



61, rue Henri Regnault – 92075 – La Défense Cédex

in'li

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2020

MAZARS

Siège social : 61, rue Henri Regnault - 92075 PARIS LA DÉFENSE
CEDEX

Tél : +33 (0) 1 49 97 60 00 - Fax : +33 (0) 1 49 97 60 01

Société 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 748 811 607 €

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

RCS Nanterre : 602 052 359

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2020

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

Opinion

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 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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.

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.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2020 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.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note 2.3 « changements comptables » de l'annexe des comptes concernant la présentation des résultats de cession et/ou d'apports d'actifs en portefeuille.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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.

Evaluation et risque de perte de valeur du patrimoine immobilier

(Note 3.1 « Actifs immobilisés »)

Risque identifié :

- Les immobilisations corporelles représentent une valeur nette comptable de 3 758,2 millions d'euros au 31 décembre 2020, soit 91% 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.

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

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.

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 2021 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

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.441-6 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 les articles 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.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux 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.

Au 31 décembre 2020, le cabinet Mazars était dans la 6^{ème} année de sa mission sans interruption, dont deux années depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

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.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatifs 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.

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.

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.

Le Commissaire aux comptes

Mazars

Paris-La-Défense, le 26 mai 2021

Saïd BENCHAYOUNE

Associé



Johanna DARMON

Associée

ETATS FINANCIERS



Groupe ActionLogement

31/12/2020

in'li

SOCIETE ANONYME AU CAPITAL DE 748 811 607 €

Tour ariane - 5, place de la Pyramide - La Defense 9 - 92088 Paris La Defense cedex
602 052 359 - R.C.S. NANTERRE

BILAN AU 31/12/2020

ACTIF

Rubriques	notes	Montant Brut	Amortissements	31/12/2020	31/12/2019
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES					
Frais d'établissement	3.1	255 546	255 546		
Frais de recherche et développement					
Concessions, brevets et droits similaires	3.1	2 706 646	2 049 052	657 593	609 297
Fonds commercial	3.1	1		1	1
Autres	3.1	13 469 404	4 424 317	9 045 086	5 853 492
Immobilisations incorporelles en cours	3.1	1 858 920		1 858 920	1 447 102
Avances et acomptes					
IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Terrains	3.1	810 795 085	2 952 375	807 842 710	770 662 240
Constructions	3.1	3 082 011 590	1 137 564 874	1 944 446 715	1 876 952 311
Installations techniques, matériel, outillage	3.1	26 389 876	26 334 514	55 363	81 355
Autres	3.1	14 465 384	6 203 552	8 261 831	9 589 947
Immobilisations corporelles en cours	3.1	997 601 087		997 601 087	641 821 201
Avances et acomptes		6 376		6 376	
IMMOBILISATIONS FINANCIERES					
Participations par mise en équivalence					
Autres participations	3.2	104 898 876		104 898 876	145 525 137
Créances rattachées à des participations	3.2	718 122		718 122	81 933
Titres immobilisés de l'activité portefeuille					
Autres titres immobilisés	3.2	6 301 633		6 301 633	4 151 940
Prêts	3.2	15		15	15
Autres immobilisations financières	3.2	4 377 565		4 377 565	4 029 673
ACTIF IMMOBILISE		5 065 856 126	1 179 784 231	3 886 071 892	3 460 805 643
STOCKS ET EN-COURS					
Matières premières, approvisionnements	3.3	12 820 920	7 115 238	5 705 682	5 706 502
En-cours de production de biens	3.3	5 433 484		5 433 484	11 946 626
En-cours de production de services					
Avances et acomptes versés sur commandes		1 042 146		1 042 146	754 896
CREANCES					
Créances clients et comptes rattachés	3.4	82 647 337	23 733 596	58 913 741	70 962 510
Autres	3.5	34 986 156		34 986 156	16 114 764
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT					
Actions propres					
Autres titres	3.6	88 988 370	66 022	88 922 349	96 849 491
Instruments de trésorerie					
Disponibilités	3.6	51 846 099		51 846 099	378 409 215
Charges constatées d'avance	3.7	3 385 331		3 385 331	3 026 222
ACTIF CIRCULANT		281 149 843	30 914 855	250 234 988	583 770 225
Charges à répartir sur plusieurs exercices					
Primes de remboursement des emprunts	3.8	1 317 500		1 317 500	1 472 500
Ecart de conversion actif					
TOTAL GENERAL		5 348 323 470	1 210 699 087	4 137 624 381	4 046 048 369

BILAN AU 31/12/2020

PASSIF

Rubriques	notes	31/12/2020	31/12/2019
Capital	3.9	748 811 607	613 331 009
Primes d'émission, de fusion, d'apport	3.9	572 934 434	573 103 808
Ecart de réévaluation			
Réserve légale	3.9	61 333 100	61 333 100
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées	3.9	4 582 904	4 582 904
Autres réserves	3.9	422 248 939	422 248 939
Report à nouveau	3.9	66 946 886	15 872 970
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	3.9	38 102 513	63 340 536
Subventions d'investissement	3.9	40 067 246	42 850 061
Provisions réglementées		92 755	92 755
CAPITAUX PROPRES		1 955 120 384	1 796 756 082
Provisions pour risques	3.10	1 736 838	2 864 701
Provisions pour charges	3.10	28 238 036	29 984 120
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		29 974 874	32 848 821
DETTES FINANCIERES			
Autres emprunts obligataires	3.11	500 000 000	500 000 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	3.11	1 481 970 066	1 482 273 578
Emprunts et dettes financières divers	3.11	33 864 816	33 760 498
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	3.12	24 349 634	28 562 318
DETTES D'EXPLOITATION			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3.12	20 742 607	24 826 025
Dettes fiscales et sociales	3.12	25 181 536	32 672 677
DETTES DIVERSES			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	3.12	15 813 900	21 687 291
Autres dettes	3.12	48 277 177	74 178 598
Produits constatés d'avance	3.13	2 329 386	18 482 482
DETTES		2 152 529 123	2 216 443 467
Ecart de conversion passif			
TOTAL GENERAL		4 137 624 381	4 046 048 369

Résultat de l'exercice en centimes

38 102 513,05

total bilan en centimes

4 137 624 380,72

COMPTE DE RESULTAT



Groupe ActionLogement

Rubriques	notes	31/12/2020	31/12/2019
Ventes de marchandises			
Production vendue de biens			
Production vendue de services		401 977 329	387 177 249
- dont acomptes charges locatives : 2020 = 75 880 501 € / 2019 = 87 235 138 €			
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	4.2	401 977 329	387 177 249
Production stockée, immobilisée		(6 505 102)	4 966 989
Subventions d'exploitation		64 974	38 521
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges	4.4	3 528 541	2 815 486
Autres produits	4.5	46 571 680	8 233 310
PRODUITS D'EXPLOITATION		445 637 422	403 231 555
Achats de matières premières, autres approvisionnements			
Variation de stock matières premières			
Autres achats et charges externes		147 863 742	155 301 272
Impôts, taxes et versements assimilés		54 139 893	54 087 204
Salaires et traitements		30 101 370	29 922 111
charges sociales		16 348 317	16 331 692
DOTATIONS D'EXPLOITATION			
Sur immobilisations : dotations aux amortissements, provisions pour dépréciation	4.3	86 709 169	85 067 923
Sur immobilisations : dotations aux provisions	4.3	223 914	
Sur actif circulant : dotations aux provisions	4.3	1 868 926	2 737 349
Dotations aux provisions pour risques et charges	4.3	151 443	1 547 123
Autres charges	4.5	21 960 623	7 887 659
CHARGES D'EXPLOITATION		359 367 397	352 882 333
RESULTAT D'EXPLOITATION		86 270 025	50 349 222
Produits financiers de participations			
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		14 095 838	62 308
Autres intérêts et produits assimilés		877 257	875 232
Reprises sur provisions et transferts de charges			
Différences positives de change			
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		123 025	69 365
PRODUITS FINANCIERS		15 096 120	1 006 905
Dotations financières aux amortissements et provisions		177 196	121 326
Intérêts et charges assimilées		33 133 166	31 731 636
Différences négatives de change			75 524
Charges sur cessions de valeurs mobilières de placement			
CHARGES FINANCIERES		33 310 361	31 928 485
RESULTAT FINANCIER	4.6	(18 214 241)	(30 921 580)
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS		68 055 784	19 427 642
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		1 088 682	1 931 848
Produits exceptionnels sur opérations en capital		44 729 780	123 579 898
Reprises sur provisions et transferts de charges		144 645	3 405
PRODUITS EXCEPTIONNELS		45 963 107	125 515 151
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		1 597 879	6 246 139
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		43 465 492	41 392 669
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions			60 000
CHARGES EXCEPTIONNELLES		45 063 370	47 698 807
RESULTAT EXCEPTIONNEL	4.7	899 737	77 816 344
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise			
Impôts sur les bénéfices	4.8	30 853 008	33 903 451
TOTAL DES PRODUITS		506 696 649	529 753 612
TOTAL DES CHARGES		468 594 136	466 413 076
RESULTAT [Bénéfice ou Perte]		38 102 513	63 340 536

