LE 23 JUIN 2020 JUSQU' AU 16 DECEMBRE 2025

REPRESENTANT PERMANENT DU GROUPEMENT INTERPROFESSIONNEL PARITAIRE EMPLOI LOGEMENT - GIPEL, ADMINISTRATEUR AU SEIN DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE GROUPE IRD SA A EFFET DU 16 DECEMBRE 2025 JUSQU' A L'ISSUE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 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 sociétés anonymes**

❖ Mandats de direction

NEANT

❖ Mandats de gestion

Administrateur :

- GROUPE IRD SA en qualité de représentant permanent d'ENTREPRISES ET CITES jusqu'au 16 décembre 2025
- GROUPE IRD SA en qualité de représentant permanent du GROUPEMENT INTERPROFESSIONNEL PARITAIRE EMPLOI LOGEMENT - GIPEL à effet du 16 décembre 2025
- 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
- ENTREPRISES ET CITES (ex GPI-CITE DES ENTREPRISES) (Asso) – Représentant de la société CMI
- IRD M&A (ex IRD CONSEIL) SASU depuis le 1^{er} février 2019
- AVENIR ET TERRITOIRES SAS jusqu'au 20 juin 2025
- AVENIR ET TERRITOIRES SAS en qualité de représentant permanent du GIPEL à compter du 20 juin 2025
- 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
- MEDEF LILLE METROPOLE (Asso) depuis le 30 juin 2025

Membre du Conseil de Surveillance :

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

❖ **Mandats de CONTROLE**

Président et Membre du Conseil de Surveillance :

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

LISTE DES MANDATS AU 31 DECEMBRE 2025

Monsieur

Né le :

Domicilié :

Philippe BORDE

07 janvier 1965 à BRIVE LA GAILLARDE (19)

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 2030 APPELEE A STATUER SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2029

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS

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

Membre du Conseil d'investissement (nomination le 22/04/2024) :

➤ MALAKOFF HUMANIS INVESTISSEMENT PRIVES – 439 274 366 PARIS en qualité de membre du comité d'investissement

Représentant permanent :

➤ Société de la Tour Eiffel – 571 182 269 PARIS en qualité de représentant de MH Puccini, Administrateur

LISTE DES MANDATS AU 31 DECEMBRE 2025

Monsieur

Né le :

Domicilié :

Pascal BOULANGER

11/04/1963 à VALENCIENNES (59)

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 2026 APPELEE A STATUER SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2025

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS

dans les sociétés 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)
 - PRO ACTYS (RCS 848 269 973) en qualité de représentant légal de GROUPE PASCAL BOULANGER SAS (Président)
 - PRO CLASSICS (RCS 920 121 712) en qualité de représentant légal de GROUPE PASCAL BOULANGER SAS (Président)
 - PBI 2 (RCS 892 342 551) en qualité de représentant légal de GROUPE PASCAL BOULANGER SAS (Président)
 - GPB PROMOTION (RCS 952 873 008) en qualité de représentant légal de GROUPE PASCAL BOULANGER SAS
- président de SIGLA NEUF SAS

Président de :

- FBC (FLANDRES BUSINESS CLUB)
- FPI FRANCE depuis le 1^{er} 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
- MEDEF HAUTS DE FRANCE

❖ **Mandats de gestion**

Administrateur de :

- CITE DES ECHANGES SAS depuis le 21 juin 2019
- ALLIANCE EMPLOI Groupement d'Employeurs
- CONNEXION EMPLOI PLUS (Asso)
- ENTREPRISES ET CITES (ex GPI-CITE DES ENTREPRISES) (Asso) en qualité de représentant permanent de RESALLIANCE SA
- 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) jusqu'au 30 juin 2025

LISTE DES MANDATS AU 31 DECEMBRE 2025

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

Né le :

Domicilié :

Bernard VANDERSCHOOTEN

09 septembre 1960 à ARMENTIERES (59)

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 2025

DIRECTEUR GENERAL NON ADMINISTRATEUR DE GROUPE IRD SA

Monsieur

Né le :

➤ Domicilié :

➤

Thierry DUJARDIN

11 octobre 1963 à LILLE (59)

79 avenue de l'Europe

59139 WATTIGNIES

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 2030 APPELEE A STATUER SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2029

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS

dans les sociétés 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 jusqu'au 04 juin 2025
- 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
- AVENIR ET TERRITOIRES IV en qualité de représentant légal de GROUPE IRD SA depuis le 09 octobre 2024
- AMBITION HAUTS DE France (Asso) – SIRET 920.852.142 DEPUIS LE 27 JUILLET 2021

Directeur Général de :

- GRAND LILLE EXPANSION – SAS

Gérant de :

- LA VIGNE SARL depuis le 07 avril 2021

❖ Mandats de gestion

Administrateur de :

- 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
- AVENIR ET TERRITOIRES SAS en qualité de représentant permanent d'IRD IMMO jusqu'au 20 juin 2025
- AVENIR ET TERRITOIRES SAS depuis le 20 juin 2025
- VISIONS D'AVENIR BY ALLIANCE EMPLOI SAS depuis le 20 décembre 2024

❖ 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

❖ AUTRES Mandats

Administrateur de :

- ALLIANCE EMPLOI Groupement d'Employeurs (Asso) – SIRET 423.765.684.00018 + **Secrétaire**
- ENTREPRISES ET CITES (ex GPI-CITE DES ENTREPRISES) (Asso) – SIRET 783.805.922.00029 + **Trésorier**

LISTE DES MANDATS AU 31 DECEMBRE 2025

Monsieur

Né le :

Domicilié :

59700 MARCQ EN BARŒUL

Jean-Pierre GUILLON

03 novembre 1944 à PARIS (75)

127 D avenue de la Marne

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 sociétés 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

Administrateur de :

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

Membre du Conseil de Surveillance de :

- SOLIHA « BATISSEURS DE LOGEMENTS D'INSERTION HAUTS DE France » - Société Coopérative à forme anonyme, Directoire et Conseil de Surveillance

Autres Mandats

❖ **Mandats de direction**

Président de :

- JEAN-PIERRE GUILLON CONSEILS – SASU
- 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)

❖ **AUTRES**

Censeur :

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

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 29 JUIN 2026
DECISION D'AFFECTATION DU RESULTAT VOTEE EN L'ETAT**

DEUXIEME RESOLUTION (Affectation résultat)

Votre Conseil d'Administration propose de distribuer un dividende de 1,04 € par action.

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

A la réserve légale		12 720,92 €
Qui s'élevait à	4 414 929,00 €	
Qui s'élèvera à	4 427 649,93 €	

Solde du résultat de l'exercice, soit un résultat distribuable de	2 684 678,34 €
---	----------------

Auquel s'ajoute :	
un prélèvement sur « Autres réserves » à hauteur de	334 833,74 €
Qui s'élevait à	4 435 372,38 €
Qui s'élèvera à	4 100 538,64 €

Les sommes à distribuer s'élevant ainsi à	3 019 512,08 €
---	----------------

A la distribution d'un dividende (1,04 € / action)	3 019 512,08 €
---	-----------------------

Il est précisé que le montant des revenus distribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 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.

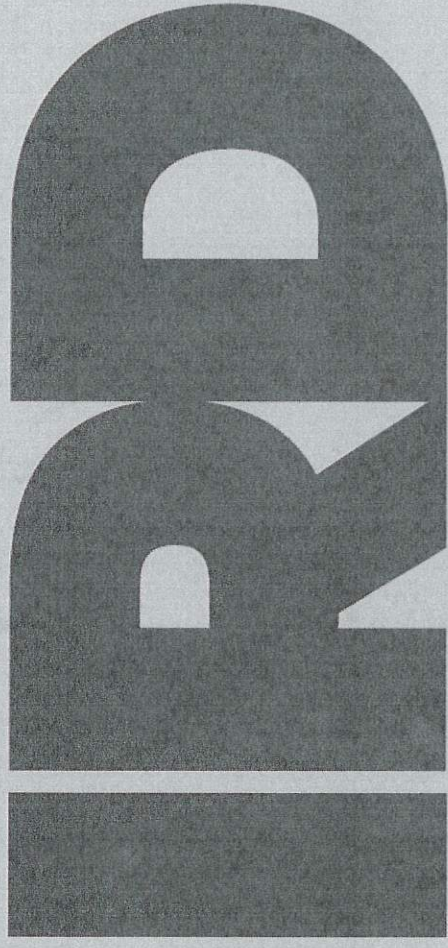
Ce dividende sera mis en paiement au siège social le mercredi 1^{er} juillet 2026.

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
31.12.2024	1,04 €	1,04 €	
31.12.2023	1,04 €	1,04 €	
31.12.2022	1,73 €	1,73 €	

Certifiée conforme
Le Directeur Général
Thierry DUJARDIN





Comptes Consolidés 31 décembre 2025

POUR
LE SUCCÈS DE
L'ENTREPRENEUR.

POUR
LA RÉUSSITE
DU TERRITOIRE.

