

in'li

Rapport du commissaire aux comptes
sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2019

MAZARS

SIEGE SOCIAL : 61, RUE HENRI REGNAULT - 92075 PARIS LA DÉFENSE CEDEX

TEL : +33 (0) 1 49 97 60 00 - FAX : +33 (0) 1 49 97 60 01

SOCIETE ANONYME D'EXPERTISE COMPTABLE ET DE COMMISSARIAT AUX COMPTES A
DIRECTOIRE ET CONSEIL DE SURVEILLANCE

CAPITAL DE 8 320 000 EUROS - RCS NANTERRE 784 824 153

in'li

Société anonyme au capital de 613 331 008,5 euros

Siège social : Tour Ariane, 5 place de la Pyramide - 92800 Puteaux

R.C.S : 602 052 359 NANTERRE

**Rapport du commissaire aux comptes
sur les comptes annuels**

Exercice clos le 31 décembre 2019

IN'LI

*Rapport d'audit sur les
comptes annuels*

*Exercice clos le
31 décembre 2019*

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

A l'Assemblée Générale de la société in'li,

I - Opinion sur les comptes annuels

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société in'li relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par le directoire le 30 mars 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

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

II - Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

IN'LI

Rapport d'audit sur les
comptes annuels

Exercice clos le
31 décembre 2019

Indépendance

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

III - Justification des appréciations – Points clés de l'audit

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

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

<i>Evaluation et risque de perte de valeur du patrimoine immobilier</i> (Note 4.4.1 « Actifs immobilisés »)

Risque identifié :

- Les immobilisations corporelles représentent une valeur nette comptable de 3 299,1 millions d'euros au 31 décembre 2019, soit 95,3% de l'actif de la société. Ces immobilisations corporelles sont principalement constituées de biens immobiliers constituant des immeubles de placement.
- Les actifs immobiliers sont comptabilisés au coût d'acquisition diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur, ces dernières étant déterminées à partir de la juste valeur des actifs. Dans le cadre de la mise en œuvre de la stratégie d'in'li nécessitant une démarche de notation auprès d'agences en vue du financement de la production de nouveaux logements intermédiaires, l'ensemble du patrimoine d'in'li a fait l'objet d'une valorisation par le Crédit Foncier Immobilier Expertise.
- La valorisation du portefeuille immobilier est un exercice d'estimation. Notamment, l'expert immobilier tient compte, dans le cadre de l'évaluation des immeubles de placement, d'informations spécifiques relatives aux actifs immobiliers expertisés.
- L'évaluation du portefeuille immobilier peut donner lieu, le cas échéant, à la constatation d'une dépréciation si la valeur d'inventaire des actifs immobiliers estimée est sensiblement inférieure à leur valeur nette comptable.

IN'LI

*Rapport d'audit sur les
comptes annuels*

*Exercice clos le
31 décembre 2019*

Nous avons considéré l'évaluation et le risque de perte de valeur du patrimoine immobilier comme un point clé de notre audit en raison du caractère significatif de ce poste au regard des comptes annuels, du degré de jugement et d'estimation important relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées et du caractère potentiellement significatif de la sensibilité de la juste valeur des actifs immobiliers à ces hypothèses.

Réponse d'audit apportée

Dans ce cadre, nos travaux ont notamment consisté à :

- Prendre connaissance du processus mis en place par la direction pour l'évaluation du patrimoine immobilier de la société ;
- Apprécier, sur la base de la lettre de mission de l'expert immobilier, les qualifications, certifications et indépendance de l'expert immobilier ;
- Apprécier le périmètre expertisé par l'Expert Immobilier, en lien avec les modalités présentées dans les annexes aux comptes annuels ;
- Obtenir les rapports externes d'expertise immobilière et, sur la base de sondages, effectuer l'examen critique des méthodes d'évaluations utilisées au regard des méthodes généralement retenues pour expertiser des immeubles de logements, et des paramètres spécifiques aux actifs immobiliers expertisés ;
- Comparer la juste valeur des actifs immobiliers et leur valeur nette comptable, et apprécier, le cas échéant, le caractère suffisant des dépréciations comptabilisées au titre des pertes de valeur confirmées ;
- Mener des entretiens avec la direction afin de rationaliser les valeurs d'expertise des actifs présentant les variations les plus significatives ou atypiques ;
- Analyser les résultats des cessions d'actifs immobiliers intervenues sur l'exercice pour corroborer a posteriori l'absence d'indices de pertes de valeur ;
- Vérifier le caractère approprié des informations présentées dans les annexes aux comptes annuels.

IV – Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

IN'LI

Rapport d'audit sur les
comptes annuels

Exercice clos le
31 décembre 2019

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Directoire arrêté le 30 mars 2020 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêté des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du code de commerce.

Nous attestons que la déclaration de performance extra-financière prévue par l'article L.225-102-1 du code de commerce figure dans le rapport de gestion, étant précisé que, conformément aux dispositions de l'article L.823-10 de ce code, les informations contenues dans cette déclaration n'ont pas fait l'objet de notre part de vérifications de sincérité ou de concordance avec les comptes annuels et doivent faire l'objet d'un rapport par un organisme tiers indépendant.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L. 225-37-4 du code de commerce.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société in'li par l'Assemblée Générale du 11 juin 2015.

IN'LI

*Rapport d'audit sur les
comptes annuels*

*Exercice clos le
31 décembre 2019*

Au 31 décembre 2019, le cabinet MAZARS était dans la 5^{ème} année de sa mission sans interruption, dont une année depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

V - Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Directoire.

VI - Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Objectif et démarche d'audit

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

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

IN'LI

Rapport d'audit sur les
comptes annuels

Exercice clos le
31 décembre 2019

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

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

Rapport au comité d'audit

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

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

IN'LI

*Rapport d'audit sur les
comptes annuels*


*Exercice clos le
31 décembre 2019*

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

Fait à Paris La Défense, le 25 mai 2020

Le Commissaire aux comptes

M A Z A R S



SAÏD BENHAYOUNE

JOHANNA DARMON

4.1 ÉTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2019

4.1.1 BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2019

ACTIF

Rubriques	Notes	Montant Brut	Amortissements	31/12/2019	31/12/2018
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES					
Frais d'établissement	4.4.1	255 546	255 546		
Frais de recherche et développement					
Concessions, brevets et droits similaires	4.4.1	2 153 084	1 543 787	609 297	1 066 103
Fonds commercial	4.4.1	1		1	283 331
Autres	4.4.1	9 448 213	3 594 721	5 853 492	6 528 121
Immobilisations incorporelles en cours	4.4.1	1 447 102		1 447 102	20 932
Avances et acomptes					
IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Terrains	4.4.1	773 312 172	2 649 932	770 662 240	710 591 672
Constructions	4.4.1	2 935 551 239	1 058 598 927	1 876 952 311	1 795 244 791
Installations techniques, matériel, outillage	4.4.1	26 385 248	26 303 894	81 355	90 837
Autres	4.4.1	15 747 725	6 157 778	9 589 947	10 093 156
Immobilisations corporelles en cours	4.4.1	641 821 201		641 821 201	418 079 280
Avances et acomptes					121 145
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES					
Participations par mise en équivalence					
Autres participations	4.4.2	145 525 137		145 525 137	145 525 137
Créances rattachées à des participations	4.4.2	81 933		81 933	1 097 283
Titres immobilisés de l'activité portefeuille					
Autres titres immobilisés	4.4.2	4 151 940		4 151 940	26 940
Prêts	4.4.2	15		15	15
Autres immobilisations financières	4.4.2	4 029 673		4 029 673	4 253 912
Actif immobilisé		4 559 910 229	1 099 104 586	3 460 805 643	3 093 022 654
STOCKS ET EN-COURS					
Matières premières, approvisionnements	4.4.3	12 814 770	7 108 268	5 706 502	5 705 633
En-cours de production de biens	4.4.3	11 946 626		11 946 626	6 980 505
En-cours de production de services					
Avances et acomptes versés sur commandes		754 896		754 896	2 742 364
CRÉANCES					
Créances clients et comptes rattachés	4.4.4	93 356 807	22 394 298	70 962 510	61 530 599
Autres	4.4.5	16 239 902	125 138	16 114 764	30 691 759
VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT					
Actions propres					
Autres titres	4.4.6	96 893 317	43 826	96 849 491	58 623 834
Instruments de trésorerie					
Disponibilités	4.4.6	378 409 215		378 409 215	321 514 546
Charges constatées d'avance	4.4.7	3 026 222		3 026 222	3 078 940
Actif circulant		613 441 754	29 671 529	583 770 225	490 868 179
Charges à répartir sur plusieurs exercices					
Primes de remboursement des emprunts	4.4.8	1 472 500		1 472 500	
Écart de conversion actif					
TOTAL GÉNÉRAL		5 174 824 484	1 128 776 115	4 046 048 369	3 583 890 833

