

mazars

Tour Exaltis
61, rue Henri Regnault
92075 Paris La Défense Cedex

in'li

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

in'li

Société anonyme

RCS : Nanterre 602 052 359

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

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 2023, 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 du commissaire 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 2023 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.

Justification des appréciations – Point clé de l’audit

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les 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 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

Risque identifié :

Les immobilisations corporelles représentent une valeur nette comptable de 4.535,5 millions d’euros au 31 décembre 2023, soit 82% de l’actif de la société. Ces immobilisations corporelles sont principalement constituées de biens immobiliers constituant des immeubles de placement.

Comme indiqué dans les notes 3.1.3 « actifs immobilisés – immeubles de rapport », 3.1.4 « valorisation des immeubles de placement » et 3.1.5 « provision pour dépréciation des immeubles de placement » de l’annexe aux comptes annuels, 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 ce contexte, la direction a mis en place un processus d’évaluation du patrimoine immobilier sur la base d’un dispositif d’évaluations réalisées par un expert immobilier indépendant.

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.

Notre réponse :

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, ses qualifications, ses certifications et son indépendance ;

- Apprécier le périmètre expertisé par l'expert immobilier, en lien avec les modalités présentées dans les annexes aux comptes annuels ;
- Obtenir les rapports 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 ;
- Analyser les hypothèses de valorisation retenues par l'expert immobilier, notamment les taux d'actualisation, les taux de rendement, les données locatives et les valeurs locatives de marché, en les comparant aux données de marché disponibles ;
- Nous entretenir avec l'expert immobilier en présence de la direction financière et apprécier la permanence de la méthodologie d'évaluation retenue et prendre connaissance des principaux jugements portés ;
- Mener des entretiens avec la direction afin de rationaliser les valeurs d'expertise des actifs présentant les variations les plus significatives ou atypiques ;
- Comparer la juste valeur des immeubles de placement et leur valeur nette comptable, et apprécier, le cas échéant, le caractère suffisant des dépréciations comptabilisées au titre des pertes de valeur confirmées ;
- 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 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

La sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce appellent de notre part l'observation suivante : les informations relatives aux délais de paiement pour les fournisseurs ne sont pas présentées conformément aux dispositions de l'article D.441-6 du code de commerce qui prévoient que pour les fournisseurs, les sociétés présentent dans le rapport de gestion le nombre et le montant total des factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu ; ce montant est ventilé par tranches de retard et rapporté en pourcentage au montant total des achats de l'exercice.

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 et L.22-10-10 du Code de commerce.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaire aux comptes de la société in'li par votre assemblée générale du 11 juin 2015.

Au 31 décembre 2023, le cabinet Mazars était dans la 9ème année de sa mission sans interruption, dont cinq 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.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le directoire.

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.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes 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.821-27 à L.821-34 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 24 mai 2024

DocuSigned by:
Saïd BENHAYOUNE
08B8725BC90D40A...

Saïd BENHAYOUNE

Associé

ETATS FINANCIERS



Groupe ActionLogement

31/12/2023

in'li

SOCIETE ANONYME AU CAPITAL DE 902 106 090 euros
Tour ariane - 5, place de la Pyramide - La Defense 9 - 92088 Paris La Defense cedex
602 052 359 - R.C.S. NANTERRE

BILAN AU 31/12/2023

ACTIF

Rubriques	notes	Montant Brut	Amortissements	31/12/2023	31/12/2022
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES					
Frais d'établissement	3.1	255 546	255 546		
Frais de recherche et développement					
Concessions, brevets et droits similaires	3.1	2 878 537	2 576 560	301 977	275 175
Fonds commercial	3.1	1		1	1
Autres	3.1	44 262 135	7 219 366	37 042 769	22 167 341
Immobilisations incorporelles en cours	3.1	1 680 544		1 680 544	701 242
Avances et acomptes					
IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Terrains	3.1	991 831 459	2 311 698	989 519 761	879 875 747
Constructions	3.1	3 639 456 628	1 217 374 573	2 422 082 055	2 123 652 646
Installations techniques, matériel, outillage	3.1	20 612 214	20 344 397	267 817	21 647
Autres	3.1	14 752 916	9 216 950	5 535 966	6 946 359
Immobilisations corporelles en cours	3.1	1 117 929 530		1 117 929 530	1 042 722 264
Avances et acomptes		151 745		151 745	
IMMOBILISATIONS FINANCIERES					
Participations par mise en équivalence					
Autres participations	3.2	341 869 681		341 869 681	313 122 092
Créances rattachées à des participations	3.2	60 696		60 696	74 470
Titres immobilisés de l'activité portefeuille					
Autres titres immobilisés	3.2	75 108		75 108	75 108
Prêts	3.2				
Autres immobilisations financières	3.2	5 718 305		5 718 305	5 099 622
ACTIF IMMOBILISE		6 181 535 046	1 259 299 092	4 922 235 954	4 394 733 713
STOCKS ET EN-COURS					
Matières premières, approvisionnements	3.3	12 638 343	11 006 062	1 632 281	1 632 281
En-cours de production de biens	3.3	7 093 988		7 093 988	4 713 960
En-cours de production de services					
Avances et acomptes versés sur commandes					1 907
CREANCES					
Créances clients et comptes rattachés	3.4	83 110 142	27 839 121	55 271 021	53 027 246
Autres	3.5	128 057 872		128 057 872	124 894 529
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT					
Actions propres					
Autres titres	3.6	136 405 388	496 384	135 909 004	120 497 622
Instruments de trésorerie					
Disponibilités	3.6	268 904 806		268 904 806	288 677 500
Charges constatées d'avance	3.7	4 073 170		4 073 170	3 712 404
ACTIF CIRCULANT		640 283 710	39 341 567	600 942 144	597 157 451
Charges à répartir sur plusieurs exercices	3.8	3 363 347		3 363 347	3 570 005
Primes de remboursement des emprunts	3.9	852 500		852 500	1 007 500
Ecart de conversion actif					
TOTAL GENERAL		6 826 034 603	1 298 640 659	5 527 393 944	4 996 468 669

BILAN AU 31/12/2023

PASSIF

Rubriques	notes	31/12/2023	31/12/2022
Capital	3.10	902 106 090	849 106 089
Primes d'émission, de fusion, d'apport	3.10	572 934 434	572 934 434
Ecart de réévaluation			
Réserve légale	3.10	84 910 609	79 913 048
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées	3.10	4 582 904	4 582 904
Autres réserves	3.10	422 248 939	422 248 939
Report à nouveau	3.10	606 868 242	578 991 376
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	3.10	25 498 534	49 856 548
Subventions d'investissement	3.10	31 005 524	33 513 257
Provisions réglementées		123 773	118 603
CAPITAUX PROPRES		2 650 279 050	2 591 265 200
Provisions pour risques	3.11	790 613	932 458
Provisions pour charges	3.11	10 602 117	12 339 455
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		11 392 730	13 271 914
DETTES FINANCIERES			
Autres emprunts obligataires	3.12	599 000 000	599 000 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	3.12	2 084 897 309	1 596 567 765
Emprunts et dettes financières divers	3.12	33 284 082	31 397 452
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	3.13	29 546 454	23 916 283
DETTES D'EXPLOITATION			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3.13	33 995 983	29 852 280
Dettes fiscales et sociales	3.13	24 269 638	22 445 023
DETTES DIVERSES			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	3.13	36 254 100	26 048 144
Autres dettes	3.13	12 156 670	51 740 813
Produits constatés d'avance	3.14	12 317 929	10 963 795
DETTES		2 865 722 164	2 391 931 555
Ecart de conversion passif			
TOTAL GENERAL		5 527 393 944	4 996 468 669

