

Institut Régional de Développement
De la région Nord Pas de Calais
« IRD Nord Pas de Calais »

Société anonyme au capital de : 44.274.913,25 €

Siège social : 40 rue Eugène Jacquet 59700 MARCQ EN BAROEUL
456 504 877 RCS LILLE METROPOLE

Euronext Paris compartiment C
Code Isin FR 0000124232

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2014

SOMMAIRE

Comptes consolidés Semestriels du Groupe IRD	P 3
Rapport de Gestion	P 86
Attestation de la personne responsable	P 104
Rapports des Commissaires aux Comptes	P 105

Institut Régional de Développement Nord Pas de Calais

Comptes consolidés
Arrêtés au 30 Juin 2014

SOMMAIRE

I.	BILAN CONSOLIDE NORMES IFRS.....	8
II.	COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE NORMES IFRS.....	10
III.	ETAT DU RESULTAT GLOBAL.....	11
IV.	TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE	12
V.	VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	13
1	PRESENTATION DU GROUPE.....	14
2	FAITS CARACTERISTIQUES DU 1 ^{ER} SEMESTRE 2014	15
3	CONTEXTE DE L'ELABORATION DES ETATS FINANCIERS CONSOLIDÉS	15
3.1	REFERENTIEL IFRS APPLIQUE.....	15
3.2	UTILISATION D'ESTIMATIONS ET HYPOTHESES, JUGEMENTS	20
3.3	REGROUPEMENT D'ENTREPRISES	21
3.4	ACQUISITION D'ACTIFS	22
4	PERIMETRE DE CONSOLIDATION.....	23
4.1	ÉVOLUTION DU PERIMETRE.....	24
4.1.1	<i>Acquisition ou création 2014</i>	24
4.1.2	<i>Cession, déconsolidation et changement de méthodes de consolidation</i>	25
4.1.3	<i>Modification significative des taux de participation sans modification de la nature du contrôle</i>	25
4.2	METHODES DE CONSOLIDATION.....	25
4.2.1	<i>Entités contrôlées</i>	25
4.2.2	<i>Participations dans les entreprises associées et des co-entreprises :</i>	26
4.2.3	<i>Sociétés exclues du périmètre :</i>	27

4.3 ENTITES CONSOLIDEES.....	29
5 REGLES ET METHODES COMPTABLES	30
5.1 PERIODE DE CONSOLIDATION	30
5.2 RETRAITEMENTS PROPRES AUX COMPTES CONSOLIDES	30
5.3 GOODWILL.....	31
5.4 AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	32
5.5 IMMEUBLES DE PLACEMENTS	32
5.5.1 <i>Immobilier d'entreprise</i>	32
5.5.2 <i>Immobilier d'habitat</i>	35
5.5.3 <i>Risques inhérents à l'activité Immobilière</i>	35
5.6 IMMEUBLE D'EXPLOITATION	36
5.7 AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	37
5.8 ACTIFS FINANCIERS	38
5.8.1 <i>Actifs Financiers non dérivés</i>	38
5.8.1.1 Actifs financiers évalués à la juste valeur par résultat.....	38
5.8.1.2 Placements détenus jusqu'à leur échéance	40
5.8.1.3 Prêts et Créances.....	40
5.8.1.4 Actifs financiers disponibles à la vente	40
5.8.2 <i>Instruments Financiers dérivés actifs ou passifs</i>	41
5.8.3 <i>Gestion du risque Financier</i>	41
5.8.3.1 Risque de Crédit	41
5.8.3.2 Risque de Liquidité.....	41
5.8.3.3 Risque de Marché	42
5.9 STOCKS ET EN-COURS	42
5.10 CREANCES ET DETTES	42
5.11 EQUIVALENTS DE TRESORERIE.....	43
5.12 ACTIVITES DESTINEES A ETRE CEDEES	43
5.13 CAPITAUX PROPRES	43
5.13.1 <i>Titres d'autocontrôle</i>	43
5.13.2 <i>Bons de souscriptions d'acquisitions d'actions remboursables</i>	44
5.14 ENGAGEMENT D'ACHATS DE TITRES MINORITAIRES	44
5.15 IMPOTS DIFFERES	44
5.16 PROVISIONS	45

5.17	INDEMNITES DE DEPART A LA RETRAITE & AVANTAGES AU PERSONNEL	45
5.18	RECONNAISSANCE DES PRODUITS	46
5.19	LOCATION SIMPLE : FRANCHISE DE LOYER	46
5.20	SUBVENTIONS.....	46
6	INFORMATIONS RELATIVES AUX PRINCIPAUX POSTES DE BILAN	47
6.1	GOODWILL.....	47
6.2	CONTENU ET EVOLUTION DES IMMOBILISATIONS	47
6.3	TITRES EVALUÉS PAR MISE EN EQUIVALENCE :.....	50
6.4	ACTIFS FINANCIERS EVALUÉS À LA JUSTE VALEUR PAR RESULTAT:.....	51
6.4.1	<i>Les Actions</i>	52
6.4.2	<i>Les Obligations Convertibles</i>	53
6.4.3	<i>Les Comptes courants et autres créances</i>	54
6.4.4	<i>Les Prêts.....</i>	55
6.5	AUTRES ACTIFS NON COURANTS	55
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 CEDES	58
6.10	TRESORERIE ET EQUIVALENT DE TRESORERIE	59
6.11	NIVEAU DE JUSTE VALEURS.....	59
6.12	CAPITAUX PROPRES ET MINORITAIRES	61
6.13	CONTENU ET EVOLUTION DES PROVISIONS	62
6.14	ACTIFS ET PASSIFS D'IMPOTS DIFFÉRÉS	64
6.15	PRODUITS DÉRIVÉS AYANT UNE JUSTE VALEUR NÉGATIVE.....	64
6.16	ÉCHEANCIER DES DETTES	65
6.16.1	<i>Lease Back.....</i>	67
6.17	FOURNISSEURS ET COMPTE RATTACHÉS	67
6.18	ACTIF ET PASSIF D'IMPOTS COURANTS.....	68
6.19	AUTRES PASSIFS COURANTS :	68
7	INFORMATIONS RELATIVES AUX PRINCIPAUX POSTES DU COMPTE DE RESULTAT	69
7.1	CHIFFRE D'AFFAIRES.....	69
7.2	RESULTAT DE L'ACTIVITÉ DE PORTEFEUILLE.....	70

7.3	AUTRES PRODUITS OPERATIONNELS.....	70
7.4	AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES	71
7.5	CHARGES DE PERSONNEL.....	71
7.6	IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES	72
7.7	DOTATIONS AUX PROVISIONS.....	72
7.8	DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS.....	72
7.9	AUTRES CHARGES OPERATIONNELLES	72
7.10	PRODUITS FINANCIERS	73
7.11	CHARGES FINANCIERES	73
7.12	IMPOTS SUR LES SOCIETES.....	73
7.13	DETERMINATION DU NOMBRE D'ACTION ET DU RESULTAT PAR ACTION	75
7.14	LOCATION SIMPLE.....	76
7.15	TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES.....	76
7.16	ENGAGEMENTS HORS BILAN	77
7.16.1	<i>Engagements accordés :</i>	77
7.16.2	<i>Engagements reçus :</i>	78
8	INFORMATIONS EN MATIERE D'ANALYSE SECTORIELLE	79
9	DETAIL DES RUBRIQUES RELATIVES AUX ACTIVITES DESTINEES A ETRE CEDEES	85

I. BILAN CONSOLIDE Normes IFRS

ACTIFS en K€	Note	30/06/2014	31/12/2013
Goodwill	6.1	766	766
Autres Immobilisations incorporelles	6.2	187	200
Immeubles de placement	6.2	144 565	142 899
Autres Immobilisations corporelles	6.2	1 920	1 991
Titres évalués par mise en équivalence	6.3	12 795	12 627
Actifs financiers évalués à la juste valeur	6.4	91 391	87 497
Impôts différés actifs	6.14	584	678
Autres actifs non courants	6.5	4 823	5 271
ACTIF NON COURANT		257 031	251 929
Stock, produits et services en cours	6.6	4 161	4 560
Clients et comptes rattachés	6.7	4 024	1 785
Autres actifs courants	6.8	5 250	6 613
Impôts Courants		208	142
Trésorerie et équivalent de trésorerie	6.10	16 549	15 517
Actifs destinés à être cédés	6.9	634	2 666
ACTIF COURANT		30 827	31 284
TOTAL DES ACTIFS		287 858	283 213

PASSIFS en K€	Note	30/06/2014	31/12/2013
Capital souscrit	6.12	44 275	44 275
Primes d'émission	6.12	13 185	13 185
Réserves	6.12	27 357	23 764
Résultat		1 120	3 491
Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société		85 937	84 715
Participations ne donnant pas le contrôle	6.12	52 446	52 830
Résultat des participations ne donnant pas le contrôle		658	590
Capitaux Propres		139 041	138 135
Obligations	6.16	15 300	14 300
Emprunts long-terme	6.16	76 189	79 858
Produits dérivés ayant une juste valeur négative	6.15	1 914	1 943
Provisions non courantes	6.13	211	253
Impôts différés passifs	6.14	6 936	6 598
Autres passifs non courants	6.16	17 801	18 108
Passif non courant		118 351	121 060
Fournisseurs et comptes rattachés	6.17	2 232	1 788
Impôts Courants	6.18	52	12
Dettes financières courantes	6.16	12 222	10 872
Provisions (courant)	6.13	10	10
Autres passifs courants	6.19	15 951	11 337
Passifs destinés à être cédés		-	-
Passif Courant		30 467	24 019
TOTAL DES PASSIFS		287 858	283 213

II. COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE Normes IFRS

Compte de Résultat en K€	Note	30/06/2014	31/12/2013	30/06/2013
Chiffre d'affaires	7.1	7 591	16 552	8 233
Résultat de l'activité de portefeuille	7.2	3 076	7 018	2 960
Autres Produits opérationnels	7.3	127	445	182
TOTAL PRODUITS OPERATIONNELS		10 794	24 015	11 375
Autres achats et charges externes	7.4	- 2 492	- 6 567	- 3 290
Charges de personnel	7.5	- 3 363	- 6 345	- 3 282
Impôts, taxes et versements assimilés	7.6	- 811	- 1 705	- 844
Dotations aux Provisions	7.7	- 96	- 222	- 155
Dotations aux Amortissements	7.8	- 94	- 304	- 153
Autres Charges opérationnelles	7.9	- 166	- 360	- 171
TOTAL CHARGES OPERATIONNELLES		- 7 022	- 15 503	- 7 894
RESULTAT OPERATIONNEL		3 772	8 512	3 482
Produits Financiers	7.10	101	242	92
Charges Financières	7.11	- 1 805	- 3 593	- 1 874
RESULTAT FINANCIER		- 1 704	- 3 351	- 1 782
Part dans le résultat net des MEE		168	- 214	- 115
RESULTAT AVANT IMPOT		2 236	4 947	1 585
Impôts	7.12	- 458	- 866	- 793
Résultat des activités destinées à être cédées		-	-	-
RESULTAT DE LA PERIODE		1 778	4 080	791
Participations ne donnant pas le contrôle		658	590	- 361
Résultat des propriétaires de la société		1 120	3 491	1 152

Résultat par action part du groupe	30/06/2014	31/12/2013	30/06/2013
Résultat de la Période	1 120	3 491	1 152
Résultat par action	0,39	1,22	0,40
Résultat dilué par action	0,37	1,16	0,38

III. ETAT DU RESULTAT GLOBAL

Etat du résultat global de la période	Note	30/06/2014	31/12/2013	30/06/2013
Résultat de la période		1 778	4 080	791
Ecart de Conversion				
Réévaluation des instruments dérivés de couverture	6.15	22	900	667
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente				
Réévaluation des immobilisations				
Actualisation passif financiers				
Ecarts actuariels sur les régimes à prestations définies		- 4	- 11	
Quote part des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres des entreprises mises en équivalence	6.2			
Impact changement immeuble exploitation / placement			186	
Charges d'impôts sur les autres éléments du résultat global		- 6	- 358	- 222
Autres éléments du résultat global nets d'impôts		12	717	445
Résultat global total de la période		1 790	4 797	1 236
Dont part des propriétaires de la société		1 093	4 111	1 532
Dont part des participations ne donnant pas le contrôle		697	686	- 296

Résultat par action part du groupe	30/06/2014	31/12/2013	30/06/2013
Résultat de la Période	1 120	3 491	1 152
Résultat par action	0,39	1,22	0,40
Résultat dilué par action	0,37	1,16	0,38

IV. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

En K€	Note	30/06/2014	31/12/2013	30/06/2013
Résultat net des sociétés intégrées		1 610	4 294	907
Amortissements et Provisions	7.8, 7.9	4	3 344	2 303
Charge d'impôt	7.13	458	866	793
Produits de placements (Dividendes et intérêts)		534	-	400
Charges financières	7.12	1 870	3 841	1 968
Plus ou moins-values de cession d'immobilisations	6.2	703	-	86
Impact variation des justes valeurs	6.2, 6.4	2 961	-	5 463
Marge brute d'autofinancement		1 150	4 325	2 173
Variations du BFR		2 021	1 682	1 355
Intérêts payés		-	3 850	-
Impôts sur le résultat payés		-	15	22
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles (A)		1 241	2 143	1 529
Acquisition ou augmentation de l'actif immobilisé	6.2, 6.4	-	24 791	-
Cessions ou diminutions de l'actif immobilisé	6.2, 6.4	8 501	20 717	6 770
Incidence des variations de périmètre	6.11	-	14 296	-
Dividendes reçus		149	556	307
Intérêts encaissés		384	614	79
Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement (B)		- 391	- 17 199	- 3 622
Augmentation de capital de la société mère	6.11	-	-	-
Var. des intérêts minoritaires sur aug. de capital	6.11	1 355	10 439	2 281
Variation actions propres	6.11	114	-	38
Dividendes versés		-	71	-
Emissions d'emprunts	6.15	4 127	17 182	6 933
Remboursement des dettes financières	6.15	-	17 826	-
TOTAL DES FLUX DE FINANCEMENT (C)		121	9 666	1 989
Trésorerie ouverture		15 468	18 544	18 544
Trésorerie dénante			2 315	
Trésorerie clôture	6.10	16 439	15 468	18 440
Variation de trésorerie courante		971	- 5 391	- 104

En K€	Ouverture	Variation	Clôture
Trésorerie Brute	15 517	1 032	16 549
Soldes débiteurs et concours bancaires courants	49	61	110
Trésorerie Nette	15 468	971	16 439

V. VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Variation de capitaux propres	capital	Prime	Actions propres	Juste valeur des instruments dérivés	Réserves consolidées	Résultats non distribués	Total groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
Capitaux propres au 31/12/2012	44 275	13 185	- 539	- 1 640	23 541	1 788	80 610	48 657	129 267
Résultat de la période	-	-	-	-	-	3 491	3 491	590	4 080
Autres éléments du résultat Global	-	-	-	504	117	-	621	96	717
Résultat Global de la période	-	-	-	504	117	3 491	4 112	686	4 797
Affectation résultat	-	-	18	- 25	1 795	- 1 788	-	-	-
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribution de dividendes	-	-	-	-	-	-	-	71	- 71
Putt sur Minoritaires	-	-	-	-	144	-	144	- 807	- 663
Variation de périmètre sans modification du contrôle	-	-	-	56	831	-	887	5 708	6 595
Variation de périmètre avec prise du contrôle	-	-	-	-	- 979	-	- 979	- 754	- 1 733
Titres d'autocontrôle	-	-	- 58	-	-	-	- 58	-	- 58
Capitaux propres au 31/12/2013	44 275	13 185	- 579	- 1 105	25 448	3 491	84 715	53 420	138 135
Résultat de la période	-	-	-	-	-	1 120	1 120	658	1 778
Autres éléments du résultat Global	-	-	-	- 24	- 3	-	- 27	39	12
Résultat Global de la période	-	-	-	- 24	- 3	1 120	1 093	697	1 790
Affectation résultat	-	-	51	- 12	3 428	- 3 491	-	-	-
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribution de dividendes	-	-	-	-	-	-	-	15	- 15
Putt sur Minoritaires	-	-	-	-	15	-	15	- 388	- 373
Variation de périmètre sans modification du contrôle	-	-	-	-	744	-	744	- 799	- 55
Variation de périmètre avec prise du contrôle	-	-	-	-	- 744	-	- 744	- 190	- 554
Titres d'autocontrôle	-	-	- 114	-	-	-	- 114	-	- 114
Capitaux propres au 30/06/2014	44 275	13 185	- 413	- 1 117	28 887	1 120	85 938	53 104	139 043

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS 30 JUIN 2014

1 PRESENTATION DU GROUPE

L'INSTITUT REGIONAL DE DEVELOPPEMENT DE LA REGION NORD PAS DE CALAIS (ci après désigné par I.R.D. NORD PAS DE CALAIS) est une Société Anonyme à conseil d'administration au capital de 44 274 913.25 euros. Son siège social est situé au 40 rue Eugène Jacquet 59700 MARCQ EN BAROEUL

La vocation de l'I.R.D NORD PAS DE CALAIS est d'accompagner la création, le développement, les projets immobiliers, la transmission des PME-PMI du Nord Pas de Calais, de contribuer au développement économique régional, de favoriser la dynamique des territoires et offrir une gamme complète de solutions financières et de conseils pour accompagner les entreprises dans leur croissance.