PASSIF

Rubriques	Notes	31/12/2019	31/12/2018
Capital	4.4.9	613 331 009	613 331 009
Primes d'émission, de fusion, d'apport	4.4.9	573 103 808	573 191 708
Écarts de réévaluation			
Réserve légale	4.4.9	61 333 100	33 007 689
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées	4.4.9	4 582 904	4 582 904
Autres réserves	4.4.9	422 248 939	422 248 939
Report à nouveau	4.4.9	15 872 970	7 000 000
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	4.4.9	63 340 536	45 376 127
Subventions d'investissement		42 850 061	46 468 109
Provisions réglementées		92 755	92 755
Capitaux propres		1 796 756 082	1 745 299 240
Provisions pour risques	4.4.10	2 864 701	1 393 277
Provisions pour charges	4.4.10	29 984 120	32 667 193
Provisions pour risques et charges		32 848 821	34 060 470
DETTES FINANCIÈRES			
Autres emprunts obligataires	4.4.11	500 000 000	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	4.4.11	1 482 273 578	1 632 115 745
Emprunts et dettes financières divers	4.4.11	33 760 498	34 029 697
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	4.4.12	28 562 318	35 551 373
DETTES D'EXPLOITATION			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4.4.12	24 826 025	25 996 092
Dettes fiscales et sociales	4.4.12	32 672 677	25 087 433
DETTES DIVERSES			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	4.4.12	21 687 291	25 252 916
Autres dettes	4.4.12	74 178 598	7 964 279
Produits constatés d'avance	4.4.13	18 482 482	18 533 586
Dettes		2 216 443 467	1 804 531 122
Écarts de conversion passif			
TOTAL GÉNÉRAL		4 046 048 369	3 583 890 833
Résultat de l'exercice en centimes		63 340 536,32	
Total bilan en centimes		4 046 048 368,94	

1

2

3

4

5

4.1.2 COMPTE DE RÉSULTAT

Rubriques	Notes	31/12/2019	31/12/2018
Ventes de marchandises			
Production vendue de biens			
Production vendue de services		387 177 249	352 016 084
♦ dont acomptes charges locatives : 2018 = 57 201 165 €/2019 = 87 235 138 €			
Chiffre d'affaires net	4.5.2	387 177 249	352 016 084
Production stockée, immobilisée		4 966 989	- 2 823 566
Subventions d'exploitation		38 521	12 349
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges	4.5.4	2 815 486	1 492 028
Autres produits		8 233 310	4 071 255
Produits d'exploitation		403 231 555	354 768 150
Achats de matières premières, autres approvisionnements			
Variation de stock matières premières			
Autres achats et charges externes		155 301 272	119 380 522
Impôts, taxes et versements assimilés		54 087 204	51 687 606
Salaires et traitements		29 922 111	27 585 464
Charges sociales		16 331 692	14 157 693
DOTATIONS D'EXPLOITATION			
Sur immobilisations : dotations aux amortissements, provisions pour dépréciation	4.5.3	85 067 923	78 387 588
Sur immobilisations : dotations aux provisions			
Sur actif circulant : dotations aux provisions	4.5.3	2 737 349	1 509 981
Dotations aux provisions pour risques et charges	4.5.3	1 547 123	1 876 428
Autres charges		7 887 659	3 796 274
Charges d'exploitation		352 882 333	298 381 556
Résultat d'exploitation		50 349 222	56 386 594
Produits financiers de participations			
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		62 308	1 072 237
Autres intérêts et produits assimilés		875 232	15 787 999
Reprises sur provisions et transferts de charges			
Différences positives de change			
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		69 365	35 246
Produits financiers		1 006 905	16 895 482
Dotations financières aux amortissements et provisions		121 326	
Intérêts et charges assimilées		31 731 636	27 211 847
Différences négatives de change		75 524	195 113
Charges sur cessions de valeurs mobilières de placement			
Charges financières		31 928 485	27 406 960
Résultat financier	4.5.5	- 30 921 580	- 10 511 478
Résultat courant avant impôts		19 427 642	45 875 116
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		1 931 848	976 193
Produits exceptionnels sur opérations en capital		123 579 898	72 279 830
Reprises sur provisions et transferts de charges		3 405	183 519
Produits exceptionnels		125 515 151	73 439 542
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		6 246 139	2 771 185
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		41 392 669	46 046 650
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		60 000	90 200
Charges exceptionnelles		47 698 807	48 908 035
Résultat exceptionnel	4.5.6	77 816 344	24 531 507
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise			
Impôts sur les bénéfices	4.5.7	33 903 451	25 030 496
Total des produits		529 753 612	445 103 174
Total des charges		466 413 076	399 727 047
Résultat		63 340 536	45 376 127

4.1.3 TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

Rubriques (en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Résultat net	63 341	45 376
Amortissements et dépréciation actif	85 147	78 387
Provisions risques et charges et prov réglementées	- 1 211	289
Reprises de subventions	- 3 660	- 3 912
Plus ou moins values de cessions d'actifs immobilisés nettes d'IS	- 51 592	- 12 996
Plus ou moins values de cessions de titres immobilisés		- 2 557
Elimination des bonis de fusions		- 14 921
Marge brute d'autofinancement	92 025	89 665
Stocks et en cours	- 4 969	7 833
Créances et comptes de régul	5 195	- 28 299
Dettes et comptes de régul	61	41 512
Flux net de trésorerie généré par l'activité opérationnelle	92 312	110 711
OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT		
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	- 1 429	- 7 385
Acquisitions d'immobilisations corporelles	- 492 842	- 335 806
Acquisitions de titres	- 4 125	- 7
Versements de prêts	- 286	- 306
Total acquisitions d'immobilisations	- 498 682	- 343 504
Cessions d'immobilisations corporelles et incorp.	94 385	24 023
Cessions de titres		37 559
Remboursements de prêts	1 525	200
Total cessions d'immobilisations	95 910	61 782
Incidences des opérations de fusion		16 431
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	- 402 772	- 265 293
OPÉRATIONS DE FINANCEMENT		
Dividendes versés	- 8 133	- 12 722
Augmentations de capital et primes d'émission		74 509
Emissions d'emprunts	634 470	446 725
Remboursements d'emprunts	- 268 382	- 116 036
Subventions d'investissements reçus	379	932
Avances reçues/remboursées	65 000	
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	423 334	393 408
<i>Variation nette de trésorerie</i>	<i>112 874</i>	<i>238 826</i>
Trésorerie d'ouverture	362 385	123 559
Trésorerie de clôture	475 259	362 385

1

2

3

4

5

4.2 PRINCIPES GÉNÉRAUX

Les états financiers ont été établis en conformité avec le règlement de l'Autorité des normes comptables N° 2016-7 et suivants.

Les conventions générales comptables ont été appliquées en conformité avec le Plan Comptable Général, dans le respect du principe de prudence, et suivant les hypothèses de base suivantes :

- ◆ continuité de l'exploitation ;
- ◆ indépendance des exercices ;
- ◆ permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

Seules sont exprimées les informations significatives.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques, à l'exception des apports enregistrés lors de la fusion absorption par l'OGIF de trente-quatre sociétés anonymes immobilières entre 1973 et 1975, des apports en nature consentis par la SIF DU LOGIS MODERNE à l'OGIF en 1998 et 1999, des apports enregistrés lors de la fusion-absorption de la SICB en 2007 et de cinq SCI situées dans l'Oise en 2010, des apports enregistrés lors de la fusion-absorption de la SLP en 2016 et des apports enregistrés lors de la fusion-absorption de la SCI Ruisseau des Gains en 2018.

4.3 FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE ET ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

4.3.1 AFFECTATION DU RÉSULTAT 2018 ET DISTRIBUTION DU DIVIDENDE

Conformément à la décision de l'assemblée générale du 20 juin 2019, le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2018 d'un montant de 45 376 127 € est affecté à la réserve

légale à hauteur de 28 325 411 € et en distribution de dividendes à hauteur de 8 177 747 €, soit un dividende de 0,02 € par action.

4.3.2 CESSIONS D'IMMOBILISATIONS

Au cours de l'exercice 2019, les cessions d'immobilisations concernent 653 logements :

- ◆ 2 opérations vendues en bloc représentant 563 logements :
 - PONTAULT-COMBAULT - 414 logements cédés à SEQUENS pour un montant de 38 000 K€,
 - ROISSY EN BRIE - 149 logements cédés à I3F Seine et Marne pour un montant de 17 000 K€ ;
- ◆ 90 logements en diffus pour un montant de 23 834 K€.