Résultat de l'exercice en centimes

25 498 534,20

total bilan en centimes

5 527 393 944,05

COMPTE DE RESULTAT

Rubriques	notes	31/12/2023	31/12/2022
Ventes de marchandises			
Production vendue de biens			
Production vendue de services		415 287 599	371 051 995
- dont acomptes charges locatives : 2023 = 89 428 270 € / 2022 = 68 382 788 €			
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	4.2	415 287 599	371 051 995
Production stockée		2 397 390	1 923 162
Production immobilisée		3 937 692	
Subventions d'exploitation		51 003	82 157
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges	4.4	5 480 192	3 892 152
Autres produits	4.5	107 512 240	122 765 853
PRODUITS D'EXPLOITATION		534 666 117	499 715 318
Achats de matières premières, autres approvisionnements			
Variation de stock matières premières			
Autres achats et charges externes		183 162 681	151 903 051
Impôts, taxes et versements assimilés		57 311 377	50 437 891
Salaires et traitements		36 571 882	32 424 615
charges sociales		18 350 544	16 662 714
DOTATIONS D'EXPLOITATION			
Sur immobilisations : dotations aux amortissements, provisions pour dépréciation	4.3	99 147 774	88 980 076
Sur immobilisations : dotations aux provisions	4.3	397 349	783 078
Sur actif circulant : dotations aux provisions	4.3	4 261 007	1 766 724
Dotations aux provisions pour risques et charges	4.3	1 443 809	4 531 753
Autres charges	4.5	53 658 776	60 161 308
CHARGES D'EXPLOITATION		454 305 198	407 651 209
RESULTAT D'EXPLOITATION		80 360 919	92 064 109
Produits financiers de participations			
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		1 406 863	913 085
Autres intérêts et produits assimilés		13 671 252	3 140 519
Reprises sur provisions et transferts de charges		342 056	
Différences positives de change			
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		577 229	
PRODUITS FINANCIERS		15 997 400	4 053 604
Dotations financières aux amortissements et provisions		651 384	393 779
Intérêts et charges assimilées		60 481 453	32 692 004
Différences négatives de change			
Charges sur cessions de valeurs mobilières de placement			
CHARGES FINANCIERES		61 132 837	33 085 784
RESULTAT FINANCIER	4.6	(45 135 438)	(29 032 180)
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS		35 225 481	63 031 929
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		1 225 002	1 380 993
Produits exceptionnels sur opérations en capital		2 307 733	2 836 907
Reprises sur provisions et transferts de charges		98 405	1 368 497
PRODUITS EXCEPTIONNELS		3 631 140	5 586 397
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		1 529 311	3 028 549
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		1 075 269	971 327
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		1 318 135	1 381 759
CHARGES EXCEPTIONNELLES		3 922 714	5 381 636
RESULTAT EXCEPTIONNEL	4.7	(291 574)	204 761
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise			
Impôts sur les bénéfices	4.8	9 435 373	13 380 142
TOTAL DES PRODUITS		554 294 656	509 355 320
TOTAL DES CHARGES		528 796 122	459 498 771
RESULTAT [Bénéfice ou Perte]		25 498 534	49 856 548

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

(en milliers d'euros)

Rubriques	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net	25 498	49 856
Amortissements et dépréciations actif	101 013	91 119
Provisions risques et charges et prov réglementées	-1 875	-4 291
Reprises de subventions	-2 308	-2 837
Plus ou moins values de cessions d'actifs immobilisés	-51 702	-69 520
Impact IS des cessions d'actifs immobilisés	9 435	13 380
Elimination des bonis/malis de fusions	3	
MARGE BRUTE D'AUTOFINANCEMENT	80 064	77 707
stocks et en cours	-2 380	2 071
créances et comptes de régularisation	45 576	16 843
dettes et comptes de régularisation	-39 614	-24 858
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE OPERATIONNELLE	83 646	71 763
OPERATIONS D'INVESTISSEMENT		
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	-1 912	-1 759
Acquisitions d'immobilisations corporelles	-622 763	-622 911
Acquisitions de titres	-32 549	-11 546
versements de prêts	-712	-734
TOTAL ACQUISITIONS D'IMMOBILISATIONS	-657 936	-636 950
Cessions d'immobilisations corporelles et incorp.	86 447	99 278
Cessions de titres	0	0
remboursements de prêts	107	171
TOTAL CESSIONS D'IMMOBILISATIONS	86 554	99 449
Incidences des opérations de fusion	517	
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT	-570 865	-537 501
OPERATIONS DE FINANCEMENT		
Dividendes versés	-16 907	-15 913
Augmentations de capital et primes d'émission	53 000	49 976
Emissions d'emprunts	620 751	451 773
Remboursements d'emprunts	-130 535	-76 720
Frais d'émission des emprunts	-479	-3 683
Subventions d'investissements reçues	381	-183
Avances versées	-51 960	-36 375
Avances reçues	8 605	9 000
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT	482 856	377 875
VARIATION NETTE DE TRESORERIE	-4 362	-87 862
Trésorerie d'ouverture	409 177	497 039
Trésorerie de clôture	404 815	409 177
	-4 362	-87 862

NOTES ANNEXES

NOTE 1 - Principes généraux

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

- 2.1 Affectation du résultat 2022 et distribution du dividende
- 2.2 Regroupement d'actions
- 2.3 Augmentation de Capital
- 2.4 Changements comptables
- 2.5 Cessions d'immobilisations
- 2.6 Livraisons et acquisitions d'immobilisations
- 2.7 TUP Resid'access
- 2.8 TUP Actionnariat in'li Participations
- 2.9 Financements
- 2.10 Provision congés payés - Arrêts du 13 septembre 2023

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 Charges à répartir sur plusieurs exercices
- 3.9 Prime d'émission des emprunts
- 3.10 Capitaux propres
- 3.11 Provisions pour risques et charges
- 3.12 Dettes financières
- 3.13 Dettes court terme
- 3.14 Produits constatés d'avance
- 3.15 Engagements hors bilan
- 3.16 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 Notation financière
- 5.2 Dépenses non déductibles fiscalement
- 5.3 Participation des salariés et intéressement
- 5.4 Effectifs au 31 décembre 2023
- 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 Liste des filiales et participations

Annexe aux comptes sociaux 2023

NOTE 1 - Principes généraux

Les comptes annuels ont été établis conformément au règlement ANC N°2014-03 relatif au plan comptable général (dans sa version consolidée au 31.12.2023).

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 2022 et distribution du dividende

Conformément à la décision de l'assemblée générale du 11 mai 2023, le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2022 d'un montant de 49 856 548,48 € est affecté au report à nouveau à hauteur de 27 876 865,90 €, à la réserve légale à hauteur de 4 997 560,80 € et en distribution de dividendes à hauteur de 16 982 121,78 €, soit un dividende de 0,03 € par action.

2.2 - Regroupement d'actions

L'assemblée générale du 11 mai 2023 a autorisé le regroupement des actions d'in'li de 1,50 € en actions nouvelles de 15 €, soit une parité d'échange d'une action nouvelle pour 10 anciennes.

Au préalable l'assemblée générale a autorisé l'augmentation du capital d'in'li de 6 € par voie d'émission de 4 actions nouvelles de 1,50 € au profit d'Action Logement Immobilier.

2.3 - Augmentation de Capital

L'assemblée générale extraordinaire du 11 mai 2023 a décidé d'augmenter le capital social de 52 999 995 € pour le porter de 849 106 095 € à 902 106 090 €, par voie d'émission de 3 533 333 actions ordinaires nouvelles de 15 € chacune.