Les activités du groupe s'articulent autour de 4 pôles : le capital développement, l'immobilier, l'intermédiation (transmission, transactions immobilières) et le conseil.

Société inscrite sur Euronext Paris, compartiment C (Isin FR0000124232), l'I.R.D. NORD PAS DE CALAIS 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, l'IRD assurant le statut de société mère consolidante de l'ensemble du groupe.

Les comptes consolidés au 30/06/2014 présentés ci-dessous sont exprimés en milliers d'euros et ont été arrêtés par le Conseil d'Administration de l'IRD en date du 26/09/2014.

2 FAITS CARACTERISTIQUES DU 1^{ER} SEMESTRE 2014

- Cessions de 14 logements et signature de 1 compromis de vente.
- Emission de 1 M€ d'obligations sur 5 ans, par la société IRD.

3 CONTEXTE DE L'ELABORATION DES ETATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Les comptes consolidés sont établis en euros sur la base des situations des comptes sociaux au 30/06/2014 des sociétés intégrées.

Les informations financières reprises dans les présents comptes ont été préparées conformément aux normes et interprétations IFRS applicables au Groupe I.R.D. NORD PAS DE CALAIS au 30 juin 2014. 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 01/01/2014 conformément au référentiel adopté dans l'Union Européenne.
- des options retenues et des exemptions utilisées qui sont celles que le Groupe a retenu depuis l'établissement de ses premiers comptes consolidés IFRS au 31/12/2004.

Le référentiel IFRS adopté par l'union européenne au 30 juin 2014 est disponible à l'adresse suivante :

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

Les états financiers consolidés ont été établis selon les principes généraux: image fidèle, continuité d'exploitation, méthode de la comptabilité d'engagement, permanence de la présentation, importance relative et regroupement.

3.1 Référentiel IFRS appliqué

Le référentiel appliqué comprend les normes IFRS 1 à 8 et les normes IAS (International Accounting Standards) 1 à 41, ainsi que leurs interprétations telles qu'adoptées dans l'Union européenne au 30 juin 2014.

Les comptes consolidés intermédiaires au 30 juin 2014 de l'IRD Nord Pas de Calais ont été préparés en conformité avec la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire ». Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 30 juin 2014 ne diffèrent pas significativement de ceux utilisés dans les comptes consolidés du 31 décembre 2013.

Normes IFRS et interprétations IFRIC applicables à compter du 1^{er} janvier 2014 :

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

- Amendement IAS 28 révisée relative aux participations dans des entreprises associées et co-entreprises
- Amendement à la norme IAS 32 visant à préciser les principes relatifs à la compensation des actifs et passifs financiers (IAS 32 et IFRS 7)
- Amendement à la norme IAS 36 « Dépréciation d'actifs », relatifs aux informations à fournir sur les valeurs recouvrables des actifs non financiers
- Amendement à la norme IAS 39 « Instruments financiers » : comptabilisation et évaluation, relatif à la novation de dérivés et au maintien de la comptabilité de couverture.

L'impact rétrospectif au 1^{er} janvier 2014 du pack conso visée ci-dessous est le suivant :

- IFRS 10, États financiers consolidés et leurs amendements
- IFRS 11, Accords de partenariats et leurs amendements
- IFRS 12, Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités et leurs amendements
- IAS 27, Révisée
- IAS 28, Révisée
- **Impact de la première application de la norme IFRS 10 « États financiers consolidés »**

La norme IFRS 10 remplace les dispositions relatives aux états financiers consolidés qui figuraient dans la norme IAS 27 « États financiers consolidés et individuels », ainsi que l'interprétation SIC 12 « Consolidation – entités ad hoc ». La norme IFRS 10 introduit un nouveau modèle unique de contrôle fondé sur trois critères : « un investisseur contrôle une entité lorsqu'il est exposé ou qu'il a le droit à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité et qu'il a la capacité d'influer sur ces rendements du fait du pouvoir qu'il détient sur celle-ci ». Auparavant, le contrôle était défini dans la norme IAS 27 comme le pouvoir de diriger les politiques financière et

opérationnelle d'une entité afin d'obtenir des avantages de ses activités. La première application de cette nouvelle norme a conduit le Groupe à mener des travaux d'analyse de ses participations afin de déterminer le contrôle exercé sur celles-ci au regard de la nouvelle définition du contrôle, et ce sur l'ensemble des périodes présentées. L'appréciation des trois critères caractéristiques du contrôle selon IFRS 10 a conduit le Groupe à développer un cadre d'analyse couvrant les cas spécifiques de situations faisant intervenir plusieurs partenaires dans un environnement contractuel dense. Les travaux menés n'ont pas conduit à identifier d'impact significatif résultant de la première application de cette norme.

- **Impact de la première application de la norme IFRS 11 « Partenariats »**

La norme IFRS 11 remplace la norme IAS 31 « Participations dans des co-entreprises » et l'interprétation SIC 13 « Entités contrôlées conjointement – Apports non monétaires par des Co entrepreneurs ». Cette nouvelle norme définit la manière dont doit être traité un partenariat au travers duquel au moins deux parties exercent un contrôle conjoint.

En application de cette nouvelle norme, seuls deux types de partenariat existent : les co-entreprises et les activités conjointes, la classification des partenariats s'effectuant sur la base des droits et obligations de chacune des parties dans le partenariat, en prenant notamment en compte la structure, la forme juridique des accords, les droits conférés à chacune des parties par les accords, ainsi que les faits et circonstances le cas échéant.

Une co-entreprise est un partenariat dans lequel les parties (« Co-entrepreneurs ») qui exercent un contrôle conjoint sur l'entité ont des droits sur l'actif net de celle-ci.

Une activité conjointe est un partenariat dans lequel les parties (« coparticipants ») ont des droits directs sur les actifs, et des obligations au titre des passifs de l'entité. Pour rappel, la norme IAS 31 définissait trois types de partenariat, en s'appuyant principalement sur la forme juridique du partenariat. En application de la norme IFRS 11, les partenariats qualifiés de co-entreprises doivent être comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence (la méthode de l'intégration proportionnelle n'est plus autorisée). Chacun des coparticipants à une activité conjointe doit comptabiliser les actifs et passifs (et produits et charges) relatifs à ses intérêts dans l'activité conjointe. Les principaux partenariats, sous contrôle conjoint, existant au sein du Groupe, constituent des co-entreprises au sens de la norme IFRS 11 et doivent donc être comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence en application d'IFRS 11.

- **Impact de la première application de la norme IFRS 12 « Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités »**

La norme IFRS 12 est une norme qui précise les informations à fournir au titre des participations dans des filiales, des partenariats, des entreprises associées et/ou des entités structurées non consolidées. La première application de cette norme entraîne un enrichissement des notes aux états financiers.

- Impact des normes IAS 27 et 28 révisées**

La première application de ces normes révisées n'a pas entraîné d'impact pour le Groupe.

- Impacts liés à la première application de ces nouvelles normes sur les états financiers consolidés**

La première application du pack conso sur les états financiers du groupe n'a pas eu d'impacts rétrospectifs sur les comptes du groupe IRD.

ACTIFS en K€	31/12/2013	Première application de la norme IFRS 10	Première application de la norme IFRS 11	31/12/2013 retraité
Goodwill	766	-	-	766
Autres Immobilisations incorporelles	200	-	-	200
Immeubles de placement	142 899	-	-	142 899
Autres Immobilisations corporelles	1 991	-	-	1 991
Titres évalués par mise en équivalence	12 627	-	-	12 627
Actifs financiers évalués à la juste valeur	87 497	-	-	87 497
Impôts différés actifs	678	-	-	678
Autres actifs non courants	5 271	-	-	5 271
ACTIF NON COURANT	251 929	-	-	251 929
Stock, produits et services en cours	4 560	-	-	4 560
Clients et comptes rattachés	1 785	-	-	1 785
Autres actifs courants	6 613	-	-	6 613
Impôts Courants	142	-	-	142
Trésorerie et équivalent de trésorerie	15 517	-	-	15 517
Actifs destinés à être cédés	2 666	-	-	2 666
ACTIF COURANT	31 284	-	-	31 284
TOTAL DES ACTIFS	283 213	-	-	283 213

PASSIFS en K€	31/12/2013	Première application de la norme IFRS 10	Première application de la norme IFRS 11	31/12/2013 retraité
Capital souscrit	44 275	-	-	44 275
Primes d'émission	13 185	-	-	13 185
Réserves	23 764	-	-	23 764
Résultat	3 491	-	-	3 491
Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société	84 715	-	-	84 715
Participations ne donnant pas le contrôle	52 830	-	-	52 830
Résultat des participations ne donnant pas le contrôle	590	-	-	590
Capitaux Propres	138 135	-	-	138 135
Obligations	14 300	-	-	14 300
Emprunts long-terme	79 858	-	-	79 858
Produits dérivés ayant une juste valeur négative	1 943	-	-	1 943
Provisions non courantes	253	-	-	253
Impôts différés passifs	6 598	-	-	6 598
Autres passifs non courants	18 108	-	-	18 108
Passif non courant	121 060	-	-	121 060
Fournisseurs et comptes rattachés	1 788	-	-	1 788
Impôts Courants	12	-	-	12
Dettes financières courantes	10 872	-	-	10 872
Provisions (courant)	10	-	-	10
Autres passifs courants	11 337	-	-	11 337
Passifs destinés à être cédés	-	-	-	-
Passif Courant	24 019	-	-	24 019
TOTAL DES PASSIFS	283 213	-	-	283 213

Nouvelles normes et amendements applicables par anticipation :

- IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients »
- IFRS 9 « Instruments financiers »
- Amendements à la norme IFRS 7, relatifs aux informations à fournir dans le cadre de la transition vers la norme IFRS 9
- Amendement à la norme IAS 19 « Avantage du personnel » : contribution des membres du personnel à un régime de prestations définies, visant à simplifier la comptabilisation des contributions qui sont indépendantes du nombre d'années de service des salariés

- Amendements aux normes IAS 16 et 38, visant à clarifier la comptabilisation des acquisitions des participations dans les activités conjointes
- Amendements résultant des processus d'améliorations annuelles des normes IFRS 2010-2012 et 201-2013

Le groupe n'a pas appliqué par anticipation ces normes, et amendements dans les comptes consolidés au 30 juin 2014. L'impact de ces normes sur les résultats et la situation du groupe est en cours d'évaluation.

3.2 Utilisation d'estimations et hypothèses, jugements

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

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

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

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

3.3 Regroupement d'entreprises

Depuis le 1^{er} janvier 2009, le Groupe applique IFRS 3 Regroupement d'entreprises pour la comptabilisation des regroupements d'entreprises. Le changement de méthode comptable a été appliqué de façon prospective.

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

Montant égal à la différence entre :

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

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

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

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

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

3.4 Acquisition d'actifs

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

Toute différence entre le coût d'acquisition et la juste valeur des actifs et passifs acquis est allouée sur la base des justes valeurs relatives 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 d'I.R.D. NORD PAS DE CALAIS au 30 juin 2014 reprennent les comptes des sociétés suivantes (classement par ordre alphabétique) :

Société	Siège social	N° RCS
2C INVEST	236 bd Maréchal Leclerc - 83000 TOULON	Toulon 523 968 915
ADER	8 rue de Lorraine - 54840 GONDREVILLE	Nancy 501 611 917
AMENAGEMENT ET TERRITOIRES	40 rue Eugène Jacquet 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 519 329 548
AMENAGEMENT ET TERRITOIRES	40 rue Eugène Jacquet 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 528 701 477
HERLIES	40 rue Eugène Jacquet 59700 MARCQ EN BAROEUL	
AMENAGEMENT ET TERRITOIRES	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Roubaix Tourcoing 803 492 248
HALLUIN	40 rue Eugène Jacquet 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 377 594 601
ALLIANSYS (NORD CREATION)	40 rue Eugène Jacquet 59700 MARCQ EN BAROEUL Créartois, rue Kepler - 62223 SAINT LAURENT	
ARTOIS EXPANSION	BLANGY	Arras 502 366 883
AVENIR & TERRITOIRES	40 rue Eugène Jacquet 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 508 242 112
BATIXIA	300 rue de Lille 59520 MARQUETTE LEZ LILLE	Lille 444 039 671
BATIXIS	40 rue Eugène Jacquet 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 433 878 154
CIE METROPOLITAINE		Roubaix-Tourcoing B 353 720 667
D'INVESTISSEMENT	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ EN BAROEUL	
CONSTRUIRE DEMAIN	40 rue Eugène Jacquet 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 504 404 674
COTE OPALE EXPANSION	512 avenue de l'université - 59140 DUNKERQUE	Dunkerque B 501 708 051
CROISETTE	40 rue Eugène Jacquet 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 533 473 542
CROISSANCE NORD PAS DE CALAIS	40 rue Eugène Jacquet 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 381 937 382
DOUAISIS EXPANSION	100 rue Pierre Dubois - 59500 DOUAI	Douai 515 185 999
EPARGNANCE	40 rue Eugène Jacquet 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 491 370 219
EPHIMMO	135 Pont de Flandres 59777 EURALILLE	Lille 750 663 726
FIMMO 2007	40 rue Eugène Jacquet 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 499 479 087
FINOVAM	323 Bd du Président Hoover 59000 LILLE	Lille 799 383 674

FLANDRE EXPANSION	1 rue de Strasbourg - 59280 ARMENTIERES	Lille B 499 314 698
FONCIERE DE LA PILATERIE	40 rue Eugène Jacquet 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 504 097 601
FORELOG	40 rue Eugène Jacquet 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille B 493 224 240
GENERATION 2020	40 rue Eugène Jacquet 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 491 358 867
IDEF	40 rue Eugène Jacquet 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille B 494 774 516
IMMO AVELIN	40 rue Eugène Jacquet 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille D 519 128 094
IMMOBILIÈRE 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
IRD	40 rue Eugène Jacquet 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille B 456 504 877
MAP HOLDING	78 Boulevard du Général Leclerc - 59100 ROUBAIX	Roubaix-Tourcoing 433 996 097
MARKET AUDIT	78 Boulevard du Général Leclerc - 59100 ROUBAIX	Roubaix-Tourcoing B 347 592 818
MILLEPERTUIS	40 rue Eugène Jacquet 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille 322 451 337
NORD TRANSMISSION	40 rue Eugène Jacquet 59700 MARCQ EN BAROEUL	Lille B 433 683 877
RESALLIANCE CONSEIL	2 avenue Halley – 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	Lille B 432 791 531
SAINT OMER EXPANSION	16 place Victor Hugo - 62500 SAINT OMER	Saint Omer B 498 598 507
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
TOUS TERRAINS ASSOCIES	78 Boulevard du Général Leclerc - 59100 ROUBAIX	Roubaix-Tourcoing B 393 404 199

4.1 Évolution du périmètre

4.1.1 Acquisition ou création 2014

Au cours de ce 1^{er} semestre 2014, Aménagement et territoires a créé la société d'Aménagement et Territoires Halluin dont l'activité consistera à aménager une zone d'activité sur la ville d'Halluin.

4.1.2 Cession, déconsolidation et changement de méthodes de consolidation

Le groupe IRD a fait l'acquisition au cours de ce premier semestre 2014 de 495 titres de la société GENERATION 2020 entraînant une modification du contrôle de la société et une consolidation des titres dans le groupe IRD par la méthode d'intégration globale, puisque son pourcentage de détention passe de 13% à 34%.

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

- Nord Création suite à différents rachats de titres de la société Flandres Expansion voit son pourcentage de détention dans celle-ci passée de 58% à 69%.
- La société Génération 2020 détenant une participation de 4% dans le capital de Croissance NPDC, la consolidation par la méthode d'intégration globale de Génération 2020 entraîne mécaniquement une hausse du pourcentage de détention de l'IRD dans Croissance NPDC et ses différentes participations.

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 influer sur le montant des rendements qu'il obtient.

- **Méthode de l'intégration globale**

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

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

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

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

- **Définition**

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

- **Méthode de la mise en équivalence**

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

entreprise associée du Groupe, les profits et pertes résultant de cette transaction avec la co-entreprise ou l'entreprise associée sont comptabilisés dans les comptes consolidés du Groupe, seulement à hauteur des intérêts détenus par des tiers dans l'entreprise associée ou la co-entreprise.

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

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

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

4.2.3 Sociétés exclues du périmètre :

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

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

Compte tenu des contraintes réglementaires qui imposent des restrictions patrimoniales au propriétaire non HLM d'actions de SA d'HLM, le Groupe IRD NPDC considère qu'il ne bénéficie par des avantages liés à sa détention en capital de titres de SA d'HLM, en conséquence il n'a ni le contrôle ni l'influence notable dans ces entités.

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

Par ailleurs, le groupe IRD NORD PAS DE CALAIS exploite une activité de capital développement au travers de ses filiales CROISSANCE NORD PAS DE CALAIS, ALLIANSYS, IDEF, GRAND HAINAUT EXPANSION, FLANDRE EXPANSION, COTE OPALE EXPANSION, SAINT-OMER EXPANSION, ADER, ARTOIS EXPANSION, INOVAM, CONSTRUIRE DEMAIN et DOUAISIS EXPANSION. Ces sociétés ont pour objet la structuration financière de haut de bilan de sociétés dans lesquelles elles prennent des participations. Ces sociétés peuvent donc être qualifiées de sociétés d'investissement. Les titres acquis dans ce cadre n'ayant pas pour vocation de demeurer durablement à l'actif et le groupe IRD NORD PAS DE CALAIS n'intervenant pas dans la gestion de ces participations, celles-ci sont considérées comme relevant de l'activité de portefeuille et les titres associés sont analysés en tant que « Actifs financiers évalués à la juste valeur par résultat » (voir § 5.8 ci-après).

