

mazars

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 2021

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 à
directoire et conseil de surveillance
Capital de 8 320 000 Euros - RCS Nanterre 784 824 153

in'li

Société Anonyme au capital de 799 130 481 €

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 2021

A l'assemblée générale de la société in'li,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société in'li relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, 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 2021 à la date d'émission de notre rapport.

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 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 3 586,6 millions d'euros au 31 décembre 2021, soit 79% 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.

Procédures d'audit mises en œuvre face au risque identifié

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 ;
- 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 les 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 l'article L.225-37-4 du code de commerce.

Autres informations

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

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 2021, le cabinet Mazars était dans la 7ème année de sa mission sans interruption, dont trois 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 relatives à l'audit des comptes annuels

Objectif et démarche d'audit

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

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

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 25 mai 2022

Saïd BENHAYOUNE

Associé

Saïd Benhayoune

Johanna DARMON

Associée

DocuSigned by:
Johanna Darmon
EAC2FEFC31074D8...

ETATS FINANCIERS



Groupe ActionLogement

31/12/2021

in'li

SOCIETE ANONYME AU CAPITAL DE 799 130 481 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 31/12/2021

ACTIF

Rubriques	notes	Montant Brut	Amortissements	31/12/2021	31/12/2020
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	2 320 758	385 888	657 593
Fonds commercial	3.1	1		1	1
Autres	3.1	20 721 065	3 513 276	17 207 789	9 045 086
Immobilisations incorporelles en cours	3.1	2 773 179		2 773 179	1 858 920
Avances et acomptes					
IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Terrains	3.1	802 252 243	2 207 263	800 044 979	807 842 710
Constructions	3.1	2 989 863 834	1 064 308 280	1 925 555 554	1 944 446 715
Installations techniques, matériel, outillage	3.1	20 692 774	20 652 835	39 939	55 363
Autres	3.1	14 835 818	6 213 134	8 622 684	8 261 831
Immobilisations corporelles en cours	3.1	852 309 434		852 309 434	997 601 087
Avances et acomptes					6 376
IMMOBILISATIONS FINANCIERES					
Participations par mise en équivalence					
Autres participations	3.2	301 625 811		301 625 811	104 898 876
Créances rattachées à des participations	3.2	74 470		74 470	718 122
Titres immobilisés de l'activité portefeuille					
Autres titres immobilisés	3.2	25 109		25 109	6 301 633
Prêts	3.2				15
Autres immobilisations financières	3.2	4 535 082		4 535 082	4 377 565
ACTIF IMMOBILISE		5 012 671 011	1 099 471 093	3 913 199 918	3 886 071 892
STOCKS ET EN-COURS					
Matières premières, approvisionnements	3.3	12 823 929	7 118 247	5 705 682	5 705 682
En-cours de production de biens	3.3	2 711 024		2 711 024	5 433 484
En-cours de production de services					
Avances et acomptes versés sur commandes		202 983		202 983	1 042 146
CREANCES					
Créances clients et comptes rattachés	3.4	77 677 437	24 208 967	53 468 470	58 913 741
Autres	3.5	83 900 926		83 900 926	34 986 156
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT					
Actions propres					
Autres titres	3.6	234 815 063	103 276	234 711 787	88 922 349
Instruments de trésorerie					
Disponibilités	3.6	262 335 924		262 335 924	51 846 099
Charges constatées d'avance	3.7	3 468 560		3 468 560	3 385 331
ACTIF CIRCULANT		677 935 845	31 430 490	646 505 355	250 234 988
Charges à répartir sur plusieurs exercices					
Primes de remboursement des emprunts	3.8	1 162 500		1 162 500	1 317 500
Ecart de conversion actif					
TOTAL GENERAL		5 691 769 356	1 130 901 583	4 560 867 773	4 137 624 381