Cette augmentation de capital réservée à Action Logement Immobilier a été souscrite à hauteur de 2 999 995 € par compensation avec une créance certaine, liquide et exigible sur la société et à hauteur de 50 000 000 € par un versement en numéraires.

2.4 - Changements comptables

Changement de méthode comptable

Néant

Changement de présentation

Néant

2.5 - Cessions d'immobilisations

Les résultats de cession et/ou d'apports d'actifs en portefeuille sont comptabilisés en résultat d'exploitation et non pas au niveau du résultat exceptionnel. Cette présentation vise à refléter les conditions d'exploitation des actifs immobiliers qui prévoit des cessions régulières de patrimoine pour permettre le financement d'opérations nouvelles.

Au cours de l'exercice 2023, les cessions d'immobilisations concernent 500 logements de notre patrimoine ainsi que 141 logements en VEFA :

- 210 logements situés à Villetaneuse, vendus en bloc à SEQENS pour un montant de 24 400 K€.
- 3 opérations situées dans l'Oise (Compiègne, Nogent sur Oise et Senlis) représentant 138 logements cédées en bloc à ICF Nord Est pour 11 771 K€.
- Plusieurs opérations situées à Antony représentant 93 logements cédées à Hauts de Bièvre Habitat pour 15 740 K€.
- 59 logements en diffus pour un montant de 14 260 K€.
- Une opération en VEFA de 24 logements à Colombes cédée à Foncière CRONOS pour un montant de 4 869 K€.
- 3 opérations en VEFA cédées à APEC DEV4 représentant 117 logements pour un montant de 23 119 K€.

Ces cessions ont dégagé une plus value avant impôt de 52 929 K€

2.6 - Livraisons et acquisitions d'immobilisations

71 opérations neuves pour un total de 2 178 logements ont été livrées en 2023.

Dans le cadre de la procédure accélérée de clôture de comptes d'in'li, les livraisons de décembre restent comptabilisées en immobilisations en cours et ne font pas l'objet d'une expertise immobilière. 88 logements livrés en décembre 2023 sont concernés par cette procédure.

Les coûts de construction immobilisés des opérations (hors décembre) et des terrains représentent 480 345 K€ (2 090 logements).

Les livraisons 2023 se décomposent en :

- 63 opérations en VEFA représentant 2 007 logements dont 262 logements étudiants, 9 logements en co-living et 112 logements en usufruit situés à Paris et Saint Ouen.
- 1 opération de 23 logements en maîtrise d'ouvrage directe.

Par ailleurs, un immeuble de 60 logements a été acquis à Courbevoie. Cette opération fera l'objet d'une réhabilitation pour porter le nombre de logements à 72.

2.7 - Transmission Universelle de Patrimoine (TUP) de Resid'access

Dans le cadre de la mise en oeuvre du dispositif d'accession progressive à la propriété (DAPP) in'li a apporté à Resid'access en juillet 2022 un ensemble immobilier en cours de construction (VEFA) situé au BLANC MESNIL composé de 30 logements et 26 emplacements de stationnement.

Compte tenu de la conjoncture et des difficultés anticipées de commercialisation, il a été décidé de différer l'expérimentation de ce dispositif et, in'li étant l'unique actionnaire, de procéder à la dissolution anticipée de Resid'access par Transmission Universelle de son Patrimoine en date du 17 août 2023.

La valeur de l'opération du Blanc Mesnil transmis à in'li est de 6 239 730 €. La livraison de cette opération est intervenue le 23 mars 2023.

2.8 - Transmission Universelle de Patrimoine (TUP) d'Actionariat in'li Participations

La SAS Actionariat in'li Participations a été créée en 2022, afin de mettre en œuvre l'actionariat salarié au sein d'in'li et de faire contribuer directement les salariés d'in'li au développement du logement intermédiaire à destination des salariés d'entreprises.

L'Autorité des Marchés Financiers (AMF) n'ayant pas donné son agrément à Actionariat in'li Participations lui permettant de réaliser cette activité, in'li associé unique a décidé le 23 octobre 2023 la dissolution d'Actionariat in'li Participations par Transmission Universelle de son Patrimoine.

2.9 - Financements

Les principaux emprunts reçus en 2023 consistent en :

Un financement de 71 840 K€ auprès de la Banque Européenne d'Investissement (BEI). Le dernier remboursement interviendra en 2053.

Un financement (Green Bond) de 100 000 K€ auprès de la BEI.

Quatre contrats de prêt à taux fixe et à amortissement in fine auprès de la Caisse d'Epargne pour un total de 200 000 K€. La durée de ces financements est comprise entre 36 et 40 ans.

Un emprunt hypothécaire à taux variable auprès de la Société Générale d'un montant de 63 500 K€ et d'une durée de 7 ans.

2.10 - Provision congés payés - Arrêts du 13 septembre 2023

Afin de se mettre en conformité avec le droit de l'Union européenne (UE), la Cour de cassation a rendu le 13 septembre 2023 plusieurs arrêts dans lesquels elle améliore les droits des salariés aux congés payés. Elle permet notamment l'acquisition de congés payés pendant un arrêt de travail pour maladie ou accident non professionnel.

La Cour considère désormais que :

les arrêts maladie constituent des périodes de travail effectif déterminant la durée du congé au même titre que les congés maternité ou les congés payés par exemple ;

en cas d'accident du travail ou de maladie professionnelle, le salarié doit continuer d'acquérir des congés pendant l'intégralité de son arrêt de travail. Le calcul des droits à congé payé ne sera donc plus limité à la première année de l'arrêt de travail ;

la prescription du droit à congé payé ne débute que si l'employeur a mis son salarié en mesure d'exercer ce droit.

Le code du travail n'ayant pas encore été modifié, les effets de ces arrêts restent à préciser.

Tenant compte de l'évolution de la jurisprudence en la matière, une provision pour risque et charge de 1 135 640 € a été constituée en 2023.

Cette provision est calculée sur une période de 2 ans (2021 et 2022) correspondant au délai de prescription en matière de salaire et elle concerne les salariés présents.

Les congés payés acquis à ce titre en 2023 sont comptabilisés en dettes sociales.

EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Néant

NOTE 3 - NOTES SUR LE BILAN

3.1 Actifs immobilisés

3.1.1 - 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'évènements 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 31/12/23 :

Immobilisation incorporelles	valeur brute	valeur nette	durée amort
frais établissement	255 546	0	1 an
logiciels, licences et dévelop. informatiques	10 020 049	4 118 861	3 à 5 ans
usufruits (1)	36 501 060	33 225 885	durée usufruit
autres immob. incorporelles	619 564	0	3 à 5 ans
immobilisations incorporelles en cours	1 680 544	1 680 544	
TOTAL	49 076 763	39 025 291	

(1) Les usufruits portent sur :

- 12 logements situés à Rueil Malmaison, livrés en 2015.
- 35 maisons situés à Saint Cyr, livrés en 2018.
- 19 logements situés à Versailles, livrés en 2020.
- 31 logements situés à Neuilly sur seine, livrés en 2021.
- 31 logements situés à Rueil-Malmaison, livrés en 2021.
- 23 logements situés à Montreuil, livrés en 2022.
- 35 logements situés à Paris, livrés en 2023.
- 77 logements situés à Saint Ouen, livrés en 2023.

3.1.2 - 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. 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	35 ans
Boulogne Billancourt	38	29/06/1987	28/06/2039	52 ans	16 ans
Egly	178	08/07/1966	01/07/2036	70 ans	13 ans
Saint Denis	100	28/10/1959	27/10/2057	99 ans	34 ans
Sceaux	33	25/01/1984	24/01/2049	65 ans	25 ans
Ablon sur Seine	18	12/11/1987	11/11/2057	70 ans	34 ans
Neuilly sur Seine	35	26/04/2013	25/04/2048	35 ans	25 ans
Levallois-Perret	24	13/12/1985	12/12/2025	40 ans	2 ans
Sceaux	bureaux	25/01/1984	24/01/2049	65 ans	25 ans

3.1.3 - 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.