1956



Thierry Dujardin
Directeur Général

Compte de Résultat Consolidé

Compte de Résultat en K€		31/12/2025	31/12/2024
Chiffre d'affaires		18 723	23 669
Résultat de l'activité de portefeuille		-	-
Autres Produits opérationnels		598	1 213
TOTAL PRODUITS OPERATIONNELS		17 667	23 304
Variation stock immobilier		1 380	-
Autres achats et charges externes		5 676	-
Charges de personnel		7 733	-
Impôts, taxes et versements assimilés		1 983	-
Dotations aux Provisions		239	28
Dotations aux Amortissements		75	44
Autres Charges opérationnelles		295	329
TOTAL CHARGES OPERATIONNELLES		16 902	22 292
RESULTAT OPERATIONNEL		765	1 012
Produits Financiers		244	390
Charges Financières		2 767	-
RESULTAT FINANCIER		2 523	2 820
RESULTAT COURANT		1 758	1 808
Part dans le résultat net des MEE		52	-
RESULTAT AVANT IMPOT		1 810	4 528
Impôts		538	551
Résultat des activités destinées à être cédées		-	-
RESULTAT DE LA PERIODE		1 272	3 977
Participations ne donnant pas le contrôle		1 635	-
Résultat des propriétaires de la société		363	2 414

Compte de Résultat Consolidé par activités

Compte de Résultat 31/12/25 en K€		TOTAL ACTIVE		CAPITAL INVESTISSEMENT		CONSEIL	IMMOBILIER	IRD
Chiffre d'affaires	18 723		2 708		1 525		14 009	481
Résultat de l'activité de portefeuille	-	1 654	3 421		-	-	5 047	27
Autres Produits opérationnels	598		-		-	-	572	25
TOTAL PRODUITS OPERATIONNELS	17 667		6 129		1 524		9 534	479
Variation stock immobilier	-	1 380	-		-	-	1 380	-
Autres achats et charges externes	-	5 676	-	1 581	684	-	3 403	1 388
Charges de personnel	-	7 733	-	2 528	1 556	-	1 411	2 238
Impôts, taxes et versements assimilés	-	1 983	-	343	20	-	1 537	82
Dotations aux Provisions	239		29		18		143	49
Dotations aux Amortissements	-	75	-	35	8	-	23	8
Autres Charges opérationnelles	-	295	218		262	-	1 240	465
TOTAL CHARGES OPERATIONNELLES	-	16 902	-	4 239	1 988	-	7 472	3 202
RESULTAT OPERATIONNEL	765		1 890		464		2 062	2 723
Produits Financiers	244		90		-	-	154	-
Charges Financières	-	2 767	-	8	-	-	1 338	1 421
RESULTAT FINANCIER	-	2 523	-	81	-	-	1 183	1 421
Part dans le résultat net des MEE	-	52	-	851	5	-	804	-
RESULTAT AVANT IMPOT	-	1 810	-	1 120	469	-	1 683	4 144
Impôts	538		136		2	-	703	1 375
Résultat des activités destinées à être cédées	-	-	-		-	-	-	-
RESULTAT DE LA PERIODE	-	1 272	-	985	467	-	979	2 769
Participations ne donnant pas le contrôle	-	1 635	-	680	-	-	955	-
Resultat des propriétaires de la société	363		1 665		467		1 934	2 769

* Dont Résultat IRD M&A - 89K€ ; IRD Solutions -373K€

Bilan Consolidé

ACTIF en K€	31/12/2025	31/12/2024
Goodwill	391	391
Autres Immobilisations incorporelles	236	154
Immeubles de placement	156 918	173 452
Autres Immobilisations corporelles	514	332
Titres évalués par mise en équivalence	12 387	12 980
Actifs financiers évalués à la juste valeur	116 328	118 354
Produits dérivés ayant une juste valeur positive	571	636
Impôts différés actifs	419	70
Autres actifs non courants	662	659
ACTIF NON COURANT	288 425	307 030
Stock, produits et services en cours	14 945	9 665
Clients et comptes rattachés	2 328	2 780
Autres actifs courants	4 133	4 179
Impôts Courants	162	19
Trésorerie et équivalent de trésorerie	5 665	7 943
Actifs destinés à être cédés	3 313	682
ACTIF COURANT	30 544	25 269
TOTAL ACTIF	318 969	332 299

Bilan Consolidé

PASSIF en K€	31/12/2025	31/12/2024
Capital souscrit	44 276	44 276
Primes d'émission	13 735	13 735
Réserves	60 422	65 790
Résultat	363	- 2 414
Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société	118 796	121 387
Réserves Minoritaires Instruments dérivés	70 843	73 927
Résultat des participations ne donnant pas le contrôle	- 1 635	- 1 563
Capitaux Propres	188 004	193 751
Emprunts long-terme	41 888	47 084
Produits dérivés ayant une juste valeur négative	-	-
Provisions non courantes	496	567
Impôts différés passifs	8 592	9 626
Autres passifs non courants	10 934	12 510
Passif non courant	61 910	69 787
Fournisseurs et comptes rattachés	3 933	5 397
Impôts Courants	-	473
Dettes financières courantes	51 265	45 167
Provisions courantes	-	-
Autres passifs courants	13 790	17 724
Passifs destinés à être cédés	67	
Passif Courant	69 055	68 761
TOTAL PASSIF	318 969	332 299



KPMG SA
36 Rue Eugène Jacquet
59700 Marcq en Baroeul



Grant Thornton SAS
91 rue Nationale
59000 Lille

Groupe IRD SA

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés



Thierry Dujardin
Directeur Général

Exercice clos le 31 décembre 2025
Groupe IRD SA
40, rue Eugène Jacquet - 59700 Marcq en Baroeul

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° 143008010101 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 EQHO
2 avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex
Capital social : 5 497 100 €
775 726 417 RCS Nanterre

GRANT THORNTON SAS
Société de commissariat aux comptes
Siège social : 29 Rue du Pont
92200 Neuilly-sur-Seine
632 013 843 RCS Nanterre



KPMG SA
36 Rue Eugène Jacquet
59700 Marcq en Barœul

Grant Thornton SAS
91 rue Nationale
59000 Lille

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 2025

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 2025, 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 1er janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

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 tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

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 Baroeul, le 12 juin 2026

KPMG SA

Lille, le 12 juin 2026

GRANT THORNTON SAS

Signé par
Arnaud Delpierre
61626165353237312d3730383...

Arnaud Delpierre

Associé

Signé par
Didier Hazebrouck
63666364383832662d3931323...

Didier Hazebrouck

Associé

GROUPE IRD

Comptes consolidés
Arrêtés au 31 Décembre 2025

SOMMAIRE

I.	BILAN CONSOLIDE NORMES IFRS.....	6
II.	COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE NORMES IFRS.....	8
III.	ETAT DU RESULTAT GLOBAL.....	9
IV.	TABEAU DES FLUX DE TRESORERIE.....	10
V.	VARIATION DES CAPITAUX PROPRES.....	12
1.	PRESENTATION DU GROUPE	13
2.	FAITS CARACTERISTIQUES DE L'ANNEE 2025.....	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 ^{ER} JANVIER 2025	15
3.1.2	NORMES IFRS ET INTERPRETATIONS IFRIC APPLICABLES A COMPTER DU 1 ^{ER} JANVIER 2026	16
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	Acquisition ou création 2025	21
4.1.2	Cession, déconsolidation et changement de méthodes de consolidation.....	21
4.1.3	Modification significative des taux de participation sans modification de la nature du contrôle	21
4.2	MÉTHODES DE CONSOLIDATION.....	22
4.2.1	Entités contrôlées	22
4.2.1	Participations dans les entreprises associées et des co-entreprises :.....	22
4.3	ENTITÉS CONSOLIDÉES.....	24

5	REGLES ET METHODES COMPTABLES	27
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>	28
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
5.13.2	<i>Plan d'attribution d'action gratuite.....</i>	41
5.14	IMPÔTS DIFFÉRÉS.....	43
5.15	PROVISIONS.....	43
5.16	INDEMNITÉS DE DÉPART À LA RETRAITE & AVANTAGES AU PERSONNEL	44
5.17	RECONNAISSANCE DES PRODUITS	44
5.18	LOCATION SIMPLE	44
5.19	SUBVENTIONS.....	45
6	INFORMATIONS RELATIVES AUX PRINCIPAUX POSTES DE BILAN	46
6.1	GOODWILL.....	46
6.2	CONTENU ET ÉVOLUTION DES IMMOBILISATIONS	47

6.3	TITRES ÉVALUÉS PAR MISE EN ÉQUIVALENCE	50
6.4	ACTIFS FINANCIERS ÉVALUÉS À LA JUSTE VALEUR PAR RÉSULTAT :	52
6.4.1	Les Actions.....	53
6.4.2	Les Obligations Convertibles	54
6.4.3	Les Comptes courants et autres créances	55
6.5	AUTRES ACTIFS NON COURANTS.....	56
6.6	STOCKS, PRODUITS ET SERVICES EN COURS.....	56
6.7	CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS	57
6.8	AUTRES ACTIFS COURANTS	57
6.9	ACTIFS ET PASSIFS DESTINÉS À ÊTRE CÉDÉS.....	58
6.10	TRESORERIE ET ÉQUIVALENT DE TRÉSORERIE.....	60
6.11	JUSTE VALEUR.....	60
6.11.1	Catégorie de juste valeur.....	60
6.11.2	Sensibilité des justes valeurs	61
6.12	CONTENU ET ÉVOLUTION DES PROVISIONS	62
6.13	ACTIFS ET PASSIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS	62
6.14	PRODUITS DÉRIVÉS AYANT UNE JUSTE VALEUR POSITIVE	63
6.15	ÉCHÉANCIER DES DETTES.....	64
6.16	FOURNISSEURS ET COMPTE RATTACHÉS.....	65
6.17	ACTIF ET PASSIF D'IMPÔTS COURANTS.....	65
6.18	AUTRES PASSIFS COURANTS	66
7	INFORMATIONS RELATIVES AUX PRINCIPAUX POSTES DU COMPTE DE RESULTAT	67
7.1	CHIFFRE D'AFFAIRES	67
7.2	RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ DE PORTEFEUILLE	68
7.3	AUTRES PRODUITS OPÉRATIONNELS	69
7.4	AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES	69
7.5	CHARGES DE PERSONNEL	70
7.6	IMPÔTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS	71
7.7	PROVISIONS.....	71
7.8	AMORTISSEMENTS	71
7.9	AUTRES CHARGES OPÉRATIONNELLES.....	71

7.10	PRODUITS FINANCIERS	72
7.11	CHARGES FINANCIÈRES	72
7.12	IMPÔTS SUR LES SOCIÉTÉS.....	72
7.13	DÉTERMINATION DU NOMBRE D'ACTION ET DU RÉSULTAT PAR ACTION.....	74
7.14	LOCATION SIMPLE	75
7.15	TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES.....	75
7.16	ENGAGEMENTS HORS BILAN.....	76
7.16.1	Engagements accordés :.....	76
7.16.2	Engagements reçus :	77
8	INFORMATIONS EN MATIÈRE D'ANALYSE SECTORIELLE	78
9	HONORAIRES COMMISSARIAT AUX COMPTES.....	84