Elles concernent également :

- ◆ 2 immeubles de bureaux à Levallois-Perret (ancien siège social d'in'li) pour 37 457 K€ ;
- ◆ divers terrains et parkings pour un montant de 3 629 K€.

Ces cessions ont dégagé une plus-value avant impôt de 81 283 K€.

4.3.3 LIVRAISONS ET ACQUISITIONS D'IMMOBILISATIONS

20 opérations neuves pour un total de 679 logements ont été achevées en 2019. Les coûts de construction immobilisés de ces opérations et les terrains représentent 201 365 K€. 18 opérations ont été acquises en VEFA et 2 opérations en maîtrise d'ouvrage. Elles sont situées à :

- ◆ ISSY-LES-MOULINEAUX : 18 logements ;
- ◆ MONTREUIL – rue E. Vaillant : 25 logements ;
- ◆ IVRY-SUR-SEINE – rue JJ. Rousseau : 25 logements en VEFA ;
- ◆ PARIS 13^e – Edison : 8 logements en VEFA ;
- ◆ PARIS 13^e – quai d'Ivry : 86 logements en VEFA ;
- ◆ COURBEVOIE – mission Marchand : 85 logements en VEFA ;
- ◆ SURESNES – rue de la République : 61 logements en VEFA ;
- ◆ DEUIL-LA-BARRE – rue G. Desailly : 7 logements en VEFA ;
- ◆ VIROFLAY – rue A. Petit : 14 logements en VEFA ;
- ◆ CLAMART – Pavé Blanc : 36 logements en VEFA ;

- ◆ GIF-SUR-YVETTE – ZAC du Moulon : 65 logements en VEFA ;
- ◆ PARIS 17^e – ZAC des Batignolles : 88 logements en VEFA ;
- ◆ CORBEIL-ESSONNES – rue Saint-Spire : 46 logements en VEFA ;
- ◆ ANTONY – av. A. Pujaud : 36 logements en VEFA ;
- ◆ ROSNY-SOUS-BOIS – rue Jean-Jaurès : 10 logements en VEFA ;
- ◆ CLICHY – rue G. Boiseau : 5 logements en VEFA ;
- ◆ NANTERRE : 25 logements en VEFA ;
- ◆ COLOMBES – rue de l'Europe : 7 logements en VEFA ;
- ◆ SAINT-MICHEL-SUR-ORGE – rue Gambetta : 25 logements en VEFA ;
- ◆ COLOMBES – av. de l'Agent-Sarre : 7 logements en VEFA.

À cela s'ajoute 17 logements situés à Paris mis à l'habitation dans le cadre d'un bail emphytéotique, soit un total de 696 logements.

4.3.4 NOTATION FINANCIÈRE

Dans le cadre de son projet de développement du logement intermédiaire en zones tendues en Île-de-France qui vise à produire 80 000 logements d'ici 10 ans, in'li a entrepris une démarche de notation financière.

Le 22 mai 2019, Standard & Poor's Global Ratings a attribué la note « BBB+ » assortie d'une perspective positive. En novembre 2019, in'li a vu sa notation par S&P Global Ratings réévaluée suite à la communication financière d'Action Logement (ALG) et d'Action Logement Immobilier (ALI),

l'actionnaire principal d'in'li. L'agence de notation a révisé la note d'in'li, passant de BBB+ perspective positive à la note A- assortie d'une perspective stable.

Il est à noter qu'in'li a vu sa notation par S&P Global Ratings de nouveau réévaluée passant de A- à A avec une perspective stable en janvier 2020. Cette nouvelle notation fait d'in'li la foncière européenne la mieux notée par S&P Global Ratings.

4.3.5 FINANCEMENTS

À la suite de sa notation financière inaugurale « BBB+ », in'li a procédé à sa première émission obligataire publique de 500 M€. Une obligation d'une valeur nominale de 500 M€ a été émise pour une durée de 10 ans et à un taux de 1,125 %.

L'opération a été arrangée par Crédit Agricole *Corporate and Investment Bank* et Société Générale en tant que Coordinateurs Globaux et Chefs de Files ainsi que HSBC et Natixis en tant que Chefs de File.

Le règlement livraison et l'admission aux négociations des obligations sur Euronext Paris sont intervenus le 2 juillet 2019.

Par ailleurs, in'li a signé en fin d'année 2019 un accord de financement avec la Banque européenne d'investissement (BEI) pour un montant de 250 M€.

1

2

3

4

5

4.3.6 OPÉRATIONS ANRU

Deux opérations de renouvellement urbain sont toujours en cours et concernent les sites de Epinay 04 et Saint-Denis 01.

En 2019 une parcelle de terrain à Epinay a été vendue à la société Minerve. Les coûts de démolition enregistrés en charge à ce titre s'élèvent à 292 K€. Cette vente a dégagé une plus-value de 1 109 K€.

Les coûts de démolition et d'aménagement des terrains vendus sont calculés sur la base du budget de l'ANRU.

Provision pour charges « ANRU »

Les provisions pour charges ANRU ont été déterminées sur la base des bilans de démolitions annexés aux conventions ANRU en vigueur à la clôture de l'exercice.

Ces provisions correspondent à la quote-part des charges prévues qui ne sont pas financées par l'ANRU.

4.3.7 COVID-19

La crise sanitaire de l'épidémie de Covid-19 n'a pas d'impact sur les comptes 2019. Elle ne remet pas en cause la valorisation des actifs et passifs tels que mentionnés dans les comptes, ni le chiffre d'affaires.

La Société n'a pas identifié de risque de continuité de l'exploitation à cette date.

4.4 NOTES SUR LE BILAN

4.4.1 ACTIFS IMMOBILISÉS

Actifs immobilisés incorporels

Un actif incorporel est un élément non monétaire sans substance physique qui doit à la fois être identifiable et contrôlé par l'entreprise du fait d'événements passés et porteurs d'avantages économiques futurs. Il est identifiable s'il est séparable de l'entité acquise ou s'il résulte de droits légaux ou contractuels.

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition, frais compris. Elles sont amorties selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité prévue.

Les immobilisations incorporelles comprennent principalement au 31 décembre 2019 :

Immobilisations incorporelles	Valeur brute	Valeur nette	Durée d'amortissement
Frais établissement	255 546		1 an
Logiciels, licences et développements informatiques	3 479 585	1 343 496	3 à 5 ans
Usufruits ⁽¹⁾	5 558 719	5 119 294	durée usufruit
Autres immobilisations incorporelles	2 562 994		3 à 5 ans
Immobilisations incorporelles en cours	1 447 102	1 447 102	
TOTAL	13 303 946	7 909 892	

(1) Correspond à :

- l'usufruit sur une opération de 35 maisons située à Saint Cyr et livrée en 2018 ;
- l'usufruit sur 6 logements d'une opération en comportant 12 située à Rueil-Malmaison et livrée en 2015.

Actifs immobilisés – Baux à construction et baux emphytéotiques

Un bail à construction est un contrat par lequel le propriétaire cède l'usage du terrain à un preneur qui s'engage en contrepartie à édifier des constructions sur le terrain du bailleur et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail.

Durant la durée du bail, in'li dispose d'un droit réel, librement cessible. À l'expiration du bail, la propriété des constructions revient au bailleur.

Les immeubles sur sol d'autrui sont ventilés par composant selon les mêmes règles que les immeubles en pleine propriété, à l'exception de la structure qui est amortie selon la durée du bail à construction.

Les baux immobilisés sont les suivants :

Communes	Nb de logement	Date de début	Date de fin	Durée	Durée résiduelle
Pantin	68	01/09/1988	31/08/2058	70 ans	39 ans
Boulogne-Billancourt	38	29/06/1987	28/06/2039	52 ans	20 ans
Égly	178	08/07/1966	01/07/2036	70 ans	17 ans
Saint-Denis	100	28/10/1959	27/10/2057	99 ans	38 ans
Sceaux	33	25/01/1984	24/01/2049	65 ans	29 ans
Ablon-sur-Seine	18	12/11/1987	11/11/2057	70 ans	38 ans
Neuilly-sur-Seine	35	26/04/2013	25/04/2048	35 ans	29 ans
Levallois-Perret	24	13/12/1985	12/12/2025	40 ans	6 ans
Sceaux	Bureaux	25/01/1984	24/01/2049	65 ans	29 ans

Actifs immobilisés – immeubles de rapport

Les immeubles de rapport se définissent comme des biens immobiliers détenus pour en retirer des loyers.

Les terrains sont évalués à leur coût d'achat majoré de leurs frais d'acquisition. Pour les VEFA, la valeur du terrain est déterminée sur la base d'une grille de prix selon la commune.