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

- **Sociétés Coopératives**

Le groupe IRD détient 21% de la société Nord Financement relevant du statut de coopérative financière. Selon la norme IAS 28R, une présomption d'influence notable pourrait entraîner une mise en équivalence de la structure.

Cependant, le statut coopératif n'octroyant pas 21% des droits de vote (1 homme = 1 voix), et la convention d'association passée avec le crédit coopératif donnant le pouvoir à cette dernière de fixer les rémunérations ainsi qu'un droit de veto sur les dossiers d'autres partenaires amènent le groupe IRD à exclure Nord Financement du périmètre de consolidation.

4.3 Entités consolidées

Entités	Activités	30-juin-14			31 DECEMBRE 2013		
		% Contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation	% Contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation
IRD	IRD	100,00%	100,00%	société mère	100,00%	100,00%	société mère
2C INVEST	Capital Investissement	43,37%	43,24%	MEE	43,37%	43,24%	MEE
ADER	Capital Investissement	34,98%	28,19%	IG	35,71%	28,58%	IG
ALLIANSYS - NORD CREATION	Capital Investissement	64,30%	40,07%	IG	64,30%	39,36%	IG
AMENAGEMENT ET TERRITOIRES	Immobilier	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
AMENAGEMENT ET TERRITOIRES	Immobilier	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
HERLIES	Immobilier	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
AMENAGEMENT ET TERRITOIRES	Immobilier	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
HALLUIN	Capital Investissement	87,50%	35,06%	IG	87,50%	34,44%	IG
ARTOIS EXPANSION	Immobilier	55,73%	55,39%	IG	55,73%	55,39%	IG
AVENIR & TERRITOIRES	Immobilier	18,00%	17,89%	MEE	18,00%	17,89%	MEE
BATIXIA	Immobilier	100,00%	99,40%	IG	100,00%	99,40%	IG
BATIXIS	Immobilier	93,61%	93,61%	IG	93,61%	93,61%	IG
CIE METROPOLITAINE D'INVESTISSEMENT	Capital Investissement	55,00%	32,31%	IG	55,00%	31,64%	IG
CONSTRUIRE DEMAIN	Capital Investissement	60,07%	24,07%	IG	60,07%	23,64%	IG
COTE OPALE EXPANSION	Immobilier	55,00%	55,00%	IG	55,00%	55,00%	IG
CROISSETTE	Capital Investissement	61,11%	58,74%	IG	57,53%	57,53%	IG
CROISSANCE NORD PAS DE CALAIS	Capital Investissement	53,85%	21,58%	IG	53,85%	21,20%	IG
DOUAISIS EXPANSION	Immobilier	69,97%	69,97%	IG	69,97%	69,97%	IG
EPARGNANCE	Immobilier	40,00%	22,16%	MEE	40,00%	22,16%	MEE
EPHIMMO	Immobilier	100,00%	55,39%	IG	100,00%	55,39%	IG
FIMMO 2007	Capital Investissement	50,00%	9,70%	MEE	50,00%	9,52%	MEE
FINOVAM	Capital Investissement	68,59%	27,48%	IG	57,59%	22,67%	IG
FLANDRE EXPANSION	Immobilier	100,00%	99,40%	IG	100,00%	99,40%	IG
FONCIERE DE LA PILATERIE	Immobilier	95,00%	95,00%	IG	95,00%	95,00%	IG
FORELOG	Capital Investissement	30,43%	30,43%	IG	30,43%	30,43%	IG
GENERATION 2020	Capital Investissement	90,00%	89,46%	IG	90,00%	89,46%	IG
IDEF	Immobilier	100,00%	99,40%	IG	100,00%	99,40%	IG
IMMO AVELIN	Immobilier	100,00%	99,40%	IG	100,00%	99,40%	IG
IMMOBILIÈRE ET TERRITOIRES	Immobilier						

Entités consolidées (suite)

Entités	Activités	30-juin-14			31 DECEMBRE 2013		
		% Contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation	% Contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation
INOVAM	Capital Investissement	40,39%	19,40%	IG	40,39%	19,03%	IG
MAP HOLDING	Conseil	100,00%	94,90%	IG	100,00%	94,90%	IG
MARKET AUDIT	Conseil	100,00%	94,90%	IG	100,00%	94,90%	IG
RESONEGO	Intermédiation				89,96%	89,96%	DISSOLUTION
MILLEPERTHUIS	Immobilier	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	
NORD TRANSMISSION	Intermédiation	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
RESALLIANCE CONSEIL	Conseil	94,90%	94,90%	IG	94,90%	94,90%	IG
RPC ET ASSOCIES EST	Intermédiation				97,93%	97,93%	DISSOLUTION
SAINT OMER EXPANSION	Capital Investissement	50,91%	20,40%	IG	50,91%	20,04%	
GRAND HAINAUT EXPANSION	Capital Investissement	53,62%	21,49%	IG	53,62%	21,11%	IG
SCI BUREAUX DU SART	Immobilier	100,00%	55,40%	IG	100,00%	55,40%	IG
SCI TOUR EURAVENIR	Immobilier	100,00%	55,39%	IG	100,00%	55,39%	IG
TOUS TERRAINS ASSOCIES	Conseil	100,00%	94,90%	IG	100,00%	94,90%	IG

5 REGLES ET METHODES COMPTABLES

5.1 Période de consolidation

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

5.2 Retraitements propres aux comptes consolidés

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

- élimination des titres de participation

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

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

5.3 Goodwill

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

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

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

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

5.4 Autres Immobilisations incorporelles

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

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

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

5.5 Immeubles de placements

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

Les immeubles concernés sont détenus par les filiales immobilières BATIXIS, IRD, BATIXIA, FORELOG, BUREAUX DU SART, AVENIR & TERRITOIRES, SCI IMMO AVELIN, SCI EPHIMMO, SCI FIMMO 2007 et SCI TOUR EURAVENIR.

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

5.5.1 Immobilier d'entreprise

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

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

2 cas de figure possible :

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

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

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

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

Le taux retenu se compose de 3 éléments :

- Un facteur représentatif du taux du marché financier : la moyenne du TME des 10 dernières années (3,44 % au 30/06/2014). Précédemment, le taux utilisé était le TME moyen 5 ans. Afin d'être en phase avec la durée moyenne des financements immobiliers, le groupe valorise désormais sur cette moyenne de 10 ans.
- Un facteur représentatif du rendement minimum attendu par le marché immobilier :
 - Immeubles de commerce : 1,42 %
 - Immeubles de bureaux : 1,56 %
 - Immeubles de logistique : 2,67 %

Ces taux sont établis par référence avec les publications de l'IPD et sont revus tous les semestres en fonction de la variation de l'indice.

- Un facteur propre à l'actif immobilier tenant compte de ses caractéristiques intrinsèques. Ainsi chaque immeuble fait l'objet d'une appréciation sur la base de 4 critères : l'emplacement, la fongibilité, la capacité du bien à se valoriser dans le temps, le risque preneur. Les notations en résultant génèrent un taux de rendement additionnel attendu propre au bien immobilier, ce taux peut varier de 0,40 % à 8,90 %.

- Un facteur supplémentaire est rajouté aux immeubles de placement ayant un locataire unique bénéficiant d'un bail d'une durée ferme d'au moins 6 ans. Ce nouveau facteur à un impact direct sur le taux de capitalisation en fonction d'une table dégressive, si la durée ferme résiduelle est supérieure à 6 ans alors une prime négative est appliquée au taux de capitalisation et inversement si la durée ferme résiduelle est inférieure à 6 ans.
Ce taux peut s'échelonner de - 0,15% à 0,75% en fonction de la durée restante du bail.
- Il est ensuite appliqué un coefficient de vétusté sur la valeur ainsi obtenue afin de tenir compte du vieillissement du bien et de la nécessité d'engager à terme des travaux importants d'entretien et de réparation. Ce coefficient représente 1% de la valeur brute en construction et agencements par année d'ancienneté.
- En cas de vacance locative, une réfaction de 20 % est appliquée sur la valeur ainsi calculée en cas de vacance supérieure à 12 mois, ce taux passe à 40 % en cas de vacance locative supérieure à 24 mois.
- Enfin, par prudence, il est appliqué un plafonnement aux montants ainsi calculés en limitant le loyer servant de base aux calculs à 3,5 fois le TME moyen des 10 dernières années appliqué à la valeur brute comptable.
- Dans les 12 mois d'acquisition ou de réception d'un immeuble, celui-ci est maintenu durant cette période à sa valeur d'origine.
- Par ailleurs, dès lors qu'un bien a fait l'objet d'une évaluation immobilière, cette dernière prévaut sur toute autre approche
- La valorisation d'une SCI avec un droit au bail diffère de la valorisation des autres SCI. La même méthode est reprise (détermination d'une plus-value latente sur l'immeuble à laquelle on rajoute la situation nette de la SCI pour obtenir la juste valeur de cette SCI) mais 3 éléments sont calculés différemment, à savoir : la détermination de la VNC et de la valeur financière de l'immeuble et la situation nette de la SCI.
 - La VNC des immeubles en CBI, rachetés par la SCI donnant lieu à un droit au bail inscrit à l'actif de la SCI, est égale à ce droit au bail minoré du cumul des amortissements dérogatoires.

VNC = [Droit au bail – Cumul des amortissements dérogatoires]

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

Valeur financière = [Valeur de rendement – Capital restant dû sur le CBI]

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

Situation nette corrigée = [Situation nette – Cumul des amortissements dérogatoires]

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

5.5.2 Immobilier d'habitat

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

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

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

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

5.5.3 Risques inhérents à l'activité Immobilière

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

- IRD Nord Pas-de-Calais pourrait surestimer le rendement attendu ou le potentiel d'accroissement de valeur des actifs ; toutefois la majorité des investissements immobiliers significatifs du Groupe sont réalisés sur la base d'engagements de location signés sur des durées longues. Les conditions de rendement locatif sont validées par des comités d'investissement, en fonction de la qualité de l'immeuble, de l'emplacement, de la solvabilité du locataire et de la nature du bail.

- les actifs acquis pourraient comporter des défauts cachés ; la présence dans les équipes du pôle immobilier d'ingénieurs du bâtiment, ainsi que l'intervention de la direction juridique du Groupe lors des études de projets, limitent ces risques
- Le risque de marché, affecte le résultat du Groupe sur la valorisation de ces immeubles de placement. En effet dans sa méthode de valorisation, le groupe fait référence à plusieurs indices (TME, ILAT, ICC...) susceptibles de varier dans le temps et de faire fluctuer la valeur de l'actif.

5.6 Immeuble d'exploitation

Il s'agit de l'immeuble destiné à la « production des services », constitué d'une quote-part de l'immeuble CITE HAUTE BORNE, situé à Villeneuve d'Ascq et abritant les activités de l'IRD NORD PAS DE CALAIS ainsi que ses filiales CROISANCE NORD PAS DE CALAIS, ALLIANSYS NORD CREATION, NORD TRANSMISSION, FORELOG, BATIXIS, AMENAGEMENT & TERRITOIRES, AVENIR & TERRITOIRES.

Cet immeuble est la propriété de la société BATIXIS .Il se trouve réparti entre :

- Une surface (31%) dédiée à l'exploitation du groupe, relevant de ce fait selon la norme IAS 16 de la catégorie immeuble d'exploitation
- Et une surface (69%) relevant de l'activité immeuble de placement car louée à des tiers.

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

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

5.7 Autres immobilisations corporelles

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

Les durées d'amortissement pratiquées sont :

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

5.8 Actifs financiers

5.8.1 Actifs Financiers non dérivés

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

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

5.8.1.1 Actifs financiers évalués à la juste valeur par résultat

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

En application des normes IAS 32 et 39, certains instruments financiers doivent faire l'objet d'une évaluation à la juste valeur. Cette juste valeur des TIAP est donc déterminée à partir des modèles utilisant des données non observables de marché (niveau 3).

Ce poste reprend :

- L'ensemble des valeurs donnant accès au capital de sociétés civiles ou commerciales (actions ou parts de sociétés)
- Les participations dans les entreprises associées ou des coentreprises détenus par des organismes de capital risque (application des principes fixés par les normes IAS 31-1, IAS 28-1, IAS 39-9,39-46,39-55)
- Et tout autre instrument financier permettant d'accéder au capital de ces sociétés, de façon immédiate ou différée.

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

L'ensemble de ces éléments est évalué en juste valeur.

Cette notion intègre les principes suivants :

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

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

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

Sur la base de ces éléments financiers fondamentaux, sont intégrées des variables qualitatives résultant de l'évolution de l'activité de la société, de la qualité du management, de l'évolution de son marché ou des produits, ou tout autre facteur ayant ou pouvant avoir une incidence sur la juste valeur de la participation. Ces aspects qualitatifs peuvent conduire à surcoter ou à décôter 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 OSEO, 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 (Oséo, fonds de Garantie Régional) sont constatées indépendamment. Lorsqu'en cas de plus value, il est prévu contractuellement un versement 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 noté que la convention triennale signée avec la SOFARIS notifie un plafond maximal d'indemnisation dénommé Stop Loss. Dans le cas où ce dispositif est ou viendrait à être appliqué les provisions sur titres de participations et créances attachées tiendraient compte de ce risque de non-indemnisation.

5.8.1.2 Placements détenus jusqu'à leur échéance

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

5.8.1.3 Prêts et Créances

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

5.8.1.4 Actifs financiers disponibles à la vente

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

5.8.2 Instruments Financiers dérivés actifs ou passifs

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

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

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

5.8.3 Gestion du risque Financier

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

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

5.8.3.1 Risque de Crédit

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

5.8.3.2 Risque de Liquidité

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

5.8.3.3 Risque de Marché

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

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

5.9 Stocks et en-cours

- Activité immobilière : Les stocks sont représentatif de terrains détenues en vue de la vente dans le cours normal de l'activité (IAS 2 § 6.a). Le poste correspond aux terrains portés par les sociétés de marchands de biens. Les stocks sont évalué au plus faible du coût (d'acquisition) et de la valeur nette de réalisation.
- Activité conseil/intermédiation : Les travaux en-cours font l'objet d'une valorisation précise intégrant le degré d'avancement de chaque projet. Les sociétés relevant de l'activité conseil notamment disposent de suivis spécifiques permettant d'estimer l'avancement de chaque mission et de le comparer à la facturation enregistrée à date.

5.10 Créances et dettes

Les créances clients sont comptabilisées au coût historique.

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

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

- pouvoir être réalisé, vendu ou consommé dans le cycle d'exploitation normal de l'entreprise

- être détenu dans un but de transaction ou de courte durée, et pouvoir être réalisé dans les douze mois qui suivent la date de clôture, semestrielle ou annuelle
- représenter de la trésorerie ou équivalent.

5.11 Equivalents de trésorerie.

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

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

5.12 Activités destinées à être cédées

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

5.13 Capitaux propres

5.13.1 Titres d'autocontrôle

En application des normes IFRS relatives aux actions d'autocontrôle, le montant des actions de la société I.R.D. NORD PAS DE CALAIS 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 société I.R.D. NORD PAS DE CALAIS détient au 30/06/2014 de manière directe 30 559 actions d'autocontrôle pour une valeur brute de 508K€ et une valeur nette de 423 K€, la valeur nette retenue à la clôture correspondant au dernier cours de bourse.

5.13.2 Bons de souscriptions d'acquisitions d'actions remboursables

La société IRD a émis en décembre 2009, 145.163 BSAAR d'une valeur de 1.22 €, soit 177 k€. Cette émission de BSAAR avec suppression du Doit Préférentiel de Souscription a été réservée à la société IRDEC MANAGEMENT.

5.14 Engagement d'achats de titres minoritaires

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

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

Conformément aux dispositions prévues par la norme IFRS 3R et IAS 27, le Groupe enregistre un passif au titre des options de vente accordées aux actionnaires minoritaires des entités concernées. Le passif est comptabilisé initialement pour la valeur actuelle du prix d'exercice alors que la différence entre la valeur comptable des minoritaires et la valeur actualisée de la dette est comptabilisée en capitaux propres des propriétaires de la société. Ensuite lors des arrêtés ultérieurs, l'impact de la désactualisation comme l'impact de l'ajustement de la valeur estimée est passé en capitaux propres.

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

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

5.15 Impôts différés

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

Il est à noter que suite à l'évolution de la réglementation fiscale applicable aux plus values sur cession de titres (hors titres à prépondérance immobilière), il n'y a plus lieu de comptabiliser une provision pour impôt différé passif au titre des plus-values latentes sur justes valeurs. A contrario les plus-values latentes sur immeubles de placement donnent bien lieu à comptabilisation d'impôt différé

passif. La société a pour usage de recouvrer les valeurs comptables par voie de cession, plutôt que par consommation de la quasi-totalité des avantages économiques (loyers perçus).

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

5.16 Provisions

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

5.17 Indemnités de départ à la retraite & avantages au personnel

Une provision pour indemnité de départ en retraite est enregistrée dans les comptes consolidés du groupe IRD NORD PAS DE CALAIS, 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 3.63% (contre 3.72% en 2013) 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 durées spécifiques au groupe L'effet d'actualisation est passé en autres éléments du résultat global. La variation des indemnités de départ à la retraite hors effet d'actualisation est comptabilisée en résultat sur chaque période.