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

(en milliers d'euros)

Rubriques	31/12/2020	31/12/2019
Résultat net	38 103	63 341
Amortissements et dépréciations actif	87 086	85 147
Provisions risques et charges et prov réglementées	-2 873	-1 211
Reprises de subventions	-2 783	-3 660
Plus ou moins values de cessions d'actifs immobilisés nettes d'IS	-12 479	-51 592
Impact IS des cessions de titres immobilisés	12 460	
Elimination des bonis de fusions		
MARGE BRUTE D'AUTOFINANCEMENT	119 514	92 025
stocks et en cours	6 515	-4 969
créances et comptes de régul	-4 810	5 195
dettes et comptes de régul	-31 822	61
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE OPERATIONNELLE	89 397	92 312
OPERATIONS D'INVESTISSEMENT		
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	-2 052	-1 429
Acquisitions d'immobilisations corporelles	-569 125	-492 842
Acquisitions de titres	-4 521	-4 125
versements de prêts	-1 028	-286
TOTAL ACQUISITIONS D'IMMOBILISATIONS	-576 726	-498 682
Cessions d'immobilisations corporelles et incorp.	29 243	94 385
Cessions de titres	29 487	
remboursements de prêts	44	1 525
TOTAL CESSIONS D'IMMOBILISATIONS	58 774	95 910
Incidences des opérations de fusion		
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT	(517 952)	(402 772)
OPERATIONS DE FINANCEMENT		
Dividendes versés	-12 196	-8 133
Augmentations de capital et primes d'émission	135 481	
Emissions d'emprunts	103 369	634 470
Remboursements d'emprunts	-103 568	-268 382
Subventions d'investissements reçues	-21	379
Avances reçues	36 000	65 000
Avances remboursées	-65 000	
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT	94 065	423 334
VARIATION NETTE DE TRESORERIE	-334 490	112 874
Trésorerie d'ouverture	475 259	362 385
Trésorerie de clôture	140 769	475 259
	-334 490	112 874

NOTES ANNEXES

NOTE 1 - Principes généraux

NOTE 2 - Faits caractéristiques de l'exercice et évènements postérieurs à la clôture

- 2.1 Affectation du résultat
- 2.2 Augmentation de Capital
- 2.3 Changements comptables
- 2.4 Cessions d'immobilisations
- 2.5 Livraisons et acquisitions d'immobilisations
- 2.6 Cession des titres APEC Résidence
- 2.7 Notation financière
- 2.8 Opérations ANRU
- 2.9 Covid-19

NOTE 3 - Notes sur le bilan

- 3.1 Actifs immobilisés
- 3.2 Immobilisations financières
- 3.3 Stocks et en-cours
- 3.4 Créances clients locataires et autres
- 3.5 Autres créances
- 3.6 Disponibilités
- 3.7 Charges constatées d'avance
- 3.8 Prime d'émission des emprunts
- 3.9 Capitaux propres
- 3.10 Provisions pour risques et charges
- 3.11 Dettes financières
- 3.12 Dettes court terme
- 3.13 Produits constatés d'avance
- 3.14 Engagements hors bilan
- 3.15 Détail des Charges à payer et des produits à recevoir

NOTE 4 - Notes sur le compte de résultat

- 4.1 Formation du résultat
- 4.2 Chiffre d'affaires
- 4.3 Dotations aux amort. & prov. d'exploitation
- 4.4 Reprises sur amort. & prov. d'exploitation
- 4.5 Autres produits et autres charges d'exploitation
- 4.6 Résultat financier
- 4.7 Résultat exceptionnel
- 4.8 Impôts sur les bénéfices

NOTE 5 - Autres informations

- 5.1 Dépenses non déductibles fiscalement
- 5.2 Délais de paiement des fournisseurs et clients
- 5.3 Participation des salariés et intéressement
- 5.4 Effectifs au 31 décembre 2020
- 5.5 Transactions effectuées avec des parties liées
- 5.6 in'li SUPPORTS
- 5.7 Honoraires des commissaires aux comptes
- 5.8 Consolidation
- 5.9 Rémunération des dirigeants
- 5.10 Résultats au cours des cinq derniers exercices
- 5.11 Liste des filiales et participations

Annexe aux comptes sociaux 2020

NOTE 1 - Principes généraux

Les comptes annuels ont été établis conformément au règlement ANC N°2020-09 du 4 décembre 2020 modifiant le règlement ANC N°2014-03 relatif au plan comptable général

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 :

- 1) continuité de l'exploitation,
- 2) indépendance des exercices,
- 3) 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 (devenue in'li) de trente quatre sociétés anonymes immobilières entre 1973 et 1975, des apports en nature consentis par la SIF DU LOGIS MODERNE à l'OGIF (devenue in'li) 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.

NOTE 2 - FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE ET EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

2.1 - Affectation du résultat 2019 et distribution du dividende

Conformément à la décision de l'assemblée générale du 11 juin 2020, le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2019 d'un montant de 63 340 536 € est affecté au report à nouveau à hauteur de 51 073 916 € et en distribution de dividendes à hauteur de 12 266 620 €, soit un dividende de 0,03 € par action.

2.2 - Augmentation de Capital

L'assemblée générale extraordinaire du 11 juin 2020 a décidé d'augmenter le capital social de 135 480 598,50 € pour le porter de 613 331 008,50 € à 748 811 607 €, par voie d'émission de 90 320 399 actions ordinaires nouvelles de 1,5 € chacune.

Cette augmentation de capital a été intégralement souscrite par Action Logement Immobilier à hauteur de 65 000 000 € par compensation avec une créance certaine, liquide et exigible sur la société et à hauteur de 70 480 598,50 € par un versement en numéraires.

2.3 - Changements comptables

Changement de méthode comptable

Néant

Changement de présentation

L'exercice 2020 a été marqué par un changement de présentation des résultats de cession des actifs en portefeuille (détenus directement et/ou indirectement à travers des filiales contrôlées par in'li).

A compter de l'exercice 2020, les résultats de cession et/ou d'apports d'actifs en portefeuille sont comptabilisés en résultat d'exploitation et non plus au niveau du résultat exceptionnel. Ce changement de présentation est lié à une évolution des conditions d'exploitation par in'li de ses actifs immobiliers et vise à mieux refléter le plan stratégique de développement engagé par in'li qui prévoit des cessions plus massives de patrimoine pour permettre le financement d'opérations nouvelles et notamment le plan 80 000 nouveaux logements.