I. BILAN CONSOLIDE Normes IFRS

ACTIFS en K€	Note	31/12/2025	31/12/2024
Goodwill	6.1	391	391
Autres Immobilisations incorporelles	6.2	236	154
Immeubles de placement	6.2	156 918	173 452
Autres Immobilisations corporelles	6.2	514	332
Titres évalués par mise en équivalence	6.3	12 387	12 980
Actifs financiers évalués à la juste valeur	6.4	116 328	118 354
Impôts différés actifs	6.13	419	70
Produits dérivés ayant une juste valeur positive	6.14	571	636
Autres actifs non courants	6.5	662	659
ACTIF NON COURANT		288 426	307 030
Stock, produits et services en cours	6.6	14 945	9 665
Clients et comptes rattachés	6.7	2 328	2 780
Autres actifs courants	6.8	4 133	4 179
Impôts Courants	6.17	162	19
Trésorerie et équivalent de trésorerie	6.10	5 665	7 943
Actifs destinés à être cédés	6.9	3 313	682
ACTIF COURANT		30 544	25 269
TOTAL DES ACTIFS		318 969	332 299

PASSIFS en K€	Note	31/12/2025	31/12/2024
Capital souscrit		44 276	44 276
Primes d'émission		13 735	13 735
Réserves		60 422	65 790
Résultat		363	- 2 414
Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société		118 796	121 387
Participations ne donnant pas le contrôle		70 843	73 927
Résultat des participations ne donnant pas le contrôle		- 1 635	- 1 563
Capitaux Propres		188 004	193 751
Emprunts long-terme	6.15	41 888	47 084
Produits dérivés ayant une juste valeur négative	6.14		-
Provisions non courantes	6.12	496	567
Impôts différés passifs	6.13	8 592	9 626
Autres passifs non courants	6.15	10 934	12 510
Passifs non courants		61 909	69 787
Fournisseurs et comptes rattachés	6.16	3 933	5 397
Impôts Courants	6.17		473
Dettes financières courantes	6.15	51 285	45 167
Autres passifs courants	6.18	13 790	17 724
Passifs destinés à être cédés	6.9	67	
Passifs Courants		69 055	68 761
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		318 969	332 299

II. COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE Normes IFRS

Compte de Résultat en K€	31/12/2025	31/12/2024
Chiffre d'affaires	18 723	23 669
Résultat de l'activité de portefeuille	- 1 654	- 1 577
Autres Produits opérationnels	598	1 213
TOTAL PRODUITS OPERATIONNELS	17 667	23 304
Variation stock immobilier	- 1 380	- 5 713
Autres achats et charges externes	- 5 676	- 6 562
Charges de personnel	- 7 733	- 7 727
Impôts, taxes et versements assimilés	- 1 983	- 1 946
Dotations aux Provisions	239	28
Dotations aux Amortissements	- 75	- 44
Autres Charges opérationnelles	- 295	- 329
TOTAL CHARGES OPERATIONNELLES	- 16 903	- 22 292
RESULTAT OPERATIONNEL	765	1 012
Produits Financiers	244	390
Charges Financières	- 2 767	- 3 211
RESULTAT FINANCIER	- 2 523	- 2 820
RESULTAT COURANT	- 1 759	- 1 808
Part dans le résultat net des MEE	- 52	- 2 720
RESULTAT AVANT IMPOT	- 1 811	- 4 528
Impôts	538	551
Résultat des activités destinées à être cédées	-	-
RESULTAT DE LA PERIODE	- 1 273	- 3 977
Participations ne donnant pas le contrôle	- 1 635	- 1 563
Résultat des propriétaires de la société	- 363	- 2 414

Résultat par action part du groupe	31/12/2025	31/12/2024
Résultat de la Période	363	- 2 414
Résultat par action	0,13	- 0,83
Résultat dilué par action	0,13	- 0,83

III. ETAT DU RESULTAT GLOBAL

Etat du résultat global de la période	Note	31/12/2025	31/12/2024
Résultat de la période		1 273	3 977
<u>Éléments qui ne seront pas reclassés ultérieurement en résultat</u>			
Réévaluation du passif net au titre des régimes à prestations définies	6.12	- 33	- 6
Impôt lié		8	2
<u>Éléments susceptibles d'être reclassés en résultat</u>			
Couvertures de flux de trésorerie – partie efficace de la variation de juste valeur	6.14	- 68	- 276
Impôt lié		16	69
Autres éléments du résultat global nets d'impôts		74	211
Résultat global total de la période		1 347	4 188
Dont part des propriétaires de la société		320	- 2 510
Dont part des participations ne donnant pas le contrôle		- 1 665	- 1 678

IV. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

En K€	Note	31/12/2025	31/12/2024
Résultat net des sociétés intégrées		- 1 220	- 1 257
Amortissements et Provisions	7.7, 7.8	- 281	- 598
Charge d'impôt	7.12	- 538	- 551
Produits de placements (Dividendes et intérêts)		- 823	- 993
Charges financières	7.11	2 747	3 331
Plus ou moins values de cession d'immobilisations	6.2	- 64	- 531
Impact variation des juste valeurs	6.2, 6.4	2 419	1 247
Marge brute d'autofinancement		2 240	1 844
Variations du BFR		- 6 741	- 1 455
Intérêts payés		- 2 747	- 3 331
Impôts sur le résultat payés		- 1 435	- 489
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles (A)		8 683	521
Acquisition ou augmentation de l'actif immobilisé	6.2, 6.4	- 17 294	- 25 982
Cessions ou diminutions de l'actif immobilisé	6.2, 6.4	27 273	26 315
Incidence des variations de périmètre		130	- 2 060
Dividendes reçus		1 163	656
Intérêts encaissés		171	337
Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement (B)		11 443	734
Augmentation de capital de la société mère		-	-
Var. des intérêts minoritaires sur aug. de capital		-	- 221
Variation actions propres		-	-
Dividendes versés		- 4 510	- 3 749
Emissions d'emprunts	6.15	9 892	25 923
Remboursement des dettes financières	6.15	- 10 434	- 20 060
TOTAL DES FLUX DE FINANCEMENT (C)		5 062	1 893
Trésorerie ouverture		7 939	7 301
Trésorerie clôture	6.10	5 647	7 939
Variation de trésorerie courante		2 292	638

En K€	Ouverture	Variation	Clature
Trésorerie Brute	7 943	- 2 278	5 665
Solde débiteurs et concours bancaires courants	- 4	- 14	- 18
Trésorerie Nette	7 939	- 2 292	5 647

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 31/12/2023	44 276	13 735	-	417	66 240	15	126 683	79 851	203 534
Résultat de la période	-	-	-	-	-	2 414	2 414	1 563	3 977
Autres éléments du résultat Global	-	-	-	93	3	-	96	115	211
Résultat Global de la période	-	-	-	93	3	2 414	2 510	1 678	4 188
Contributions et distributions	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Affectation résultat	-	-	-	-	15	15	-	-	-
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribution de dividendes	-	-	-	-	3 018	-	3 018	735	3 753
Engagement d'achats sur titres minoritaires	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Titres d'autocontrôle	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total des contributions et distributions	-	-	-	-	3 003	15	3 018	735	3 753
Variation des parts d'intérêts	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variation de périmètre sans modification du contrôle	-	-	-	-	232	-	232	2 074	1 842
Variation de périmètre avec prise du contrôle	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total des variations des parts d'intérêts	-	-	-	-	232	-	232	2 074	1 842
Capitaux propres au 31/12/2024	44 276	13 735	-	324	65 466	2 414	121 387	72 364	193 751
Résultat de la période	-	-	-	-	-	363	363	1 635	1 272
Autres éléments du résultat Global	-	-	-	23	22	-	45	30	75
Résultat Global de la période	-	-	-	23	22	363	318	1 665	1 347
Contributions et distributions	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Affectation résultat	-	-	-	-	2 414	2 414	-	-	-
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribution de dividendes	-	-	-	-	3 019	-	3 019	1 491	4 510
Engagement d'achats sur titres minoritaires	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Titres d'autocontrôle	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total des contributions et distributions	-	-	-	-	5 433	2 414	3 019	1 491	4 510
Variation des parts d'intérêts	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variation de périmètre sans modification du contrôle	-	-	-	-	110	-	110	-	110
Variation de périmètre avec prise du contrôle	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total des variations des parts d'intérêts	-	-	-	-	110	-	110	-	110
Capitaux propres au 31/12/2025	44 276	13 735	-	301	60 121	363	118 796	69 208	188 004

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES 31 DECEMBRE 2025

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 31/12/2025 présentés ci-dessous sont exprimés en milliers d'euros et ont été arrêtés par le Conseil d'Administration en date du 28/04/2026.

2. FAITS CARACTERISTIQUES DE L'ANNEE 2025

L'année 2025 du Groupe IRD a été marqué par les événements suivants :

- Première cession réalisée sur le fonds IRD ENTREPRENEURS avec un TRI supérieur à 30 %, ce qui a permis de rembourser 32 % du nominal appelé de nos souscripteurs.
- Première cession partielle sur le fonds FE2T permettant de restituer aux souscripteurs 13 % des fonds appelés (multiple de 2 en 24 mois)
- Deux premiers investissements réalisés par NORD CREATION à hauteur de 1,7 M€ sur la poche de 3 M€ réservée aux projets de startups industrielles
- Poursuite de la levée de fonds d'IRD ENTREPRENEURS 2 qui atteint 19,1 M€ au 31 décembre 2025. Le portefeuille d'IRD ENTREPRENEURS 2 est composé de 6 participations fin 2025.
- Lancement de la plateforme ZEI qui recueillera les informations ESG des participations pour faciliter l'analyse et le déploiement par RSE INSIDE.
- Finalisation de la capitalisation d'AVENIR ET TERRITOIRES IV et réduction de participation de Groupe IRD dans cette structure de 23,6% à 11,8%
- Définition et déploiement du projet stratégique « VISION 2030 » au niveau du Groupe
- Renouvellement des lignes de tirage à hauteur de 50 M€ et émissions obligataires pour 6 M€.