La créance représentative de l'assurance souscrite en vue de couvrir une quote-part de ces indemnités vient réduire le montant de la provision à passer.

5.18 Reconnaissance des produits

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

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

5.19 Location simple : Franchise de loyer

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

5.20 Subventions

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

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

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

6 INFORMATIONS RELATIVES AUX PRINCIPAUX POSTES DE BILAN

6.1 Goodwill

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

Au 30/06/2014, le poste Goodwill se décompose comme suit :

Goodwill en K€	31/12/2012	Transfert	Variation de Périmètre	Dépréciation	31/12/2013
MAP HOLDING NORD TRANSMISSION	702 391	- -	- -	- 327	375 391
TOTAL	1 093	-	-	- 327	766

Goodwill en K€	31/12/2013	Transfert	Variation de Périmètre	Dépréciation	30/06/2014
MAP HOLDING NORD TRANSMISSION	375 391	- -	- -		375 391
TOTAL	766	-	-	-	766

6.2 Contenu et évolution des immobilisations

Les immobilisations ont évolué comme suit :

Variation des immobilisations (valeurs brutes) en K€	31/12/2012	Variations de périmètre	Virements de postes à postes	Acquisitions	Variation de juste valeur	Cessions	31/12/2013
Concessions, brevets & droits similaires (brut)	408	-	-	3	-	-	76
Autres immobilisations incorporelles (brut)	105	-	-	-	-	-	105
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	513	-	-	3	-	-	76
Terrains portant des immeubles de placement	23 680	-	416	18	387	-	711
Immeubles de placement (brut)	101 782	-	5 846	362	2 998	-	7 067
Immobilisations corporelles en cours (brut)	9 330	-	5 260	11 134	-	-	14
IMMEUBLES DE PLACEMENT	134 792	-	1 002	11 514	3 385	-	7 792
Terrains & aménagements (brut)	386	-	205	-	-	-	181
Constructions & aménagements (brut)	3 969	-	2 119	19	-	-	1 869
Installations techniques, matériel & outillage (brut)	52	-	-	-	-	-	52
Autres immobilisations corporelles (brut)	849	-	-	48	-	-	93
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	5 256	-	-	2 324	67	-	93
							2 907

Variation des immobilisations (valeurs brutes) en K€	31/12/2013	Variations de périmètre	Virements de postes à postes	Acquisitions	Variation de juste valeur	Cessions	30/06/2014
Frais d'établissement (brut)	-						-
Concessions, brevets & droits similaires (brut)	336	-	-	4	-	-	340
Autres immobilisations incorporelles (brut)	105	-	-	-	-	-	105
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	441	-	-	4	-	-	446
Terrains portant des immeubles de placement	23 790	-	1 695	-	71	-	376
Immeubles de placement (brut)	103 920	-	13 973	3 059	846	-	3 970
Immobilisations corporelles en cours (brut)	15 190	-	14 014	383	-	-	1 559
IMMEUBLES DE PLACEMENT	142 900	-	1 654	3 442	917	-	4 346
Terrains & aménagements (brut)	181	-	-	-	-	-	181
Constructions & aménagements (brut)	1 869	-	1	-	-	-	1 870
Installations techniques, matériel & outillage (brut)	52	-	-	-	-	-	52
Autres immobilisations corporelles (brut)	804	-	-	4	-	-	1
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	2 907	-	1	4	-	-	2 911

Parallèlement, les amortissements ont évolué de la façon suivante :

Variation des immobilisations (dépréciations) en K€	31/12/2012	Variations de périmètre	Virements de postes à postes	Dotation aux amortissements	Reprise sur cessions	31/12/2013
Concess, brevets & droits similaires (amt/prov)	263	-	-	54	-	76
Autres immobilisations incorporelles (amt/prov)	-	-	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	263	-	-	54	-	76
Constructions & aménagements (amt/prov)	509	-	361	171	-	319
Instal. techniques, mat. & outillage (amt/prov)	40	-	-	3	-	43
Autres immobilisations corporelles (amt/prov)	565	-	-	77	-	555
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	1 114	-	361	251	-	916

Variation des immobilisations (dépréciations) en K€	31/12/2013	Variations de périmètre	Virements de postes à postes	Dotation aux amortissements	Reprise sur cessions	30/06/2014
Concess, brevets & droits similaires (amt/prov)	241	-	-	18	-	259
Autres immobilisations incorporelles (amt/prov)	-	-	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	241	-	-	18	-	259
Constructions & aménagements (amt/prov)	319	-	-	40	-	358
Instal. techniques, mat. & outillage (amt/prov)	43	-	-	1	-	44
Autres immobilisations corporelles (amt/prov)	555	-	-	36	-	589
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	916	-	-	77	-	991

Les principales variations du 1^{er} semestre 2014 sont les suivantes :

- Virement de poste à poste, on y retrouve :
 - Les immeubles d'habitation qui ont fait l'objet d'un compromis de vente à la fin du 1^{er} semestre et dont la vente sera effective sur le second semestre 2014.
 - La réception respective des immeubles « Tour Euravenir » et « Spie » pour 11 M€ et 5.5M€

- Acquisition de terrains et constructions :
 - Tour Euravenir 1.251 K€
 - Immeubles d'habitation 13 K€
 - Entreprise et cités 126 K€
 - Fimmo 2007 1.655K€
- Accroissement du poste Immobilisation en cours :
 - Immeubles d'habitation 355 K€
 - Immo Avelin 25 K€
- Les prises de Juste Valeur latente se décomposent principalement de la manière suivante :
 - Immeubles d'habitation 243 K€
 - Immeuble de bureaux 622 K€
 - Terrains 71 K€
- Les Cessions :
 - Ventes de logements dans le sous-groupe Forelog 4.345 K€

6.3 Titres évalués par mise en équivalence :

Titres évalués par mise en équivalence	30/06/2014	31/12/2013
Titres mis en équivalence	12 795	12 627
Total	12 795	12 627

Ce poste est composé des titres de Batixia pour 2.848 K€, de 2C Invest pour 1.167 K€, de la SCI Ephimm pour 1.676 K€ et de la SAS Finovam pour 7.103 K€.

La quote-part du Groupe dans le résultat des entreprises mises en équivalence s'élève pour l'exercice à + 168 K€.
Comme en 2013, le Groupe n'a pas reçu de dividendes relatifs à ses entreprises mises en équivalence en 2014.

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
2013										
Batixia	18%	3 074	12 735	15 809	224	15 585	15 809	1 570	- 1 840	- 270
Ephimmo	40%	1 109	6 545	7 654	7	7 647	7 654	57	- 245	- 188
2C Invest	43%	1 752	948	2 700	94	2 606	2 700	205	- 412	- 207
Finovam	50%	2 627	11 373	14 000	-	14 000	14 000	-	-	-
Total		8 562	31 601	40 163	325	39 838	40 163	1 832	- 2 497	- 665
2014										
Batixia	18%	3 867	12 323	16 190	367	15 823	16 190	667	- 428	239
Ephimmo	40%	1 098	11 476	12 574	8 384	4 190	12 574	66	- 105	- 39
2C Invest	43%	1 517	1 280	2 797	105	2 692	2 797	102	- 16	86
Finovam	50%	3 311	12 114	15 425	1 218	14 207	15 425	1 219	- 1 012	207
Total		9 793	37 193	46 986	10 074	36 912	46 986	2 054	- 1 561	493

6.4 Actifs financiers évalués à la juste valeur par résultat:

Ils comprennent :

Actifs financiers évalués à la juste valeur en K€	30/06/2014	31/12/2013
Actions activité de portefeuille capital développement	55 439	54 330
Actions activité de portefeuille immobilier	5 414	5 242
Titres immobilisés - OC	19 878	17 939
Créances rattachées à des participations	7 578	7 397
Prêts (brut)	2 999	2 507
Autres immobilisations financières	83	82
Total actifs financiers évalués à la juste valeur	91 391	87 497

L'accroissement du poste + 3.894 K€ s'explique notamment par les variations suivantes :

6.4.1 Les Actions

Variation de +1.281 K€.

Variations Titres	IRD	CAPITAL DEVELOPPEMENT	IMMOBILIER	TOTAL
SOLDE AU 31/12/2012	3 411	52 249	5 628	61 288
Virements de postes à postes	1	4	465	470
Investissements	2 000	2 755	75	4 830
Désinvestissements	- 286	- 5 261	- 1 009	- 6 556
Variation de Juste Valeur	78	- 623	83	- 462
SOLDE AU 31/12/2013	5 205	49 125	5 242	59 572
Virements de postes à postes	-	-	-	-
Investissements	215	1 228	117	1 560
Désinvestissements	- 672	- 1 196	-	- 1 868
Variation de Juste Valeur	323	1 211	55	1 589
SOLDE AU 30/06/2014	5 071	50 368	5 414	60 853

CROISSANCE a investi pour 567 K€ en actions et NORD CREATION pour 373 K€ et à contrario Nord Création et Inovam ont désinvesti respectivement pour 732 K€ et 166 K€. Atixis s'est désengagé pour 215K€ d'actions.

6.4.2 Les Obligations Convertibles

Variation de + 1.939 K€.

Variations Obligations	CAPITAL DEVELOPPEMENT	IMMOBILIER	IRD	TOTAL
SOLDE AU 31/12/2012	17 249	100		17 349
Virements de postes à postes	- 4	-	-	4
Investissements	4 081	-		4 081
Désinvestissements	- 3 320	-	-	3 320
Variation de Juste Valeur	- 167	-	-	167
SOLDE AU 31/12/2013	17 839	100	-	17 939
Virements de postes à postes	-	-	-	-
Investissements	765	-	2 500	3 265
Désinvestissements	- 804	-	-	804
Variation de Juste Valeur	- 488	- 34	-	522
SOLDE AU 30/06/14	17 312	66	2 500	19 878

Au niveau du capital développement, CROISSANCE a investi pour 508 K€ en obligations et NORD CREATION pour 247 K€, à contrario CROISSANCE et NORD CREATION ont désinvesti pour respectivement 615 K€ et 94K€.
 IRD a souscrit pour 2.5M € d'obligations au cours du premier semestre 2014.

6.4.3 Les Comptes courants et autres créances

Variation de + 181 K€

Variations Créesances	IRD	CAPITAL DEVELOPPEMENT	IMMOBILIER	TOTAL
SOLDE AU 31/12/2012	14	4 526	1 837	6 377
Virements de postes à postes	-	-	-	-
Investissements	1	2 413	584	2 998
Désinvestissements	- 13	- 1 177	- 270	- 1 460
Variation de Juste Valeur	-	329	- 187	- 516
SOLDE AU 31/12/2013	2	5 431	1 964	7 397
Virements de postes à postes	-	-	-	-
Investissements	-	1 047	110	1 157
Désinvestissements	-	- 411	- 219	- 630
Variation de Juste Valeur	-	122	- 222	- 344
SOLDE AU 30/06/14	2	5 943	1 633	7 578

Au niveau du capital développement, CROISSANCE a investi pour 109 K€ en comptes courants et NORD CREATION pour 354 K€ et à contrario CROISSANCE ET NORD CREATION ont désinvesti pour respectivement 88 K€ et 38 K€.

Coté Immobilier, BATIXIS s'est engagé pour 110 K€ en comptes courants et a touché pour 219 K€ de remboursement de comptes courants.

6.4.4 Les Prêts

Variations Prêts	IRD	CAPITAL DEVELOPPEMENT	IMMOBILIER	TOTAL
SOLDE AU 31/12/2012	30	1 658	2	1 691
Virements de postes à postes	-	-	-	-
Investissements	-	882	-	882
Désinvestissements	-	65	-	66
Variation de Juste Valeur	-	-	-	-
SOLDE AU 31/12/2013	30	2 475	1	2 507
Virements de postes à postes	-	-	-	-
Investissements	-	492	-	492
Désinvestissements	-	-	-	-
Variation de Juste Valeur	-	-	-	-
SOLDE AU 30/06/14	30	2 968	1	2 999

Au cours de ce 1^{er} semestre, NORD CREATION a mis en place pour 492 K€ de prêts participatifs en coopération avec la CCI Grand Lille.

6.5 Autres actifs non courants

Au 30/06/14, le poste « autres actifs non courants » se compose des titres des sociétés suivantes : NORD FINANCEMENT, OSEO.

Le poste est essentiellement composé d'une avance preneur de 4M€ versée en décembre 2010 à Sogefimur suite au refinancement sous forme de crédit bail des immeubles d'Entreprises et Cités. La variation sur 2014 s'explique par le remboursement de cet avance preneur portant le solde à 3.1M€ et par le reclassement destitres Génération 2020 en titres de participation.

Autres actifs non courants	30/06/2014	31/12/2013
Immobilisations financières diverses (brut)	4 823	5 271
Immobilisations financières diverses (prov)	-	-
Total	4 823	5 271

6.6 Stocks, produits et services en cours

Cette rubrique reprend notamment le terrain du Sartel pour 1.246 K€, la VEFA sur le projet postimmo pour 85 K€, et 2.750 K€ dans les structures sous Aménagement et Territoires. Ces terrains ont été placés au sein d'une structure spécifique ayant le statut de marchand de bien et se trouvent enregistrés en rubrique « stocks » en vertu de la norme IAS 2. Ils sont évalués, conformément à cette norme à la plus faible valeur entre le coût d'acquisition et la valeur de réalisation, à savoir en l'occurrence le coût d'acquisition qui reprend la valeur nette comptable et les coûts de démolition.

La variation du poste correspond aux aménagements de terrains sur Croisette et Aménagement et Territoires Herlies pour 71 K€, et aux cessions en démembrement d'appartements sur le projet Hôtel des postes -372 K€. La variation des encours propres à l'activité du pôle conseil est de -98 K€.

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

Stock, produits et services en cours	30/06/2014	31/12/2013
Marchandises & matières premières (brut)	-	-
Stocks d'actifs immobilier	2 783	3 126
En cours de production biens & services (brut)	1 378	1 434
Produits intermédiaires & finis (brut)	-	-
Total	4 161	4 560

6.7 Clients et comptes rattachés

Clients et comptes rattachés	30/06/2014	31/12/2013
Clients & comptes rattachés (brut)	4 316	2 142
Clients & comptes rattachés (prov)	291	356
Total	4 024	1 785

Les créances clients nettes sont essentiellement composées de créances sur la branche Conseil 823 K€ et du pôle immobilier 2.512K€. La variation du poste est essentiellement due à la branche immobilière.

6.8 Autres actifs courants

Ils se décomposent comme suit :

Autres actifs courants	30/06/2014	31/12/2013
Créances fiscales et sociales	1 128	905
Charges constatées d'avance	419	299
Autres créances	3 704	5 410
Total	5 250	6 613

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

La ligne « autres créances » reprend notamment les montants des augmentations de capital souscrites non appelées (pour la QP des minoritaires lorsqu'il s'agit de sociétés intégrées) pour un montant de 375 K€, 1406 K€ de compte courants versés entre Avenir et Territoires et Ephimmo et entre Inovam et Finovam, et 874 K€ de SICAV nantis.

Le critère de liquidité, exigé par IAS 7, n'étant pas respecté cela ne permettait pas de les classer dans le poste « Trésorerie et équivalent de Trésorerie ». Ces SICAV feront l'objet au cours de l'année d'une levée de nantissement. Une fois cette levée de nantissement, les SICAV seront naturellement reclassées dans le poste « Trésorerie et équivalent de Trésorerie ».

La variation des autres créances est due notamment par l'appel en capital souscrit pour -1 M€ effectué par Inovam, par le versement en compte courant chez Avenir et Territoires pour 1.1 M€ à la SCI Ephimmo et par l'encaissement du prix de vente, réalisée fin 2013, chez Batixis de titres et d'un immeuble pour -1.2 M€.

6.9 Actifs et passifs destinés à être cédés

Des maisons et des terrains, sous compromis de vente signés, détenus par FORELOG et par la SCI Millepertuis ont été reclassés en actifs destinés à être cédés pour une valeur de 634 K€. Conformément à IFRS 5 ces maisons et terrains sont évaluées à leur valeur comptable (c'est à dire à leur juste valeur IAS 40).

ACTIF	30/06/2014	31/12/2013
Goodwill		
Autres immobilisations incorporelles		
Immobilisation corporelles		
Immeuble de placement	634	2 666
Participation par mise en équivalence		
Titres disponibles à la vente		
Abandon d'activité		
Autres actifs non courants		
Actifs d'impôts non courants		
TOTAL ACTIFS NON COURANTS	634	2 666
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	634	2 666

6.10 Trésorerie et équivalent de trésorerie

Trésorerie et équivalent de trésorerie	30/06/2014	31/12/2013
Valeurs mobilières de placement	11 401	12 570
Banque	5 147	2 947
Trésorerie et équivalent de trésorerie	16 549	15 517
Découverts Bancaires	- 110	- 49
Trésorerie et équivalent de trésorerie du tableau de flux de trésorerie	16 439	15 468

Les investissements en valeurs mobilières de placement sont des placements à capitaux garanties (Comptes à terme, BMTN) pour 11.4M€.