Les constructions sont évaluées à leur prix de revient majoré des frais de notaire et d'enregistrement ou à leur valeur d'apport. Elles sont ventilées par composants. La ventilation utilisée correspond aux recommandations et aux travaux du CSTB sur les ESH.

Les travaux de réhabilitation et de renouvellements des composants entraînent la sortie comptable des composants initialement immobilisés.

Amortissements des constructions

Pour les constructions neuves, les dépenses sont ventilées selon les coûts réels lorsqu'ils peuvent être déterminés. Dans le cas contraire, notamment pour les VEFA et l'acquisition de patrimoine ancien, les coûts sont répartis sur la base de la table CSTB ci-après.

Composants	Durée d'amortissement	Clés de répartition logement collectif	Clés de répartition logement individuel
Ascenseur	15 ans	2,80 %	
Chauffage collectif	25 ans	3,20 %	
Chauffage individuel	15 ans	3,20 %	3,20 %
Menuiseries extérieures	25 ans	3,30 %	5,40 %
Étanchéité	15 ans	1,10 %	
Ravalement	15 ans	2,10 %	2,70 %
Électricité	25 ans	5,20 %	4,20 %
Plomberie	25 ans	4,60 %	3,70 %
Structure	50 ans	solde	solde

Les travaux de reconstruction et d'amélioration des VRD ainsi que les travaux de résidentialisation et d'aménagement des espaces extérieurs sont immobilisés sous le composant « espaces extérieurs ». La durée d'amortissement est de 20 ans.

Les plans d'amortissement des constructions provenant des fusions intervenues au cours des exercices précédents n'ont pas été modifiés. En conséquence, la durée d'amortissement du composant structure est comprise entre 40 et 60 ans. Pour les nouvelles immobilisations, cette durée est de 50 ans.

Valorisations des immeubles de placement

Le patrimoine immobilier d'in'li fait l'objet d'une évaluation par des experts immobiliers indépendants une fois par an.

Les missions d'expertises immobilières ont été confiées à Crédit Foncier Expertise.

Dans ce cadre, l'expert recherche la valeur vénale (*market value*) de chaque actif à une date donnée. La valeur vénale est le prix le plus probable qui peut être obtenu à la date d'évaluation sur le marché, dans des conditions raisonnables.

Le patrimoine a été évalué à la date du 31 décembre 2019 en fonction de 3 hypothèses. Selon les hypothèses, la valorisation hors droits est :

- ◆ hypothèse 1 = « vente en bloc », en poursuite d'usage compte tenu de l'état d'occupation : 8 334 M€ ;

- ◆ hypothèse 2 = « vente par lot », en poursuite d'usage compte tenu de l'état d'occupation : 9 273 M€ ;
- ◆ hypothèse 3 = « vente par lot », supposé loué à la valeur locative de marché : 10 740 M€.

Provision pour dépréciations des immeubles de placement

In'li procède à des tests de dépréciation en comparant la valeur nette comptable des immeubles de chaque opération aux expertises réalisées par Crédit Foncier Expertise.

Lorsque pour une opération, il existe un écart défavorable entre la valeur d'expertise (hors droits) et la valeur nette comptable (après prise en compte des subventions d'investissement) présentant un caractère à la fois significatif et durable une dépréciation est comptabilisée à hauteur de la différence entre la valeur d'expertise et la valeur nette comptable, nette des subventions d'investissement.

Autres immobilisations corporelles

Les autres immobilisations corporelles sont amorties selon le mode linéaire, elles comprennent :

Autres immobilisations corporelles	Durée d'amortissement
Installations techniques	10 et 20 ans
Matériel et outillage	5 ans
Agencements et aménagements	10 ans
Matériel de transport	5 ans
Matériel de bureau et informatique	5 ans
Mobilier de bureau	5 ans

Les plans d'amortissement des sociétés absorbées étant maintenus, ces durées peuvent être dans certains cas différentes.

Tableau de variation des immobilisations incorporelles et corporelles

(en euros)	12/2018	Acquisitions et dotations	Cessions et reprises	Reclassements	12/2019
Immobilisations incorporelles brutes	12 131 069	4 583		- 278 808	11 856 844
Terrains	713 219 704		- 14 324 601	74 417 070	773 312 172
Constructions locatives	2 636 007 478	1 228 840	- 51 592 115	189 471 978	2 775 116 181
Travaux d'amélioration	129 803 392		- 557 456		129 245 936
Baux à construction	30 884 016			305 107	31 189 123
Immobilisations corporelles divers ⁽¹⁾	41 802 494	879 124	- 831 975	283 330	42 132 973
Immobilisations incorporelles en cours	20 932	1 426 169			1 447 102
Immobilisations corporelles en cours	418 079 279	493 484 999		- 269 743 078	641 821 200
Avances et acpt sur immobilisations	121 145			- 121 145	
TOTAL IMMOBILISATIONS VALEURS BRUTES	3 982 069 510	497 023 715	- 67 306 147	- 5 665 546	4 406 121 531
Amt/prov. immobilisations incorporelles	- 4 253 518	- 1 140 539			- 5 394 054
Amt/prov. constructions locatives	- 870 225 405	- 81 264 892	24 805 566		- 926 684 733
Amt/prov. travaux d'amélioration	- 123 876 636	- 356 606	542 182		- 123 691 060
Amt/prov. Baux à construction	- 9 976 082	- 896 984			- 10 873 066
Amt/prov. immobilisations corporelles divers	- 31 618 501	- 1 408 902	565 731		- 32 461 672
Amt/prov. immobilisations corporelles en cours					
TOTAL AMORTISSEMENTS ET PROV.	- 1 039 950 142	- 85 067 923	25 913 479		- 1 099 104 585
IMMOBILISATIONS NETTES	2 942 119 368	411 955 792	- 41 392 668	- 5 665 546	3 307 016 946

(1) Comprend des malis de fusion pour 5 807 K€.

La variation des immobilisations brutes s'élève à 424 052 K€. Elle provient principalement de l'augmentation des constructions locatives (139 109 K€) et des terrains (60 092 K€) suite aux acquisitions réalisées au cours de l'exercice. Les immobilisations corporelles en cours progressent de 223 742 K€ en raison de notre politique de développement.

Les sorties d'immobilisations correspondent aux cessions de logements mentionnées au point 4.3.2 des états financiers et aux remplacements de composants.

4.4.2 IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Les immobilisations financières sont évaluées à leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport. En cas de besoin, une provision pour dépréciation est comptabilisée.

Au cours de l'exercice in'li a pris une participation à hauteur de 37,99% au fonds d'investissement Terrae Optimaë, représentant un montant de 4 125 K€.

Les immobilisations financières sont principalement composées de titres de participations, de créances rattachées à des participations et de dépôts de garantie.

(en euros)	12/2018	Augmentation	Diminution	Reclassement	12/2019
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES NETTES	150 903 287	4 411 400	- 1 525 988		153 788 698
Titres de participation	145 525 137				145 525 137
Autres créances et prêts rattachés à des participations ⁽¹⁾	1 097 283		- 1 015 349		81 933
Autres titres immobilisés ⁽²⁾	26 940	4 125 000			4 151 940
Autres immobilisations financières brutes ⁽³⁾	4 253 927	286 400	- 510 639		4 029 688
Dépréciations					
– sur titres de participation					
– sur autres immobilisations financières brutes					

(1) Ce poste enregistre le solde du fonds de roulement versé au GIE ASTRIMMO.

(2) L'augmentation de ce poste correspond à la souscription au fonds d'investissement Terrae Optimaë.

(3) Ce poste enregistre notamment les fonds de roulement versés aux syndicats (2 556 K€) et un dépôt de garantie pour les locaux de la tour Ariane (838 K€).

4.4.3 STOCKS ET EN-COURS

Les immeubles relatifs à des opérations de promotion immobilière et les terrains sont inscrits en stocks pour leur coût d'acquisition. Si un indice de perte de valeur apparaît par rapport à la valeur de revente future, une dépréciation est comptabilisée sur la base de la différence entre ces deux montants.

Les stocks de terrains correspondent à :

- Plusieurs parcelles à Chatou représentant un total de 13 750 m² et valorisées à 701 209 € et une parcelle à Cannes valorisée à 300 € ;

- Plusieurs parcelles à Domont représentant un total de 868 720 m² et valorisées à 11 730 605 € et des parcelles à Moisselles pour 27 241 m² valorisées à 381 787 €. Elles sont provisionnées respectivement à hauteur de 6 751 996 € et 355 969 €.