3. CONTEXTE DE L'ELABORATION DES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

Les comptes consolidés sont établis en euros sur la base des comptes sociaux au 31/12/2025 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 2025. 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 01/01/2025 conformément au référentiel adopté dans l'Union Européenne.

Le référentiel IFRS adopté par l'union européenne au 31 décembre 2025 est disponible à l'adresse suivante :

http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm

3.1 Référentiel IFRS appliqué

Le référentiel appliqué comprend les normes IFRS 1 à 17 et les normes IAS (International Accounting Standards) 1 à 41, ainsi que leurs interprétations telles qu'adoptées dans l'Union européenne au 31 décembre 2025.

3.1.1 Normes IFRS et interprétations IFRIC applicables à compter du 1^{er} janvier 2025

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

- Amendements à la norme IAS 21, effets des variations des cours des monnaies étrangères : absence de convertibilité d'une monnaie étrangère à une date d'évaluation.

3.1.2 Normes IFRS et interprétations IFRIC applicables à compter du 1^{er} janvier 2026

Amendements publiés par l'IASB applicables postérieurement au 1^{er} janvier 2025 et non appliqués par anticipation :

- Amendements à la norme IFRS 7 et IFRS 9, « Classement et évaluation des instruments financiers » ;
- Amendements à la norme IFRS 7 et IFRS 9, « Contrats d'électricité dont la production dépend de la nature « renouvelable » » ;
- Cycle d'améliorations annuelles des normes IFRS (volume 11) – Amendements aux normes IFRS 1, IFRS 7, IFRS 10 et IAS 7 ;
- La norme IFRS 18, « Présentation et informations à fournir dans les états financiers » est en cours d'analyse pour déterminer les impacts dans la présentation des comptes du Groupe.

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^{er} janvier 2009, le Groupe applique IFRS 3 Regroupement d'entreprises pour la comptabilisation des regroupements d'entreprises.

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

Montant égal à la différence entre :

- **La somme des éléments suivants :**
 - Le prix d'acquisition au titre de la prise de contrôle, généralement constaté à sa juste valeur
 - Le montant des intérêts ne conférant pas le contrôle dans l'acquis
 - Pour les acquisitions par étapes, la juste valeur de la quote-part d'intérêt détenue par l'acquéreur dans l'acquis 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 2025 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
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
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)

Société	Siège social	N° RCS
FINOVAM	323 Bd du Président Hoover 59000 LILLE	Lille 799 383 674
GRAND LILLE EXPANSION	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille B 499 314 698
FONCIERE DE LA PILATERIE	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 504 097 601
FORELOG	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille B 493 224 240
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

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 2025**

- Néant

4.1.2 Cession, déconsolidation et changement de méthodes de consolidation

- Néant

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

- Néant

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	31/12/2025			31/12/2024		
		% 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	66,26%	44,10%	IG
AMENAGEMENT ET TERRITOIRES HERLIES	Immobilier	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
ARTOIS EXPANSION	Capital Investissement	100,00%	44,10%	IG	100,00%	44,10%	IG
AVENIR & TERRITOIRES	Immobilier	44,62%	44,62%	IG	44,62%	44,62%	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%	52,24%	IG
NORD CROISSANCE	Capital Investissement	63,32%	63,32%	IG	63,32%	63,32%	IG
EC-TECH	Conseil	40,48%	40,48%	MEE	40,48%	40,48%	MEE
EPHIMMO	Immobilier	100,00%	44,62%	IG	100,00%	44,62%	IG
FIMMO 2007	Immobilier	100,00%	44,62%	IG	100,00%	44,62%	IG
FINOVAM	Capital Investissement	50,00%	10,56%	MEE	50,00%	10,56%	MEE

Entités consolidées (suite)

Entités	Activités	31/12/2025			31/12/2024		
		% Contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation	% Contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation
GRAND LILLE EXPANSION	Capital Investissement	56,98%	25,13%	IG	56,98%	25,13%	IG
FONCIERE DE LAPILATERIE	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%	21,13%	IG
IRD INVEST	Capital Investissement	66,63%	66,63%	IG	66,63%	66,63%	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%	25,20%	IG
SCI BUREAUX DU SART	Immobilier	100,00%	44,62%	IG	100,00%	44,62%	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 LES JARDINS D'EAU 1	Immobilier	100,00%	44,63%	IG	100,00%	44,63%	IG
SCI LES JARDINS D'EAU 2	Immobilier	100,00%	44,64%	IG	100,00%	44,64%	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.

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 : le TME publié 2 mois avant la période de référence
- Un facteur représentatif du rendement minimum attendu par le marché immobilier selon l'indice IPD France à date :
 - Immeubles de commerce : 1.32 %
 - Immeubles de bureaux : 1.23 %
 - Immeubles de logistique : 1.81 %
- 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 la qualité de l'immeuble, par 1 pour la fongibilité et une pondération spécifique plus linéaire sur la durée du bail et la qualité du locataire. Les notations en résultant génèrent un taux de rendement additionnel attendu propre au bien immobilier, ce taux peut varier de 0,56 % à 8,10 %.

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 7.4%.

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

En l'absence de référence interne de prix de cession dans la base historique, la valeur retenue (*prix de marché au m²*) est issue de l'Argus du logement édité par Elistat. 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 :

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

5.7 Autres immobilisations corporelles

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

Les durées d'amortissement pratiquées sont :

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

5.8 Actifs financiers

Le groupe IRD exploite une activité de capital développement au travers de ses filiales NORD CROISSANCE, NORD CREATION, IDEF, GRAND HAINAUT EXPANSION, GRAND LILLE 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 31/12/2025 de manière directe des actions d'autocontrôle.

5.13.2 Plan d'attribution d'action gratuite

Le Conseil d'Administration du 17 décembre 2024, sur délégation de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 18 novembre 2024, a mis en place un plan d'attributions gratuites d'actions portant sur 5 exercices à compter de l'année 2024.

Le Conseil a autorisé l'attribution maximum de 75 000 actions ordinaires, soit 2,52% du capital social de la Société, au profit de 8 bénéficiaires dont le Président et le Directeur Général.

L'attribution des AGA aux bénéficiaires ne sera définitive qu'au terme de la période d'acquisition définie comme suit :

- 60% des AGA seront définitivement acquises au 30 juin 2027;
- 20% des AGA seront définitivement acquises au 30 juin 2028;
- 20% des AGA seront définitivement acquises au 30 juin 2029;

A chaque date d'émission, l'acquisition des AGA est conditionnée au respect des critères cumulatifs ci-après, dans des termes conformes au plan :

- La présence du bénéficiaire ;
- La condition de surperformance : une progression de l'ANR consolidé (base 12/2023) de plus de 6% annuelle sur la période d'acquisition

L'obligation de conservation de ces AGA par chacun des bénéficiaires est fixée comme suit :

- 3 années pour la 1ère Tranche à compter de l'Acquisition ;
- 2 années pour la 2ème Tranche à compter de l'Acquisition ;
- 1 année pour la 3ème Tranche à compter de l'Acquisition.

L'attribution sera réalisée par l'émission d'actions. A cet égard :

- L'attribution d'actions gratuites nouvelles à émettre en application de la présente décision emportera, le cas échéant, à l'issue de la Période d'Acquisition, augmentation de capital par incorporation de primes, réserves au profit des bénéficiaires desdites actions. Cette augmentation de capital sera définitivement réalisée du seul fait de l'attribution définitive des actions à leurs bénéficiaires, à l'expiration de la période d'acquisition, l'autorisation emportant, de plein droit, au profit des bénéficiaires des actions, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription. A l'occasion de l'émission des AGA, le Président aura tout pouvoir pour mettre les statuts à jour de l'émission desdites Actions.

En parallèle, au travers de l'article 6 du pacte simplifié de décembre 2024, en cas de cessation de fonction, une promesse unilatérale de vente (call) a été donnée par les bénéficiaires à Groupe IRD, en contrepartie Groupe IRD a donné une promesse d'achats (put).

Au regard de IFRS 2, le PAGA mis en place est un "equity-settled" assorti d'un put (engagement de rachat), et se traduit de la manière suivante

- Tout d'abord, le montant du PAGA est estimé à 1,3 M€ sur la base d'un ANR de référence, d'un % de présence de 100% et d'un % de performance estimée à 40% (contre 60% l'année précédente)
- Puis ce PAGA est constaté en charge de personnel par étalement linéaire sur la durée du plan de 5 ans, soit une charge de personnel de 0,3 M€ par an enregistrée en contre partie des réserves consolidées. Il y a bien un impact sur le résultat, mais pas d'impact sur les capitaux propres. Au titre de l'année 2025 compte tenu de la correction de la probabilité de performance l'impact résultat est 0.1M€.
- La provision pour forfait social constatée est classée en charge de personnel, soit 0,1 M€ par an. Au titre de l'année 2025 compte tenu de la correction de la probabilité de performance l'impact résultat est de 38K€.
- En l'absence d'actions propres auto-détenues affectées au plan, et comme les actions n'ont pas encore été remises aux bénéficiaires, alors aucun put sur minoritaires n'est constatée en dettes.

5.14 Impôts différés

Le traitement des impôts différés a historiquement été très étroitement lié aux régimes fiscaux dérogatoires dont bénéficiaient ou ont bénéficié les sociétés NORD CROISSANCE (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 31/12/2025.