2.4 - Cessions d'immobilisations

Au cours de l'exercice 2020, les cessions d'immobilisations concernent 143 logements :

- 54 logements situés à PESSAC vendus en bloc à in'li Sud Ouest pour un montant de 12 310 K€.
- 18 logements situés à CANNES vendus en bloc à in'li PACA pour un montant de 2 800 K€.
- 35 logements en diffus pour un montant de 9 943 K€.
- 1 opération de 36 logements en cours de construction au Vesinet cédée à Apec Résidence pour 9 932 K€
- une parcelle de terrain pour un montant de 30 K€.

Ces cessions ont dégagé une plus value avant impôt de 19 968 K€

2.5 - Livraisons et acquisitions d'immobilisations

27 opérations neuves pour un total de 707 logements ont été achevées en 2020. Les coûts de construction immobilisés de ces opérations et les terrains représentent 165 341 K€. Ces programmes sont situés à :

CHAVILLE - Pavé des Gardes	35 logements en VEFA	'MONTIGNY Bretonneux - gare	33 logements en VEFA
GARCHES - Colonel Rochebrune	49 logements en VEFA	'CARRIERE S/POISSY - Blervaque	12 logements en VEFA
ROSNY - Mare Huguet	97 logements en VEFA	'COLOMBES - Gabriel Peri	35 logements en VEFA
LE KREMLIN BICETRE - Danton	10 logements en VEFA	'PARIS 19è - Archereau	11 logements en VEFA
BAGNOLET - Gambetta	17 logements en VEFA	ATHIS MONS - Marcel Sembat	12 logements en VEFA
VERSAILLES - av de St Cloud	19 logements en VEFA	'CLICHY - Mozart	10 logements en VEFA
LE PERREUX - bel air	23 logements en VEFA	'SURESNES - Beauséjour	9 logements en VEFA
BEZON - Gabriel Peri	50 logements en VEFA	'SARCELLES - route de Garches	18 logements en VEFA
NANTERRE - ZAC Seine arche	16 logements en VEFA	'LIVRY GARGAN - Dt Roux	48 logements en VEFA
FONTENAY S/BOIS - Pasteur	20 logements en VEFA	'BOUGIVAL - la Jonchère	47 logements en VEFA
BOIS D'ARCY - Jean Jaures	36 logements en VEFA	'COLOMBES - Renée Apérée	10 logements en coliving
GAGNY - Clémenceau	32 logements en VEFA	'BAGNOLET - Fossillons	11 logements en coliving
HOUILLES - Camille Pelletan	14 logements en VEFA		
L'ETANG LA VILLE - Chancelier Segner	17 logements en VEFA		
AULNAY / BOIS - Alfred Sisley	16 logements en VEFA		

2.6 - Cession des titres APEC Résidence

En septembre 2020, in'li a cédé 75% des titres d'APEC Résidence à PREIM (50%) et BTP PRO (25%) pour un montant de 41 947 K€. Cette opération a dégagé une moins value comptable de 1 050 K€.

APEC Résidence détient 9 immeubles représentant 330 logements et 3 commerces. Cette opération permet de mettre en place un partenariat stratégique pour développer la production de logements intermédiaires au sein du Grand Paris. Dans ce cadre, 5 autres opérations sont en cours de construction.

La gestion des logements d'APEC Résidence est assurée par in'li PM la filiale de Property Management d'in'li.

2.7 - Notation financière

Dans le cadre de son projet de développement du logement intermédiaire en zones tendues en Ile-de-France qui vise à produire 80 000 nouveaux logements sur une période de 10 ans, in'li a entrepris une démarche de notation financière en 2019.

En janvier 2020, Standard & Poor's Global Ratings a attribué à in'li la note "A" assortie d'une perspective stable. Cette notation fait d'in'li la foncière européenne la mieux notée par S&P Global Ratings.

Depuis sa première notation en novembre 2019, la note d'in'li a évolué de "BBB+" à "A". cette progression valide le modèle de développement porté par in'li et repose également sur les perspectives financières fortes d'Action Logement Immobilier à moyen terme.

En 2020, in'li s'est vu attribué sa première notation court terme par S&P Global Ratings. In'li a obtenu la notation financière A-1.

2.8 - Opérations ANRU

- Les deux opérations de renouvellement urbain sur les sites de Epinay 04 et Saint Denis 01 sont terminées opérationnellement.

En décembre 2020, les demandes de soldes des subventions ont été adressées à l'ANRU pour respectivement 2 293 K€ et 6 051 K€. Ces montants sont portés en engagements hors bilan.

2.9 - Covid-19

L'année 2020 a été marquée par la pandémie de Covid-19. Durant cette période, in'li a mis en place des mesures sanitaires appropriées à la continuité de son fonctionnement en maintenant la sécurité de ses collaborateurs. Les chantiers, dont l'activité avait été provisoirement arrêtée au cours du 2ème trimestre, ont repris progressivement et les livraisons ont été assurées avec des décalages limités et des impacts non significatifs sur les revenus de l'année 2020.

Suite aux mesures gouvernementales de fermeture des commerces non essentiels pendant les deux périodes de confinement, des annulations de loyers ont été accordées sur les baux commerciaux (302 K€).

Plus généralement, les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent l'évolution et le recouvrement des loyers, la valorisation et la liquidité des actifs immobiliers et des participations le cas échéant ainsi que la liquidité. Pour in'li, les conséquences de cette pandémie et les mesures exceptionnelles mises en œuvre pour la juguler n'ont pas impacté de façon significative les opérations et les résultats de la société en 2020. Par ailleurs, le marché de l'immobilier résidentiel (et notamment en Ile-de-France) montre une réelle résilience jusqu'à présent. Ainsi, aucun élément ne remet en cause la continuité d'exploitation.

EVENEMENT POSTERIEUR A LA CLOTURE

Foncière CRONOS

le 15 janvier 2021, in'li et AXA ont signé un partenariat stratégique de long terme destiné à produire 20 000 logements intermédiaires neufs en Ile de France d'ici 10 ans.

Dans le cadre de cet accord, in'li apporte à la société Foncière CRONOS, 5 863 logements existants repartis sur 62 groupes immobiliers et plus de 2 600 logements en cours de construction. La valeur des apports représente 1,2 Mds €.

in'li détiendra 25% de Foncière CRONOS et assurera la gestion des logements à travers sa filiale in'li PM.

NOTE 3 - NOTES SUR LE BILAN

3.1 Actifs immobilisés

3.1.1 - Actifs immobilisés incorporels

Principes

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 31/12/20 :

Immobilisation incorporelles	valeur brute	valeur nette	durée amort
frais établissement	255 546	0	1 an
logiciels, licences et développ. informatiques	4 697 985	1 547 069	3 à 5 ans
usufruits (1)	8 915 071	8 155 611	durée usufruit
autres immob. Incorporelles	2 562 994	0	3 à 5 ans
immobilisations incorporelles en cours	1 858 920	1 858 920	
TOTAL	18 290 516	11 561 600	

(1) correspond à :

- l'usufruit sur une opération de 35 maisons située à Saint Cyr et livrée en 2018.
- l'usufruit sur une opération de 6 logements d'une opération en comportant 12 située à Rueil Malmaison et livrée en 2015.
- l'usufruit sur une opération de 19 logements située à Versailles et livrée en 2020.