Les stocks de promotion correspondent principalement à une opération de promotion immobilière en cours située à Paris 17^e pour un montant de 10 261 124 €. La livraison de ce programme qui a débuté en 2017 est prévue en 2020. Huit autres opérations de promotion sont en cours pour un total de 1 685 501 €.

(en euros)	12/2018	Augmentation	Diminution	Reclassements	12/2019
STOCKS	12 686 138	4 966 989			17 653 128
Stocks terrains	12 813 901	869			12 814 770
Dépréciation des stocks terrains	- 7 108 268				- 7 108 268
Stocks promotion	6 980 505	4 966 120			11 946 625
Dépréciation des autres stocks					

4.4.4 CRÉANCES CLIENTS LOCATAIRES ET AUTRES

Les créances sont comptabilisées pour leur valeur nominale.

Les créances clients locataires comprennent :

- ◆ les loyers et les charges locatives non réglés au 31 décembre 2019 (57 031 K€) ;
- ◆ les régularisations de charges locatives non encore facturées correspondant à la différence entre les acomptes de charges appelés et les dépenses réelles définitives (19 607 K€).

Les autres créances clients comprennent principalement :

- ◆ le solde restant dû sur la vente en VEFA de l'opération de promotion à Saint Cyr (294 K€) conclue en 2016 et de l'opération de Paris 17^e - Jean Leclair (16 103 K€).

(en euros)	12/2019	12/2018	Variation
CRÉANCES CLIENTS NETTES	70 962 510	61 530 599	9 431 910
Créances clients locataires présents	30 143 442	31 316 478	- 1 173 036
Créances clients locataires partis	26 861 790	25 851 527	1 010 263
Créances clients locataires gestion déléguée	26 071	47 876	- 21 805
Charges locatives à régulariser	19 606 977	6 039 766	13 567 211
Créances clients locataires brutes	76 638 280	63 255 647	13 382 633
Dépréciation créances clients locataires présents	- 3 956 512	- 3 314 361	- 642 151
Dépréciation créances clients locataires partis	- 18 410 916	- 16 415 720	- 1 995 196
Provision sur créances locataires	- 22 367 428	- 19 730 081	- 2 637 347
CRÉANCES CLIENTS LOCATAIRES NETTES DE PROVISIONS	54 270 853	43 525 566	10 745 286
Créances autres clients brutes	16 718 527	18 032 023	- 1 313 496
Dépréciation créances autres clients	- 26 870	- 26 990	120
AUTRES CRÉANCES CLIENTS NETTES DE PROVISIONS	16 691 657	18 005 033	- 1 313 376

L'ensemble des créances clients locataires et autres a une échéance inférieure à un an.

Provision pour dépréciation des créances locataires

La provision pour dépréciation des créances locataires est calculée selon une méthode statistique. Elle s'appuie sur le taux de non-recouvrement des créances détenues sur les locataires débiteurs ayant quitté leur logement d'une part et ceux occupant leur logement d'autre part.

Pour les locataires ayant quitté leur logement, le taux de non-recouvrement a été analysé sur une période de 6 ans suivant le départ des locataires concernés. Au 31 décembre 2019, le taux moyen de non-recouvrement ressort à 67,50 % (63,50 % au 31 décembre 2018). Il a été calculé à partir des impayés constatés à fin 2008, 2009, 2010, 2011, 2012 et 2013.

Pour les locataires occupant leur logement, le pourcentage de locataires pour lesquels des impayés ont été constatés lorsqu'ils occupaient leur logement et qui sont partis sans avoir réglé leur dette a été déterminé. Ce pourcentage

correspond au rapport entre le montant total des impayés à la date du départ des locataires et le montant moyen des impayés des locataires présents. Il est calculé sur une période de six ans de 2014 à 2019.

Le taux obtenu a été multiplié par le taux de non-recouvrement des créances des locataires partis pour donner le taux de couverture sur les impayés des locataires présents. Ce taux ressort à 25,92 % au 31 décembre 2019 (23,11 % au 31 décembre 2018).

Le montant de la provision pour dépréciation des créances locataires personnes physiques s'élève à 21 066 607 €.

Les créances locataires sur les personnes morales font l'objet d'une provision spécifique calculée en fonction de leur situation individuelle. La provision au 31 décembre 2019 à ce titre s'élève à 1 300 821 €. Ce qui porte le total de la provision sur les créances locataires à 22 367 428 €.

4.4.5 AUTRES CRÉANCES

(en euros)	12/2019	12/2018	Variation
AUTRES CRÉANCES NETTES	16 114 764	30 691 759	- 14 576 995
Subventions à recevoir ⁽¹⁾	671 250	1 008 249	- 336 999
Créances sur cessions d'actifs	121 000	12 812	108 188
Appels de fonds syndic & copropriétés gérées	5 233 912	14 667 191	- 9 433 279
Groupe et Associés ⁽²⁾	1 666 028	1 794 773	- 128 745
Créance CICE		1 028 324	- 1 028 324
Créances sociales et fiscales	437 689	1 626 964	- 1 189 275
Autres créances brutes ⁽³⁾	8 110 023	10 578 583	- 2 468 560
Provisions pour dépréciation	- 125 138	- 25 138	- 100 000

(1) Subventions à recevoir dans le cadre du financement des opérations neuves.

(2) Les créances sur les associés et sociétés du Groupe comprennent principalement une avance à Apec Résidence pour 1 200 K€ et des créances sur les in'li en régions pour 483 K€.

(3) Les autres créances brutes se composent principalement de divers produits à recevoir, des refacturations dans le cadre de la SEP in'li supports, et les comptes débiteurs divers.

L'ensemble des créances a une échéance inférieure à un an.

4.4.6 DISPONIBILITÉS (Y COMPRIS LES VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT)

Les valeurs de placement figurent au bilan pour leur prix d'acquisition. Elles font l'objet d'une dépréciation lorsque leur valeur de réalisation est inférieure à leur valeur nette comptable.

Les découverts bancaires sont classés au passif du bilan dans le poste « emprunts et dettes auprès des établissements de crédit ».

(en euros)	12/2019	12/2018	Variation
DISPONIBILITÉS	475 302 532	380 138 380	95 164 152
Placements	96 893 317	58 623 834	38 269 483
Solde des comptes bancaires et caisses	378 409 215	321 514 546	56 894 669
Découverts bancaires (au passif du bilan)	17	17 753 181	- 17 753 164
Trésorerie nette des découverts bancaires	475 302 515	362 385 199	112 917 316
Provision pour dépréciation des placements	- 43 826		- 43 826

4.4.7 CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

(en euros)	12/2019	12/2018	Variation
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	3 026 222	3 078 940	- 52 718

Les charges constatées d'avance comprennent principalement le loyer payé d'avance au titre du bail à construction de l'opération de Neuilly/Seine prenant fin en 2048 (2 196 K€) et le loyer du 1er trimestre 2020 de la tour Ariane (828 K€).

4.4.8 PRIME D'ÉMISSION DES EMPRUNTS

(en euros)	12/2019	12/2018	Variation
PRIME D'ÉMISSION DES EMPRUNTS	1 472 500		1 472 500

Il s'agit de la prime d'émission d'un montant total de 1 550 K€ sur l'emprunt obligataire de 500 000 K€. Cette prime est amortie sur la durée de l'emprunt soit 10 ans (du 2 juillet 2019 au 2 juillet 2029). La dotation comptabilisée en 2019 pour six mois s'élève à 77,5 K€.

4.4.9 CAPITAUX PROPRES

Au 31 décembre 2019, le capital social se compose de 408 887 339 actions d'une valeur nominale de 1,50 € chacune.

(en euros)	12/2018	Augmentation de capital	Affectation du résultat de l'exercice N-1	Résultat de l'exercice N	Autres mouvements	12/2019
CAPITAUX PROPRES	1 745 299 240			63 340 536	- 3 705 948	1 796 756 082
Capital	613 331 009					613 331 009
Primes liées au capital	573 191 708				- 87 900	573 103 808
Réserves	459 839 532		28 325 411			488 164 943
Report à nouveau	7 000 000		8 872 969			15 872 970
Résultat de l'exercice	45 376 127		- 45 376 127	63 340 536		63 340 536
Subventions d'investissement	46 468 109				- 3 618 048	42 850 061
Provisions réglementées	92 755					92 755
Distribution de dividendes			8 177 747			

Subventions

Les subventions servant à financer des immobilisations amortissables font l'objet d'une reprise au compte de résultat, cette reprise est calculée linéairement sur la durée de vie de l'immobilisation amortissable à laquelle elle est affectée.

4.4.10 PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Engagements de retraite

Les engagements de retraite envers les salariés sont principalement couverts par un fonds de retraite dans le cadre d'une gestion externe à prestations définies. Le montant éventuellement non couvert fait l'objet d'une provision pour charges.