BILAN AU 31/12/2021

PASSIF

Rubriques	notes	31/12/2021	31/12/2020
Capital	3.9	799 130 481	748 811 607
Primes d'émission, de fusion, d'apport	3.9	572 934 434	572 934 434
Ecart de réévaluation			
Réserve légale	3.9	74 881 161	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	76 525 106	66 946 886
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	3.9	523 480 767	38 102 513
Subventions d'investissement	3.9	35 668 879	40 067 246
Provisions réglementées		113 434	92 755
CAPITAUX PROPRES		2 509 566 105	1 955 120 384
Provisions pour risques	3.10	1 641 419	1 736 838
Provisions pour charges	3.10	15 929 220	28 238 036
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		17 570 639	29 974 874
DETTES FINANCIERES			
Autres emprunts obligataires	3.11	599 000 000	500 000 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	3.11	1 222 210 456	1 481 970 066
Emprunts et dettes financières divers	3.11	30 710 463	33 864 816
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	3.12	25 102 895	24 349 634
DETTES D'EXPLOITATION			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3.12	23 167 420	20 742 607
Dettes fiscales et sociales	3.12	47 787 930	25 181 536
DETTES DIVERSES			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	3.12	26 660 595	15 813 900
Autres dettes	3.12	48 787 918	48 277 177
Produits constatés d'avance	3.13	10 303 352	2 329 386
DETTES		2 033 731 029	2 152 529 123
Ecart de conversion passif			
TOTAL GENERAL		4 560 867 773	4 137 624 381

Résultat de l'exercice en centimes

523 480 767,01

total bilan en centimes

4 560 867 772,70

COMPTE DE RESULTAT



Groupe ActionLogement

Rubriques	notes	31/12/2021	31/12/2020
Ventes de marchandises			
Production vendue de biens			
Production vendue de services		355 312 860	401 977 329
- dont acomptes charges locatives : 2021 = 66 356 376 € / 2020 = 75 880 501 €			
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	4.2	355 312 860	401 977 329
Production stockée, immobilisée		768 323	(6 505 102)
Subventions d'exploitation		150 779	64 974
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges	4.4	12 815 892	3 528 541
Autres produits	4.5	1 831 566 419	46 571 680
PRODUITS D'EXPLOITATION		2 200 614 273	445 637 422
Achats de matières premières, autres approvisionnements			
Variation de stock matières premières			
Autres achats et charges externes		142 700 081	147 863 742
Impôts, taxes et versements assimilés		48 442 072	54 139 893
Salaires et traitements		31 061 097	30 101 370
charges sociales		16 766 051	16 348 317
DOTATIONS D'EXPLOITATION			
Sur immobilisations : dotations aux amortissements, provisions pour dépréciation	4.3	82 908 305	86 709 169
Sur immobilisations : dotations aux provisions	4.3	156 169	223 914
Sur actif circulant : dotations aux provisions	4.3	476 233	1 868 926
Dotations aux provisions pour risques et charges	4.3	417 209	151 443
Autres charges	4.5	1 111 191 843	21 960 623
CHARGES D'EXPLOITATION		1 434 119 061	359 367 397
RESULTAT D'EXPLOITATION		766 495 213	86 270 025
Produits financiers de participations			
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		867 659	14 095 838
Autres intérêts et produits assimilés		3 104 210	877 257
Reprises sur provisions et transferts de charges			
Différences positives de change			
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			123 025
PRODUITS FINANCIERS		3 971 869	15 096 120
Dotations financières aux amortissements et provisions		192 255	177 196
Intérêts et charges assimilées		29 779 866	33 133 166
Différences négatives de change			
Charges sur cessions de valeurs mobilières de placement			
CHARGES FINANCIERES		29 972 120	33 310 361
RESULTAT FINANCIER	4.6	(26 000 252)	(18 214 241)
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS		740 494 961	68 055 784
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		1 054 403	1 088 682
Produits exceptionnels sur opérations en capital		2 532 257	44 729 780
Reprises sur provisions et transferts de charges		3 405	144 645
PRODUITS EXCEPTIONNELS		3 590 066	45 963 107
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		2 859 738	1 597 879
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		2 045 807	43 465 492
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		20 679	
CHARGES EXCEPTIONNELLES		4 926 224	45 063 370
RESULTAT EXCEPTIONNEL	4.7	(1 336 158)	899 737
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		7 152 643	
Impôts sur les bénéfices	4.8	208 525 393	30 853 008
TOTAL DES PRODUITS		2 208 176 208	506 696 649
TOTAL DES CHARGES		1 684 695 441	468 594 136
RESULTAT [Bénéfice ou Perte]		523 480 767	38 102 513