6.11 Niveau de juste Valeurs

	Niveau de JV	2014			2013		
		Valeur Brute d'achat	Différence d'estimation	Juste Valeur	Valeur Brute d'achat	Différence d'estimation	Juste Valeur
Immeubles	3	138 879	5 894	144 773	140 059	5 506	145 565
TIAP	3	89 036	2 355	91 391	86 870	627	87 497
VMP	1	11 401	0	11 401	12 570	0	12 570

PASSIFS	Niveau de JV	2014		2013	
		Juste Valeur	Juste Valeur	Juste Valeur	Juste Valeur
Swaps de taux d'intérêts utilisés comme couverture	2	1 914		1 943	

Typologie de bien concerné	Juste Valeur retenu au 30/06/2014	Méthode d'évaluation	Données non observables clé	Relations existant entre données non observables clés et évaluation de la juste valeur
TIAP	91 391	Multiple de l'EBIT (3)		Plus le multiple retenu est important plus la juste valeur estimée augmente
BUREAU	87 736	Capitalisation des loyers (1)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Taux d'actualisation (entre 6,35% et 11,40%, moyenne de 7,12%) ▪ Loyers annuels (entre 64 K€ et 1 873 K€, moyenne pondérée à 1 004 K€) 	
COMMERCE	16 485	Capitalisation des loyers (1)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Taux d'actualisation (entre 7,39% et 10,15%, moyenne de 8,29%) ▪ Loyers annuels (entre 27 K€ et 479 K€, moyenne pondérée à 306 K€) 	Plus le taux d'actualisation est bas, plus la juste valeur estimée augmente.
ENTREPOT	1 854	Capitalisation des loyers (1)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Taux d'actualisation (entre 10,71% et 10,71%, moyenne de 10,71%) ▪ Loyers annuels (entre 54 K€ et 152 K€, moyenne pondéré à 119 K€) 	Plus le loyer est élevé plus la juste valeur estimée augmente.
HABITATION	25 332	Prix de vente au m ² (2)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prix de vente moyen "maison" (entre 2 273 € et 4 207 € le m²) ▪ Prix de vente moyen "appartement" (entre 2 667 € et 3 451 € le m²) 	Plus le prix de vente au m ² est élevé plus la juste valeur estimée augmente.
TERRAIN	13 792	Coût historique		

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

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

(3) Méthode détaillée au point 5.8.1 "Actifs financiers évalués à la juste valeur"

6.12 Capitaux propres et minoritaires

Le capital social de la société mère, I.R.D NORD PAS DE CALAIS, est de 44.274.913 €, divisé en 2.903.273 actions.
 Au 30 juin 2014, le groupe détient 30.559 actions d'autocontrôle. La valeur de ces actions a été neutralisée au sein des réserves consolidées tel que précisé au paragraphe 2.1 ci avant. Les capitaux propres consolidés ont évolué comme suit :

Variation de capitaux propres	capital	Prime	Actions propres	Juste valeur des instruments dérivés	Réserves consolidées	Résultats non distribués	Total groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
Capitaux propres au 31/12/2012	44 275	13 185	- 539	- 1 640	23 541	1 788	80 610	48 657	129 267
Résultat de la période	-	-	-	-	-	3 491	3 491	590	4 080
Autres éléments du résultat Global	-	-	-	504	117	-	621	96	717
Résultat Global de la période	-	-	-	504	117	3 491	4 112	686	4 797
Affectation résultat	-	-	18	- 25	1 795	- 1 788	-	-	-
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribution de dividendes	-	-	-	-	-	-	-	71	- 71
Putt sur Minoritaires	-	-	-	-	144	-	144	- 807	- 663
Variation de périmètre sans modification du contrôle	-	-	-	56	831	-	887	5 708	6 595
Variation de périmètre avec prise du contrôle	-	-	-	-	979	-	979	- 754	- 1 733
Titres d'autocontrôle	-	-	- 58	-	-	-	- 58	-	- 58
Capitaux propres au 31/12/2013	44 275	13 185	- 579	- 1 105	25 448	3 491	84 715	53 420	138 135
Résultat de la période	-	-	-	-	-	1 120	1 120	658	1 778
Autres éléments du résultat Global	-	-	-	- 24	- 3	-	- 27	39	12
Résultat Global de la période	-	-	-	- 24	- 3	1 120	1 093	697	1 790
Affectation résultat	-	-	51	12	3 428	- 3 491	-	-	-
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribution de dividendes	-	-	-	-	-	-	-	15	- 15
Putt sur Minoritaires	-	-	-	-	15	-	15	- 388	- 373
Variation de périmètre sans modification du contrôle	-	-	-	-	744	-	744	- 799	- 55
Variation de périmètre avec prise du contrôle	-	-	-	-	744	-	744	- 190	- 554
Titres d'autocontrôle	-	-	114	-	-	-	- 114	-	- 114
Capitaux propres au 30/06/2014	44 275	13 185	- 413	- 1 117	28 887	1 120	85 938	53 104	139 043

- Actions propres : + 114 K€ résultant de la neutralisation des opérations sur actions propres dans le cadre du contrat de liquidité souscrit auprès de la société GILBERT DUPONT
 - Affectation de résultat : + 3.428 K€, correspond à la quote-part groupe du résultat 12/2013, et 51 K€ correspondant aux titres auto-détenus au sein du contrat de liquidité et 12K€ pour les instruments dérivés passés en résultat.
 - Réserves consolidées : la variation du poste comprend les éléments suivants
 - Putt sur Minoritaire 15 K€
 - Variation des Participations ne donnant pas le contrôle :
- La variation du poste s'explique essentiellement par :
- Quote-part du résultat global de la période : 697 K€
 - Dividendes des sociétés NORD CREATION, FORELOG : -15 K€
 - Impact lié aux variations de périmètre + 609 K€, s'expliquant principalement par les variations de périmètre suite aux rachats des parts Génération 2020 et Flandres expansion.
 - Putt sur Minoritaire -388K€

6.13 Contenu et évolution des provisions

Les provisions pour risques et charges ont évolué comme suit :

Variation de provisions pour risques et charges en K€	31/12/2013	Variations de périmètre	Virements de postes à postes	Dotations	Reprises	30/06/2014
Provisions pour risques > 1 an	51	-	-	-	-	40
Provisions pour charges >1 an	-	-	-	-	-	-
Provisions indemnités de départ en retraite	202	-	4	11	-	18
Provisions non courantes	253	-	4	11	-	211
Provisions pour risques < 1 an	10	-	-	-	-	10
Provisions pour charges <1 an	-	-	-	-	-	-
Provisions courantes	10	-	-	-	-	10

Variation de provisions pour risques et charges en K€	31/12/2012	Variations de périmètre	Virements de postes à postes	Dotations	Reprises	31/12/2013
Provisions pour risques > 1 an	230	-	-	-	179	51
Provisions pour charges >1 an	-	-	-	-	-	-
Provisions indemnités de départ en retraite	138	-	11	54	2	202
Provisions non courantes	368	-	11	54	-180	253
Provisions pour risques < 1 an	-	-	-	10	-	10
Provisions pour charges <1 an	-	-	-	-	-	-
Provisions courantes	-	-	-	10	-	10

Le montant des provisions au 30/06/14 s'explique par les provisions pour indemnités de départ en retraite (200 K€), et pour garantie d'actif / passif (11 K€).

La variation des provisions s'explique principalement par :

- Diminution de la provision d'indemnité de départ en retraite : -2 K€ (dont 4K€ par autres éléments du résultat global correspondant à l'effet d'actualisation).
- Diminution de la provision pour garantie d'actifs / passifs : -40K€

Les reprises de provision ont été utilisées à hauteur de 0 K€ sur les 58K€ du semestre.

6.14 Actifs et passifs d'impôts différés

Les Impôts différés portent sur les éléments suivants :

IMPOTS DIFFERES	Actifs	Passifs	Net
Immeubles de placements		8 647	8 647
Actifs financiers à la juste valeur		690	690
Stocks	386	-	386
Dérivés à la juste valeur	638	-	638
Loyers		98	98
Emprunts		5	5
IDR	58	-	58
Activation des déficits	1 991	-	1 991
Ecart temporaire	15	-	15
Compensation	- 2 504	- 2 504	-
Total	584	6 936	6 352

Au 30 juin 2014, figure dans les comptes des impôts différés passifs pour 6.936 K€ contre 584 K€ d'actifs soit un net de 6.352 K€. L'essentiel de ces impôts différés passifs portent sur les immeubles de placement (8.647 K€).

6.15 Produits dérivés ayant une juste valeur négative

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

Au cours de ce premier semestre, le groupe IRD a couvert un emprunt de 4M€ au taux de 1.06% sur 6 ans.

Société	Montant couvert	Durée de couverture	Taux de couverture	Juste Valeur 30/06/2014 en K€	Juste Valeur 31/12/2013 en K€
AVENIR ET TERRITOIRES	14 M€	7 ans	2,85% à 2,97%	- 470	- 588
BATIXIS	4,8 M€	7 ans	2,75% à 2,85%	- 143	- 172
OFFICINE	5 M€	7 ans	2,30%	- 75	- 90
FORELOG	2 M€	3 ans	1,12%	- 13	- 19
FIMMO 2007	4M€	6 ans	1,06%	- 89	-
IRD	21,5 M€	7 ans	2,415% à 2,98%	- 1 213	- 1 074

6.16 Échéancier des dettes

Echéancier des dettes financières en K€	2014				2013			
	Moins de 1 an	1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Total	Moins de 1 an	1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Total
Emprunts Obligataires convertibles - échéances	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres Emprunts Obligataires - Echéances	-	15 300	-	15 300	-	3 000	11 300	14 300
Emprunts auprès des établis. de crédit - échéances	8 003	27 787	32 940	68 731	8 051	30 328	33 435	71 814
Leasing & locations de biens - échéances	1 261	5 394	10 066	16 721	1 244	5 322	10 772	17 339
Dettes rattachées à des participations - échéances	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres emprunts & dettes financières - échéances	2 848	10 486	-	13 334	1 528	11 281	-	12 809
Sous total dettes financières	12 112	58 967	43 006	114 086	10 823	49 931	55 507	116 262
Dépôts & cautionnements reçus - échéances	-	1 197	-	1 197	-	1 150	-	1 150
Fournisseur OSEO	511	-	-	511	444	-	-	444
Découverts & soldes créditeurs de banque	109	-	-	109	49	-	-	49
Dettes liées au put sur minoritaires	-	5 606	-	5 606	-	5 233	-	5 233
Total Dettes et autres passifs	12 732	65 770	43 006	121 509	11 316	56 314	55 507	123 138

L'échéancier reprend les rubriques suivantes :

- Emprunts long-terme	76.189 K€
- Obligations	15.300 K€
- Autres passifs non courant	17.801 K€
- Dettes financières courantes	12.222 K€

Une dette bancaire de 1.3M€ a été levée pour financer le projet FIMMO sur ce 1^{er} semestre 2014..

L'IRD a par ailleurs émis 1 M€ d'obligations simples au taux de 4% pour une durée de 5 ans.

Les autres passifs non courants se décomposent notamment de la dette liée au put minoritaire pour 5.606 K€, de comptes courants bloqués pour 5.486K€, de dépôts et cautionnements pour 1.197K€ et de la part à plus d'un an du capital non libéré sur les fonds « Génération Entrepreneurs Investisseurs » pour 2M€ « Vives II » pour 1.5M€ et « Cap Croissance » pour 1.5M€.

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

DETTES FINANCIERES	IRD	IMMOBILIER	TOTAL
MONTANT INITIAL	28 050	104 216	132 266
PART EN TAUX FIXE	2 038 (4,33% à 4,50%)	25 636 (1,5% à 5,23%)	27 674
PART EN TAUX VARIABLE	7 557 (livret A +0,80% à E3M+1,05%)	18 029 (LDD+0,80% à LDD+1%)	25 586
PART EN TAUX VARIABLE SWAPE	536 (taux fixe 2,70%)	31 656 (taux fixe de 3,15% à 3,85%)	32 192
CAPITAL RESTANT DU AU 30/06/2014	10 131	75 321	85 452

6.16.1 Lease Back

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

	Paiement minimaux futurs	Intérêts	Valeur actualisée des paiements minimaux futurs	Paiement minimaux futurs	Intérêts	Valeur actualisée des paiements minimaux futurs
En K€	juin-14	juin-14	juin-14	déc.-13	déc.-13	déc.-13
A moins d'un an	1 692	431	1 261	1 692	448	1 244
Entre un an et cinq ans	6 771	1 377	5 394	6 770	1 448	5 322
A plus de cinq ans	10 991	924	10 066	11 837	1 065	10 772
Total	19 453	2 733	16 721	20 299	2 960	17 339

La redevance liée au contrat de crédit bail sur le 1^{er} semestre 2014 s'élève à 766 K€. Le crédit bail a été conclu sur une période de 15 ans à un taux variable. Les intérêts financiers liés au crédit-bail pèsent pour 149 K€ dans les comptes consolidés du 30/06/2014.

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

6.17 Fournisseurs et compte rattachés

Fournisseurs et comptes rattachés	30/06/2014	31/12/2013
Fournisseurs & comptes rattachés	1 401	1 146
Dettes sur acquisition immo. incorp. & corp.	831	641
Total	2 232	1 788

6.18 Actif et Passif d'impôts courants

IMPOTS COURANTS	Actifs		Passifs	
	30/06/2014	31/12/2013	30/06/2014	31/12/2013
Impôt courant (dont intégration fiscale)	208	142	52	12
Total	208	142	52	12

La créance d'impôt est due essentiellement à des crédits d'impôts (qui ne sont pas traités comme des subventions) sur Résalliance Conseil pour 58 K€, et IRD 99 K€.

6.19 Autres Passifs Courants :

Ce poste comprend notamment les éléments suivants :

En K€	30/06/2014	31/12/2013
-Dettes fiscales et sociales	2 837	1 955
-Autres dettes	5 830	4 910
-QP K non libéré sur titres	5 262	4 277
-Produits Constatés d'avance	2 022	195
Autres passifs courants	15 951	11 337

Sur les 5.262 K€ de quote-part non libéré sur titres, 2.000 K€ concerne GEI, 200 K€ Vives 2, 470 K€ à Croissance, et Finovam pour 1.317K€ . La Variation des produits constatés d'avance est la résultante du décalage d'appel sur les loyers du 1^{er} trimestre 2014 suite au changement de taux de TVA. Ces différents passifs ont une échéance à court terme soit moins d'un an.

7 INFORMATIONS RELATIVES AUX PRINCIPAUX POSTES DU COMPTE DE RESULTAT

7.1 Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires du 1^{er} semestre se présente comme suit :

En milliers d'euros	S1 2014	S1 2013	Variation
Pôle Capital Investissement	155	109	42,20%
Pôle Immobilier	5 602	6 277	-10,75%
Pôle Intermédiation	159	456	-65,13%
Pôle Conseil	1 465	1 298	12,87%
IRD holding	208	92	126,00%
Chiffre d'affaires consolidé (à périmètre constant)	7 589	8 232	-7,81%
	7 589	8 232	-7,81%

Le 1er semestre 2014 est marqué par une baisse du chiffre d'affaires du groupe de 7.81%.

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

La fin de la commercialisation du projet « Hôtel des Postes » provoque un effet à la baisse du Chiffre d'affaires immobilier. Retraité de

cette opération immobilière, le Chiffre d'affaires récurrent du groupe enregistre une progression de 1.59%. La situation financière du groupe n'a pas connu d'évolution notable au cours de ce trimestre.

7.2 Résultat de l'activité de portefeuille

Résultat de l'activité de portefeuille	CAPITAL INVESTISSEMENT		INTERMEDIATION		IMMOBILIER		CONSEIL		IRD		TOTAL		
	2 014	2 013	2 014	2 013	2 014	2 013	2 014	2 013	2 014	2 013	2 014	2 013	
VARIATION JV IMMOBILIER					917	1 985					917	1 985	
PLUS VALUE REALISEE	216	- 131	-	-	-	7	295	-	-	-	2	209	161
VARIATION JV TIAP	602	- 1 622	-	-	-	201	718	-	-	323	-	724	- 904
REVENUS DES CREANCES TIAP	1 092	820			62	203			59	13	1 213	1 036	
GARANTIE OSEO	13	682									13	682	
TOTAL	1 923	- 251	-	-	771	3 200	-	-	382	11	3 076	2 960	

Le résultat d'activité de portefeuille augmente de 4% par rapport à 2013. La nette hausse du résultat de l'activité de portefeuille sur la capital développement compense le recul sur la branche immobilière. Les revenus de créances TIAP sont en nets augmentation +17%.

7.3 Autres produits opérationnels

	30/06/2014	30/06/2013	Variation
Autres Produits opérationnels	127	182	-55

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

7.4 Autres achats et charges externes

	30/06/2014	30/06/2013	Variation
Production stockée	- 444	- 898	454
Variation stocks actifs immobiliers	- 79	- 1 624	1 545
Achats non stockés	62	133	- 71
Loyers crédit-bail	6	25	- 19
Sous-traitance générale	270	156	114
Locations, entretien & assurances	762	834	- 72
Honoraires, prestations extérieures	619	700	- 81
Transports, déplacements & réceptions	99	110	- 11
Frais postaux & de télécommunications	56	68	- 12
Services bancaires	70	55	15
Autres Achats & Charges externes	34	32	2
Achats d'actifs immobiliers	149	1 904	- 1 755
Autres achats et charges externes	2 492	3 290	- 798

La variation de ce poste (-0.8M€) s'explique principalement par la variation de stock sur Immobilière et territoires pour -664K€ liée aux opérations immobilières sur l'immeuble « La poste » ainsi que par une réduction des charges sur IRD pour 124K€.

7.5 Charges de personnel

Charges de personnel	30/06/2014	30/06/2013	Variation
Salaires & traitements	2 313	2 294	19
Charges sociales	1 050	987	63
Total	3 363	3 282	81

La rémunération des dirigeants est mentionnée dans le paragraphe « 7.16 Transactions avec les parties liées ».