3.1.2 - Actifs immobilisés - Baux à construction et baux emphytéotiques

Principes

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. A 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 logt	date de début	date de fin	durée	durée résiduelle
Pantin	68	01/09/1988	31/08/2058	70 ans	38 ans
Boulogne Billancourt	38	29/06/1987	28/06/2039	52 ans	19 ans
Egly	178	08/07/1966	01/07/2036	70 ans	16 ans
Saint Denis	100	28/10/1959	27/10/2057	99 ans	37 ans
Sceaux	33	25/01/1984	24/01/2049	65 ans	28 ans
Ablon sur Seine	18	12/11/1987	11/11/2057	70 ans	37 ans
Neuilly sur Seine	35	26/04/2013	25/04/2048	35 ans	28 ans
Levallois-Perret	24	13/12/1985	12/12/2025	40 ans	5 ans
Sceaux	bureaux	25/01/1984	24/01/2049	65 ans	28 ans

3.1.3 - Actifs immobilisés - immeubles de rapport

Principes

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.

<i>Composants</i>	<i>Durée Amortissement</i>	<i>clés de répartition logt collectif</i>	<i>clés de répartition logt individuel</i>
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%
Etanchéité	15 ans	1,10%	
Ravalement	15 ans	2,10%	2,70%
Electricité	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.

3.1.4 - 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 31/12/2020 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	8 692 M€
Hypothèse 2 = "vente par lot", en poursuite d'usage compte tenu de l'état d'occupation	9 726 M€
Hypothèse 3 = "vente par lot", supposé loué à la valeur locative de marché	11 246 M€

3.1.5 - 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.

3.1.6 - Autres immobilisations corporelles

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

<i>Autres immobilisations corporelles</i>	<i>durée amort</i>
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.

3.1.7 - Tableau de variation des immobilisations incorporelles et corporelles

(en euros)	2019.12	Acquisitions et dotations	Cessions et reprises	Reclassements	2020.12
Immobilisations incorporelles brutes	11 856 844	8 587		4 566 165	16 431 597
Terrains	773 312 172	940 103	-1 742 819	38 285 629	810 795 085
Constructions locatives	2 775 116 181	3 343 797	-8 603 363	150 604 598	2 920 461 212
Travaux d'amélioration	129 245 936		-6 223		129 239 713
Baux à construction	31 189 123			1 121 542	32 310 665
Immobilisations corporelles divers (1)	42 132 973	205 830		-1 483 544	40 855 260
<i>Immobilisation en cours</i>					
Immobilisations incorporelles en cours	1 447 102	2 043 183		-1 631 365	1 858 920
Immobilisations corporelles en cours	641 821 200	553 346 804	-9 932 453	-187 634 464	997 601 087
Avances et acpt sur immobilisations	0	105 755	-99 380		6 376
TOTAL IMMO VALEURS BRUTES	4 406 121 531	559 994 059	-20 384 238	3 828 561	4 949 559 915
Amt/prov. immobilisations incorp.	-5 394 054	-1 334 862			-6 728 915
Amt/prov. constructions locatives	-926 681 884	-82 980 986	5 025 635		-1 004 637 236
Amt/prov. travaux d'amélioration	-123 691 060	-356 348	5 766		-124 041 644
Amt/prov. Baux à construction	-10 875 912	-962 456			-11 838 369
Amt/prov. immobilisations corporelles divers	-32 461 672	-1 298 430	1 222 036		-32 538 066
Amt/prov. immobilisations corporelles en cours					
TOTAL AMORTISSEMENTS ET PROV	-1 099 104 582	-86 933 082	6 253 437	0	-1 179 784 231
IMMOBILISATIONS NETTES	3 307 016 949	473 060 977	-14 130 801	3 828 561	3 769 775 682

(1) comprend des malis de fusion pour 5 541 K€.

la variation des immobilisations brutes s'élève à 543 438 K€. Elle provient principalement de l'augmentation des immobilisations en cours de construction (355 780 K€), des constructions locatives (145 345 K€) et des terrains (37 483 K€) suite aux acquisitions réalisées au cours de l'exercice.

Les sorties d'immobilisations correspondent aux cessions de logements mentionnées au point 2.4 des notes annexes et aux remplacements de composants.

3.2 - Immobilisations financières

Principes

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.

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

(en euros)	2019.12	Augmentation	Diminution	Reclassement	2020.12
Immobilisations financières nettes	153 788 698	5 549 624	-43 042 111	0	116 296 211
Valeurs brutes	153 788 698	5 549 624	-43 042 111	0	116 296 211
Titres de participation (1)	145 525 137	2 371 000	-42 997 260	0	104 898 876
Autres créances et prêts rattachés à des particip. (2)	81 933	646 500	-10 312	0	718 122
Autres titres immobilisés (3)	4 151 940	2 150 000	-307	0	6 301 633
Autres Immo financières brutes (4)	4 029 688	382 124	-34 232	0	4 377 580
Dépréciations	0	0	0	0	0
sur titres de participation	0	0	0	0	0
sur autres Immo financières brutes	0	0	0	0	0

(1) l'augmentation correspond à la participation dans la SAS APEC Développement à hauteur de 25% (2 341 K€) et à la participation dans Foncière CRONOS, CRONOS et in'li Participations à hauteur de 100%

la diminution de 42 997 K€ s'explique par la cession de 75% des titres d'APEC Résidence.

(2) Ce poste enregistre le solde du fonds de roulement versé au GIE ASTRIMMO. Le versement de 2020 a été fait au profit de Terrae Optimae

(3) L'augmentation de ce poste correspond à la souscription à l'augmentation de capital du fonds d'investissement Terrae Optimae pour la transformation de bureaux en logements.

(4) Ce poste enregistre notamment les fonds de roulement versés aux syndicats (2 556 K€) et le dépôt de garantie pour les locaux de la tour Ariane (1 108 K€).

3.3 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 ou leur coût de revient. 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.

La dépréciation des terrains est calculée sur la base d'expertises foncières.

Les stocks de terrains correspondent à :

- plusieurs parcelles à Chatou représentant un total de 13 750 m² et valorisées à 700 906 € et une parcelle à Cannes valorisée à 350 €.

- plusieurs parcelles à Domont représentant un total de 868 720 m² et valorisées à 11 736 730 € et des parcelles à Moisselles pour 27 241 m² valorisées à 381 786 €. Elles sont provisionnées respectivement à hauteur de 6 758 121 € et 355 969 €.

L'opération de promotion immobilière située à Paris 17^e a été livrée en décembre 2020 représentant une diminution des stocks de 13 430 163 €.

Treize autres opérations de promotion sont en cours pour un total de 5 433 484 €.

(en euros)	2019.12	Augmentation	Diminution	Reclassements	2020.12
Stocks	17 653 128	6 918 091	-13 432 053	0	11 139 166
Stocks terrains	12 814 770	6 150	0	0	12 820 920
Dépréciation des stocks terrains	-7 108 268	-6 970	0	0	-7 115 238
Stocks promotion	11 946 625	6 918 911	-13 432 053	0	5 433 484
Dépréciation des autres stocks	0	0	0	0	0

3.4 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 31/12/2020 (59 790 K€)

- Les régularisations de charges locatives non encore facturées correspondant à la différence entre les acomptes de charges appelés et les dépenses réelles définitives (22 190 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, la vente de Certificats d'économie d'énergie (155 K€), des honoraires de portages d'opérations facturés à Apec Résidence (106 K€).

- En 2019, ce poste comprenait une créance au titre de la vente d'une opération de construction située à Paris 17^e rue Jean Leclair (16 103 K€) qui a été livrée en décembre 2020. cette créance a réglé par datation le solde de l'acquisition d'un ensemble immobilier situé à Paris - av Reille effectué en 2018.