A compter de 2023, les frais de personnel de la Direction des Investissements et de la Construction directement imputables à la construction des opérations neuves sont immobilisés. Ils sont déterminés en fonction de la contribution des collaborateurs aux opérations de construction et intègrent un taux de non réalisation de l'opération. A chaque étape de la construction le montant des frais internes par logement est déterminé.

L'incorporation de ces frais aux coûts de construction sera progressive de 2023 à 2025 afin de tenir compte du phasage des travaux dans le temps.

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</i>	<i>clés de</i>	<i>clés de</i>
	<i>Amortissement</i>	<i>répartition logt</i>	<i>répartition logt</i>
		<i>collectif</i>	<i>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'amortissements 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 BPCE expertises immobilières.

Dans ce cadre, l'expert recherche la valeur venale (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 31/12/2023 en fonction de 3 hypothèses. Selon les hypothèses, la valorisation hors droits est :

	2023.12	2022.12	2023.12 à périmètre constant
Hypothèse 1 = "vente en bloc", en poursuite d'usage compte tenu de l'état d'occupation	7 991 M€	7 879 M€	7 507 M€
Hypothèse 2 = "vente par lot", en poursuite d'usage compte tenu de l'état d'occupation	9 236 M€	9 106 M€	8 662 M€
Hypothèse 3 = "vente par lot", supposé loué à la valeur locative de marché	11 174 M€	10 972 M€	10 515 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 BPCE expertises immobilières.

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'amortissements 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)	2022.12	Acquisitions et dotations	Cessions et reprises	TUP Résid'access	Reclassements	2023.12
Immobilisations incorporelles brutes	30 032 499	171 892			17 191 829	47 396 219
Terrains	882 152 078	7 847 706	-3 809 045		105 640 720	991 831 459
Constructions locatives	3 126 943 621	11 980 258	-26 040 291		392 764 210	3 505 647 799
Travaux d'amélioration	104 130 505		-3 534 480			100 596 024
Baux à construction	32 796 865		-401 241		817 180	33 212 805
Immobilisations corporelles divers (1)	35 499 439	24 469	-389 893		231 115	35 365 130
<i>Immobilisation en cours</i>						
Immobilisations incorporelles en cours	701 242	1 439 084			-459 782	1 680 544
Immobilisations corporelles en cours	1 042 722 264	613 115 345	-27 962 536	6 239 730	-516 185 272	1 117 929 530
Avances et acpt sur immobilisations		151 745				151 745
TOTAL IMMO VALEURS BRUTES	5 254 978 512	634 730 499	-62 137 486	6 239 730	0	5 833 811 255
Amt/prov. immobilisations incorp.	-7 589 982	-2 461 491				-10 051 474
Amt/prov. constructions locatives	-1 028 502 381	-94 992 247	15 292 255			-1 108 202 372
Amt/prov. travaux d'amélioration	-100 277 096	-289 526	3 534 480			-97 032 141
Amt/prov. Baux à construction	-13 715 199	-1 011 468	274 910			-14 451 758
Amt/prov. immobilisations corporelles divers	-28 531 432	-1 417 698	387 783			-29 561 347
Amt/prov. immobilisations corporelles en cours						
TOTAL AMORTISSEMENTS ET PROV	-1 178 616 090	-100 172 430	19 489 428	0	0	-1 259 299 090
IMMOBILISATIONS NETTES	4 076 362 422	534 558 069	-42 648 058	6 239 730	0	4 574 512 165

(1) comprend des malis de fusion pour 4 282 K€.

La variation des immobilisations brutes s'élève à 578 833 K€. Elle provient principalement de l'augmentation des immobilisations en cours de construction (613 115 K€), des constructions locatives et des terrains (19 828 K€) suite aux acquisitions réalisées au cours de l'exercice.

Les sorties d'immobilisations (62 137 K€) correspondent aux cessions de logements mentionnées au point 2.5 des notes annexes et aux remplacements de composants.

3.2 - 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.

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

(en euros)	2022.12	Augmentation	Diminution	TUP	Reclassement	2023.12
Immobilisations financières nettes	318 371 292	36 719 490	-3 565 206	-3 801 784	0	347 723 792
Valeurs brutes	318 371 292	36 719 490	-3 565 206	-3 801 784	0	347 723 792
Titres de participation (1)	313 122 092	36 006 899	-3 457 525	-3 801 784	0	341 869 681
Autres créances et prêts rattachés à des particip. (2)	74 470	0	-13 773	0	0	60 696
Autres titres immobilisés	75 108	0	0	0	0	75 108
Autres Immo financières brutes (3)	5 099 622	712 591	-93 908	0	0	5 718 305
Dépréciations	0	0	0	0	0	0
sur titres de participation	0	0	0	0	0	0
sur autres Immo financières brutes	0	0	0	0	0	0

(1) l'augmentation des titres de participation correspond aux augmentations de capital d'APEC Développement (6 807 K€) et d'in'li Participations (29 200 K€).

la diminution de 3 457 K€ des titres de participation provient de la réduction de capital de Terrae Optima.

Résid'access (3 801 K€) et Actionariat in'li Participations (1 K€) ont fait l'objet d'une dissolution par transmission universelle de patrimoine (TUP) au bénéfice d'in'li.

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

(3) Ce poste enregistre notamment les fonds de roulement versés aux syndicats (3 301 K€) et le dépôt de garantie pour les locaux de la tour Ariane (1 390 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 12 759 m² et valorisées à 483 619 €.
- une parcelle à Cannes valorisée à 350 €.
- plusieurs parcelles à Domont représentant un total de 868 720 m² d'une valeur brute de 11 770 974€ et des parcelles à Moisselles pour 27 241 m² d'une valeur brute de 382 199 €. Elles sont provisionnées respectivement à hauteur de 10 648 479 € et 356 382 €.

Six opérations de promotion sont en cours pour un total de 7 093 988 €. Il n'y a pas eu de nouvelles opérations lancées en 2023. Les livraisons de ces opérations sont prévues en 2024 et 2025.

(en euros)	2022.12	Augmentation	Diminution	Reclassements	2023.12
Stocks	6 346 241	2 380 028	0	0	8 726 269
Stocks terrains	12 620 981	17 362	0	0	12 638 343
Dépréciation des stocks terrains	-10 988 700	-17 362	0	0	-11 006 062
Stocks promotion	4 713 960	2 380 028	0	0	7 093 988
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 31/12/2023 (62 678 K€)
- Les régularisations de charges locatives non encore facturées correspondant à la différence entre les acomptes de charges appelés et les dépenses comptabilisées (13 914 K€).

Les autres créances clients comprennent principalement :

- Les soldes à recevoir sur les ventes en VEFA de quatre opérations de promotion en cours de construction situées à Montreuil, Villeparisis, Pontault Combault et Le Pecq pour un total de 3 252 K€. Les échéances sont réglées au fur et à mesure de l'avancement des travaux.
- Les honoraires dus par Foncière CRONOS et Apec Développement dans le cadre des contrats d'assistance à maîtrise d'ouvrage (1 268 K€).
- Les refacturations à in'li PM des salaires des gardiens intervenants sur le patrimoine CRONOS et APEC (900 K€).