7.6 Impôts, taxes et versements assimilés

	30/06/2014	30/06/2013	Variation
Impôts & taxes s/ rémunérations	78	84	-6
Autres impôts & taxes	733	760	-27
Impôts, taxes et versements assimilés	811	844	-33

7.7 Dotations aux provisions

	30/06/2014	30/06/2013	Variation
Dotations aux Provisions	- 96	-155	59

La variation du poste s'explique principalement par la provision pour 207 K€ du compte courant entre Iovam et Finovam sur 2014 contre une dépréciation du goodwill de 180K€ en 2013

7.8 Dotations aux amortissements

	30/06/2014	30/06/2013	Variation
Dotations aux Amortissements	- 94	- 153	59

Ce poste reprend essentiellement l'amortissement du bâtiment « Cité Haute Borne » qui est l'immeuble d'exploitation du groupe IRD.

7.9 Autres charges opérationnelles

	30/06/2014	30/06/2013	Variation
Autres Charges opérationnelles	166	170	- 4

Ce poste contient essentiellement :

- IRD / Batixis : 66 K€ de jetons de présence

- BATIXIS : 88K€ de pertes irrécouvrables

7.10 Produits Financiers

	30/06/2014	30/06/2013	Variation
Plus ou moins value de cessions	98	100	-2
Variation Juste Valeur VMP	0	-8	8
Revenus des VMP	3	0	3
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	101	92	9

7.11 Charges Financières

	30/06/2014	30/06/2013	Variation
Charges Financières	- 1 805	- 1 874	69

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

7.12 Impôts sur les sociétés

La charge d'impôt comprend :

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

	30/06/2014	30/06/2013	Variation
Impôt exigible	31	42	- 11
Impôts différés générés	424	746	- 322
ID Générés sur Instrumentsdérivés	2	5	- 3
Impôts	458	793	- 335

La baisse des impôts différés générés s'explique par la contribution au résultat de la branche immobilière qui est en baisse.

En 2008, le groupe IRD Nord - Pas de Calais a mis en place une intégration fiscale entre les structures : IRD Nord Pas de Calais, Batixis et CMI. En 2009, Nord Transmission est venue s'ajouter à cette intégration fiscale.

A compter de 2010, la convention d'intégration fiscale a été élargie aux sociétés Forelog, Foncière de la Pilaterie, et Immobilière et Territoires. En 2013, c'est au tour d'Aménagement et Territoires et Aménagement et Territoires Herlies de faire partie de l'intégration fiscale, à contrario RPC Est du fait de sa liquidation sort de l'intégration Fiscale. L'impact positif de cette intégration est traité en consolidation en tant que réduction de la charge fiscale de l'exercice.

Peuve d'impôt global 30/06/14	BASE	IS	Incidence sur le taux d'impôt	Peuve d'impôt global 30/06/13	BASE	Impôt sur les Sociétés	Incidence sur le taux d'impôt
Résultat net des sociétés intégrées	1 256 403			Résultat net des sociétés intégrées	906 609		
Impôt exigible	214 772			Impôt exigible	42 254		
Impôts différés	242 894			Impôts différés	750 862		
Base taxable	1 714 069	571 299	33,33%	Base taxable	1 699 725	566 518	33,33%
Differences permanentes		91 801	5,36%	Differences permanentes		72 520	4,27%
Ecritures conso sans incidence d'impôt		3 497	0,20%	Ecritures conso sans incidence d'impôt		59 589	3,51%
Impact des déficits		-6 866	-0,40%	Impact des déficits		-176 527	-10,39%
Intégration fiscale		0	0,00%	Intégration fiscale		0	0,00%
Crédit d'impot		-17 777	-1,04%	Crédit d'impot		-24 640	-1,45%
Incidence des différences de taux		-184 288	-10,75%	Incidence des différences de taux		295 656	17,39%
IS comptabilisé		457 666	26,70%	IS comptabilisé		793 115	46,66%

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

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

Le groupe comptabilisait la taxe professionnelle en charges opérationnelles.

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

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

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

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

Résultat par action	30/06/2014	31/12/2013	30/06/2013
Résultat de la Période	1 120	3 491	1 152
Actions Ordinaires (en milliers)	2 903	2 903	2 903
Actions Auto-détenues (en milliers)	31	39	37
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	2 872	2 864	2 866
Résultat par action	0,39	1,22	0,40
Résultat de la Période	1 120	3 491	1 152
Actions Ordinaires (en milliers)	2 903	2 903	2 903
Actions Auto-détenues (en milliers)	31	39	37
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	2 872	2 864	2 866
Options d'achats et de souscription	145	145	145
Résultat dilué par action	0,37	1,16	0,38

7.14 Location simple

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

Loyers à percevoir		
En K€	30/06/2014	31/12/2013
A moins d'un an	7 584	7 071
Entre un an et cinq ans	26 240	24 046
A plus de cinq ans	9 771	11 192
Total	43 595	42 308

7.15 Transactions avec les parties liées.

En 2011, l'IRD a reçu en compte courant 3M€ de la part d'un de ces actionnaires « la Chambre de Commerce et d'Industrie Grand Lille ». Ce compte courant est porteur d'intérêts au taux de 3.77% et a généré une charge d'intérêt de 51 K€ sur le 1^r semestre 2014 contre 56 K€ à même époque sur l'année 2013.

Pour mémoire, le groupe IRD a conclu avec un autre actionnaire « le GIPEL » un accord portant sur deux comptes courants, l'un de 1.4M€ sur l'IRD en 2009 et l'autre sur sa filiale Avenir et Territoires pour 2M€ également en 2009. La charge d'intérêts de compte courant liée s'élève à 19 K€ sur le semestre contre 18 K€ sur le 1^r semestre 2013.

Il existe par ailleurs une convention d'assistance opérationnelle entre la Société IRD, Batixis et « Entreprises et Cités – GSR », concernant la prestation de son Directeur Général et de monteur d'opération immobilière, rémunérée à hauteur de 138K€ sur 2014 contre 140K€ sur le 1^r semestre 2013.

Enfin, l'IRD facture la sous-location de l'ensemble immobilier « Entreprises et Cités » aux sociétés GSR et Cité des échanges, filiales de l'actionnaire Résalliance SA. Cette sous-location a généré 964 K€ de chiffre d'affaires ce 1^r semestre contre 927 K€ sur le 1^r semestre 2013.

Au cours de l'année 2013, l'IRD a émis 8M€ d'obligations auprès de ces actionnaires GIPEL, Crédit Coopératif et CCI Grand Lille au taux de 4% sur une durée de 5 ans, ces obligations ont généré 160 K€ d'intérêts dans le comptes consolidés au 30/06/2014.

7.16 Engagements hors bilan

7.16.1 Engagements accordés :

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

Société	capital restant dû (en K€)	nature de la garantie
IRD	8 870	Nantissements de titres et de Sicav
BATIXIS	7 076	Hypothèques sur bâtiments ou privilège de préteur de deniers
AVENIR & TERRITOIRES	13 714	Hypothèques sur bâtiments
FORELOG	15 490	Caution IRD, nantissement titres, promesses d'hypothèques et privilège de préteur de deniers
SCI BUREAUX DU SART	7 133	Hypothèque
IMMO AVELIN	5 623	Hypothèques sur bâtiments et nantissement titres
SCI TOUR EURAVENIR	129	Nantissement de Sicav, gage en espèces
SCI FIMMO 2007	3 523	Hypothèque sur bâtiment + caution Avenir et Territoires

- Covenants : dans le cadre des emprunts souscrits, le groupe IRD NORD PAS DE CALAIS s'est engagé à respecter les ratios suivants :
 - Un emprunt IRD dont le capital restant dû représente 5 000 K€ et une ligne de tirage de 2.25 M€, ratiodes financières nettes / capitaux propres conso < **70%** ; au 30/06/2014, ce ratio s'élève à 46,19%. (Les Obligations émises 11M€ et les comptes courants bloqués 6,457M€ figurent dans le calcul des capitaux propres consolidés, les dettes financières sont nettes d'une avance preneur de 3,153M€, des SICAV nanties pour 0.7M€).
 - Des emprunts FORELOG dont le capital restant dû représente 9 855 K€, ratio valeur d'actifs de FORELOG en cours > 140% ; au 30/06/2014, ce ratio s'élève à 209%.
- VEFA : Plusieurs sociétés du groupe sont en cours d'acquisition de biens immobiliers dans le cadre de contrats souscrits sous la forme d'une Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) sur lequel IRD a engagé sa caution :
Il s'agit notamment de :

Société	Montant en K€	Nature
BATIXIS	2	Local commercial à Lille
IMMOBILIERE ET TERRITOIRES	126	Immeuble situé à Lille
TOUR EURAVENIR	292	Immeuble situé à Lille

- L'IRD s'est porté caution vis-à-vis de CRECHE ET ENTREPRISE sur une VEFA d'un immeuble situé à Lille, l'engagement s'élève à 12K€ au 30/06/14.
- L'IRD s'est porté caution vis-à-vis de DES ETOILES PLEIN LES YEUX sur deux emprunts, l'engagement s'élève à 0.6M€ au 30/06/14.

7.16.2 Engagements reçus :

- Suite à l'apport de RESALLIANCE CONSEIL au groupe IRD, la société RESALLIANCE SA a donné son accord pour une prise en charge de 50% des pertes éventuelles pour le cas où il s'avèrerait que cet apport n'apporterait pas les fruits escomptés et indemnise IRD Nord Pas de Calais à hauteur de 900 000 €, cette somme pouvant faire l'objet d'un ajustement en fonction du coût final supporté par RESALLIANCE CONSEIL.
- Des lignes de crédit par tirage respectif de 10 M€ et 2 M€ ont été souscrites en 2011 et 2012. Au 30/06/2014, ces lignes n'ont pas été utilisées.
- Une ligne de crédit par tirage de 5,25 M€ a été souscrite en 2010. Cette ligne de crédit est valable sur 7 ans. Cette ligne de crédit est dégressive au fur et à mesure des années. Au 30/06/14, elle s'élève à 2.3M€ et elle a été utilisée
- Une ligne de crédit par tirage de 10 M€ a été souscrite en 2010. Cette ligne de crédit est valable sur 7 ans. Cette ligne de crédit est dégressive au fur et à mesure des années. Au 30/06/2014, elle s'élève à 5.M€.
- La société RESALLIANCE SA s'est porté caution à hauteur de 1.250 K€ sur la souscription de l'IRD aux obligations du groupe DES ETOILES PLEINS LES YEUX réalisée en 2014.

8 INFORMATIONS EN MATIERE D'ANALYSE SECTORIELLE

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

ACTIF 30/06/2014 en K€	TOTAL ACTIVITE	CAPITAL INVESTISSEMENT	INTERMEDIATION	IMMOBILIER	CONSEIL	IRD
Goodwill	766	-	391	-	375	-
Autres Immobilisations incorporelles	187	1	105	-	44	37
Immeubles de placement	144 565	-	-	144 565	-	-
Autres Immobilisations corporelles	1 920	8	2	1 760	76	73
Titres évalués par mise en équivalence	12 795	8 271	-	4 524	-	-
Actifs financiers évalués à la juste valeur	91 391	78 952	-	7 129	61	5 249
Impôts différés actifs	584	12	6	396	35	135
Autres actifs non courants	4 823	6	-	3 377	-	1 441
ACTIF NON COURANT	257 031	87 249	504	161 751	591	6 935
Stock, produits et services en cours	4 161	-	-	4 080	81	-
Clients et comptes rattachés	4 024	404	74	2 512	823	211
Autres actifs courants	5 250	1 381	15	2 891	212	752
Impôts Courants	208	43	-	8	58	99
Trésorerie et équivalent de trésorerie	16 549	4 792	3	1 152	310	10 291
Actifs destinés à être cédés	634	-	-	634	-	-
ACTIF COURANT	30 827	6 619	92	11 277	1 485	11 353
TOTAL ACTIF	287 858	93 868	596	173 028	2 076	18 289

ACTIF 31/12/2013 en K€	TOTAL ACTIVITE	CAPITAL INVESTISSEMENT	INTERMEDIACTION	IMMOBILIER	CONSEIL	IRD
Goodwill	766	-	391	-	375	-
Autres Immobilisations incorporelles	200	1	105	1	44	49
Immeubles de placement	142 899	-	-	142 899	-	-
Autres Immobilisations corporelles	1 991	10	3	1 811	87	80
Titres évalués par mise en équivalence	12 627	8 130	-	4 497	-	-
Actifs financiers évalués à la juste valeur	87 497	76 868	-	7 322	61	3 246
Impôts différés actifs	678	12	5	502	40	119
Autres actifs non courants	5 271	6	-	3 498	-	1 768
ACTIF NON COURANT	251 929	85 026	504	160 530	608	5 262
Stock, produits et services en cours	4 560	-	-	4 382	178	-
Clients et comptes rattachés	1 785	247	47	620	766	105
Autres actifs courants	6 613	2 915	16	2 725	199	757
Actifs destinés à être cédés	2 666	-	-	2 666	-	-
Trésorerie et équivalent de trésorerie	15 517	3 713	15	323	222	11 244
Impôts Courants	142	37	-	-	37	69
ACTIF COURANT	31 284	6 913	78	10 717	1 402	12 175
TOTAL ACTIF	283 213	91 939	581	171 246	2 010	17 437

PASSIF 30/06/2014 en K€	TOTAL ACTIVITE	CAPITAL INVESTISSEMENT	INTERMEDIATION	IMMOBILIER	CONSEIL	IRD			
Capital souscrit	44 275	-	-	-	-	44 275			
Primes d'émission	13 185	-	-	-	-	13 185			
Réserves	27 357	11 394	-	650	16 730	-	2 505	2 388	
Résultat	1 120	302	-	169	1 130	-	134	-	282
Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société	85 937	11 969	-	819	17 859	-	2 639	59 566	
Réserves Minoritaires Instruments dérivés	52 446	44 632	-	14 143	46	-	6 375		
Résultat des participations ne donnant pas le contrôle	658	149	-	516	7	-	-		
Capitaux Propres	139 041	56 750	-	819	32 518	-	2 600	53 191	
Obligations	15 300	-	-	-	-	-	15 300		
Emprunts long-terme	76 189	-	-	69 222	-	-	6 967		
Produits dérivés ayant une juste valeur négative	1 914	-	-	1 909	-	-	5		
Provisions non courantes	211	57	18	53	114	-	31		
Impôts différés passifs	6 936	28	-	6 909	-	-	-		
Autres passifs non courants	17 801	6 010	-	2 745	-	-	9 046		
Passif non courant	118 351	6 095	18	80 838	114	-	31 287		
Fournisseurs et comptes rattachés	2 232	184	9	1 403	337	-	299		
Impôts Courants	52	-	-	51	-	-	-		
Dettes financières courantes	12 222	106	-	6 331	-	-	5 785		
Provisions courantes	10	-	-	-	10	-	-		
Autres passifs courants	15 951	30 733	1 388	51 887	4 216	-	72 272		
Passifs destinés à être cédés	-	-	-	-	-	-	-		
Passif Courant	30 467	31 023	1 397	59 672	4 563	-	66 188		
TOTAL PASSIF	287 858	93 868	596	173 028	2 076	-	18 289		

PASSIF 31/12/2013 en K€	TOTAL ACTIVITE	CAPITAL INVESTISSEMENT	INTERMEDIACTION	IMMOBILIER	CONSEIL	IRD			
Capital souscrit	44 275	-	-	-	-	44 275			
Primes d'émission	13 185	-	-	-	-	13 185			
Réserves	23 764	10 272	-	752	12 621	-	1 950	3 573	
Résultat	3 491	-	228	102	4 708	-	554	-	1 575
Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société	84 715	11 082	-	650	17 329	-	2 504	59 458	
Réserves Minoritaires Instruments dérivés	52 830	45 658	-	1	13 083	-	76	-	5 987
Résultat des participations ne donnant pas le contrôle	590	-	404	1	1 023	-	30	-	-
Capitaux Propres	138 135	56 336	-	650	31 435	-	2 458	53 471	
Obligations	14 300	-	-	-	-	-	-	14 300	
Emprunts long-terme	79 858	-	-	-	71 395	-	-	8 463	
Produits dérivés ayant une juste valeur négative	1 943	-	-	-	1 930	-	-	13	
Provisions non courantes	253	54	-	15	55	-	166	-	38
Impôts différés passifs	6 598	28	-	-	6 570	-	-	-	
Autres passifs non courants	18 108	6 238	-	-	2 698	-	-	9 173	
Passif non courant	121 060	6 320	-	15	82 648	-	166	31 911	
Fournisseurs et comptes rattachés	1 788	243	-	9	1 038	-	321	-	177
Impôts Courants	12	-	-	-	12	-	-	-	-
Dettes financières courantes	10 872	-	-	-	6 463	-	-	4 408	
Provisions courantes	10	-	-	-	-	-	10	-	-
Passifs destinés à être cédés	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres passifs courants	11 337	29 039	-	1 208	49 650	-	3 969	-	72 530
Passif Courant	24 019	29 282	-	1 217	57 163	-	4 300	-	67 945
TOTAL PASSIF	283 213	91 939	-	581	171 246	-	2 010	-	17 437