Le montant des engagements de retraite est calculé en tenant compte de différents critères revus chaque année, dont le taux de turn-over (adm = 2,13 %, PIME = 1,54 %, PIMG = 0,80 %), le taux de progression du salarié (adm = 2,49 %, PIME = 0,92 %, PIMG = 1,33 %), le taux d'actualisation (0,56 %), le taux de charges sociales (adm = 62,89 %, PIME = 53,46 %, PIMG = 55,54 %).

L'âge moyen de départ en retraite retenu est de 62 ans.

Au 31 décembre 2019, les engagements de retraite vis-à-vis des salariés s'élèvent à 12 015 595 € contre 12 808 034 € au 31 décembre 2018. Une reprise de provision de 930 016 € a été comptabilisée portant la provision à 5 334 676 € correspondant au montant non couvert par le contrat d'indemnités de fin de carrière.

Un nouvel accord collectif relatif au statut du personnel a été signé en octobre 2018. Celui-ci a modifié le calcul de l'indemnité de départ en retraite. En conséquence, « un groupe fermé » a été constitué pour les collaborateurs qui répondent à certains critères d'âge et d'ancienneté.

Médailles du travail

Au 31 décembre 2019, les engagements pour médailles du travail provisionnés s'élèvent à 1 064 445 €.

(en euros)	12/2018	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	12/2019	Dont reprises utilisées
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	34 060 470	1 607 123	- 2 818 772	32 848 821	- 2 537 047
Provisions pour IFC, retraites et médailles du travail	7 305 609	23 528	- 930 016	6 399 121	- 660 462
Provisions pour impôts sur immobilisations (fusions)	23 317 825		- 806 853	22 510 972	- 806 853
Provisions pour charges ANRU	575 000			575 000	
Autres provisions pour risques et charges ⁽¹⁾	2 862 036	1 583 595	- 1 081 903	3 363 728	- 1 069 732

(1) Les autres provisions pour risques et charges concernent principalement différents litiges.

4.4.11 DETTES FINANCIÈRES

Les coûts des emprunts directement attribuables à l'acquisition ou à la construction des actifs éligibles sont intégrés au coût des actifs correspondants.

(en euros)	12/2018	Souscriptions	Remboursements	Reclassement	12/2019
DETtes FINANCIÈRES	1 666 145 442	636 022 564	- 286 133 927		2 016 034 076
Émission Obligataire		500 000 000			500 000 000
Emprunts PEEC	300 681 962	19 690 000	- 23 011 410		297 360 553
Emprunts CFF	122 327 617		- 10 145 107		112 182 511
Emprunts CDC	44 070 500	11 544 073	- 1 070 293		54 544 280
Emprunts Crédit Agricole	344 071 101	12 636 307	- 26 928 486		329 778 922
Emprunts Caisse d'Épargne	300 214 930	9 916 255	- 13 665 208		296 465 977
Emprunts Société Générale	39 540 599	12 766 732	- 2 753 954		49 553 377
Préfinancements	30 725 246		- 30 725 246		
Crédit renouvelable	125 000 000		- 125 000 000		
Autres emprunts	298 257 425	54 180 701	- 22 167 481		330 270 645
Intérêts courus non échus	9 473 182	12 117 296	- 9 473 182		12 117 296
Concours bancaires	17 753 181		- 17 753 164		17
Emprunts et dettes auprès des établ. crédit	1 632 115 745	632 851 366	- 282 693 529		1 982 273 580
Dépôts de garantie	26 656 026	3 171 198	- 2 681 118		27 146 106
Autres dettes financières	7 373 671		- 759 280		6 614 391
Dettes financières diverses	34 029 697	3 171 198	- 3 440 398		33 760 498

Les souscriptions d'emprunts s'élèvent à 620 734 K€ pour financer les opérations neuves. Ils comprennent l'émission obligataire de 500 000 K€ reçue le 2 juillet 2019.

Les remboursements d'emprunts et autres dettes s'élèvent à 256 226 K€.

L'encours de 125 M€ au titre du crédit syndiqué de 800 M€ (signé en 2018 auprès d'un pool de banques françaises et

internationales) a été remboursé en 2019. Au 31 décembre 2019, le montant disponible au titre de ce crédit syndiqué était donc de 800 M€.

Un contrat de financement a été souscrit le 23 décembre 2019 auprès de la Banque Européenne d'Investissement pour un montant de 250 000 K€. Ce crédit n'a pas été utilisé en 2019.

Dettes financières par échéance (en euros)	Clôture 2019	Moins de 1 an	Entre 1 et 5 ans	Plus de 5 ans
TOTAL DETTES FINANCIÈRES	2 016 034 078	108 078 941	282 936 915	1 625 018 222
Emprunts PEEC	297 360 553	17 701 730	73 429 020	206 229 802
Emprunts CFF	112 182 511	7 339 473	23 402 254	81 440 783
Emprunts CDC	54 544 280	1 277 910	4 327 684	48 938 688
Emprunts Crédit Agricole	329 778 922	12 704 387	52 150 786	264 923 750
Emprunts Caisse d'Épargne	296 465 977	14 318 308	58 510 717	223 636 951
Emprunts Société Générale	49 553 377	2 915 417	12 769 676	33 868 284
Émission Obligataire	500 000 000			500 000 000
Autres emprunts	330 270 645	12 129 756	56 604 573	261 536 316
Intérêts courus sur emprunts & dettes LT	12 117 296	12 117 296		
Comptes créditeurs de banque	17	17		
Emprunts et dettes auprès des établ. crédit	1 982 273 580	80 504 294	281 194 710	1 620 574 576
Dépôts de garantie	27 146 106	27 146 106		
Autres dettes financières	6 614 391	428 541	1 742 205	4 443 646
Dettes financières diverses	33 760 498	27 574 647	1 742 205	4 443 646

Type de taux	En-cours	%
Fixe	1 213 384 791	61,4 %
Variable	118 140 222	6,0 %
Indéxé	645 245 644	32,6 %

4.4.12 DETTES COURT TERME

(en euros)	12/2019	12/2018	Variation
FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS	46 513 316	51 249 008	- 4 735 692
Fournisseurs et comptes rattachés	24 826 025	25 996 092	- 1 170 067
Fournisseurs d'immobilisations	21 687 291	25 252 916	- 3 565 625
AUTRES DETTES COURT TERME	135 413 593	68 603 086	66 810 508
Locataires et régularisation de charges créditeurs ⁽¹⁾	28 562 318	35 551 373	- 6 989 055
Locataires créditeurs	1 554 217	2 167 105	
Locataires charges à régulariser	27 008 101	33 209 544	
Autres clients créditeurs		174 724	
Dettes sociales ⁽²⁾	11 635 151	10 289 659	1 345 492
Provision congés payés et épargne temps	6 429 066	5 936 208	
Provision pour intéressement	2 083 186	1 091 879	
Autres dettes sociales	3 122 899	3 261 572	
Dettes fiscales	16 497 185	10 275 360	6 221 825
Impôt sur les sociétés	8 872 955	5 623 620	
Taxe sur la valeur ajoutée	2 950 566	2 765 948	
Autres dettes fiscales	4 673 664	1 885 791	
Subventions sur opérations ANRU ⁽³⁾	4 540 342	4 522 415	17 927
Créditeurs divers ⁽⁴⁾	74 178 598	7 964 279	66 214 319

(1) Le montant des charges créditrices à régulariser s'élève à 27 008 K€. Ce montant est partiellement compensé par les charges à régulariser débitrices de 19 607 K€ (point 4.4.4).

(2) Les dettes sociales comprennent la provision pour congés payés et épargne temps (6 429 K€) et la provision pour intéressement y compris cotisation et taxe (2 083 K€).

(3) Correspond principalement à des acomptes reçus de l'ANRU pour les opérations d'Epinay et de Saint-Denis.

(4) Action Logement Immobilier a versé une avance en compte courant de 65 000 K€ fin décembre 2019. Cette somme pourra être utilisée pour participer à l'augmentation de capital d'in'li prévue en 2020. Cette avance porte intérêt sur la base de l'EURIBOR à 12 mois majoré de 0,05 point avec un plancher minimal fixé à 0,25 point de base.

4.4.13 PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

(en euros)	12/2019	12/2018	Variation
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	18 482 482	18 533 586	- 51 104
Loyer bail à construction 2011 à 2064 – SEQUENS (FH)	2 299 680	2 350 784	
Contrat VEFA Paris – Jean Leclaire	16 102 592	16 102 592	
Autres	80 210	80 210	

Concerne :

- ◆ Les loyers versés d'avance par SEQUENS (ex-SA d'HLM France Habitation) (2 300 K€) suite à la prolongation en 2010 d'un bail emphytéotique sur un terrain situé à Paris 20^e.
- ◆ Le solde de la vente en VEFA de l'opération de promotion à Paris 17^e – Jean Leclaire – non encore livrée (16 103 K€).