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

(en milliers d'euros)

Rubriques	31/12/2021	31/12/2020
Résultat net	523 481	38 103
Amortissements et dépréciations actif	83 219	87 086
Provisions risques et charges et prov réglementées	-12 385	-2 873
Reprises de subventions	-5 206	-2 783
Plus ou moins values de cessions d'actifs immobilisés	-722 147	-18 351
Impact IS des cessions d'actifs immobilisés	205 162	18 332
Elimination des bonis de fusions		
MARGE BRUTE D'AUTOFINANCEMENT	72 124	119 514
stocks et en cours	-459	6 515
créances et comptes de régul	-29 179	-4 810
dettes et comptes de régul	32 469	-31 822
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE OPERATIONNELLE	74 955	89 397
OPERATIONS D'INVESTISSEMENT		
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	-2 421	-2 052
Acquisitions d'immobilisations corporelles	-536 390	-569 125
Acquisitions de titres	-203 986	-4 521
versements de prêts	-290	-1 028
TOTAL ACQUISITIONS D'IMMOBILISATIONS	-743 087	-576 726
Cessions d'immobilisations corporelles et incorp.	1 150 749	29 243
Cessions de titres	0	29 487
remboursements de prêts	776	44
TOTAL CESSIONS D'IMMOBILISATIONS	1 151 525	58 774
Incidences des opérations de fusion		
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT	408 438	(517 952)
OPERATIONS DE FINANCEMENT		
Dividendes versés	-14 907	-12 196
Augmentations de capital et primes d'émission	50 318	135 481
Emissions d'emprunts	124 004	103 369
Remboursements d'emprunts	-287 926	-103 568
Subventions d'investissements reçues	1 387	-21
Avances reçues		36 000
Avances remboursées		-65 000
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT	(127 124)	94 065
VARIATION NETTE DE TRESORERIE	356 270	-334 490
Trésorerie d'ouverture	140 769	475 259
Trésorerie de clôture	497 039	140 769
	<i>356 270</i>	<i>-334 490</i>

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 Apport en nature à Foncière CRONOS
- 2.7 Financements
- 2.8 Opérations ANRU
- 2.9 Covid-19
- 2.10 Gouvernance
- 2.11 Situation en Ukraine

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 Notation financière
- 5.2 Dépenses non déductibles fiscalement
- 5.3 Participation des salariés et intéressement
- 5.4 Effectifs au 31 décembre 2021
- 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 2021

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 2020 et distribution du dividende

Conformément à la décision de l'assemblée générale du 10 juin 2021, le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2020 d'un montant de 38 102 513 € est affecté au report à nouveau à hauteur de 9 578 221 €, à la réserve légale à hauteur de 13 548 060 € et en distribution de dividendes à hauteur de 14 976 232 €, soit un dividende de 0,03 € par action.

2.2 - Augmentation de Capital

L'assemblée générale extraordinaire du 10 juin 2021 a décidé d'augmenter le capital social de 50 318 874 € pour le porter de 748 811 607 € à 799 130 481 €, par voie d'émission de 33 545 916 actions ordinaires nouvelles de 1,5 € chacune.

Cette augmentation de capital a été intégralement souscrite par Action Logement Immobilier par un versement en numéraire.

2.3 - Changements comptables

Changement de méthode comptable

Néant

Changement de présentation

Néant

2.4 - Cessions d'immobilisations

Depuis 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. Cette présentation vise à mieux refléter les conditions d'exploitation des actifs immobiliers dans le cadre du plan stratégique de développement engagé par in'li qui prévoit des cessions régulières de patrimoine pour permettre le financement d'opérations nouvelles et notamment le plan de 80 000 nouveaux logements.