(en euros)	2023.12	2022.12	Variation
Créances clients nettes	55 271 021	53 027 247	2 243 775
Créances clients locataires présents	33 682 845	28 739 578	4 943 267
Créances clients locataires partis	28 950 050	27 469 028	1 481 022
Créances clients locataires gestion déléguée	45 182	22 228	22 954
Charges locatives à régulariser	13 914 098	13 484 244	429 854
<i>créances clients locataires brutes</i>	<i>76 592 175</i>	<i>69 715 078</i>	<i>6 877 097</i>
Dépréciation créances clients locataires présents	-4 709 292	-4 172 941	-536 351
Dépréciation créances clients locataires partis	-23 105 078	-21 653 388	-1 451 690
<i>Provision sur créances locataires</i>	<i>-27 814 370</i>	<i>-25 826 329</i>	<i>-1 988 041</i>
Créances clients locataires nettes de provisions	48 777 805	43 888 749	4 889 056
Créances autres clients brutes	6 517 968	9 163 249	-2 645 281
Dépréciation créances autres clients	-24 751	-24 751	0
Autres créances clients nettes de provisions	6 493 216	9 138 497	-2 645 281

Les créances clients locataires ont une échéance inférieure à un an.

Les autres créances ont une échéance inférieure à un an à hauteur de 6 408 309 € et de 1 à 5 ans à hauteur de 109 659 €.

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 2023, le taux moyen de non recouvrement ressort à 81,60 % (78,80 % au 31 décembre 2022). Il a été calculé à partir des impayés constatés à fin 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 et 2017.

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 à partir des impayés 2018 à 2023 et il s'élève à 40,80% au 31 décembre 2023 contre 42% en 2022.

Le taux ainsi 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 33,29 % au 31 décembre 2023 (32,39% au 31 décembre 2022).

Le montant de la provision pour dépréciation des créances locataires personnes physiques s'élève à 29 089 345 €.

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 2023 à ce titre s'élève à 373 254 €. Ce qui porte le total de la provision sur les créances locataires à 27 814 370 €.

3.5 Autres créances

(en euros)	2023.12	2022.12	Variation
Autres créances nettes	128 057 872	124 894 529	3 163 343
Subventions à recevoir (1)	399 865	922 068	-522 203
Créances sur cessions d'actifs	1 000 304	2 379 682	-1 379 378
Appels de fonds syndic & copropriétés gérées	6 927 649	4 025 500	2 902 149
Groupe et Associés (2)	98 559 986	96 662 201	1 897 785
Créances sociales et fiscales (3)	5 445 407	11 140 379	-5 694 972
Autres créances brutes (4)	15 724 661	9 764 700	5 959 961
Provisions pour dépréciation	0	0	0

(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 des avances à Apec résidence (3 622 K€), Apec Développement (14 829 K€), RESICOFFIM (1 852 K€), in'li PM (500 K€) et in'li Participations (77 363 K€).

(3) concerne principalement la TVA et le solde de l'IS à régler (582 K€).

(4) Les autres créances brutes se composent principalement de divers produits à recevoir, des refacturations dans le cadre de la SEP in'li SUPPORTS (6 952 K€), et des comptes débiteurs divers.

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

3.6 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)	2023.12	2022.12	Variation
Disponibilités	405 310 194	409 517 178	-4 206 984
Placements	136 405 388	120 839 678	15 565 710
Solde des comptes bancaires et caisses	268 904 806	288 677 500	-19 772 694
Découverts bancaires (au passif du bilan)	0	0	0
Trésorerie nette des découverts bancaires	405 310 194	409 517 178	-4 206 984
Provision pour dépréciation des placements	-496 384	-342 056	-154 328

3.7 Charges constatées d'avance

(en euros)	2023.12	2022.12	Variation	échéance à - d'1 an	échéance de 1 à 5 ans	échéance à + de 5 ans
Charges constatées d'avance	4 073 170	3 712 404	360 766	2 258 639	234 070	1 580 461

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 (1 888 K€) et le loyer du 1er trimestre 2024 de la tour Ariane (1 282 K€).

3.8 Charges à répartir sur plusieurs exercices

(en euros)	2023.12	2022.12	Variation
Frais d'émission des emprunts	3 363 347	3 570 005	-206 658

Correspond aux primes de couverture des emprunts HSBC, BEI et CACIB souscrits en 2022 et 2023.

3.9 Prime d'émission des emprunts

(en euros)	2023.12	2022.12	Variation
Prime d'émission des emprunts	852 500	1 007 500	-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 2023 s'élève à 155 K€.

3.10 Capitaux propres

Au 31 décembre 2023, le capital social se compose de 60 140 406 actions d'une valeur nominale de 15 € chacune.

(en euros)	2022.12	Augmentation de capital	Affectation du résultat de l'exercice N-1	Résultat de l'exercice N	Autres mouvements	2023.12
Capitaux propres	2 591 265 200	53 000 001	0	25 498 534	-2 502 563	2 650 279 049
Capital	849 106 089	53 000 001				902 106 090
Primes liées au capital	572 934 434					572 934 434
Réserves	506 744 891		4 997 561			511 742 452
Report à nouveau	578 991 376		27 876 866			606 868 242
Résultat de l'exercice	49 856 548		-49 856 548	25 498 534		25 498 534
Subventions d'investissement	33 513 257				-2 507 733	31 005 524
Provisions réglementées	118 603				5 170	123 773
Distribution de dividendes			16 982 122			

L'augmentation de capital de 53 000 001 € a été souscrite par Action Logement Immobilier en numéraire pour 50 000 006 € et par compensation de créance pour 2 999 995 €.

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.

3.11 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 = 5,66%, PIME = 3,45%, PIMG = 1,37%), le taux de progression du salarié (adm = 3,07%, PIME = 3,69%, PIMG = 3,49%), le taux d'actualisation (3,17%), le taux de charges sociales (adm = 59,01%, PIME = 51,13%, PIMG = 50,75%).

L'âge moyen de départ en retraite retenu est de 64 ans contre 62 ans en 2022.

Au 31/12/2023, les engagements de retraite vis-à-vis des salariés s'élèvent à 7 750 942 € soit une diminution de 608 453 € par rapport à 2022. Une reprise de provision de 808 008 € a été comptabilisée ramenant la provision à 429 702 € correspondant au montant non couvert par le contrat d'indemnités de fin de carrière.

La réforme des retraites a un impact de - 627 394 € sur le montant de la provision 2023.

Un 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 31/12/2023, les engagements pour médailles du travail provisionnés s'élèvent à 745 811 €. Une reprise de provision de 21 423 € a été comptabilisée à ce titre.

(en euros)	2022.12	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	2023.12	dont reprises utilisées
Provisions pour risques et charges	13 271 914	1 426 447	-3 305 631	11 392 730	-1 881 305
Prov pour IFC, retraites et médailles du trav (1)	2 004 944	0	-829 431	1 175 513	-517 142
Provisions pour impôts sur immo (fusions) (2)	9 248 685	0	-1 757 948	7 490 737	-1 096 720
Provisions pour congés payés / arrêts maladie (3)	0	1 135 640	0	1 135 640	0
Autres provisions pour risques & charges (4)	2 018 285	290 807	-718 252	1 590 840	-267 443

(1) Les indemnités de fin de carrière sont en baisse de 808 K€ notamment en raison de l'évolution des taux des hypothèses retenues pour le calcul et des départs de l'année. Le montant versé sur un fonds d'épargne-retraite externalisé s'élève à 7 321 K€.

(2) les provisions pour impôts diminuent de 1 758 K€ suite à la cession du patrimoine de l'Oise.

(3) Provision qui fait suite à l'arrêt de la cour de cassation du 13/9/2023 sur les droits des salariés à acquérir des congés payés durant les arrêts maladie (voir note annexe 2-10).