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 3.33 % (contre 4.08 % en 2024) 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 31/12/2025, le poste Goodwill se décompose comme suit :

Goodwill en K€	31/12/2023	Transfert	Variation de Périmètre	Dépréciation	31/12/2024
IRD M&A	391	-	-		391
TOTAL	391				391

Goodwill en K€	31/12/2024	Transfert	Variation de Périmètre	Dépréciation	31/12/2025
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€	31/12/2023	Variations de périmètre	Virements de postes à postes	Acquisitions	Variation de juste valeur	Cessions	31/12/2024
Concessions, brevets & droits similaires (brut)	203	-	-	-	-	-	203
Fonds commercial (brut)	105	-	-	-	-	-	105
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	308						308
Terrains portant des Immeubles de placement	29 186	-	48	-	574	171	28 393
Immeubles de placement (brut)	138 703	-	9 304	334	3 918	929	143 494
Immobilisations corporelles en cours (brut)	1 891	-	10 030	9 759	-	55	1 585
IMMEUBLES DE PLACEMENT	169 780		9 352	10 093	4 492	1 155	173 452
Terrains & aménagements (brut)	-	-	-	-	-	-	-
Constructions & aménagements (brut)	-	-	-	-	-	-	-
Installations techniques, matériel & outillage (brut)	446	-	91	43	-	-	580
Autres immobilisations corporelles (brut)	308	-	-	19	-	14	313
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	754		91	62		14	893

Variation des immobilisations (valeurs brutes) en K€	31/12/2024	Variations de périmètre	Virements de postes à postes	Acquisitions	Variation de juste valeur	Cessions	31/12/2025
Concessions, brevets & droits similaires (brut)	203	-	2	98	-	-	303
Fonds commercial (brut)	105	-	-	-	-	-	105
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	308		2	98			405
Terrains portant des Immeubles de placement	28 393	-	402	336	911	1 149	26 267
Immeubles de placement (brut)	143 494	-	162	942	3 951	9 687	130 636
Immobilisations corporelles en cours (brut)	1 565	-	1 550	-	-	-	15
IMMEUBLES DE PLACEMENT	173 452		2 114	1 278	4 862	10 836	156 916
Terrains & aménagements (brut)	-	-	-	-	-	-	-
Constructions & aménagements (brut)	-	-	-	-	-	-	-
Installations techniques, matériel & outillage (brut)	580	-	26	152	-	342	416
Autres immobilisations corporelles (brut)	313	-	-	60	-	2	371
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	893		26	212		344	767

Parallèlement, les amortissements ont évolué de la façon suivante :

Variation des immobilisations (dépréciations) en K€	31/12/2023	Variations de périmètre	Virements de postes à postes	Dotations aux amortissements	Reprise sur cessions	31/12/2024
Concess, brevets & droits similaires (amt/prov)	152	0	0	2	0	154
Autres immobilisations incorporelles (amt/prov)	0	0	0	0	0	0
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	152	0	0	2	0	154
Constructions & aménagements (amt/prov)	0	0	0	0	0	0
Instal. techniques, mat. & outillage (amt/prov)	393	0	0	28	0	421
Autres immobilisations corporelles (amt/prov)	121	0	0	32	-13	140
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	514	0	0	60	-13	561

Variation des immobilisations (dépréciations) en K€	31/12/2024	Variations de périmètre	Virements de postes à postes	Dotations aux amortissements	Reprise sur cessions	31/12/2025
Concess, brevets & droits similaires (amt/prov)	154	0	0	19	0	173
Autres immobilisations incorporelles (amt/prov)	0	0	0	0	0	0
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	154	0	0	19	0	173
Constructions & aménagements (amt/prov)	0	0	0	0	0	0
Instal. techniques, mat. & outillage (amt/prov)	421	0	0	21	-341	101
Autres immobilisations corporelles (amt/prov)	140	0	0	34	-1	173
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	561	0	0	55	-343	274

Les principales variations de l'exercice sont les suivantes :

- Acquisitions de terrains et constructions et immobilisations en cours pour 1 278 K€
 - GROUPE IRD 26 K€
 - AVENIR ET TERRITOIRES 107 K€
 - SCI BUREAUX DU SART 196 K€

- | | |
|----------------------------|--------|
| ○ FONCIERE DE LA PILATERIE | 18 K€ |
| ○ TOUR AVENIR | 931 K€ |
- Cessions de terrains et constructions pour 10 836 K€

○ AVENIR ET TERRITOIRES	5 663 K€
○ FORELOG	2 520 K€
○ CRECHES ET ENTREPRISES	2 654 K€
 - La perte de Juste Valeur de 4 862 K€ se décompose principalement de la manière suivante :

○ Immeubles d'habitation	- 306 K€
○ Immeuble de bureaux	- 3 645 K€
○ Terrains	-911 K€

6.3 Titres évalués par mise en équivalence

	31/12/2025	31/12/2024	Variation
Titres mis en équivalence	12 387	12 980	-593
Titres évalués par mise en équivalence	12 387	12 980	-593

Ce poste est composé des titres du sous palier A&T COMMERCEs et de ses filiales pour 7 181 K€, des titres FINOVAM pour 2 033 K€, des titres SCI DU 36 pour 2 421 K€ et des titres de EC-TECH pour 752 K€. La variation sur les deux périodes s'explique notamment :

- Une baisse de valeur des titres FINOVAM pour – 851 K€
- Une baisse de valeur des titres SCI DU 36 pour – 239 K€
- Une baisse de valeur des titres EC-TECH pour – 5 K€
- Une hausse de valeur des titres A&T COMMERCEs pour 501 K€

La quote-part du groupe dans le résultat des entreprises mises en équivalence s'élève à -52 K€ contre -2 720 K€ au 31/12/2024.

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

En K€	Participation	Actifs Courants	Actifs non Courants	Total Actifs	Passifs Courants	Passifs Non courants	Total Passifs	Produits	Charges	Bénéfice / Perte	Part dans le résultat net des MEE
2024											
Finovam	50%	1 422	5 063	6 486	195	6 291	6 486	1 222	- 6 922	- 5 700	- 2 850
A&T Commerces (sous palier)	28%	3 156	51 873	55 029	8 689	46 340	55 029	2 343	- 2 226	117	33
Sci du 36	40%	503	12 645	13 148	2 143	11 005	13 148	781	- 409	352	141
EC-TECH	40%	22	2 000	2 022	152	1 871	2 022	5	- 113	- 108	- 43
Total		5 103	71 581	76 684	11 178	65 506	74 662	4 331	- 9 670	- 5 338	- 2 720
2023											
Finovam	50%	1 035	3 193	4 228	162	4 066	4 228	1 039	- 2 741	- 1 701	- 851
A&T Commerces (sous palier)	28%	2 425	52 217	54 642	8 271	46 371	54 642	4 971	- 2 599	2 372	663
Sci du 36	40%	330	12 324	12 654	2 861	9 793	12 654	666	- 314	353	141
EC-TECH	40%	19	2 000	2 019	161	1 858	2 019	-	- 12	- 12	- 5
Total		3 809	69 734	73 543	11 454	62 089	73 543	6 676	- 5 666	- 1 011	- 52

6.4 Actifs financiers évalués à la juste valeur par résultat :

Ils comprennent :

Actifs financiers évalués à la juste valeur en K€	31/12/2025	31/12/2024
Actions activité de portefeuille capital développement	92 385	95 285
Actions activité de portefeuille immobilier	10 781	9 864
TIAP - OC	11 728	11 351
Créances rattachées à des participations	1 344	1 732
Prêts (brut)	58	56
Autres immobilisations financières	34	66
Total actifs financiers évalués à la juste valeur	116 328	118 354

6.4.1 Les Actions

Variation de – 1 983 K€

Variations Titres	GRUPE IRD	CAPITAL DEVELOPPEMENT	IMMOBILIER	TOTAL
SOLDE AU 31/12/2023	8 254	84 786	8 142	101 182
Virements de postes à postes	- 238	288	- 25	25
Investissements	70	12 773	1 690	14 533
Désinvestissements	- 509	- 9 518	- 83	- 10 110
Variation de Juste Valeur	- 1 115	494	140	- 481
SOLDE AU 31/12/2024	6 462	88 823	9 864	105 149
Virements de postes à postes	19	- 792	-	- 773
Investissements	14	7 865	589	8 468
Désinvestissements	- 656	- 10 355	- 6	- 11 017
Variation de Juste Valeur	- 28	1 033	334	1 339
SOLDE AU 31/12/2025	5 811	86 574	10 781	103 166

6.4.2 Les Obligations Convertibles

Variation de + 377 K€

Variations Obligations	GROUPE IRD	CAPITAL DEVELOPPEMENT	IMMOBILIER	TOTAL
SOLDE AU 31/12/2023	-	12 202	-	12 202
Virements de postes à postes	-	25	-	25
Investissements	-	3 692	-	3 692
Désinvestissements	-	3 009	-	3 009
Variation de Juste Valeur	-	1 509	-	1 509
SOLDE AU 31/12/2024	-	11 451	-	11 451
Virements de postes à postes	-	406	-	406
Investissements	-	2 622	-	2 622
Désinvestissements	-	1 899	-	1 899
Variation de Juste Valeur	-	60	-	60
SOLDE AU 31/12/2025	-	11 728	-	11 728

6.4.3 Les Comptes courants et autres créances

Variation de - 388 K€

Variations Créances	GROUPE IRD	CAPITAL DEVELOPPEMENT	IMMOBILIER	TOTAL
SOLDE AU 31/12/2023		1 162	895	2 057
Virements de postes à postes	-	-	-	-
Investissements	-	1 087	27	1 114
Désinvestissements	-	1 587	256	1 843
Variation de Juste Valeur	-	404		404
SOLDE AU 31/12/2024	-	1 066	666	1 732
Virements de postes à postes	-	-	-	-
Investissements	-	594	24	618
Désinvestissements	-	783		783
Variation de Juste Valeur	-	205	18	223
SOLDE AU 31/12/2025	-	672	672	1 344

6.5 Autres actifs non courants

Le poste est essentiellement composé de 522 K€ chez Groupe IRD et de 140 K€ chez FORELOG.

Autres actifs non courants	31/12/2025	31/12/2024
Immobilisations financières diverses (brut)	662	659
Immobilisations financières diverses (prov)		-
Total	662	659

6.6 Stocks, produits et services en cours

Cette rubrique reprend notamment les différents projets immobiliers pour 14 945 K€ chez IMMOBILIERES & TERRITOIRES.

La variation de l'année + 5 280 K€ se décompose de la manière suivante :

- Investissement 6.660K€
- Cession -1 380 K€

Ces actifs 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	31/12/2025	31/12/2024
Stocks d'actifs immobilier (brut)	14 945	9 665
Total	14 945	9 665

Stocks	31/12/2025	31/12/2024
Stocks d'actifs immobilier (prov)	-	-
Total	-	-

6.7 Clients et comptes rattachés

Clients et comptes rattachés	31/12/2025	31/12/2024
Clients & comptes rattachés (brut)	2 498	2 971
Clients & comptes rattachés (prov)	171	191
Total	2 328	2 780

Les créances clients nettes sont essentiellement composées de créances sur le pôle immobilier soit 1 784 K€.