Compte de Résultat 30/06/2014 en K€	TOTAL ACTIVITE	CAPITAL INVESTISSEMENT	INTERMEDIATION	IMMOBILIER	CONSEIL	IRD
Chiffre d'affaires	7 591	156	159	5 603	1 465	208
Résultat de l'activité de portefeuille	3 076	1 923	-	772	-	382
Autres Produits opérationnels	127	19	1	76	30	1
TOTAL PRODUITS OPERATIONNELS	10 794	2 097	160	6 451	1 495	590
Autres achats et charges externes	- 2 492	- 284	- 34	- 1 238	- 578	- 358
Charges de personnel	- 3 363	- 715	- 235	- 563	- 1 018	- 832
Impôts, taxes et versements assimilés	- 811	- 125	- 4	- 569	- 71	- 43
Dotations aux Provisions	- 96	- 212	- 2	- 66	- 58	- 6
Dotations aux Amortissements	- 94	- 3	- 1	- 56	- 11	- 24
Autres Charges opérationnelles	- 166	- 210	- 53	- 229	- 12	339
TOTAL CHARGES OPERATIONNELLES	- 7 022	- 1 549	- 329	- 2 588	- 1 631	- 924
RESULTAT OPERATIONNEL	3 772	549	- 169	3 863	- 136	- 334
Produits Financiers	101	35	-	-	-	65
Charges Financières	- 1 805	- 5	-	- 1 118	-	682
RESULTAT FINANCIER	- 1 704	30	-	- 1 118	-	- 617
Part dans le résultat net des MEE	168	141	-	27	-	-
RESULTAT AVANT IMPOT	2 236	720	- 169	2 772	- 136	- 951
Impôts	- 458	4	1	- 895	5	437
Résultat des activités destinées à être cédées	-	-	-	-	-	-
RESULTAT DE LA PERIODE	1 778	723	- 169	1 646	- 141	- 282
Participations ne donnant pas le contrôle	658	149	-	516	7	-
Résultat des propriétaires de la société	1 120	575	- 169	1 130	- 134	- 282

Compte de Résultat 30/06/2013 en K€	TOTAL ACTIVITE	CAPITAL INVESTISSEMENT	INTERMEDIATION	IMMOBILIER	CONSEIL	IRD
Chiffre d'affaires	8 233	108	455	6 277	1 301	92
Résultat de l'activité de portefeuille	2 960	- 251	-	3 200	-	11
Autres Produits opérationnels	182	24	69	50	36	3
TOTAL PRODUITS OPERATIONNELS	11 375	- 119	525	9 527	1 337	106
Autres achats et charges externes	- 3 290	- 274	- 54	- 1 994	- 485	- 482
Charges de personnel	- 3 282	- 703	- 176	- 601	- 987	- 815
Impôts, taxes et versements assimilés	- 844	- 144	- 5	- 568	- 75	- 52
Dotations aux Provisions	- 155	- 10	- 68	- 18	- 186	- 9
Dotations aux Amortissements	- 153	- 3	- 1	- 107	- 13	- 29
Autres Charges opérationnelles	- 171	- 243	- 132	- 117	- 18	339
TOTAL CHARGES OPERATIONNELLES	- 7 894	- 1 376	- 300	- 3 404	- 1 764	- 1 049
RESULTAT OPERATIONNEL	3 482	- 1 495	225	6 122	- 427	- 943
Produits Financiers	92	21	-	-	-	71
Charges Financières	- 1 874	- 5	-	- 1 456	-	413
RESULTAT FINANCIER	- 1 782	16	-	- 1 457	-	- 341
Part dans le résultat net des MEE	- 115	- 59	-	- 56	-	-
RESULTAT AVANT IMPOT	1 585	- 1 538	225	4 609	- 427	- 1 284
Impôts	- 793	- 3	- 24	- 1 382	- 4	614
Résultat des activités destinées à être cédées	-	-	-	-	-	-
RESULTAT DE LA PERIODE	791	- 1 535	201	3 228	- 432	- 670
Participations ne donnant pas le contrôle	- 361	- 740	- 3	- 398	- 22	-
Résultat des propriétaires de la société	1 152	- 796	198	2 829	- 410	- 670

9 DETAIL DES RUBRIQUES RELATIVES AUX ACTIVITES DESTINEES A ETRE CEDEES

Conformément aux dispositions des normes IFRS 5.33, 5.34 et 5.35, les reclassements à l'actif, au passif et au compte de résultat des activités destinées à être cédées donnent lieu à une présentation dans la présente note.

Institut Régional de Développement

de la Région Nord Pas de Calais

I.R.D. Nord Pas-de-Calais

Société anonyme au capital de 44 274 913,25 €

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

RCS Lille Métropole 456 504 877

Euronext Paris – Compartiment C

Code Isin FR 0000124232

-ooOoo-

**RAPPORT D'ACTIVITE
1^{ER} SEMESTRE 2014**

1 - PRINCIPAUX EVENEMENTS DU SEMESTRE

- La Société a acquis 6750 actions de la société DES ETOILES PLEIN LES YEUX, pour 215 K€, et souscrit, pour 2,5 M€, à une émission d'obligations ordinaires par la même société.
- la Mutuelle INTERIALE a souscrit à une émission d'obligations ordinaires par la Société, pour 1 M€ (portant le total émis par la société à 12,3 M€).
- Un nouvel administrateur est entré au Conseil d'administration, en la personne de Monsieur Gérard MEAUXSOONE et l'AGO a ratifié la cooptation de Madame Alice GUILHON.
- Les sociétés du Groupe IRD ont transféré leurs sièges sociaux au 40, rue Eugène Jacquet, 59700 MARCQ-EN-BAROEUL.

2 - ACTIVITES DE CAPITAL INVESTISSEMENT

ACTIVITE			
	Nombre		% de variation
	juin-14	juin-13	
<i>Contacts</i>	145	197	-26%
<i>Dossiers comités</i>	28	42	-33%
<i>Dossiers agréés</i>	24	40	-40%
<i>Concours versés</i>	25	32	-22%

Exploitation

EXPLOITATION			
	Cumul		% de variation
	juin-14	juin-13	
<i>Participations</i>	1 121 971 €	1 092 330 €	3%
<i>Comptes courants</i>	862 565 €	517 300 €	67%
<i>Obligations convertibles</i>	755 535 €	2 286 787 €	-67%
Total versements	2 740 070 €	3 896 417 €	-30%
Sorties (nombre)	4	5	-20%
<i>Montants d'acquisition</i>	1 320 492 €	810 609 €	63%
<i>+/- Value brute globale</i>	816 271 €	17 900 €	4460%
<i>Produits de cessions</i>	2 136 763 €	828 509 €	158%
<i>Reprise de provisions et garanties</i>	30 000 €	155 566 €	-81%

En dépit d'une activité commerciale qui est demeurée soutenue avec près de 150 projets détectés sur l'ensemble des structures sous gestion de l'IRD, le nombre de dossiers présentés en comité et décaissés a diminué.

En effet, plusieurs interventions ont été décalées en attente d'éléments financiers ou économiques complémentaires. Cette baisse est également liée à la complexification des montages notamment sur des opérations de LBO. Enfin, la surenchère sur les modalités d'intervention constatée de la part de fonds ISF voire de FCPR en fin de période d'investissement nous a amené à écarter des projets qui se traitaient à des conditions hors marché.

Il est d'autant plus essentiel de demeurer sur les conditions d'engagement, que la période actuelle est marquée à la fois par une montée des incertitudes économiques et donc des risques « entreprises » mais aussi par un nombre de projets réduit, qui génère une concurrence exacerbée sur les meilleures opérations.

Ces situations ont de facto pour conséquence une baisse de nos interventions à 2,7 M€.

Parallèlement, un important travail a été poursuivi sur la gestion du portefeuille, ce qui a permis de trouver des solutions pour plusieurs sociétés en situations économiques ou financières difficiles. L'implication en particulier dans la réorganisation des sociétés, la mise en œuvre de tableaux de bord, ou la révision de certains modèles économiques a permis de faciliter l'aménagement de dettes bancaires voire parfois fiscales et sociales ou d'obtenir de nouveaux financements permettant ainsi avec l'intervention du Groupe de consolider la situation financière de ces entreprises.

Portefeuille

PORTEFEUILLE					
	Nombre		Montants		% de variation
	juin-14	juin-13	juin-14	juin-13	
<i>Participations</i>	320	354	33 304 308 €	36 808 288 €	
<i>Comptes courants</i>	144	128	6 561 963 €	5 781 674 €	
<i>Obligations convertibles</i>	117	149	17 982 376 €	20 147 437 €	
Montant total			57 848 646 €	62 737 400 €	-8%

(*) Montants bruts investis

Valorisation du portefeuille au 30.06.2014	59 386 125 €
---------------------------------------------------	---------------------

Evènements marquants

Impact de la directive AIFM sur les Fonds d'Investissement Alternatifs (FIA) : Sur les conseils du cabinet FIDAL et suite aux contacts avec les équipes concernées de l'AMF, nous avons transmis un courrier fin juillet précisant que nos structures ne répondent pas à la définition des FIA compte tenu notamment du caractère pérenne et stable de son actionnariat et l'implication de ses actionnaires aux décisions d'investissement.

Fusion en cours des trois sociétés locales d'investissement créées en partenariat avec les agences territoriales de la CCI Grand Lille : Ce projet a été validé par le bureau et l'AG de la CCI Grand Lille qui l'a transmis pour avis à sa tutelle qui a donné son accord. Ce projet permettra de fusionner ces trois structures et ainsi de simplifier l'organisation, de renforcer les capacités d'intervention sur ces territoires et de réduire les coûts de gestion.

Contribution au résultat consolidé au 30 juin 2014

La contribution du pôle capital investissement au résultat consolidé est de + 723 K€ contre – 1535 K€ au 30 juin 2013.

Perspectives

Dans le contexte économique et face à une concurrence parfois hors marché, une vigilance toute particulière sera maintenue sur les engagements et les modalités d'intervention.

Ceci pourrait amener à réviser à la baisse les objectifs d'activité pour 2014, qui étaient initialement fixés à 7,5 M€ pour les structures sous gestion IRD.

3 – ACTIVITE IMMOBILIERE

IMMOBILIER D'ENTREPRISES

Activité

ACTIVITE			
	Cumul		% de variation
	juin-14	juin-13	
<i>Contacts</i>	46	43	7%
<i>Dossiers mis à l'étude</i>	10	5	100%
<i>Dossiers comités</i>	4	2	100%
<i>Dossiers agréés</i>	2	2	0%

Le nombre de dossiers à l'étude est en forte progression. Ceci concerne notamment des opérations (4) liées à nos activités d'aménagement de zones d'activités (Sartel ou Pilaterie).

Exploitation

EXPLOITATION			
	Cumul		% de réalisation
	juin-14	juin-13	
Versements	3 973 138 €	5 830 835 €	-32%
<i>Terrains et Constructions</i>	2 657 253 €	3 769 600 €	-30%
<i>Capital</i>	116 690 €	1 842 200 €	-94%
<i>Comptes courants et obligations convertibles</i>	1 199 195 €	219 035 €	447%
<i>Nbre de nouveaux dossiers versés</i>	1	1	0%
Sorties (en prix d'acquisition)	420 469 €	1 911 313 €	-78%

<i>Terrains et Constructions</i>	420 469 €	1 722 713 €	-76%
<i>Capital, C/C et O/C</i>	0 €	188 600 €	-100%
<i>+/- Value brute globale</i>	70 859 €	625 749 €	-89%

PORTEFEUILLE					
	Nombre		Montant		% de variation
	juin-14	juin-13	juin-14	juin-13	
<i>Immeubles</i>	21	21	119 308 708 €	113 803 656 €	5%
<i>Juste Valeur Immeubles</i>			123 304 536 €	116 567 817 €	6%
<i>SCI</i>	35	37	5 668 171 €	5 863 481 €	-3%
<i>Juste Valeur Capital</i>			6 622 474 €	7 684 017 €	-14%
<i>Comptes courants et o/c</i>	20	20	3 689 894 €	2 627 949 €	40%
<i>Juste Valeur c/c et o/c</i>			2 854 265 €	2 112 879 €	35%
Total Valeur Historique			128 666 773 €	122 295 086 €	5%
Total Juste Valeur			132 781 275 €	126 364 713 €	5%
<i>Dettes bancaires</i>			61 426 722 €	62 719 177 €	-2%
<i>Comptes courants IRD & Filiales</i>			3 458 764 €	4 937 699 €	-30%

INFORMATIONS						
	Nombre	Montant	Quote-part IRD	Loyers annuels*	Rentabilité locative	Vacance locative
	Nombre	Nombre	Nombre	Nombre	Nombre	Nombre
<i>Montant global opérations immobilières</i>	56	210 388 803 €	110 974 066 €	13 889 909 €	7,87%	37 100 €
<i>Sur SCI</i>	35	91 240 604 €	19 927 765 €	5 847 787 €	8,12%	138710 €
<i>Sur immeubles construits</i>	18	104 374 891 €	76 281 363 €	8 042 122 €	7,71%	168390 €
<i>Sur terrains et immo en cours de construction</i>	3	14 773 308 €	14 764 939 €	0 €		0 €

* hors franchises de loyer

Perspectives

Les principales opérations en cours portent sur :

- La cession des étages de bureau (1er et 2ème) de l'immeuble de la CITE HAUTE BORNE et de l'immeuble d'HEM
- La mise en œuvre du projet de construction du siège régional d'un grand groupe international (dépôt du permis de construire)
- La constitution d'une société foncière dans laquelle seront regroupés des actifs locatifs commerciaux (notamment rez-de-chaussée commercial de la CITE HAUTE BORNE)
- La préparation du permis de construire du bâtiment de service « Le Jardin d'eau » de la PILATERIE.

AVENIR ET TERRITOIRES (intérêts minoritaires à 44 %)

Activité

- Livraison du bâtiment pour la SCI TOUR EURAVENIR et entrée des locataires
- Livraison du bâtiment à Villeneuve d'Ascq pour la SCI FIMMO 2007 et entrée de SPIE ENERGIE.
 - o Actifs sous gestion :
 - o En directs 65,0 M€
 - o En Indirects 11,2 M€
 - o Rendements locatif 7,12 %

Perspectives

- Livraison EPHIMO, Direction Régionale d'EIFFAGE, recherche locataire Bâtiment A
- Recherche locataire dernière cellule commerciale RDC TOUR EURAVENIR
- Participation au concours pour la construction du siège social d'un grand groupe national sur la zone de la Pilaterie

IMMOBILIER D'HABITAT

FORELOG

Activité - Exploitation

EXPLOITATION						
	Nombre		Montant		% de variation	
	Cumul		Cumul			
	juin-14	juin-13	juin-14	juin-13		
<i>Acquisitions (livrées)</i>	0	2	0 €	653 880 €	-100%	
<i>Cessions</i>	14	11	4 385 370 €	2 605 000 €	68%	
<i>+/- Value brute sur VNC</i>			1 831 719 €	1 627 200 €	13%	
<i>Compromis de vente signés</i>	1	6	241 000 €	2 208 000 €		

CHIFFRE D'AFFAIRES			
	Cumul		% de variation
	juin-14	juin-13	
<i>Loyers appelés</i>	588 234 €	603 877 €	-3%
<i>Vacances</i>	45 843 €	90 996 €	-50%

OBJECTIFS BUDGETAIRES 2014
5,7 M € de cessions

Perspectives

Investissements :

Aucune nouvelle décision d'investissement n'a été prise pour l'année en cours.

Cessions :

Les ventes du premier semestre ont été facilitées par les reports de fin 2013 et les congés auxquels les locataires ont donné une suite favorable. Les perspectives pour le 2ème semestre devraient être plus difficiles. En effet, les biens disponibles ne sont pas les plus attractifs et les tensions économiques sont peu propices à la mise sur le marché de biens plus récents à un niveau de prix élevé. L'option de relocation sera adoptée lorsque les délais de commercialisation seront jugés trop importants.

Contribution du pôle immobilier (Entreprises et Habitat) au résultat consolidé au 30 juin 2014

La contribution du pôle immobilier au résultat consolidé est de + 1646 K€ contre + 3228 K€ au 30 juin 2013

4 - ACTIVITES D'INTERMEDIATION - NORD TRANSMISSION - SOREX

Activité

ACTIVITE					
	Cumul		Cumul		% de variation cumul montant
	juin-14	juin-13	juin-14	juin-13	
<i>Mandats et missions</i>					
<i>Acquisitions</i>	1	1	2 700 €	18 000 €	
<i>Cessions</i>	5	2	269 000 €	175 000 €	
<i>Autres SOREX - Nouveaux mandats</i>	1		60 000 €		
<i>Total activité</i>	8	7	331 700 €	193 000 €	72%

Exploitation

EXPLOITATION					
	Cumul		Cumul		% de variation cumul montant
	juin-14	juin-13	juin-14	juin-13	
<i>Cessions</i>	4	2	153 482 €	90 623 €	
<i>Autres</i>	1	1	31 570 €	100 000 €	
Total exploitation	5	3	185 052 €	190 623 ®	-3%

Portefeuille

NORD TRANSMISSION : 15 mandats pour un potentiel de 1 448 K€

SOREX IMMO : 17 mandats pour un potentiel de 826 K€

Perspectives

Objectif budgétaire 2014 :

NORD TRANSMISSION 725 K€

SOREX IMMO 170K€

Contribution au résultat consolidé au 30 juin 2014

La contribution du pôle intermédiation au résultat consolidé est de + 169 K€ contre + 201 K€ au 30 juin 2013.