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

3.12 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)	2022.12	Reclassements	Souscriptions	Remboursements	2023.12
Dettes financières	2 226 965 216		620 750 754	-130 534 579	2 717 181 390
Emission Obligataire	599 000 000				599 000 000
Emprunts PEEC	205 317 632	-496 000	400 000	-19 023 323	186 198 309
Emprunts CFF	71 248 857			-3 527 239	67 721 619
Emprunts CDC	70 372 614			-1 229 214	69 143 400
Emprunts Crédit Agricole	272 459 218		59 702 126	-12 249 249	319 912 095
Emprunts Caisse d'Epargne	223 921 167		200 000 000	-13 510 638	410 410 529
Emprunts Société Générale	20 116 163		63 500 000	-1 582 488	82 033 675
Emprunts BEI	238 160 000		171 840 000		410 000 000
Emprunt hypothécaire	190 000 000				190 000 000
Autres emprunts	293 512 309		737 792	-14 686 264	279 563 836
Crédit renouvelable	0		100 000 000	-50 000 000	50 000 000
Intérêts courus non échus	11 459 804		19 913 845	-11 459 804	19 913 845
Concours bancaires	0				0
<i>Emprunts et dettes auprès des établ crédit</i>	<i>2 195 567 764</i>		<i>616 093 763</i>	<i>-127 268 219</i>	<i>2 683 897 308</i>
Dépôts de garantie	26 241 556		4 656 991	-2 843 965	28 054 581
Autres dettes financières	5 155 896	496 000		-422 395	5 229 501
<i>Dettes financières diverses</i>	<i>31 397 452</i>		<i>4 656 991</i>	<i>-3 266 360</i>	<i>33 284 082</i>

Les souscriptions d'emprunts s'élèvent à 616 094 K€ afin de financer les opérations neuves. Elles comprennent principalement :

- un financement de 71 840 K€ permettant de mobiliser la totalité de la ligne de crédit de 310 000 K€ contractée auprès de la BEI.
- un nouveau financement (Green Bond) de 100 000 K€ auprès de la BEI d'une durée de 10 ans.
- Un financement hypothécaire d'une durée de 7 ans et d'un montant de 63 500 K€ auprès de la Société Générale.
- quatre emprunts auprès de la Caisse d'Epargne pour un total de 200 000 K€.

Par ailleurs, une nouvelle ligne de crédit revolving de 85 000 K€ vient s'ajouter aux deux lignes existantes (210 000 K€ et 600 000 K€) soit un total de crédit de 895 000 K€.

Les remboursements d'emprunts et autres dettes s'élèvent à 116 231 K€.

Dettes financières par échéance	(en euros)	Clôture 2023	Moins de 1 an	Entre 1 et 5 ans	Plus de 5 ans
Total Dettes financières		2 717 181 390	131 306 792	452 620 333	2 133 254 264
Emprunts PEEC		186 198 309	13 262 590	50 166 130	122 769 589
Emprunts CFF		67 721 619	3 108 008	13 038 125	51 575 486
Emprunts CDC		69 143 400	1 138 883	4 832 953	63 171 564
Emprunts Crédit Agricole		319 912 095	13 545 334	50 881 510	255 485 251
Emprunts Caisse d'Epargne		410 410 529	13 762 585	58 096 247	338 551 697
Emprunts Société Générale		82 033 675	1 196 974	4 210 736	76 625 965
Emission Obligataire		599 000 000			599 000 000
Emprunts BEI		410 000 000		17 215 086	292 784 914
Emprunt hypothécaire		190 000 000		190 000 000	
Autres emprunts		279 563 836	14 970 410	62 600 648	301 992 778
Crédit renouvelable		50 000 000	50 000 000		
Intérêts courus sur emprunts & dettes LT		19 913 845	19 913 845		
Comptes créditeurs de banque		0	0		
<i>Emprunts et dettes auprès des établ crédit</i>		<i>2 683 897 308</i>	<i>130 898 629</i>	<i>451 041 435</i>	<i>2 101 957 244</i>
Dépôts de garantie		28 054 581			28 054 581
Autres dettes financières		5 229 501	408 163	1 578 898	3 242 440
<i>Dettes financières diverses</i>		<i>33 284 082</i>	<i>408 163</i>	<i>1 578 898</i>	<i>31 297 021</i>

Type de taux	encours	%
Fixe	1 411 249 522	52,9%
Indexé	1 257 963 443	47,1%

Au 31 décembre 2023, la dette d'in'li possédait une durée de 8 ans et 5 mois, dont plus de la moitié est amortissable.

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

- 58% de la dette est positionnée sur taux fixe (dont encours couvert par des swaps fixants).
- 19% est indexée 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.
- 23% de la dette est indexée sur taux variable monétaire (Euribor, Eonia), dont 17% couverts par des caps (option de taux plafond) et des collars (stratégie de corridor de taux).

Par conséquent, moins de 6% de la dette d'in'li est à taux variable et exposée directement à une hausse des taux d'intérêts de marché.

Instruments financiers dérivés

In'li utilise des instruments financiers dérivés pour la couverture de ses dettes à taux variable contre le risque de taux .

Ils se décomposent comme suit :

Emprunt	montant crédit	montant couverture	type de couverture
BEI	84 160 000	84 160 000	SWAP de taux
BEI	154 000 000	62 000 000	SWAP de taux
		62 000 000	COLLAR
		30 000 000	COLLAR
BEI	71 800 000	30 000 000	SWAP de taux
		40 000 000	COLLAR
		40 000 000	SWAP de taux
BEI	100 000 000	50 000 000	COLLAR
HSBC	190 000 000	95 000 000	COLLAR
		95 000 000	COLLAR
Société Générale	30 000 000	30 000 000	CAP
CFF-BRED	19 000 000	19 000 000	CAP

3.13 Dettes court terme

(en euros)	2023.12	2022.12	Variation
Fournisseurs et comptes rattachés	70 250 083	55 900 424	14 349 659
Fournisseurs et comptes rattachés	33 995 983	29 852 280	4 143 703
Fournisseurs d'immobilisations	36 254 100	26 048 144	10 205 956
Autres dettes CT	65 972 763	98 102 120	-32 129 357
Locataires et régularisation de charges créditeurs (1)	29 546 454	23 916 283	5 630 171
<i>Locataires créditeurs</i>	<i>2 820 501</i>	<i>2 320 741</i>	
<i>Locataires charges à régulariser</i>	<i>26 725 953</i>	<i>21 595 542</i>	
Dettes sociales	13 600 003	12 282 622	1 317 381
<i>provision congés payés et épargne temps</i>	<i>8 247 851</i>	<i>7 473 569</i>	
<i>provision participation des salariés + charges</i>			
<i>provision intéressement + charges</i>	<i>1 912 370</i>	1 436 366	
<i>autres dettes sociales</i>	<i>3 439 782</i>	<i>3 372 687</i>	
Dettes fiscales	10 669 635	10 162 401	507 234
<i>Impôt sur les sociétés</i>			
<i>Taxe sur la valeur ajoutée</i>	<i>9 617 575</i>	<i>6 950 198</i>	
<i>autres dettes fiscales</i>	<i>1 052 060</i>	<i>3 212 203</i>	
Créditeurs divers (2)	12 156 670	51 740 813	-39 584 143

(1) Le montant des charges créditrices à régulariser s'élève à 26 726 K€. Ce montant est compensé partiellement par les charges à régulariser débitrices de 13 914 K€ (point 3.4).

(2) La baisse de ce poste s'explique par le solde du compte courant d'Action Logement Immobilier (41 000 K) suite à la souscription à l'augmentation de capital d'in'li par transformation de créance à hauteur de 3 000 K€ et à un remboursement de 38 000 K€.