6.8 Autres actifs courants

Ils se décomposent comme suit :

Autres actifs courants	31/12/2025	31/12/2024
Créances fiscales et sociales	1 280	1 189
Charges constatées d'avance	663	690
Autres créances	2 190	2 300
Total	4 133	4 179

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	31/12/2025	31/12/2024
Goodwill		
Autres immobilisations incorporelles		
Immobilisation corporelles		
Immeuble de placement	2 085	682
Participation par mise en équivalence		
Titres disponibles à la vente	1 228	
Abandon d'activité		
Autres actifs non courants		
Actifs d'impôts non courants		
TOTAL ACTIFS NON COURANTS	3 313	682
Clients et comptes rattachés		
Autres actifs courants		
Actif d'impôt courant		
Trésorerie et équivalent de trésorerie		
Comptes de régularisation de charges		
TOTAL ACTIFS COURANTS	-	-
TOTAL ACTIF	3 313	682

Les actifs destinés à être cédés se composent de la manière suivante :

- Des maisons sur FORELOG pour 2 085 K€
- Des actions pour 821 K€ et des obligations convertibles de 406 K€ chez NORD CREATION

PASSIF	31/12/2025	31/12/2024
Capital souscrit		
Primes d'émission		
Réserves		
Résultat		
Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société		
Participations ne donnant pas le contrôle		
Résultat des participations ne donnant pas le contrôle		
Capitaux Propres		
Obligations		
Emprunts long-terme		
Produits dérivés ayant une juste valeur négative		
Provisions non courantes		
Impôts différés passifs		
Autres passifs non courants		
Passifs non courants		
Fournisseurs et comptes rattachés		
Impôts Courants		
Dettes financières courantes		
Provisions (courant)		
Autres passifs courants		
Passifs destinés à être cédés	67	
Passifs Courants	67	
TOTAL PASSIF	67	

Les passifs destinés à être cédés se composent de la manière suivante :

- Une dette fournisseur BPI pour 67 K€ chez NORD CREATION

6.10 Trésorerie et équivalent de trésorerie

Trésorerie et équivalent de trésorerie	31/12/2025	31/12/2024
Valeurs mobilières de placement (brut)	1 229	1 906
Banque	4 436	6 037
Trésorerie et équivalent de trésorerie	5 665	7 943
Découverts Bancaires	- 18	- 4
Trésorerie et équivalent de trésorerie du tableau de flux de trésorerie	5 647	7 939

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	Valeur Brute d'achat	31/12/2025 Différence d'estimation	Juste Valeur	Valeur Brute d'achat	31/12/2024 Différence d'estimation	Juste Valeur
Immeubles	3	142 472	14 446	156 918	153 925	19 527	173 452
TIAP	3	113 849	2 479	116 328	113 040	5 314	118 354
VMP	1	1 229	0	1 229	1 906	-	1 906

Typologie de bien concerné	Juste Valeur retenu au 31/12/2025	Méthode d'évaluation	Données non observables clés	Relations existant entre données non observables clés et évaluation de la juste valeur
ACTIFS FINANCIERS	116 328	Multiple de l'EBIT (3)		Plus le multiple retenu est important plus la juste valeur estimée augmente.
BUREAU	135 385	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	236	Capitalisation des loyers (1)	*Taux d'actualisation (6,30%) *Loyers annuels (17 K€)	
HABITATION	13 721	Prix de vente au m² (2)	*Prix de vente moyen "maison" (entre 1 646 € et 5 250 € le m²) *Prix de vente moyen "appartement" (entre 4 444 € et 5 214 € le m²)	Plus le prix de vente au m² est élevé plus la juste valeur estimée augmente.
TERRAIN	7 577	Coût historique		

(1) Capitalisation loyer

(2) Prix de vente m²

(3) Multiple EBIT

6.11.2 Sensibilité des justes valeurs

Concernant les immeubles de placement, une variation du taux de rendement de + ou – 0,5 point fait varier leur Juste valeur des immeubles de + 8.8ME à – 8.8ME.

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€	31/12/2024	Variations de périmètre	Virements de postes à postes	Dotations	Reprises	31/12/2025
Provisions pour risques > 1 an	50	-	-	-	-	50
Provisions pour charges >1 an	242	-	-	30	206	67
Provisions indemnités de départ en retraite	275	-	33	71	-	379
Provisions non courantes	567		33	101	206	496
Provisions pour risques < 1 an	-	-	-	-	-	-
Provisions pour charges <1 an	-	-	-	-	-	-
Provisions courantes						

Les provisions et reprises pour indemnités de départ en retraite impactent les comptes à hauteur de 71 K€.

6.13 Actifs et passifs d'impôts différés

Les Impôts différés portent sur les éléments suivants :

IMPOTS DIFFERES 31/12/2025	Actifs	Passifs	Net
Frais d'établissement	37		-37
Immeubles de placements		10 048	10 048
Actifs financiers à la juste valeur		954	954
Stocks	76		-76
Dérivés à la juste valeur		143	143
Loyers		259	259
IDR	95		-95
Activation des déficits	3 023		-3 023
Compensation	-2 812	-2 812	-
Total	419	8 592	8 173

Au 31 Décembre 2025, figurent dans les comptes des impôts différés passifs pour 8 592 K€ contre 419 K€ d'actifs soit un net de 8 173 K€. L'essentiel de ces impôts différés passifs portent sur les immeubles de placement pour 10 048 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 571 K€ dans la présentation des comptes du Groupe IRD.

Société	Montant couvert	Durée de couverture	date d'échéance	Taux de couverture	Juste Valeur 31/12/2025 en K€	Juste Valeur 31/12/2024 en K€
SCILES JARDINS D'EAU 1	7 310 K€	15 ans	12/05/2033	0,82%	358	397
SCILES JARDINS D'EAU 2	11 600 K€	15 ans	12/05/2033	0,82%	214	240
Total					571	637

ACTIFS - PASSIFS	Niveau de JV	31/12/2025	31/12/2024
		Juste Valeur	Juste Valeur
Swaps de taux d'intérêts utilisés comme couverture	2	571	637

6.15 Échéancier des dettes

Échéancier des dettes financières en K€	31/12/2025				31/12/2024			
	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 - Échéances	18 800			18 800	12 800			12 800
Emprunts auprès des établis. de crédit - échéances	5 194	20 231	21 657	47 082	5 519	22 731	24 353	52 603
Leasing & locations de biens - échéances				-				-
Dettes rattachées à des participations - échéances				-				-
Autres emprunts & dettes financières - échéances	27 252	9 392		36 644	26 844	11 042		37 886
Sous-total dettes financières	51 246	29 623	21 657	102 526	45 163	33 773	24 353	103 289
Dépôts & cautionnements reçus - échéances		1 367		1 367		1 147		1 147
Fournisseur BPI	175			175	321			321
Découverts & soldes créditeurs de banque	18			18	4			4
Dettes liées au put sur minoritaires				-				-
Total Dettes et autres passifs	51 440	30 990	21 657	104 087	46 468	34 920	24 353	104 761

L'échéancier reprend les rubriques suivantes :

- Emprunts long-terme 41 888 K€
- Autres passifs non courants 10 934 K€
- Dettes financières courantes 51 265 K€

Les Autres passifs non courants se décomposent notamment de comptes courants bloqués pour 1 487 K€, de dépôts et cautionnements pour 1 367 K€ et de la part à plus d'un an du capital à libérer sur les fonds HUMANIS (2 664 K€), REBOOST (196 K€), FINOVAM 2 (1 200 K€), CATAY (417 K€), CAP CROISSANCE (280 K€), CAP ENTREPRENEUR 3 (708 K€) et sur IRD Entrepreneurs (2 440 K€), puis de dettes SOFARIS pour 175 K€.

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

DETTES FINANCIERES	IMMOBILIER	TOTAL
MONTANT INITIAL	87 285	87 285
PART EN TAUX FIXE	33 862 (1,20% à 4,70%)	33 862
PART EN TAUX VARIABLE	3 822 (EUR 3M +0,56% à EUR 3M +1,81%)	3 822
PART EN TAUX VARIABLE SWAPE	9 398 (taux fixe de 1,74%)	9 398
CAPITAL RESTANT DU AU 31/12/2025	47 082	47 082

6.16 Fournisseurs et compte rattachés

Fournisseurs et comptes rattachés	31/12/2025	31/12/2024
Fournisseurs & comptes rattachés	2 642	2 598
Dettes sur acquisition immo. incorp. & corp.	1 290	2 799
Total	3 933	5 397

6.17 Actif et Passif d'impôts courants

IMPOTS COURANTS	Actifs		Passifs	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Impôt courant (dont intégration fiscale)	162	19	-	473
Total	162	19	-	473

6.18 Autres Passifs Courants

Ce poste comprend notamment les éléments suivants :

En K€	31/12/2025	31/12/2024
-Dettes fiscales et sociales	2 265	3 146
-Autres dettes	845	1 893
-QP K non libéré sur titres	8 286	10 205
-Produits Constatés d'avance	2 395	2 480
Autres passifs courants	13 790	17 724

Sur les 8 286 K€ de quote-part non libérée sur titres :

- Chez GROUPE IRD SA : 200 K€ Reboost, 210 K€ Cap Entrepreneurs 2, 300 K€ Cap Entrepreneurs 3, 800 K€ sur FINOVAM 2, 3 060 K€ sur FE2T, 475 K€ sur GEI3 et 457 K€ sur CATHAY 4.
- Chez NORD CROISSANCE : 2 500 K€ concernent la part non libérée des titres détenus sur IRD ENTREPRENEURS.
- Chez IRD IMMO : AVT 4 pour 177 K€.