5 - ACTIVITES DE CONSEIL - RESALLIANCE CONSEIL – GROUPE MAP

GROUPE MAP HOLDING

Le CA HT net retraité des interco du groupe se monte à 1 465.150 € pour le premier semestre 2014, contre 1 300 992 € pour le semestre comparable de l'année précédente, soit une hausse totale de 12.6 %.

	1er semestre 2014	1er semestre 2013	Variation
MAP	2 170 €	3 806 €	-43,0%
Market Audit	1 120.260 €	1 024 288 €	+9,4 %
Tous Terrains Associés	342.720 €	272 898 €	+25.6 %
Total	1 465 150 €	1 300 992 €	+12.6 %

MARKET AUDIT

Dans un contexte toujours extrêmement tendu, Market Audit enregistre une hausse de son CA de 9%. Nous abordons la fin de l'année avec un certain optimisme compte tenu de la demande des clients qui est très importante depuis le début du mois de septembre.

TOUS TERRAINS ASSOCIES

Tous Terrains Associés a fait progresser son chiffre d'affaire de manière significative, également en ce qui concerne les clients hors groupe.

Perspectives

Un important plan de réduction des coûts et de relance de l'activité a été mis en œuvre au cours du premier semestre, notamment afin de réduire significativement les charges du groupe. Ces mesures porteront leur effet partiellement au second semestre, et pleinement à compter de 2015.

6 - NORD FINANCEMENT - CAUTIONNEMENT MUTUEL (Société non consolidée)

ACTIVITE			
	Cumul		% de variation
	juin-14	juin-13	
Rdv Entreprises	191	198	-4%
Dossiers comités	38	39	-3%
Dossiers agréés	34	38	-11%
Concours versés	34	40	-15%
Concours versés (en montant)	5 053 770 €	5 903 887 €	-14%
Garantie Nord Financement	2 061 951 €	2 679 981 €	-23%
Taux de garantie moyen	40,8%	45,4%	-10%

L'activité commerciale demeure soutenue avec 191 entreprises rencontrées sur le premier semestre. 34 dossiers ont été agréés sur le premier semestre. Les décaissements sont en retrait par rapport à l'année dernière à 5 M€ illustrant le report de projets d'investissements mais aussi la vigueur de la concurrence sur les taux.

EXPLOITATION			
	Cumul		% de variation
	juin-14	juin-13	
Souscriptions appelées	108 072 €	134 778 €	-20%
Facturation des commissions	20 922 €	24 346 €	-14%
d'apport	17 422 €	19 846 €	-12%
d'ouverture de compte	3 500 €	4 500 €	-22%
Commissions de garantie	130 464 €	123 148 €	6%

<i>Frais de dossiers et d'ingénierie</i>	21 300 €	23 850 €	-11%
	Montant		% de variation
	juin-14	juin-13	
<i>Encours garantis sains</i>	29 997 366 €	31 120 463 €	-4%
<i>Encours garantis douteux</i>	1 208 257 €	1 807 928 €	-33%
<i>Encours garantis contentieux</i>	5 077 891 €	3 515 285 €	44%

Les encours globaux sont stables à 36,3 M€. En revanche, les encours contentieux sont en forte progression après un second semestre 2013 et un premier semestre 2014 marqué par une dégradation de la situation financière de plusieurs entreprises (qui ont été placées sous mandat ad'hoc ou en redressement judiciaire avec des perspectives réelles d'aboutir à des plans de continuation dans un certain nombre de cas).

Perspectives

A fin août 2014, le montant des dossiers agréés s'élevait à 12,2 M€ en progression par rapport à la même date 2013 (10,8 M€). A cette même date, le montant des dossiers versés était au même niveau qu'en 2013. A ce stade, nous pouvons espérer que l'activité 2014 se situera à des niveaux analogues à ceux de 2013.

Parallèlement, des actions volontaristes ont été engagées pour trouver des solutions optimales aux dossiers en situation difficile (avec notamment des recherches de rapprochement pour plusieurs dossiers).

PRINCIPAUX RISQUES – POLITIQUE EN MATIERE DE GESTION DES RISQUES

Le Groupe exerce son activité dans quatre pôles distincts d’activité : le capital-investissement, l’immobilier professionnel et d’habitation, l’intermédiation et le conseil. Il développe également une activité de cautionnement mutuel, non consolidé.

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

Risques liés aux activités du Groupe

Risques liés à la capacité d’investissement de la Société

La crise financière et la difficulté de trouver des partenaires financiers ou des banques prêteuses pourraient amener la Société à être confrontée au risque de devoir freiner son développement.

C’est pourquoi, le Conseil d’administration a autorisé le Directeur Général à lever 15 M€ par émissions d’obligations ordinaires, 12,3 M€ ont été souscrits à ce jour.

Parallèlement, 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. Ils tiennent compte des hypothèses de rotation d’actifs. Un comité financier qui se réunit trimestriellement et qui est composé des principaux dirigeants du Groupe, permet de suivre la situation de trésorerie et d’ajuster les objectifs d’investissement.

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

IRD Nord Pas-de-Calais exerce ses activités dans un environnement réglementé. Des modifications législatives et réglementaires sont susceptibles d’avoir un effet sur l’activité, les résultats et la situation financière de la Société ou des sociétés de son portefeuille.

La Direction juridique du Groupe suit de façon attentive les évolutions réglementaires et assure une veille sur les principales évolutions juridiques en discussion.

Une attention toute particulière sera portée en 2014 sur les conséquences des directives CRD4 (Nord Financement) et AIFM.

Risques inhérents à l’activité de Capital-Investissement

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

Compte tenu de la stratégie d’investissement du Groupe, consistant dans la prise de participations de type capital-amorce, capital-risque et capital-développement, ou à l’occasion de reprises d’entreprises, il ne peut être donné de garantie quant à l’évolution des multiples de valorisation, à la réalisation des objectifs d’investissement du Groupe, de cession des participations ou même de retour du capital investi, ou encore contre les pertes résultant d’un investissement réalisé par le Groupe.

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

Par ailleurs, les sociétés de Capital-Investissement du Groupe sont agréées par BPI France et le Fonds Régional de Garanties qui sont sollicitées au cas par cas, voire de façon globale dans le cadre de conventions pour certaines structures. Dans ce cadre, les interventions peuvent bénéficier d’une garantie des fonds engagés allant de 50 à 70 %. Les évolutions annoncées des conditions de garantie de BPI France pourraient conduire à des ajustements dans la politique d’investissement de façon à renforcer la division des risques.

Risques inhérents à l’activité d’acquisition de participations

Le Groupe dispose en interne de professionnels expérimentés dans les opérations de capital-investissement, mais il est, néanmoins, soumis aux risques inhérents à l'activité d'acquisition de participations dans d'autres sociétés : valorisation de la participation, conditions et modalités de financement de la participation, modification des conditions d'exploitation, contentieux ...

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

- sur les compétences des équipes du Groupe (financières, techniques et juridiques) avec également appel à des experts externes si besoin.
- sur des Pré-comités internes qui se réunissent de façon hebdomadaire, et qui ont pour objectifs de valider et/ou préciser les orientations, voire de contrôler le respect des préconisations des comités d'investissement (audit, plan de financement,...).
- sur des comités d'investissement auxquels sont associés des experts, sollicités ponctuellement sur les opérations, et des chefs d'entreprises, reconnus pour leurs compétences et leur expérience.

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

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

Durant leur détention dans les portefeuilles d'IRD Nord Pas-de-Calais, 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.

IRD Nord Pas-de-Calais applique les méthodes de valorisation préconisées par les associations professionnelles du capital-investissement.

L'application de ces méthodes et les valorisations retenues font l'objet d'un audit par les Commissaires aux comptes du Groupe. Des réunions fréquentes ont lieu entre les équipes d'investissement et les dirigeants des sociétés détenues en portefeuille pour évaluer les perspectives d'évolution des participations.

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

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

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

Risques liés à la détention de participations minoritaires

Dans le cadre de sa stratégie d'investissement et de ses prises de participations le Groupe privilégie le statut d'actionnaire minoritaire et met en place les mesures nécessaires pour protéger ses investissements et notamment prévoir leur liquidité à un horizon déterminé à travers un pacte d'associés prévoyant des engagements de sortie conjointe, clauses de rendez-vous ou de liquidité, date de négociation de sortie.

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

Risques inhérents à l'activité Immobilière

Risques liés aux acquisitions

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

- IRD Nord Pas-de-Calais pourrait surestimer le rendement attendu ou le potentiel d'accroissement de valeur des actifs ; toutefois la majorité des investissements immobiliers significatifs du Groupe sont réalisés sur la base d'engagements de location signés sur des durées longues. Les conditions de rendement locatif sont validées par des comités d'investissement, en fonction de la qualité de l'immeuble, de l'emplacement, de la solvabilité du locataire et de la nature du bail.

- les actifs acquis pourraient comporter des défauts cachés ; la présence dans les équipes du pôle immobilier d'ingénieurs du bâtiment, ainsi que l'intervention de la direction juridique du Groupe lors des études de projets, limitent ces risques ;

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

Risques liés à la construction

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

Risques liés à l'estimation de la valeur des actifs

Le portefeuille d'immeubles du Groupe est évalué semestriellement dans le cadre de l'arrêté des comptes par la méthode du rendement. En outre, de façon régulière, le Groupe fait procéder à des évaluations des principaux immeubles par des experts immobiliers externes au Groupe. Au minimum 2 évaluations indépendantes sont ainsi réalisées chaque année, ce qui permet à la fois de valider les valeurs retenues dans les comptes mais aussi les hypothèses, notamment de rendement, retenues lors des exercices semestriels de valorisation des actifs.

Les valorisations retenues reposent sur plusieurs hypothèses, en particulier le taux de rendement minimum attendu selon le type d'actif, le taux d'occupation et les niveaux des loyers actuels.

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

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

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

Au 31 décembre 2013, les 5 premiers locataires du Groupe (VILOGIA, NORPAC, GSR, CITE DES ECHANGES, LMCU) représentent 62.41 % des revenus locatifs générés par les actifs immobiliers d'entreprises du Groupe.

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

Le taux de vacances des immeubles du Groupe était de 3.10 % pour l'immobilier d'entreprises et de 9.84 % pour l'immobilier d'habitat au 31 décembre 2013.

La majorité des baux sont à une échéance postérieure à 2018 ; pour l'année 2019, les deux principales échéances concernent des baux fermes de 9 ans conclus en 2010 avec GSR et Cité des entreprises – actionnaires de l'IRD.

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

Risques liés à la sous-traitance

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

Risques liés aux évolutions réglementaires

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

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

Le Groupe a adopté une politique volontariste en matière de qualité de construction, en anticipant en particulier les obligations réglementaires en matière de consommation énergétique. Cette politique volontariste, adoptée pour toutes les

opérations de montant significatif, doit permettre de limiter les risques de dévalorisation des actifs, liée à l'entrée de cette nouvelle réglementation.

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. Son Directeur Général est secondé par un Directeur Général Adjoint, un Directeur Administratif et Financier et un Directeur Juridique. En outre, les différents métiers du Groupe sont dirigés par des professionnels expérimentés. Le comité de direction qui regroupe les directeurs opérationnels ainsi que les responsables fonctionnels se réunit de façon mensuelle. A cette occasion, sont examinés en particulier l'activité et les résultats des différentes activités du Groupe, le suivi des plans d'actions ainsi que tout sujet à caractère transversal en particulier concernant l'évolution de l'environnement du Groupe.

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

Risques liés aux faits exceptionnels et litiges

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

Risques de marché

Risque sur actions et de change

Le Groupe IRD privilégie des placements à garantie certaine du capital.

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

Risque de taux

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

Néanmoins, 29% de l'endettement du Groupe est indexé sur les livrets A ou LDD et ne peuvent pas faire l'objet de contrats de couverture de taux. La rémunération de ces emprunts demeure donc soumise aux aléas des marchés. Sur la base de la situation des taux au 31 décembre 2013 et des couvertures en place, une hausse moyenne de 100 points de base des taux d'intérêts au-delà de 1,001% (taux de l'Euribor 3 mois constaté au 31 décembre 2011) aurait un impact négatif sur le résultat net au 31 décembre 2013 de 333 K€.

Par ailleurs, rapporté au patrimoine réévalué, le ratio d'endettement net de la trésorerie est de 47,5 % au 31 décembre 2013 contre 54 % au 31 décembre 2012 et 51% au 31 décembre 2011, et la dette financière brute à +1 an rapportée au patrimoine réévalué ressort à 56 % au 31 décembre 2013 contre 65% au 31 décembre 2012 et 74 % au 31 décembre 2011.

Risque de liquidité

La situation de liquidité du Groupe et des différentes sociétés est examinée de façon trimestrielle, sur la base d'un plan de trésorerie annualisé. Cette analyse permet d'ajuster éventuellement la politique et les objectifs d'investissement, en fonction de l'évolution des marchés mais aussi des disponibilités du Groupe. Les principaux crédits dont bénéficie le Groupe 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.

Au 31 décembre 2013, l'endettement financier du Groupe s'élève à 90,7 M€ contre 102,3 M€ à fin 2012 et 106,4 M€ à fin 2011.

Par ailleurs, les échéances de dettes sont de 10.9 M€ en 2014 Les échéances seront financées majoritairement par les loyers perçus, le solde sur fonds propres et les résultats dégagés par l'activité.

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

Risques de contrepartie financière

Dans le cadre de ses opérations financières, notamment de couverture du risque de taux, IRD Nord Pas-de-Calais utilise des instruments dérivés.

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

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 notamment pour leurs immeubles d'exploitation ou de placement (assurances multirisques), de fraude et responsabilité civile.

TRANSACTION AVEC LES PARTIES LIEES

En 2011, l'IRD a reçu en compte courant 3M€ de la part d'un de ces actionnaires « la Chambre de Commerce et d'Industrie Grand Lille ». Ce compte courant est porteur d'intérêts au taux de 3.77% et a généré une charge d'intérêt de 51 K€ sur le 1er semestre 2014 contre 56 K€ à même époque sur l'année 2013.

Pour mémoire, le groupe IRD a conclu avec un autre actionnaire « le GIPEL » un accord portant sur deux comptes courants, l'un de 1.4M€ sur l'IRD en 2009 et l'autre sur sa filiale Avenir et Territoires pour 2M€ également en 2009. La charge d'intérêts de compte courant liée s'élève à 19 K€ sur le semestre contre 18 K€ sur le 1er semestre 2013.

Il existe par ailleurs une convention d'assistance opérationnelle entre la Société IRD, Batixis et « Entreprises et Cités – GSR », concernant la prestation de son Directeur Général et de monteur d'opération immobilière, rémunérée à hauteur de 138K€ sur 2014 contre 140K€ sur le 1er semestre 2013.

Enfin, l'IRD facture la sous-location de l'ensemble immobilier « Entreprises et Cités » aux sociétés GSR et Cité des échanges, filiales de l'actionnaire Résalliance SA. Cette sous-location a généré 964 K€ de chiffre d'affaires ce 1er semestre contre 927 K€ sur le 1er semestre 2013.

Au cours de l'année 2013, l'IRD a émis 8M€ d'obligations auprès de ces actionnaires GIPEL, Crédit Coopératif et CCI Grand Lille au taux de 4% sur une durée de 5 ans, ces obligations ont généré 160 K€ d'intérêts dans le comptes consolidés au 30/06/2014.

ATTESTATION DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

Je soussigné,

Monsieur Marc VERLY, Directeur Général de l'INSTITUT REGIONAL DE DEVELOPPEMENT DE LA REGION NORD PAS DE CALAIS, Société Anonyme au capital de 44.274.913,25 €, dont le siège social est situé à MARCQ EN BAROEUL (59700) – 40 rue Eugène Jacquet, inscrit au RCS de LILLE METROPOLE sous le numéro 456 504 877,

Atteste, à ma connaissance, que les comptes consolidés arrêtés au 30/06/2014 pour le semestre écoulé sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité ci-joint présente un tableau fidèle des évènements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice 2014, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Fait à LILLE,
Le 29 septembre 2014

Le Directeur Général
MARC VERLY



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

AEQUITAS Audit

9 rue Delesalle
ZAC du Pré Catelan
59110 La Madeleine

**Institut Régional de Développement de la région Nord
Pas-de-Calais SA**

**Rapport des commissaires aux comptes
sur l'information financière semestrielle 2014**

Période du 1er janvier 2014 au 30 juin 2014
Institut Régional de Développement de la région
Nord Pas-de-Calais SA
40 rue Eugène Jacquet - 59700 Marcq-en-Baroeul



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

AEQUITAS Audit

9 rue Delesalle
ZAC du Pré Catelan
59110 La Madeleine

Institut Régional de Développement de la région Nord Pas-de-Calais SA

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

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2014

Période du 1er janvier 2014 au 30 juin 2014

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

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

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés condensés de la société Institut Régional de Développement de la région Nord Pas-de-Calais SA, relatifs à la période du 1^{er} janvier 2014 au 30 juin 2014, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

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

I – Conclusion sur les comptes

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

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

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 3.1 des comptes semestriels consolidés condensés qui expose l'application à compter du 1er janvier 2014 des normes IFRS 10, IFRS 11 et IFRS 12 et leurs amendements, ainsi que des normes IAS 27 et 28 révisées.

II – Vérification spécifique

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

Marcq en Baroeul, le 29 septembre 2014

La Madeleine, le 29 septembre 2014

KPMG Audit Nord

AEQUITAS Audit

Patrick Lequent
Associé

Jean-François Darrousez
Associé