3.14 Produits constatées d'avance

(en euros)	2023.12	2022.12	Variation	échéance à - d'1 an	échéance de 1 à 5 ans	échéance à + de 5 ans
Produits constatées d'avance	12 317 929	10 963 795	463 535	8 630 000	1 666 961	2 020 967
Loyer bail à construction 2011 à 2064 - SEQENS	2 095 264	2 146 368	-51 104	51 104	204 416	1 839 744
contrat VEFA - 22 logements à Montreuil	3 431 115	3 431 115		3 431 115		
contrat VEFA - 10 logements à Villeparisis	1 403 683	1 403 683		1 403 683		
contrat VEFA - 4 logements à Viroflay	422 400	422 400		422 400		
contrat VEFA - 7 logements au pecq	1 088 040	1 088 040		1 088 040		
contrat VEFA - 7 logements à pontault Combault	889 824		889 824	889 824		
étalement différentiel de taux sur émission obligataire de 99 M€	2 016 194	2 391 379	-375 185	372 426	1 462 545	181 223
indemnités assurances sur sinistres	890 598			890 598		
Autres	80 810	80 810		80 810		

Concerne :

- Les loyers versés d'avance par SEQENS (2 095 K€) suite à la prolongation en 2010 d'un bail emphytéotique sur un terrain situé à Paris 20^e,

- 5 opérations de promotion en cours de construction cédées à des bailleurs.

3.15 Engagements hors bilan

Les engagements hors bilan au 31 décembre 2023 s'analysent comme suit :

(en milliers d'euros)	2023.12	2022.12
Engagements donnés		
Emprunts hypothécaires et privilèges	1 017 025	974 642
Promesses d'achats signées à régulariser	9 975	38 978
Contrats VEFA à régulariser	50 039	205 645
Souscription de titres	0	24 980
Versement de prêt	0	14 354
Redevances sur baux à construction	12 877	12 877
TOTAL ENGAGEMENTS DONNES	1 089 916	1 271 476
Engagements reçus		
Cautions bancaires et garanties financières (1)	1 631	19 328
Cautions fournisseurs	23 781	20 713
Emprunts à recevoir	873 000	885 121
Engagements constructeurs sur VEFA à régulariser	50 039	205 645
Promesses de ventes signées à régulariser	77 231	64 457
droits utilisation terrains sur baux à construction	12 877	12 877
TOTAL ENGAGEMENTS RECUS	1 038 559	1 208 141

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

3.16 Détail des Charges à payer et des produits à recevoir

(en milliers d'euros)	2023.12	2022.12
DETAIL DES CHARGES A PAYER		
Emprunts et dettes financières	19 914	11 460
Avances et acomptes	26 710	21 595
Dettes sur Immobilisations	14 560	11 158
Dettes Fournisseurs et comptes rattachés	19 488	19 897
Dettes Fiscales et sociales	11 007	11 863
Autres dettes	4 902	2 410
TOTAL DES CHARGES A PAYER	96 581	78 383
DETAIL DES PRODUITS A RECEVOIR		
Clients et comptes rattachés	13 914	14 155
Autres créances	10 608	7 604
Subventions à recevoir	400	977
Valeurs mobilières de placement	1 820	293
TOTAL DES PRODUITS A RECEVOIR	26 742	23 029

NOTE 4 - NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

4.1 Formation du résultat

(en euros)

	2023.12	2022.12	Variation
Résultat d'exploitation	80 360 919	92 064 109	-11 703 190
Résultat financier	-45 135 438	-29 032 180	-16 103 258
Résultat exceptionnel	-291 574	204 761	-496 335
Participation des salariés	0	0	0
Impôts sur les bénéfices	-9 435 373	-13 380 142	3 944 769
Résultat Net	25 498 534	49 856 548	-24 358 014

4.2 Chiffre d'affaires

(en euros)

	2023.12	2022.12	Variation
Chiffre d'affaire & récupération de charges	415 287 599	371 051 995	44 235 604
Loyers d'habitations	295 024 909	274 038 688	20 986 221
Loyers des parkings	15 301 817	13 902 522	1 399 295
Loyers commerciaux et de bureaux	7 477 682	5 570 515	1 907 167
Redevances foyers	1 741 947	1 313 024	428 923
Opérations de promotion	0	0	0
Honoraires	1 893 083	3 215 023	-1 321 940
Autres	4 419 892	4 629 435	-209 543
Récupération de charges locatives	89 428 270	68 382 788	21 045 482

Dans le cadre des partenariats passés avec Foncière CRONOS et APEC Développement, in'li perçoit des honoraires au titre de la recherche et du pilotage des projets de développements ainsi que des honoraires de suivi des programmes neufs.

Ces honoraires se sont élevés à 1 893 K€ en 2023, soit 1 423 K€ avec Foncière CRONOS et 470 K€ avec APEC Développement.

4.3 Dotations aux amort. & prov. d'exploitation

(en euros)

	2023.12	2022.12	Variation
Dotations aux amort. & prov.	105 249 939	96 061 631	9 188 308
Dotations aux amortissements sur immobilisations	99 147 774	88 980 076	10 167 698
Dotations pour dépréciations d'immobilisations	397 349	783 078	-385 729
Dotations pour dépréciations créances locataires	4 261 007	1 766 724	2 494 283
Dotations aux provisions/actif circulant	0	0	0
Dotations aux provisions autres (1)	1 443 809	4 531 753	-3 087 944

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

- provision pour congés payés sur arrêts maladie 2021 et 2022 : 1 136 K€
- provision pour divers litiges : 291 K€

4.4 Reprises sur amort. & prov. d'exploitation

(en euros)	2023.12	2022.12	Variation
Reprises sur amort. & prov.	5 480 192	3 892 152	1 588 041
Repr prov pour dépréciation créances locataires	2 272 966	124 610	2 148 356
Reprises provisions indemn départ retraite	808 008	1 857 093	-1 049 085
Reprises provisions dépréciation des immobilisations	0	176 013	-176 013
Reprises provisions pour impôts	1 757 948	1 489 376	268 572
Reprises provisions autres (1)	641 270	245 059	396 211
Transfert de charges	0	0	0

(1) il s'agit notamment de

- reprise de provision pour médailles du travail : 21 K€
- diverses provisions pour litiges.

4.5 Autres produits et autres charges d'exploitation

(en euros)	2023.12	2022.12	Variation
Autres produits d'exploitation	107 512 240	122 765 853	-15 253 613
Produits de cession des immeubles de placement (1)	94 501 612	112 581 571	-18 079 959
Produits de cession des titres de participation	0	0	0
Regularisations sur charges locatives récupérées	5 487 663	4 097 017	1 390 646
Autres produits (3)	7 522 965	6 087 265	1 435 700

Autres charges d'exploitation	53 658 776	60 161 308	-6 502 531
Valeur nette comptable des immeubles de placement cédés (1)	41 572 789	42 090 048	-517 259
Valeur nette comptable des titres de participation cédés	0	0	0
Regularisations sur charges locatives récupérées	8 470 085	12 848 326	-4 378 241
Créances locataires irrécouvrables (2)	2 031 490	2 198 813	-167 323
Autres charges	1 584 412	3 024 120	-1 439 708

(1) comme indiqué en point 2.5, les cessions d'immeubles de placement sont enregistrées en résultat courant. En 2023, la plus value dégagée par ces cessions s'élève à 52 929 K€.

(2) Les créances irrécouvrables sur les locataires sont stables par rapport à 2022.

(3) Les autres produits comprennent les refacturations aux in'li des régions et à in'li PM dans le cadre de la SEP pour 6 952 K€.