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

7 INFORMATIONS RELATIVES AUX PRINCIPAUX POSTES DU COMPTE DE RESULTAT

7.1 Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires 2025 se présente comme suit :

Principales activités	2024	2025	Évolution
Pôle Capital Investissement	2 708	2 454	10%
Pôle Immobilier	14 009	19 095	-27%
Pôle Conseil	1 525	1 713	-11%
GROUPE IRD	481	407	18%
Chiffre d'affaires consolidé	18 723	23 669	-21%
(à périmètre constant)	18 723	23 669	-21%

Le Chiffre d'affaires est en baisse de 21% sur l'année 2025 pour se porter à 18 723 K€ et cela avec un périmètre constant.

Pôle Capital Investissement :

Au 31 décembre 2025, sur le périmètre IRD INVEST, le pôle capital développement était présent au capital de 152 participations actives pour 145 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.

Le chiffre d'affaires du pôle capital investissement s'établit à 2 708 K€ (+10 %).

Pôle Immobilier :

L'IRD, au travers de ses différentes structures, est investi dans 60 opérations immobilières.

Le Chiffre d'Affaires immobilier atteint 14 009 K€ contre 19 095 K€ en 2024 soit une baisse de 27 %.

La baisse du Chiffre d'Affaires immobilier est de deux natures :

- Baisse des revenus locatifs de 0.6 M€ liés à des vacances locatives intervenues au cours de l'exercice 2025 et aux cessions.
- Baisse de l'activité de 4.5 M€ de cessions d'opérations de promotion.

Pôle Conseil :

Le Chiffre d'Affaires du pôle conseil est de 1 525 K€, dont 567 K€ lié à la structure IRD SOLUTIONS et 958 K€ pour IRD M&A contre 1 713 K€ en 2024. Il est constaté une baisse de 11%.

7.2 Résultat de l'activité de portefeuille

Résultat de l'activité de portefeuille 31/12/25	CAPITAL INVESTISSEMENT		CONSEIL		IMMOBILIER		GROUPE IRD		TOTAL	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
VARIATION JV IMMOBILIER					- 5 123	- 4 492			- 5 123	- 4 492
PLUS VALUE REALISEE	1 207	822			- 453	- 79	-	508	754	1 281
VARIATION JV TIAP	888	686			315	142	- 29	- 1 116	1 174	- 287
REVENUS DES CREANCES TIAP	1 292	1 528			213	116	2	50	1 507	1 693
GARANTIE OSEO	34	258							34	258
TOTAL	3 421	3 294			5 047	4 114	27	557	1 564	1 577

7.3 Autres produits opérationnels

	31/12/2025	31/12/2024
Autres Produits opérationnels	598	1 213

La variation des autres produits opérationnels s'explique principalement par une indemnité Vauban de 606 K€ chez FORELOG en 2024.

7.4 Autres achats et charges externes

	31/12/2025	31/12/2024	Variation
Achats non stockés	87	88	- 1
Sous-traitance générale	1 531	1 615	- 84
Locations, entretien & assurances	2 218	2 567	- 349
Honoraires, prestations extérieures	1 288	1 827	- 539
Transports, déplacements & réceptions	181	170	11
Frais postaux & de télécommunications	26	27	- 1
Services bancaires	81	34	47
Autres Achats & Charges externes	264	235	30
Autres achats et charges externes	5 676	6 562	- 886

La baisse du poste « Location, Entretien et Assurances » s'explique par la réalisation de travaux (500K€) sur plusieurs maisons sur l'entité Forelog en 2024, non renouvelés en 2025 et par une baisse importante du poste Honoraires (539K€) liées à des prestations réalisées en 2024 non reconduites en 2025.

7.5 Charges de personnel

- Charges de personnel

	31/12/2025	31/12/2024	Variation
Salaires & traitements	5 243	5 220	23
Charges sociales	2 490	2 507	- 17
Charges de personnel	7 733	7 727	6

Les Charges du personnel sont stables par rapport à 2024.

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

Président du Conseil d'Administration depuis le 1^{er} juillet 2020 M. Jean-Pierre LETARTRE a perçu, au titre de 2025, la rémunération brute de 175 K€ et une prime exceptionnelle de 84K€. 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 67 K €, assorti d'une garantie d'indemnisation à hauteur d'une année de rémunération brute en cas de rupture sans juste motif dudit mandat de Directeur Général. La Société prendra à sa charge :

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

7.6 Impôts, taxes et versements assimilés

	31/12/2025	31/12/2024	Variation
Impôts & taxes s/ rémunérations	183	171	12
Autres impôts & taxes	1 800	1 775	25
Impôts, taxes et versements assimilés	1 983	1 946	37

7.7 Provisions

	31/12/2025	31/12/2024	Variation
Dotations aux Provisions	239	28	211

7.8 Amortissements

	31/12/2025	31/12/2024	Variation
Dotations aux Amortissements	75	41	34

7.9 Autres charges opérationnelles

	31/12/2025	31/12/2024	Variation
Autres Charges opérationnelles	295	329	34

Ce poste reprend principalement 223 K€ de jetons de présence.

7.10 Produits Financiers

	31/12/2025	31/12/2024	Variation	
Plus ou moins value de cessions	-	-	-	-
Variation Juste Valeur VMP	-	-	-	-
Revenus des VMP	59	67	-	8
Revenus des prêts et autres créances	185	323	-	138
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	244	390	-	146

7.11 Charges Financières

	31/12/2025	31/12/2024	Variation	
Charges Financières	2 767	3 210	-	443

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

	31/12/2025	31/12/2024	Variation	
Impôt exigible	820	1 342	-	522
Impôts différés générés	- 1 358	- 1 894	-	536
Impôts	638	652	-	14

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

Au 31/12/2025, le périmètre est composé des sociétés suivantes : IRD IMMO – IRD M&A – FONCIERE DE LA PILATERIE – IMMOBILIERE ET TERRITOIRES – FORELOG – AMENAGEMENT ET TERRITOIRES HERLIES – 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 31/12/2025	BASE	IS	Incidence sur le taux d'impôt	Preuve d'impôt global 31/12/2024	BASE	IS	Incidence sur le taux d'impôt
Résultat net des sociétés intégrées	-1 220 098			Résultat net des sociétés intégrées	-1 256 720		
Impôt exigible	819 633			Impôt exigible	1 342 210		
Impôts différés	-1 357 591			Impôts différés	-1 893 647		
Base taxable	-1 768 056	439 614	25,00%	Base taxable	-1 808 167	462 039	25,00%
Différences permanentes	-	444 637	-2,95%	Différences permanentes	-	804 577	-5,34%
Ecritures conso sans incidence d'impôt		253 267	1,68%	Ecritures conso sans incidence d'impôt		652 702	4,33%
Ecritures conso avec incidence d'impôt			0,00%	Ecritures conso avec incidence d'impôt			0,00%
Impact des déficits		60 875	0,40%	Impact des déficits		84 177	0,56%
Intégration fiscale		16 318	0,11%	Intégration fiscale		168 735	1,12%
Crédit d'impôt	-	20 058	-0,13%	Crédit d'impôt	-	13 915	-0,09%
Incidence des différences de taux		35 790	0,24%	Incidence des différences de taux	-	186 521	-1,24%
Impact changement de taux			0,00%	Impact changement de taux			0,00%
Autres			0,00%	Autres			0,00%
IS comptabilisé		537 969	30,80%	IS comptabilisé		551 438	30,50%

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	31/12/2025	31/12/2024
---------------------	------------	------------

Résultat de la Période	363	- 2 414
------------------------	-----	---------

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	0,13	0,83
---------------------	------	------

Résultat de la Période	363	- 2 414
------------------------	-----	---------

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	0,13	0,83
---------------------------	------	------

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	
	31/12/2025	31/12/2024
A moins d'un an	8 369	7 673
Entre un an et cinq ans	13 667	15 629
A plus de cinq ans	8 290	9 053
Total	30 326	32 355

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 45 K€ en 2025 contre 67 K€ en 2024.

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 2 056 K€ de chiffre d'affaires sur 2025 contre 2.052 K€ en 2024.

GROUPE IRD a émis 9,05 M€ d'obligations auprès de ces actionnaires GIPEL, Emploi et Handicap, MEDEF Lille Métropole et Alliance Emploi au taux de 2,25% et 3% sur une durée de 5 ans, ces obligations ont généré 264 K€ d'intérêts dans les comptes consolidés en 2025 contre 278 K€ en 2024.

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 1 932 K€ au 31 décembre 2025 contre 1 862 K€ en 2024.

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	4 771	Hypothèques sur bâtiments
FORELOG	311	Caution GROUPE IRD, nantissement titres, promesses d'hypothèques et privilèges de prêteur de deniers
SCI BUREAUX DU SART	17 125	Hypothèques, Caution Groupe IRD, Avenir et Territoires et Batxis
IMMOBILIERE ET TERRITOIRES	1 146	Hypothèques sur bâtiments
FONCIERE LA PILATERIE	6 999	Hypothèque sur bâtiment
JARDIN D'EAU 1	5 449	Hypothèque sur bâtiment
JARDIN D'EAU 2	3 949	Hypothèque sur bâtiment
TOUR EURAVENIR	1 411	Hypothèques sur bâtiments
EPHIMMO	5 035	Hypothèques sur bâtiments
SCI FIMMO 2007	880	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 quatre lignes de tirage pour un montant global de 21 000 K€, ratio dettes financières nettes / capitaux propres conso < 90% ; au 31 décembre 2025, ce ratio s'élève à 39.51 %. (Les Obligations émises 9 050 K€ et les comptes courants bloqués 1487 K€ figurent dans le calcul des capitaux propres consolidés)
 - Sur une ligne de tirage pour un montant global de 5 000 K€, ratio dettes financières nettes / capitaux propres conso < 60% ; au 31 décembre 2025, ce ratio s'élève à 39.51 %. (Les Obligations émises 9 050 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 311 K€, ratio valeur d'actifs de FORELOG en cours > 140% ; au 31 décembre 2024, ce ratio s'élève à 2778 %.

7.16.2 Engagements reçus :

Des lignes de crédit pour un montant global de 50 000 K€ ont été mises en place sur l'année 2025. Au 31 Décembre 2025, elles ont été utilisées à hauteur de 27 000 K€.