(en euros)	2020.12	2019.12	Variation
Créances clients nettes	58 913 741	70 962 509	-12 048 769
Créances clients locataires présents	31 992 340	30 143 442	1 848 898
Créances clients locataires partis	27 769 599	26 861 790	907 809
Créances clients locataires gestion déléguée	27 593	26 071	1 522
Charges locatives à régulariser	22 190 557	19 606 977	2 583 580
<i>créances clients locataires brutes</i>	<i>81 980 089</i>	<i>76 638 280</i>	<i>5 341 809</i>
Dépréciation créances clients locataires présents	-4 223 857	-3 956 512	-267 345
Dépréciation créances clients locataires partis	-19 484 126	-18 410 916	-1 073 210
<i>Provision sur créances locataires</i>	<i>-23 707 983</i>	<i>-22 367 428</i>	<i>-1 340 555</i>
Créances clients locataires nettes de provisions	58 272 107	54 270 852	4 001 254
Créances autres clients brutes	667 247	16 718 527	-16 051 280
Dépréciation créances autres clients	-25 613	-26 870	1 257
Autres créances clients nettes de provisions	641 634	16 691 657	-16 050 023

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 2020, le taux moyen de non recouvrement ressort à 70,70 % (67,50 % au 31 décembre 2019). Il a été calculé à partir des impayés constatés à fin 2009, 2010, 2011, 2012, 2013 et 2014.

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 2015 à 2020.

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 27,01 % au 31 décembre 2020 (25,92% au 31 décembre 2019).

Le montant de la provision pour dépréciation des créances locataires personnes physiques s'élève à 22 935 532 €.

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 2020 à ce titre s'élève à 772 450 €. Ce qui porte le total de la provision sur les créances locataires à 23 707 983 €.

3.5 Autres créances

(en euros)	2020.12	2019.12	Variation
Autres créances nettes	34 986 156	16 114 764	18 871 392
Subventions à recevoir (1)	691 770	671 250	20 520
Créances sur cessions d'actifs	21 000	121 000	-100 000
Appels de fonds syndic & copropriétés gérées	6 801 831	5 233 912	1 567 919
Groupe et Associés (2)	18 530 506	1 666 028	16 864 478
Créances sociales et fiscales	1 971 057	437 689	1 533 368
Autres créances brutes (3)	6 969 992	8 110 023	-1 140 031
Provisions pour dépréciation	0	-125 138	125 138

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

(2) Les créances en tant qu'associé ou auprès des sociétés du groupe comprennent principalement une avance à Apec résidence pour 3 431 K€, une avance à Apec Développement pour 1 738 K€ et une avance à in'li Sud Ouest pour 12 677 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

3.6 Disponibilités (y compris les valeurs mobilières de placement)

Principes

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)	2020.12	2019.12	Variation
Disponibilités	140 834 469	475 302 532	-334 468 063
Placements	88 988 370	96 893 317	-7 904 947
Solde des comptes bancaires et caisses	51 846 099	378 409 215	-326 563 116
Découverts bancaires (au passif du bilan)	0	17	-17
Trésorerie nette des découverts bancaires	140 834 469	475 302 515	-334 468 046
Provision pour dépréciation des placements	-66 022	-43 826	-22 196

3.7 Charges constatées d'avance

(en euros)	2020.12	2019.12	Variation	échéance à - d'1 an	échéance de 1 à 5 ans	échéance à + de 5 ans
Charges constatées d'avance	3 385 331	3 026 222	359 109	1 343 436	230 717	1 811 178

Les charges constatées d'avance comprennent principalement le loyer payé d'avance au titre du bail à construction de l'opération de Neuilly sur Seine prenant fin en 2048 (2 118 K€) et le loyer du 1er trimestre 2021 de la tour Ariane (899 K€).

3.8 Prime d'émission des emprunts

(en euros)	2020.12	2019.12	Variation
Prime d'émission des emprunts	1 317 500	1 472 500	-155 000

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 2/7/2019 au 2/7/2029). La dotation comptabilisée en 2020 s'élève à 155 K€.

3.9 Capitaux propres

Au 31 décembre 2020, le capital social se compose de 499 207 738 actions d'une valeur nominale de 1,50 € chacune.

(en euros)	2019.12	Augmentation de capital	Affectation du résultat de l'exercice N-1	Résultat de l'exercice N	Autres mouvements	2020.12
Capitaux propres	1 796 756 082	135 480 599	0	38 102 513	-2 952 189	1 955 120 384
Capital	613 331 009	135 480 599				748 811 607
Primes liées au capital	573 103 808				-169 374	572 934 434
Réserves	488 164 943					488 164 943
Report à nouveau	15 872 970		51 073 916			66 946 886
Résultat de l'exercice	63 340 536		-63 340 536	38 102 513		38 102 513
Subventions d'investissement	42 850 061				-2 782 815	40 067 246
Provisions réglementées	92 755					92 755
Distribution de dividendes			12 266 620			

L'augmentation de capital a été souscrite par Action Logement Immobilier à hauteur de 65 000 000 € par compensation de créance et 70 480 599 € en numéraire.

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.

3.10 Provisions pour risques et charges

Principes

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 = 2,58% , PIME = 2,27%, PIMG = 0,66%), le taux de progression du salarié (adm = 2,53% , PIME = 1,06%, PIMG = 1,32%), le taux d'actualisation (0,45%), le taux de charges sociales (adm = 61,80%, PIME = 53,66%, PIMG = 56,61%).

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

Au 31/12/2020, les engagements de retraite vis-à-vis des salariés s'élèvent à 11 965 710 €. Une reprise de provision de 190 356 € a été comptabilisée portant la provision à 5 144 320 € 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 31/12/2020, les engagements pour médailles du travail provisionnés s'élèvent à 1 064 064 €.

(en euros)	2019.12	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	2020.12	dont reprises utilisées
Provisions pour risques et charges	32 848 821	144 473	-3 018 421	29 974 874	-2 352 894
Prov pour IFC, retraites et médailles du trav	6 399 121	0	-190 737	6 208 384	-190 737
Provisions pour impôts sur immo (fusions).	22 510 972	0	-1 555 348	20 955 625	-1 555 348
Provisions pour charges ANRU	575 000	0	0	575 000	0
Autres provisions pour risques & charges (1)	3 363 728	144 473	-1 272 336	2 235 865	-606 809

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

3.11 Dettes financières

Principes

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)	2019.12	Souscriptions	Remboursements	Reclassements	2020.12
Dettes financières	2 016 034 076	103 369 174	-103 568 367	0	2 015 834 882
Emission Obligataire	500 000 000				500 000 000
Emprunts PEEC	297 360 553	4 815 000	-30 664 791		271 510 762
Emprunts CFF	112 182 511	976 752	-11 607 140		101 552 122
Emprunts CDC	54 544 280	12 457 044	-1 277 909		65 723 416
Emprunts Crédit Agricole	329 778 922	6 270 376	-15 108 958		320 940 340
Emprunts Caisse d'Epargne	296 465 977	2 019 500	-14 342 352		284 143 125
Emprunts Société Générale	49 553 377		-2 915 417		46 637 960
Crédit renouvelable	0	50 000 000			50 000 000
Autres emprunts	330 270 645	12 286 390	-12 714 409		329 842 626
Intérêts courus non échus	12 117 296	11 619 715	-12 117 296		11 619 715
Concours bancaires	17		-17		0
<i>Emprunts et dettes auprès des établ crédit</i>	<i>1 982 273 580</i>	<i>100 444 777</i>	<i>-100 748 289</i>	<i>0</i>	<i>1 981 970 066</i>
Dépôts de garantie	27 146 106	2 924 397	-2 366 063		27 704 440
Autres dettes financières	6 614 391		-454 015		6 160 376
<i>Dettes financières diverses</i>	<i>33 760 498</i>	<i>2 924 397</i>	<i>-2 820 078</i>	<i>0</i>	<i>33 864 816</i>

Les souscriptions d'emprunts s'élèvent à 88 825 K€ pour financer les opérations neuves.

un montant de 50 M€ a été versé au titre du crédit syndiqué de 800 M€ (signé en 2018 auprès d'un pool de banques françaises et internationales).