4.4.14 ENGAGEMENTS HORS BILAN

Les engagements hors bilan au 31 décembre 2019 s'analysent comme suit :

(en milliers d'euros)	12/2019	12/2018
ENGAGEMENTS DONNÉS		
Emprunts hypothécaires et privilèges	937 507	972 298
Cautions		
Promesses d'achats signées à régulariser	41 532	10 125
Contrats VEFA à régulariser	745 113	
Souscription de titre ⁽¹⁾	30 875	
Versement de prêt ⁽¹⁾	15 000	
TOTAL ENGAGEMENTS DONNÉS	1 770 027	982 423
ENGAGEMENTS REÇUS		
Cautions bancaires et garanties financières ⁽²⁾	19 015	26 008
Dettes garanties par des collectivités locales	80 934	77 333
Autres garanties sur emprunts	36 278	
Cautions fournisseurs	18 122	16 608
Engagements constructeurs sur VEFA	745 113	
Emprunts à recevoir	1 114 168	793 823
Subventions à recevoir (ANRU)	7 947	7 947
Promesses de ventes signées à régulariser	6 723	3 797
TOTAL ENGAGEMENTS REÇUS	2 028 300	925 516

(1) Engagement pris dans le cadre de la souscription au fonds d'investissement Terrae Optima pour la transformation de bureaux en logements (voir note 4.4.2).

(2) Cautions bancaires sur des contrats de réservation d'ensembles immobiliers.

1

2

3

4

5

4.4.15 DÉTAIL DES CHARGES À PAYER ET DES PRODUITS À RECEVOIR

(en milliers d'euros)	12/2019	12/2018
CHARGES À PAYER		
Emprunts et dettes financières	12 117	9 473
Avances et acomptes	27 008	33 209
Dettes sur Immobilisations	9 469	5 808
Dettes Fournisseurs et comptes rattachés	13 034	13 845
Dettes Fiscales et sociales	12 370	7 568
Autres dettes	5 898	6 176
TOTAL DES CHARGES À PAYER	79 896	76 079
PRODUITS À RECEVOIR		
Clients et comptes rattachés	18 446	5 600
Autres créances	3 202	2 750
Subventions à recevoir	671	1 008
Valeurs mobilières de placement	449	322
TOTAL DES PRODUITS À RECEVOIR	22 768	9 680

4.5 NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

4.5.1 FORMATION DU RÉSULTAT

(en euros)	12/2019	12/2018	Variation
Résultat d'exploitation	50 349 222	56 386 594	- 6 037 372
Résultat financier	- 30 921 580	- 10 511 478	- 20 410 102
Résultat exceptionnel	77 816 344	24 531 507	53 284 837
Impôts sur les bénéfices	- 33 903 451	- 25 030 496	- 8 872 955
RÉSULTAT NET	63 340 536	45 376 127	17 964 409

4.5.2 CHIFFRE D'AFFAIRES

(en euros)	12/2019	12/2018	Variation
CHIFFRE D'AFFAIRES & RÉCUPÉRATION DE CHARGES	387 177 249	352 016 084	35 161 165
Loyers d'habitations	278 816 731	266 052 996	12 763 735
Loyers des parkings	13 208 932	12 391 061	817 871
Loyers commerciaux et de bureaux	5 537 028	4 879 001	658 027
Redevances foyers	792 275	784 990	7 285
Opérations de promotion ⁽¹⁾		8 903 519	- 8 903 519
Autres	1 587 145	1 803 353	- 216 208
Récupération de charges locatives	87 235 138	57 201 165	30 033 973

(1) Livraison de l'opération de Saint-Cyr en 2018.

4.5.3 DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS D'EXPLOITATION

(en euros)	12/2019	12/2018	Variation
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	89 352 395	81 773 997	7 578 398
Dotations aux amortissements sur immobilisations	85 067 923	78 387 588	6 680 335
Dotations pour dépréciations d'immobilisations			
Dotations pour dépréciations créances locataires	2 637 349	1 509 981	1 127 368
Dotations aux provisions/actif circulant	100 000		100 000
Dotations aux provisions autres ⁽¹⁾	1 547 123	1 876 428	- 329 305

(1) Il s'agit principalement des dotations suivantes :
 - provision pour médailles du travail : 23 K€ ;
 - provision pour divers litiges : 1 514 K€.

4.5.4 REPRISE SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS D'EXPLOITATION

(en euros)	12/2019	12/2018	Variation
REPRISES SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	2 815 486	1 492 028	1 323 458
Reprises provisions pour dépréciation créances locataires			
Reprises provisions indemnités départ retraite	930 016	973 435	- 43 419
Reprises provisions dépréciation des immobilisations			
Reprises provisions pour opérations ANRU			
Reprises provisions autres ⁽¹⁾	1 885 470	518 593	1 366 877
TRANSFERT DE CHARGES			

(1) Il s'agit notamment de :
 - reprises de provisions pour impôts suite à des fusions (807 K€) ;
 - reprise de provision couvrant un loyer de bail à construction (458 K€) ;
 - diverses provisions pour litiges.

4.5.5 RÉSULTAT FINANCIER

(en euros)	12/2019	12/2018	Variation
RÉSULTAT FINANCIER	- 30 921 580	- 10 511 478	- 20 410 102
Charges d'intérêts sur op. locatives	- 31 059 432	- 25 887 993	- 5 171 439
Pertes liées à des participations		- 3 889	3 889
Autres charges financières	- 672 204	- 1 319 966	647 762
Charges sur cession de VMP	- 75 524	- 195 113	119 589
Dotations/reprises de provisions	- 121 326		- 121 326
Revenus titres et qp de résultat ⁽¹⁾	62 307	1 072 237	- 1 009 930
Autres produits placement de la trésorerie	875 232	866 875	8 357
Produits sur cession de VMP	69 365	35 246	34 119
Boni de fusion (SCI Puits mi-ville et Ruisseau des gains en 2018)		14 921 124	- 14 921 124

(1) Correspond principalement à la distribution d'in'li GE.

4.5.6 RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

(en euros)	12/2019	12/2018	Variation
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	77 816 344	24 531 507	53 284 837
Résultat des sorties d'actifs Immo ⁽¹⁾	78 527 601	19 763 573	58 764 028
Résultat des sorties de titres ⁽²⁾		2 557 609	- 2 557 609
Charges de sinistres	- 988 350	- 689 326	- 299 024
Dotations/reprises de provisions	- 56 595	93 319	- 149 914
Autres charges exceptionnelles ⁽³⁾	- 5 257 789	- 2 093 093	- 3 164 696
Produits exceptionnels sinistres	1 046 549	829 527	217 022
Reprises de subventions	3 659 628	3 911 998	- 252 370
Autres produits exceptionnels ⁽⁴⁾	885 298	157 900	727 398

(1) Correspond aux plus-values réalisées sur les cessions de patrimoine mentionnées au point 4.3.2 des notes annexes et aux moins-values enregistrées lors du renouvellement des composants.

(2) En 2018 correspondait principalement à la cession des titres de France Habitation.

(3) Comprend :

- des coûts de démolition et d'aménagement sur la vente d'un terrain à Épinay-sur-Seine (ANRU) pour 292 K€ ;
- des indemnités pour remboursements anticipés d'emprunts (4 263 K€), dont le siège de Levallois (2 716 K€).

(4) Comprend des indemnités reçues dans le cadre d'expropriations et de servitudes (823 K€).

4.5.7 IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES

(en euros)	12/2019	12/2018	Variation
TOTAL IS	33 903 451	25 030 496	8 872 955
IS exigible	33 903 451	25 030 496	8 872 955

L'impôt sur les sociétés de l'exercice 2019 imputable aux éléments exceptionnels s'élève à 7 149 K€ et la part imputable aux autres éléments à 26 754 K€.

Le montant de l'impôt sur des provisions réintégrées fiscalement en 2019 mais déductibles en 2020 s'élève à 154 654 €.

4.6 AUTRES INFORMATIONS

4.6.1 DÉPENSES NON DÉDUCTIBLES FISCALEMENT

Le montant des dépenses non déductibles fiscalement s'élève à 21 188 €.

4.6.2 DÉLAIS DE PAIEMENT DES FOURNISSEURS ET CLIENTS

L'article L.446-6-1 du Code de commerce n'envisage, au titre des délais de paiement, que les relations entre professionnels, excluant, par conséquent, les relations professionnels/particuliers. De ce fait, les informations relatives aux créances civiles avec les particuliers ont été exclues des tableaux présentés ci-après, dans l'attente d'une position de la commission des études juridiques de la CNCC saisie sur ce sujet.