Au cours de l'exercice 2021, hors les apports effectués à Foncière CRONOS, les cessions d'immobilisations concernent 84 logements :

- 15 logements situés aux HERBIERS vendus en bloc à PODELIHA pour un montant de 800 K€.
- 69 logements en diffus pour un montant de 17 299 K€.
- un terrain à CHATENAY MALABRY pour un montant de 2 400 K€.
- 4 opérations en VEFA cédées à APEC Développement représentant 300 logements pour un montant de 63 451 K€.

Ces cessions ont dégagé une plus value avant impôt de 18 128 K€

2.5 - Livraisons et acquisitions d'immobilisations

40 opérations neuves pour un total de 1 484 logements ont été achevées en 2021. Les coûts de construction immobilisés de ces opérations et les terrains représentent 294 061 K€. Ces programmes sont situés à :

ISSY LES MOULINEAUX - C. Bernard	11 logements en coliving	'TRAPPES - J. Curie	10 logements en VEFA
BLANC MESNIL - Notre Dame	50 logements	'VILLIERS/MARNE - Prunais	109 logements en VEFA
SEVRES - Pavé des Gardes	15 logements	'VILLEPINTE - Auguste Blanqui	12 logements en VEFA
VITRY/SEINE - Gabriel Péri	26 logements en VEFA	'SANNOIS - 8 mai 45	27 logements en VEFA
RUEIL MALMAISON - Arsenal	55 logements en VEFA	'BAGNOLET - Gl de Gaulle	45 logements en VEFA
MONTESSON - Martial Marigné	15 logements en VEFA	'CHAMPIGNY - R. Marittimo	39 logements en VEFA
BAGNOLET - C. De Gaulle	331 logts étudiants	'CHATOU - route Maisons Lafitte	23 logements en VEFA
NEUILLY/SEINE - Paul Emile Victor	31 logts VEFA (usufruit)	'LIVRY GARGAN - Docteur Herpin	23 logements en VEFA
MARLY LE ROI - Champs des oiseaux	39 logements en VEFA	'GAGNY - chemin de Meaux	66 logements en VEFA
SAINT DENIS - Bd d'Ornano	71 logements en VEFA	'VILLEJUIF - Rohri	9 logements en VEFA
MEUDON - Paul Demange	38 logements en VEFA	'NEUILLY/MARNE - Thoumoux	20 logements en VEFA
VILLEPINTE - Pépinière	17 logements en VEFA	'CLICHY - Mozart	12 logements en VEFA
VILLEPINTE - R. Ballanger	10 logements en VEFA	'GAGNY - Aristide Briand	11 logements en VEFA
ATHIS MONS - rue nouvelle	54 logements en VEFA	'LIVRY GARGAN - Jean Jaures	16 logements en VEFA
L'ISLE ADAM - Paul Thoureau	22 logements en VEFA	'DRANCY - Adrien Froment	16 logements en VEFA
BEZONS - Saint Just	41 logements en VEFA	'VILLEJUIF - Maxime Gorki	20 logements en VEFA
COLOMBES - champy	71 logements en VEFA	'RUEIL MALMAISON - Plateau	31 logts VEFA (usufruit)
FRESNES - montjean	38 logements en VEFA	'ALFORTVILLE - Bd Carnot	7 logements en VEFA
ACHERES - C. Jenatzy	15 logements en VEFA	'VILLIERS/MARNE - 11 novembre	5 logements en VEFA
COLOMBES - G. Peri	17 logements en VEFA	'LE BLANC MESNIL - Pasteur	16 logements en VEFA

2.6 - Apport en nature à 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.

cet accord s'inscrit dans le cadre de la mise en place du plan stratégique d'in'li qui a pour objectif de développer le logement intermédiaire en zones tendues en Ile-de-France et qui vise à produire 80 000 logements en 10 ans.

Il s'est matérialisé à travers trois opérations d'apport effectuées le 15 janvier 2021 :

- Apport en nature mixte d'in'li à Foncière Cronos de 62 ensembles immobiliers existants ainsi que des droits dans 52 ensembles immobiliers en cours de développement dans le cadre de contrats de VEFA [étape 1]. La valeur des apports représente 1,2 Mds €.