Les remboursements d'emprunts et autres dettes s'élèvent à 89 085 K€.

La Caisse d'Epargne, le Crédit Agricole, Action Logement et la Banque Postale sont les principaux partenaires financiers d'in'li. Leurs financements représentent 56% de l'encours. Néanmoins, cette proportion devrait diminuer au cours des prochaines années car :

- In'li va poursuivre sa politique de diversification des financements via de nouvelles émissions obligataires.
- Le tirage du financement BEI va réduire mécaniquement cette proportion.
- In'li travaille au développement de ses relations avec d'autres établissements bancaires.

Dettes financières par échéance	Clôture 2020	Moins de 1 an	Entre 1 et 5 ans	Plus de 5 ans
(en euros)				
Total Dettes financières	2 015 834 882	1 63 853 247	281 131 139	1 570 850 496
Emprunts PEEC	271 510 762	17 284 822	70 646 515	183 579 425
Emprunts CFF	101 552 122	6 328 429	19 796 079	75 427 614
Emprunts CDC	65 723 416	1 397 862	5 466 465	58 859 089
Emprunts Crédit Agricole	320 940 340	13 151 774	54 160 835	253 627 731
Emprunts Caisse d'Epargne	284 143 125	14 206 978	58 566 018	211 370 128
Emprunts Société Générale	46 637 960	3 632 474	11 692 756	31 312 729
Emission Obligataire	500 000 000			500 000 000
Crédit renouvelable	50 000 000	50 000 000		
Autres emprunts	329 842 626	18 105 704	59 072 406	252 664 516
Intérêts courus sur emprunts & dettes LT	11 619 715	11 619 715		
Comptes créditeurs de banque	0	0		
<i>Emprunts et dettes auprès des établ crédit</i>	<i>1 981 970 066</i>	<i>135 727 759</i>	<i>279 401 074</i>	<i>1 566 841 233</i>
Dépôts de garantie	27 704 440	27 704 440		
Autres dettes financières	6 160 376	421 048	1 730 065	4 009 264
<i>Dettes financières diverses</i>	<i>33 864 817</i>	<i>28 125 488</i>	<i>1 730 065</i>	<i>4 009 264</i>

Type de taux	encours	%
Fixe	1 191 173 637	60,3%
Indexé	785 337 090	39,7%

Au 31 décembre 2020, la dette d'in'li possédait une durée longue de 9 ans et 8 mois. In'li n'a pas d'échéances significatives au cours des 5 prochaines années car 72% de l'encours de dette est amortissable. La prochaine échéance significative est le remboursement de la dette obligataire de 500m€ en 2029.

Concernant la politique de gestion de taux d'in'li, il est à noter les éléments suivants :

- Plus de 60% de la dette est positionnée sur taux fixe.
- Près d'un tiers de la dette est indexé sur le Livret A. Bien qu'il s'agisse d'un taux variable, celui-ci demeure régulé par l'Etat Français et n'est donc pas soumis directement aux évolutions de marché.
- La part de la dette indexée sur taux variable monétaire (Euribor, Eonia) s'élève à 7%, dont 2% sont couverts par des caps (option de taux plafond) et des collars (stratégie de corridor de taux).

Par conséquent, uniquement 5% de la dette d'in'li est à taux variable et exposée directement à une hausse des taux d'intérêts de marché.

3.12 Dettes court terme

(en euros)	2020.12	2019.12	Variation
Fournisseurs et comptes rattachés	36 556 507	46 513 316	-9 956 809
Fournisseurs et comptes rattachés	20 742 607	24 826 025	-4 083 418
Fournisseurs d'immobilisations	15 813 900	21 687 291	-5 873 391
Autres dettes CT	97 808 347	135 413 594	-37 605 247
Locataires et régularisation de charges créditeurs (1)	24 349 634	28 562 318	-4 212 684
<i>Locataires créditeurs</i>	<i>1 744 539</i>	<i>1 554 217</i>	
<i>Locataires charges à régulariser</i>	<i>22 605 095</i>	<i>27 008 101</i>	
Dettes sociales (2)	11 995 448	11 635 151	360 297
<i>provision congés payés et épargne temps</i>	<i>7 226 281</i>	<i>6 429 066</i>	
<i>provision pour intéressement</i>	<i>1 873 047</i>	<i>2 083 186</i>	
<i>autres dettes sociales</i>	<i>2 896 120</i>	<i>3 122 899</i>	
Dettes fiscales	8 400 742	16 497 185	-8 096 443
<i>Impôt sur les sociétés</i>	<i>0</i>	<i>8 872 955</i>	
<i>Taxe sur la valeur ajoutée</i>	<i>4 066 442</i>	<i>2 950 566</i>	
<i>autres dettes fiscales</i>	<i>4 334 300</i>	<i>4 673 664</i>	
Subventions sur opérations ANRU (3)	4 785 346	4 540 342	245 004
Créditeurs divers (4)	48 277 177	74 178 598	-25 901 421

(1) Le montant des charges créditrices à régulariser s'élèvent à 22 605 K€. Ce montant est compensé partiellement par les charges à régulariser débitrices de 22 191 K€ (point 3.4).

(2) Les dettes sociales comprennent la provision pour congés payés et épargne temps (7 226 K€) et la provision pour intéressement y compris cotisation et taxe (1 873 K€).

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

(4) Action Logement Immobilier a versé une avance en compte courant de 36 000 K€ fin décembre 2020. Cette somme pourra être utilisée pour participer à une augmentation de capital d'in'li en 2023. Cette avance est consentie au taux du Livret A - 175 point de base, assorti d'un plancher à 0%.

En 2019, ce poste comprenait une avance d'ALI de 65 000 K€ utilisée au cours de l'exercice pour participer à l'augmentation de capital d'in'li.

3.13 Produits constatés d'avance

(en euros)	2020.12	2019.12	Variation	échéance à - d'1 an	échéance de 1 à 5 ans	échéance à + de 5 ans
Produits constatés d'avance	2 329 386	18 482 482	-16 153 096	131 914	153 312	2 044 160
Loyer bail à construction 2011 à 2064 - SEQUENS (FH)	2 248 576	2 299 680		51 104	153 312	2 044 160
contrat VEFA Paris - Jean Leclaire	0	16 102 592				
Autres	80 810	80 210		80 810		

Concerne :

- les loyers versés d'avance par SEQUENS (2 249 K€) suite à la prolongation en 2010 d'un bail emphytéotique sur un terrain situé à Paris 20^e,
- L'opération de promotion à Paris - Jean Leclaire a été livrée en décembre (16 103 K€), la créance a été soldée et le produit correspondant constaté.

3.14 Engagements hors bilan

Les engagements hors bilan au 31 décembre 2020 s'analysent comme suit :

(en milliers d'euros)	2020.12	2019.12
Engagements donnés		
Emprunts hypothécaires et privilèges	931 707	937 507
Cautions	0	0
Promesses d'achats signées à régulariser	61 924	41 532
Contrats VEFA à régulariser	1 212 589	745 113
Souscription de titres (1)	28 725	30 875
versement de prêt (1)	14 354	15 000
TOTAL ENGAGEMENTS DONNES	2 249 299	1 770 027

Engagements reçus		
Cautions bancaires et garanties financières (2)	27 869	19 015
cautions fournisseurs	19 673	18 122
Emprunts à recevoir	1 076 497	1 114 168
Subventions à recevoir (ANRU)	8 344	7 947
Engagements constructeurs sur VEFA à régulariser	1 212 589	745 113
Promesses de ventes signées à régulariser	4 510	6 723
TOTAL ENGAGEMENTS RECUS	2 349 482	1 911 088

(1) Engagement pris dans le cadre de la souscription au fonds d'investissement Terae Optimae pour la transformation de bureaux en logements (voir note 3.2).