8 INFORMATIONS EN MATIERE D'ANALYSE SECTORIELLE

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

ACTIF au 31/12/2025 en K€	TOTAL ACTIVITE	CAPITAL INVESTISSEMENT	CONSEIL	IMMOBILIER	IRD
Goodwill	391	-	391	-	-
Autres Immobilisations incorporelles	236	54	137	45	-
Immeubles de placement	156 918	-	-	156 918	-
Autres Immobilisations corporelles	514	271	49	103	91
Titres évalués par mise en équivalence	12 387	2 033	752	9 602	-
Actifs financiers évalués à la juste valeur	116 328	99 047	-	11 470	5 811
Impôts différés actifs	419	23	16	57	323
Produits dérivés ayant une juste valeur positive	571	-	-	571	-
Autres actifs non courants	662	-	-	140	522
ACTIF NON COURANT	288 425	101 428	1 345	178 906	6 747
Stock, produits et services en cours	14 945	-	-	14 945	-
Clients et comptes rattachés	2 328	263	250	1 784	30
Autres actifs courants	4 133	1 285	83	2 482	283
Actifs destinés à être cédés	3 313	1 228	-	2 085	-
Trésorerie et équivalent de trésorerie	5 665	2 875	128	1 768	893
Impôts Courants	162	17	-	114	31
ACTIF COURANT	30 544	5 667	461	23 177	1 239
TOTAL ACTIF	318 969	107 095	1 806	202 083	7 985

ACTIF 31/12/2024 en K€	TOTAL ACTIVITE	CAPITAL INVESTISSEMENT	CONSEIL	IMMOBILIER	IRD
Goodwill	391	-	391	-	-
Autres Immobilisations incorporelles	154	18	137	-	-
Immeubles de placement	173 452	26	-	173 427	-
Autres Immobilisations corporelles	332	66	57	115	95
Titres évalués par mise en équivalence	12 980	2 884	757	9 339	-
Actifs financiers évalués à la juste valeur	118 354	101 301	-	10 580	6 473
Impôts différés actifs	70	10	13	34	14
Produits dérivés ayant une juste valeur positive	636	-	-	636	-
Autres actifs non courants	659	-	-	137	522
ACTIF NON COURANT	307 030	104 305	1 355	194 267	7 103
Stock, produits et services en cours	9 665	-	-	9 665	-
Clients et comptes rattachés	2 780	524	433	1 805	19
Autres actifs courants	4 179	1 149	84	2 450	496
Actifs destinés à être cédés	682	-	-	682	-
Trésorerie et équivalent de trésorerie	7 943	4 615	32	1 095	2 200
Impôts Courants	19	-	-	-	19
ACTIF COURANT	25 269	6 289	549	15 698	2 733
TOTAL ACTIF	332 299	110 594	1 904	209 965	9 836

PASSIF au 31/12/2025 en K€	TOTAL ACTIVITE	CAPITAL INVESTISSEMENT	CONSEIL	IMMOBILIER	IRD
Capital souscrit	44 276	-	-	-	44 276
Primes d'émission	13 735	-	-	-	13 735
Réserves	60 422	38 758	- 1 936	40 326	- 16 725
Résultat	363	1 665	- 467	1 934	- 2 769
Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société	118 796	40 423	2 403	42 260	38 517
Réserves Minoritaires Instruments dérivés	70 843	38 288	-	32 555	-
Résultat des participations ne donnant pas le contrôle	- 1 635	- 680	-	- 955	-
Capitaux Propres	188 004	78 031	2 403	73 860	38 517
Emprunts long-terme	41 888	-	-	41 888	-
Provisions non courantes	496	93	112	152	139
Impôts différés passifs	8 592	-	-	8 592	-
Autres passifs non courants	10 934	8 132	-	897	1 904
Passif non courant	61 909	8 225	112	51 529	2 043
Fournisseurs et comptes rattachés	3 933	361	164	3 165	253
Impôts Courants	-	-	-	-	-
Dettes financières courantes	51 265	-	-	5 294	45 971
Provisions courantes	-	-	-	-	-
Passifs destinés à être cédés	67	67	-	-	-
Produits dérivés ayant une juste valeur négative	-	-	-	-	-
Autres passifs courants	13 790	20 422	3 933	68 235	- 78 798
Passif Courant	69 055	20 340	4 097	76 594	32 575
TOTAL PASSIF	318 969	107 095	1 806	202 083	7 985

PASSIF 31/12/24 en K€	TOTAL ACTIVITE	CAPITAL INVESTISSEMENT	CONSEIL	IMMOBILIER	IRD
Capital souscrit	44 276	-	-	-	44 276
Primes d'émission	13 735	-	-	-	13 735
Réserves	65 790	40 240	- 1 572	41 562	- 14 440
Résultat	- 2 414	436	- 260	1 708	- 4 297
Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société	121 387	40 676	- 1 833	43 269	39 275
Réserves Minoritaires Instruments dérivés	73 927	40 530	-	33 397	-
Résultat des participations ne donnant pas le contrôle	- 1 563	- 1 638	-	75	-
Capitaux Propres	193 781	79 568	- 1 833	76 741	39 275
Emprunts long-terme	47 084	-	-	47 084	-
Produits dérivés ayant une juste valeur négative	-	-	-	-	-
Provisions non courantes	567	40	102	310	115
Impôts différés passifs	9 626	-	-	9 626	-
Autres passifs non courants	12 510	9 875	-	1 147	1 488
Passif non courant	69 787	9 915	102	58 167	1 603
Fournisseurs et comptes rattachés	5 397	380	56	4 656	305
Impôts Courants	473	19	-	453	-
Dettes financières courantes	45 167	-	-	5 654	39 513
Provisions courantes	-	-	-	-	-
Autres passifs courants	17 724	20 711	3 579	64 294	- 70 859
Passif Courant	68 761	21 110	3 635	75 057	31 041
TOTAL PASSIF	332 299	110 594	1 904	209 965	9 836

Compte de Résultat 31/12/25 en K€	TOTAL ACTIVITE	CAPITAL INVESTISSEMENT	CONSEIL	IMMOBILIER	IRD
Chiffre d'affaires	18 723	2 708	1 525	14 009	481
Résultat de l'activité de portefeuille	- 1 654	3 421	-	5 047	27
Autres Produits opérationnels	597			572	25
TOTAL PRODUITS OPERATIONNELS	17 667	6 129	1 525	9 634	479
Variation stock Immobilier	- 1 380	-	-	1 380	-
Autres achats et charges externes	- 5 676	1 581	684	2 023	1 388
Charges de personnel	- 7 733	2 528	1 556	1 411	2 238
Impôts, taxes et versements assimilés	- 1 983	343	20	1 537	82
Dotations aux Provisions	239	29	18	143	49
Dotations aux Amortissements	- 75	35	8	23	8
Autres Charges opérationnelles	- 295	218	262	1 240	465
TOTAL CHARGES OPERATIONNELLES	16 903	4 240	1 988	7 471	3 202
RÉSULTAT OPERATIONNEL	766	1 889	463	2 063	2 723
Produits Financiers	244	90	-	154	-
Charges Financières	- 2 767	8	-	1 338	1 421
RÉSULTAT FINANCIER	- 2 523	82	-	1 184	1 421
Part dans le résultat net des MEE	- 52	851	5	804	-
RÉSULTAT AVANT IMPOT	- 1 811	1 120	468	1 683	4 144
Impôts	538	136	2	703	1 375
Résultat des activités destinées à être cédées	-	-	-	-	-
RÉSULTAT DE LA PERIODE	- 1 273	986	467	979	2 769
Participations ne donnant pas le contrôle	1 635	680	-	955	-
Résultat des propriétaires de la société	363	1 666	467	1 934	2 769

Compte de Résultat 31/12/24 en K€	TOTAL ACTIVITE	CAPITAL INVESTISSEMENT	CONSEIL	IMMOBILIER	IRD
Chiffre d'affaires	23 669	2 454	1 713	19 095	407
Résultat de l'activité de portefeuille	- 1 577	3 294	-	4 314	557
Autres Produits opérationnels	1 213	59	7	1 085	63
TOTAL PRODUITS OPERATIONNELS	23 304	5 807	1 720	15 866	88
Variation stock immobilier	- 5 713	-	-	5 713	-
Autres achats et charges externes	- 6 562	1 766	602	2 879	1 315
Charges de personnel	- 7 727	2 329	1 525	1 365	2 508
Impôts, taxes et versements assimilés	- 1 946	360	22	1 495	70
Dotations aux Provisions	28	106	37	28	13
Dotations aux Amortissements	- 44	16	8	14	6
Autres Charges opérationnelles	- 329	292	300	1 213	292
TOTAL CHARGES OPERATIONNELLES	22 292	4 072	1 894	12 705	3 621
RÉSULTAT OPERATIONNEL	1 012	1 735	174	3 160	3 708
Produits Financiers	390	67	-	322	1
Charges Financières	- 3 211	2	-	1 538	1 671
RÉSULTAT FINANCIER	- 2 820	66	-	1 216	1 670
Part dans le résultat net des MEE	- 2 720	2 850	44	174	-
RÉSULTAT AVANT IMPOT	- 4 628	1 049	218	2 118	6 378
Impôts	551	153	42	334	1 082
Résultat des activités destinées à être cédées	-	-	-	-	-
RÉSULTAT DE LA PERIODE	- 3 977	1 203	260	1 783	4 297
Participations ne donnant pas le contrôle	1 563	1 638	-	75	-
Résultat des propriétaires de la société	2 414	436	260	1 708	4 297

9 HONORAIRES COMMISSARIAT AUX COMPTES

Honoraires CAC 31/12/2025 en K€	Total	KPMG	Grant Thornton
CAC IRD	133	71	62
CAC filiales	100	53	47
Honoraires autres diligences liés à CAC IRD	-		
Honoraires autres diligences liés à CAC Filiales	2	2	
Autres prestations rendues par les CAC ou leur réseau juridique, fiscal, social IRD	-		
Autres prestations rendues par les CAC ou leur réseau juridique, fiscal, social Filiales	-		
Total	235	126	109