	Article D.441. L. -1 Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					Article D.441. L. -2 Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					Total (1 jour et plus)
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	51 à 90 jours	91 jours et plus	
(A) Tranches de retard de paiement											
Nombre de factures concernées	9 849	289	232	288	318		100				63
Montant total des factures concernées (en milliers d'euros) (TTC)	22 223	381	223	25	289		770				615
Pourcentage du montant total des achats (HT)	3,4						0,12				0,09
Pourcentage du chiffre d'affaires (HT) de l'exercice	5,4	0,1					0,20				0,16
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées											
Nombre de factures exclues											Néant
Montant total des factures exclues (en milliers d'euros)											Néant
(C) Délais de paiement de référence utilisés : contractuel ou délai légal – article L.441-5 ou article L.443-1 du Code de commerce											
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement											Légal

1

2

3

4

5

4.6.3 PARTICIPATION DES SALARIÉS ET INTÉRESSEMENT

(en euros)	12/2019	12/2018	Variation
TOTAL	2 083 186	1 091 879	991 307
Participation			
Intéressement	2 083 186	1 091 879	991 307

L'intéressement de 2 083 186 € comprend le forfait social de 20 % et la taxe sur les salaires de 13 %.

4.6.4 CRÉDIT D'IMPÔT POUR LA COMPÉTITIVITÉ ET L'EMPLOI (CICE)

Depuis le 1^{er} janvier 2019, le crédit d'impôt pour la compétitivité et l'emploi (CICE) a été transformé en un allègement de cotisations sociales pérennes et à effet immédiat.

4.6.5 EFFECTIFS* AU 31 DÉCEMBRE 2019

(en ETP)	12/2019	12/2018	Variation
TOTAL EFFECTIFS	737,3	738,1	- 0,8
CDI administratifs	400,6	369,1	31,5
CDI gardiens et employés d'immeubles	294,5	327,0	- 32,5
CDD administratifs	32,8	34,0	- 1,2
CDD gardiens et employés d'immeubles	5,4	4,0	1,4
Apprentis	4,0	4,0	0,0

* Effectif Équivalent Temps Plein.

4.6.6 TRANSACTIONS EFFECTUÉES AVEC DES PARTIES LIÉES

Les transactions avec des entités liées sont conclues à des conditions normales de marché.

4.6.7 SOCIÉTÉ EN PARTICIPATION (SEP) - IN'LI SUPPORTS

Une société en participation est régie par les articles 1871 à 1872-2 du Code civil. Elle est caractérisée par l'absence de personnalité morale.

Les membres de la société en participation in'li supports sont in'li, in'li PM (ex SOGUIM), in'li AURA, in'li Grand-Est, in'li Sud-Ouest, in'li PACA.

Cette société a pour objet la gestion des fonctions supports principalement les ressources humaines, la comptabilité, les services financiers, les services juridiques, les services administratifs, les moyens généraux, les services informatiques, la communication, les services support à la gestion locative et le conseil en stratégie.

La répartition des dépenses internes se fait entre les associés en fonction de plusieurs critères : le nombre de logements gérés au titre de l'exercice considéré, le temps passé, les effectifs, le chiffre d'affaires.

La SEP est gérée par la société in'li.

Les refacturations effectuées dans le cadre de la SEP par in'li en 2019 s'élevèrent à 1 478 139 €.

4.6.8 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le montant total des honoraires des commissaires aux comptes figurant au compte de résultat s'élève à 182 K€. Les honoraires se ventilent comme suit :

- ♦ honoraires audit, commissariat aux comptes : 97 K€ ;
- ♦ honoraires services autres que la certification des comptes : 85 K€ ;

4.6.9 CONSOLIDATION

Les comptes d'in'li sont consolidés au niveau d'Action Logement Immobilier.

In'li n'établit pas de comptes consolidés avec les filiales qu'elle contrôle (in'li PM (ex SOGUIM), SAMCEH et Apec Résidence) en raison de l'intérêt négligeable que représentent ces filiales, tant individuellement que collectivement.

L'absence d'intégration des données des filiales a une faible incidence sur celles d'in'li. Ainsi en 2019, les trois filiales représentent dans l'ensemble moins de 1 % du total du bilan, de l'endettement et des immobilisations corporelles nettes, 1,7 % du résultat net et 1 % du chiffre d'affaires.

4.6.10 RÉMUNÉRATION DES DIRIGEANTS

Dans la mesure où cette information permettrait d'identifier, directement ou indirectement, la situation individuelle de membres des organes de direction de la Société, cette

information n'est pas communiquée comme l'autorise l'article 833-17 du Plan Comptable Général.

4.6.11 RÉSULTATS FINANCIERS DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES (ART. 133, 135 ET 148 DU DÉCRET SUR LES SOCIÉTÉS COMMERCIALES)

Nature des indications (en euros)	2015	2016	2017	2018	2019
I – Situation financière en fin d'exercice					
a) Capital social	87 953 268	123 146 996	479 373 551	613 331 009	613 331 009
b) Nombre d'actions émises	58 635 512	82 097 997	319 582 367	408 887 339	408 887 339
II – Résultat global des opérations effectives					
a) Chiffres d'affaires hors taxes	211 859 908	212 358 165	340 387 347	352 016 084	387 177 249
b) Résultat avant impôts, participation, intéressement amortissements et provisions	67 424 213	70 272 204	117 708 597	151 687 151	186 042 003
c) Résultat après impôts, participation, intéressement, amortissements et provisions	20 908 882	20 125 616	33 476 284	45 376 127	63 340 536
d) Participation des salariés et intéressement au titre de l'exercice	1 576 959	1 472 289	2 084 730	1 091 879	2 083 186
III – Résultat des opérations réduit à une seule action					
a) Résultat après impôts, participation et intéressement, mais avant amortissements et provisions	+ 0,91	+ 0,68	+ 0,30	+ 0,31	+ 0,37
b) Résultat après impôts, participation, intéressement, amortissements et provisions	+ 0,36	+ 0,25	+ 0,10	+ 0,11	+ 0,15
IV – Personnel					
a) Nombre de salariés (ETP)	473	476	646	738	737
b) Montant de la masse salariale	16 391 757	16 466 491	24 264 980	27 585 464	29 922 111
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	8 280 972	9 393 788	13 766 487	14 157 693	16 331 692

4.6.12 LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

(en euros)	Capital	Capitaux propres (hors capital)	Quote-part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis par la Société non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés	Chiffre d'affaires HT Dernier exercice clos	Résultat (bénéfices ou pertes) dernier exercice clos	Dividendes encaissés	Données provenant de l'exercice clos le
				Brute	Nette						
FILIALES											
in'li PM (ex SOGUIM)	225 000	1 097 991	100,00 %	24 621	24 621			275 868	12 122		31/12/2019
SAMCEH	6 990	- 5 062	100,00 %	7 014	7 014				- 5 086		31/12/2019
in'li AURA	160 110 920	169 647 424	27,43 %	48 759 459	48 759 459			57 084 892	5 424 654		31/12/2019
in'li Grand Est	24 814 083	44 494 963	36,94 %	34 401 695	34 401 695			14 398 758	4 814 160		31/12/2019
Apec Résidence	2 740 655	16 789 908	99,97 %	57 335 418	57 335 418			3 811 814	1 116 266		31/12/2019
Erigère	108 816 240	311 035 700	1,84 %	4 673 482	4 673 482			108 080 243	18 391 335		31/12/2019
in'li – action en propre				2	2						
SA d'HLM IRA	48 156 667	442 334 508	0,00 %	14	14			109 478 349	19 061 595		31/12/2018
SA d'HLM 3F Grand Est	151 469 000	57 103 000	0,00 %	152	152			53 063 000	6 760 000		31/12/2018
PROCIVIS				19	19						
SEMCODA	46 256 100	438 291 571		152	152			322 105 531	-13 139 522		31/12/2018
SCI pleine propriété				230 350	230 350						
SCI en indivision				92 755	92 755						
PARTICIPATIONS											
TERRAE OPTIMAE		10 857 000	37,99 %	4 125 000	4 125 000						
SEMARELP	19 823 475	22 010 565	0,14 %	15 275	15 275			17 626 345	3 462 089		31/12/2018
SAMIRAM				1 524	1 524						
SA VILLE DE ROMBAS				9 818	9 818						
SCI ST CHARLES	260 392	110 881		15	15			273 722	- 51 857		31/12/2018
SACI Est				19	19						
GIE Alliage Organisation				288	288						
TOTAL				149 677 073	149 677 073						