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

3.15 Détail des Charges à payer et des produits à recevoir

(en milliers d'euros)	2020.12	2019.12
DETAIL DES CHARGES A PAYER		
Emprunts et dettes financières	11 620	12 117
Avances et acomptes	22 605	27 008
Dettes sur Immobilisations	7 403	9 469
Dettes Fournisseurs et comptes rattachés	14 156	13 034
Dettes Fiscales et sociales	11 540	12 370
Autres dettes	4 523	5 898
TOTAL DES CHARGES A PAYER	71 847	79 896

DETAIL DES PRODUITS A RECEVOIR		
Clients et comptes rattachés	20 088	18 446
Autres créances	3 352	3 202
Subventions à recevoir	692	671
Valeurs mobilières de placement	396	449
TOTAL DES PRODUITS A RECEVOIR	24 528	22 768

NOTE 4 - NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

4.1 Formation du résultat

(en euros)

	2020.12	2019.12	Variation
Résultat d'exploitation	86 270 026	50 349 222	35 920 804
Résultat financier	-18 214 241	-30 921 580	12 707 339
Résultat exceptionnel	899 736	77 816 344	-76 916 608
Impôts sur les bénéfices	-30 853 008	-33 903 451	3 050 443
Résultat Net	38 102 513	63 340 536	-25 238 023

4.2 Chiffre d'affaires

(en euros)

	2020.12	2019.12	Variation
Chiffre d'affaire & récupération de charges	401 977 329	387 177 249	14 800 080
Loyers d'habitations	288 838 416	278 816 731	10 021 685
Loyers des parkings	13 844 190	13 208 932	635 258
Loyers commerciaux et de bureaux	5 006 222	5 537 028	-530 806
Redevances foyers	798 142	792 275	5 867
Opérations de promotion (1)	16 102 592	0	16 102 592
Autres	1 507 266	1 587 145	-79 879
Récupération de charges locatives	75 880 501	87 235 138	-11 354 637

(1) livraison de l'opération Jean Leclair à Paris 17ème.

4.3 Dotations aux amort. & prov. d'exploitation

(en euros)

	2020.12	2019.12	Variation
Dotations aux amort. & prov.	88 953 452	89 352 395	-398 943
Dotations aux amortissements sur immobilisations	86 709 169	85 067 923	1 641 246
Dotations pour dépréciations d'immobilisations	223 914	0	223 914
Dotations pour dépréciations créances locataires	1 868 926	2 637 349	-768 423
Dotations aux provisions/actif circulant	0	100 000	-100 000
Dotations aux provisions autres (1)	151 443	1 547 123	-1 395 680

(1) il s'agit principalement des dotations suivantes :

- provision pour dépréciation des stocks : 7 K€
- provision pour divers litiges : 144 K€

4.4 Reprises sur amort. & prov. d'exploitation

(en euros)

	2020.12	2019.12	Variation
Reprises sur amort. & prov.	3 528 541	2 815 486	713 055
Repr prov pour dépréciation créances locataires	528 371	0	528 371
Reprises provisions indemn départ retraite	190 356	930 016	-739 660
Reprises provisions dépréciation des immobilisations	0	0	0
Reprises provisions pour opérations ANRU	0	0	0
Reprises provisions autres (1)	2 809 814	1 885 470	924 344
Transfert de charges	0	0	0

(1) il s'agit notamment de

- reprises de provisions pour impôts suite à des fusions (1 555 K€)
- diverses provisions pour litiges.

4.5 Autres produits et autres charges d'exploitation

(en euros)	2020.12	2019.12	Variation
Autres produits d'exploitation	46 571 680	8 233 310	52 411 334
Produits de cession des immeubles de placement (1)	35 015 298	0	35 015 298
Regularisations sur charges locatives récupérées	9 222 769	5 342 911	3 879 858
Autres produits	2 333 613	2 890 399	-556 786
Autres charges d'exploitation	21 960 623	7 887 659	14 072 964
Valeur nette comptable des immeubles de placement cédés (1)	15 047 040	0	15 047 040
Regularisations sur charges locatives récupérées	4 424 893	2 901 901	1 522 992
Créances locataires irrécouvrables	1 697 215	2 624 692	-927 477
Autres charges	791 475	2 361 066	-1 569 591

(1) comme indiqué en point 2.3, les cessions d'immeubles de placement sont enregistrées en résultat courant en 2020 et en résultat exceptionnel en 2019. En 2020, la plus value dégagée par ces cessions s'élève à 19 968 K€.

4.6 Résultat financier

(en euros)	2020.12	2019.12	Variation
Résultat financier	-18 214 241	-30 921 580	12 707 339
Charges d'intérêts sur op. locatives	-32 582 842	-31 059 432	-1 523 410
Pertes liées à des participations	0	0	0
Autres charges financières	-550 324	-672 204	121 880
Charges sur cession de VMP	0	-75 524	75 524
Dotations / reprises de provisions	-177 196	-121 326	-55 870
Revenus titres et qp de résultat (1)	14 095 838	62 307	14 033 531
Autres produits placement de la trésorerie	877 257	875 232	2 025
Produits sur cession de VMP	123 025	69 365	53 660

(1) correspond principalement à la distribution des résultats d'APEC Résidence (13 575 K€), d'in'li AURA (309 K€) et d'in'li Grand Est (206 K€).

4.7 Résultat exceptionnel

(en euros)	2020.12	2019.12	Variation
Résultat exceptionnel	899 736	77 816 344	-76 916 608
Résultat des sorties d'actifs Immo (1)	-467 924	78 527 601	-78 995 525
Résultat des sorties de titres (2)	-1 050 603	0	-1 050 603
Charges de sinistres	-1 073 825	-988 350	-85 475
Dotations / reprises de provisions	144 645	-56 595	201 240
Autres charges exceptionnelles (3)	-524 054	-5 257 789	4 733 735
Produits exceptionnels sinistres	947 031	1 046 549	-99 518
Reprises de subventions	2 782 815	3 659 628	-876 813
Autres produits exceptionnels (4)	141 651	885 298	-743 647

(1) comme indiqué en point 2.3, les cessions d'immobilisations sont enregistrées en résultat courant, ce qui explique la variation de cette rubrique.

(2) Correspond principalement à la cession des titres Apec Résidence

(3) Comprend :

- Des condamnations dans le cadre de divers litiges (146 K€)

- Des indemnités pour remboursements anticipés d'emprunts (376 K€)

(4) Comprend diverses indemnités et pénalités reçues

4.8 Impôts sur les bénéfices

(en euros)

	2020.12	2019.12	Variation
Total IS	30 853 008	33 903 451	-3 050 443
IS exigible	30 853 008	33 903 451	-3 050 443

L'impôt sur les sociétés de l'exercice 2020 imputable aux éléments exceptionnels s'élève à 288 K€ et la part imputable aux autres éléments à 30 293 K€.

Le montant de l'impôt sur des provisions réintégréées fiscalement en 2020 mais déductibles en 2021 s'élève à 144 339 €.

In'li a fait l'objet d'un contrôle fiscal portant sur les exercices 2016, 2017 et 2018. Ce contrôle a pris fin en décembre 2020 et une provision de 272 K€ a été comptabilisée sur la base de la proposition de rectification.

NOTE 5 - Autres informations

5.1 - Dépenses non déductibles fiscalement

Le montant des dépenses non déductibles fiscalement s'élève à 28 421 € en 2020.