4.6 Résultat financier

(en euros)	2023.12	2022.12	Variation
Résultat financier	-45 135 438	-29 032 180	-16 103 258
Charges d'intérêts sur op. locatives	-59 766 535	-31 177 547	-28 588 988
Pertes liées à des participations	-7 442	-14 515	7 073
Autres charges financières	-707 476	-1 499 942	792 466
Charges sur cession de VMP	0	0	0
Dotations / reprises de provisions	-309 328	-393 779	84 451
Revenus titres et qp de résultat (1)	1 406 863	913 085	493 778
Revenus des avances et comptes courants	12 969 618	2 400 229	10 569 389
Commissions de portage (2)	559 567	196 991	362 576
Autres produits placement de la trésorerie	142 067	543 299	-401 232
Produits sur cession de VMP	577 229	0	577 229

(1) Correspond principalement à la distribution des résultats d'APEC Résidence (133 K€), d'in'li AURA (241 K€), d'in'li Grand Est (212 K€) et de Terrae Optima (602 K€).

(2) Commissions facturées à APEC Développement.

4.7 Résultat exceptionnel

(en euros)	2023.12	2022.12	Variation
Résultat exceptionnel	-291 574	204 761	-496 335
Résultat des sorties d'actifs Immo (1)	-1 075 269	-971 327	-103 942
Résultat des sorties de titres	0	0	0
Charges de sinistres	-1 395 262	-857 882	-537 380
Dotations / reprises de provisions	-1 219 730	-13 262	-1 206 468
Autres charges exceptionnelles (2)	-134 048	-2 170 668	2 036 620
Produits exceptionnels sinistres	917 490	418 076	499 414
Reprises de subventions	2 307 733	2 836 907	-529 174
Autres produits exceptionnels	307 512	962 917	-655 405

(1) Correspond aux sorties d'immobilisations suite à des renouvellements de composants.

(2) en 2022, ce poste comprenait le débouclage des opérations ANRU à Epinay et Saint Denis.

4.8 Impôts sur les bénéfices

(en euros)	2023.12	2022.12	Variation
Total IS	9 435 373	13 380 142	-3 944 769
IS exigible	9 435 373	13 380 142	-3 944 769

L'impôt sur les sociétés de l'exercice 2023 est intégralement imputable aux éléments courants.

Le montant de l'impôt sur des provisions réintégréées fiscalement en 2022 mais déductibles en 2023 s'élève à 128 174 €.

NOTE 5 - Autres informations

5.1 - 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 2020, Standard & Poor's Global Ratings a attribué à in'li la note "A" assortie d'une perspective stable et la note à court terme "A-1".

Ces notes ont été confirmées en septembre 2023 par Standard & Poor's, ce qui fait d'in'li une des foncières européennes les mieux notées par S&P Global Ratings.

In'li est également noté par l'agence de notation Moody's qui a attribué la note A2 à long terme et P-1 à court terme.

5.2 - Dépenses non déductibles fiscalement

Le montant des dépenses non déductibles fiscalement s'élève à 26 627 € en 2023.

5.3 Participation des salariés et intéressement

(en euros)	2023.12	2022.12	Variation
	1 437 872	1 099 082	338 790
Participation	0	0	0
Intéressement	1 437 872	1 099 082	338 790

Les montants sont indiqués hors charges sociales et fiscales

5.4 Effectifs* au 31 décembre 2023

(en nombre)	2023.12	2022.12	Variation
TOTAL EFFECTIFS	835,7	821,8	13,9
<i>CDI administratifs</i>	<i>487,4</i>	<i>472,2</i>	<i>15,2</i>
<i>CDI gardiens et employés d'immeubles</i>	<i>287,8</i>	<i>285,7</i>	<i>2,1</i>
<i>CDD administratifs</i>	<i>19,5</i>	<i>21,6</i>	<i>-2,1</i>
<i>CDD gardiens et employés d'immeubles</i>	<i>2,0</i>	<i>5,3</i>	<i>-3,3</i>
<i>Apprentis</i>	<i>39,0</i>	<i>37,0</i>	<i>2,0</i>

* Effectif Equivalent Temps Plein

Les gardiens et employés d'immeuble refacturés à in'li PM représentent 61 ETP au 31/12/23.

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, 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.

Afin d'accélérer la clôture des comptes, les refacturations sont calculées à compter de 2023 sur la base de la situation au 30 novembre projetée au 31 décembre 2023.

A l'issue de la clôture des comptes, lorsque les dépenses réelles et les taux journaliers moyens des salariés seront connus, la facturation définitive sera établie.

Sur cette base, les refacturations 2023 à effectuer dans le cadre de la SEP comprennent :

- des refacturations d'in'li aux in'li des régions et in'li PM estimées à 6 951 742 €.
- des refacturations d'in'li PM à in'li pour 570 108 € suite à l'abandon du projet de constitution de la Foncière OIKOS.

5.7 - Honoraires des commissaires aux comptes

Le montant total des honoraires des commissaires aux comptes figurant au compte de résultat s'élève à 147 K€.

- honoraires audit, commissariat aux comptes = 116 K€
- honoraires services autres que la certification des comptes = 31 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 et SAS in'li Participations) 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'inli. Ainsi en 2023, les deux filiales représentent dans l'ensemble moins de 2% 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 - 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	462 152	100,00%	24 621	24 621			12 268 025	-516 594		31/12/2023
SPPICAV in'li Participations	211 472 478	64 790 590	100,00%	211 560 852	211 560 852			0	2 030 252	210 832	31/12/2023
PARTICIPATIONS											
SAS TERRAE OPTIMAE 1	16 515 800	1 670 244	37,99%	2 817 475	2 817 475			0,00	1 314 646	602 400	31/12/2022
SA in'li Aura	238 693 732	221 418 870	6,90%	48 759 459	48 759 459			60 744 467	-10 438 075	240 843	31/12/2023
SA in'li Grand Est	112 275 578	49 087 393	8,16%	34 401 695	34 401 695			16 827 438	722 432	212 133	31/12/2023
SAS APEC RESIDENCE	67 776 226	1 715 182	25,00%	14 338 160	14 338 160			3 917 983	1 715 182	133 036	31/12/2023
SAS APEC DEVELOPPEMENT	96 283 807	2 907 431	25,00%	24 954 722	24 954 722			0	2 907 431		31/12/2023
SCCV PARIS REILLE	5 000	0	35,00%	1 750	1 750			0	0		31/12/2021
SCI Foncière RésiCOFFIM	35 100	4 599 419	40,00%	14 040	14 040			0	46 579		31/12/2023
AUTRES											
SA d'HLM ERIGERE	125 009 248	351 495 844	1,02%	4 673 482	4 673 482			122 015 063	13 173 924	7 620	31/12/2022
SA d'HLM IMMOBILIERE RHONE-ALPES	67 061 315	524 133 841	0,00%	14	14			120 663 379	19 236 735		31/12/2022
SA d'HLM 3F GRAND EST	151 468 540	90 526 644	0,00%	152	152			56 055 063	9 633 075		31/12/2022
SEMCODA	81 040 300	589 957 039		152	152			282 471 470	18 941 611		31/12/2022
SEMARELP	19 823 475	24 427 796	0,14%	15 275	15 275			11 074 139	-675 151		31/12/2022
SAEM VILLE DE ROMBAS	239 066	8 930 372		9 818	9 818			4 291	-199 856		31/12/2022
SCI SAINT-CHARLES	260 392	110 881		15	15			273 722	-51 857		31/12/2018
SCI Montreuil Chavaux	1 000	-44 170		0,15	0,15			0	-6 492		31/12/2022
SCIC Plateau Urbain				50 000	50 000						
SCI pleine propriété				230 350	230 350						
SCI en indivision				92 755	92 755						
TOTAL				341 944 789	341 944 789					1 406 864	