5.2 - 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. 441.6

	Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu				
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	+ 91 jours
(A) Tranches de retard de paiement					
Nombre de factures concernées	6 763	406	255	314	922
Montant total des factures concernées en K€ (TTC)	12 875	1 150	107	30	243
Pourcentage du montant total des achats (HT)	1,8%	0,2%	0,0%	0,0%	0,0%
Pourcentage du chiffre d'affaires (HT) de l'exercice	3,2%	0,3%	0,0%	0,0%	0,1%

Article D. 441.6

	Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu				
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	+ 91 jours
(A) Tranches de retard de paiement					
Nombre de factures concernées		123			66
Montant total des factures concernées en K€ (TTC)		526			1 092
Pourcentage du montant total des achats (HT)		0,1%			0,2%
Pourcentage du chiffre d'affaires (HT) de l'exercice		0,1%			0,3%

(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 K€)

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

5.3 Participation des salariés et intéressement

(en euros)

	2020.12	2019.12	Variation
	1 873 047	2 083 186	-210 139
Participation	0	0	0
Intéressement	1 873 047	2 083 186	-210 139

L'intéressement de 1 873 047 € comprend le forfait social de 20% et la taxe sur les salaires de 13%.

5.4 Effectifs* au 31 décembre 2020

(en nombre)	2020.12	2019.12	Variation
TOTAL EFFECTIFS	761,5	737,3	24,2
<i>CDI administratifs</i>	<i>432,5</i>	<i>400,6</i>	<i>31,9</i>
<i>CDI gardiens et employés d'immeubles</i>	<i>278,4</i>	<i>294,5</i>	<i>-16,1</i>
<i>CDD administratifs</i>	<i>8,6</i>	<i>32,8</i>	<i>-24,2</i>
<i>CDD gardiens et employés d'immeubles</i>	<i>22,0</i>	<i>5,4</i>	<i>16,6</i>
<i>Apprentis</i>	<i>20,0</i>	<i>4,0</i>	<i>16,0</i>

* Effectif Equivalent Temps Plein

5.5 - Transactions effectuées avec des parties liées

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

5.6 - 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 Property Management (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 2020 s'élèvent à 1 854 769 €.

5.7 - Honoraires des commissaires aux comptes

Le montant total des honoraires des commissaires aux comptes au titre du contrôle légal des comptes figurant au compte de résultat s'élève à 188 K€.

- honoraires audit, commissariat aux comptes = 127 K€
- honoraires services autres que la certification des comptes = 61 K€

5.8 - 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, SAMCEH, SAS Foncière CRONOS, SAS CRONOS et SAS in'li Participations) en raison de l'intérêt négligable que représentent ces filiales, tant individuellement que collectivement.

L'absence d'intégration des données des filiales a une faible incidence sur celles d'inli. Ainsi en 2020, les cinq filiales représentent dans l'ensemble moins de 1% du total du bilan, de l'endettement, des immobilisations corporelles nettes, du résultat net et du chiffre d'affaires.

5.9 - 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.

NOTE 5.10 - RÉSULTATS FINANCIERS DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES
(art. 133, 135 et 148 du décret sur les sociétés commerciales)

En Euro

NATURE DES INDICATIONS	2016	2017	2018	2019	2020
I - Situation financière en fin d'exercice					
a) Capital social	123 146 996	479 373 551	613 331 009	613 331 009	748 811 607
b) Nombre d'actions émises	82 097 997	319 582 367	408 887 339	408 887 339	499 207 738
II - Résultat global des opérations effectives					
a) Chiffres d'affaires hors taxes	212 358 165	340 387 347	352 016 084	387 177 249	401 977 329
b) Résultat avant impôts, participation, intéressement, amortissements et provisions	70 272 204	117 708 597	151 687 151	186 042 003	156 286 030
c) Résultat après impôts, participation, intéressement, amortissements et provisions	20 125 616	33 476 284	45 376 127	63 340 536	38 102 513
d) Participation des salariés et intéressement au titre de l'exercice	1 472 289	2 084 730	1 091 879	2 083 186	1 873 047
III - Résultat des opérations réduit à une seule action					
a) Résultat après impôts, participation et intéressement, mais avant amortissements et provisions	+ 0,68	+ 0,30	+ 0,31	+ 0,37	+ 0,25
b) Résultat après impôts, participation, intéressement, amortissements et provisions	+ 0,25	+ 0,10	+ 0,11	+ 0,15	+ 0,08
IV - Personnel					
a) Nombre de salariés	476	646	738	737	761
b) Montant de la masse salariale	16 466 491	24 264 980	27 585 464	29 922 111	30 101 370
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	9 393 788	13 766 487	14 157 693	16 331 692	16 348 317

NOTE 5.11 - LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

En Euro

	CAPITAL	CAPITAUX PROPRES (hors capital)	QUOTE PART DU CAPITAL DETENU EN %	VALEUR COMPTABLE DES TITRES DETENUS		PRETS ET AVANCES CONSENTIS PAR LA SOCIETE NON ENCORE REMBOURSES	MONTANT DES CAUTIONS ET AVALS DONNES	CHIFFRE D'AFFAIRES H.T. DERNIER EXERCICE CLOS	RESULTAT (Bénéfices ou pertes) dernier exercice clos	DIVIDENDES ENCAISSES	DONNEES PROVENANT DE L'EXERCICE CLOS LE :
				BRUTE	NETTE						
FILIALES											
SAS in'li Property Management	225 000	528 314	100,00%	24 621	24 621			276 264	-569 676		31/12/2020
SNC SAMCEH	6 990	-2 779	100,00%	7 015	7 015			0	-2 803		31/12/2020
SA in'li Aura	160 110 920	176 688 948	10,29%	48 759 459	48 759 459			57 351 891	10 300 929	309 041	31/12/2020
SA in'li Grand Est	24 814 083	43 974 818	36,94%	34 401 695	34 401 695			13 909 938	435 992	206 217	31/12/2020
SAS APEC RESIDENCE	63 973 550	812 910	25,00%	14 338 160	14 338 160			3 545 249	812 385	13 575 339	31/12/2020
SAS APEC DEVELOPPEMENT	9 041 287	9 034 464	25,00%	2 341 000	2 341 000			0	-6 823		31/12/2020
SAS in'li Participations	1 000	10 000	100,00%	10 000	10 000			0	0		31/12/2020
SAS Foncière Cronos	1 000	10 000	100,00%	10 000	10 000			0	0		31/12/2020
SAS Cronos	1 000	10 000	100,00%	10 000	10 000			0	0		31/12/2020
SA d'HLM ERIGERE	114 009 248	323 766 848	1,84%	4 673 482	4 673 482			110 978 644	16 908 310	5 228	31/12/2020
SA d'HLM IMMOBILIERE RHONE-ALPES	53 156 666	461 357 602	0,00%	14	14			114 289 660	20 378 581	4	31/12/2019
SA d'HLM 3F GRAND EST	151 469 000	64 166 000	0,00%	152	152			53 445 000	8 180 000	9	31/12/2019
SACICAP engagé pour la vie et le logement	18 500			19	19						
SEMCODA	46 256 100	466 204 885		152	152			329 240 904	29 388 363		31/12/2019
SCI pleine propriété				230 350	230 350						
SCI en indivision				92 755	92 755						
PARTICIPATIONS											
SAS TERRAE OPTIMAE 1	16 515 800	-1 208 980	37,99%	6 275 000	6 275 000			0,00	-708 683		31/12/2020
SEMARELP	19 823 475	22 733 626	0,14%	15 275	15 275			65 688 766	705 853		31/12/2019
SAMIRAM	152 449			1 525	1 525						
SAEM VILLE DE ROMBAS	239 050			9 818	9 818						
SCI SAINT-CHARLES	260 392	110 881		15	15			273 722	-51 857		31/12/2018
SCI Montreuil Chavaux				0,15	0,15						
TOTAL				111 200 508	111 200 508						