A l'issue de l'augmentation de capital de Foncière Cronos résultant de l'apport, Foncière Cronos a été dotée d'un capital égal à 62 100 167 € divisé en 62 100 167 actions de 1 € de valeur nominale chacune, toutes intégralement détenues par in'li.

- Apport en nature de l'intégralité des actions de Foncière Cronos à une société holding, Cronos, dont in'li est l'associé unique [étape 2].

A l'issue de l'augmentation de capital de Cronos résultant de l'apport, Cronos a été doté d'un capital égal à 58 339 929 € divisé en 58 339 929 actions de 1 € de valeur nominale chacune, toutes intégralement détenues par l'Apporteur.

- Les actions de Cronos sont ensuite cédées à hauteur de 75 % à Saturne Habitat 2, société faisant partie du groupe AXA, aux termes d'un Protocole de cession conclu le 29 juillet 2020 modifié par avenants en dates du 3 décembre 2020 et du 17 décembre 2020 [étape 3].

- Apport en nature par in'li à in'li Participations de sa participation de 25 % dans Cronos, soit 14 584 983 actions entièrement libérées [étape 4].

En complément à cet apport, le 24 juin 2021 in'li à cédé à Foncière Cronos neuf programmes immobiliers en VEFA en cours de développement pour un montant de 30 291 K€ HT.

2.7 - Financements

Après une première émission obligataire de 500 M€ effectuée en 2019, in'li a procédé à une nouvelle émission obligataire publique en novembre 2021 pour un montant de 99 M€. La date de remboursement est, comme pour la première émission, fixée au 2 juillet 2029. Son taux d'intérêt réel s'élève à 0,74% contre 1,125% en 2019.

L'opération a été arrangée par NATIXIS.

Le règlement livraison et l'admission aux négociations des obligations sur Euonext Paris sont intervenus le 9 novembre 2021.

2.8 - Opérations ANRU

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

Les demandes de soldes des subventions ont été adressées à l'ANRU pour respectivement 1 510 K€ et 3 177 K€. Ces montants sont portés en engagements hors bilan.

2.9 - Covid-19

L'année 2021, comme l'année 2020, a été marquée par la pandémie de Covid-19. Durant cette période, in'li a appliqué tout au long de l'année les mesures sanitaires appropriées en fonction de l'évolution de l'épidémie, permettant ainsi d'assurer la continuité de son fonctionnement tout en maintenant la sécurité de ses collaborateurs. Ces mesures n'ont pas eu d'impacts significatifs sur les chantiers et les missions d'in'li, ni sur les revenus de l'année 2021.

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 (61 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 2021. Par ailleurs, le marché de l'immobilier résidentiel (et notamment en Ile-de-France) n'a pas été impacté. Ainsi, aucun élément ne remet en cause la continuité d'exploitation.

EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

2.11 - Gouvernance

Le 1er janvier 2022, la composition du directoire a évolué suite à la démission de Benoist APPARU. Il a été remplacé par Damien ROBERT en tant que Président du directoire. Antoine PINEL a conservé ses fonctions de Directeur Général, membre du directoire. Marie LEFEBVRE-SOUCÉ, Présidente d'in'li Property Management, Stéphanie CAULET, Directrice Générale Adjointe Clients et Patrimoine et Emmanuelle ROBIN-TEINTURIER, Directrice Générale Adjointe Ressources et Transformation Numérique rejoignent le directoire qui est à présent composé de cinq membres.

2.12 - Situation en Ukraine

Il n'y a pas d'évènement postérieur à la date de clôture annuelle susceptible de remettre en cause les comptes et les résultats de la société pour l'arrêté au 31 décembre 2021.

Toutefois, les opérations militaires en Ukraine qui ont commencé le 24 février 2022 et les sanctions prises contre la Russie par de nombreux Etats ont des incidences sur l'activité de nombreux groupes internationaux et auront une incidence sur l'économie mondiale.

Parmi les impacts observés, on peut citer :

- un gel des avoirs et des restrictions applicables dans certains secteurs d'activité, tels que le secteur financier ainsi que dans les secteurs de l'aéronautique, spatial et de l'énergie.
- des incidences sur l'activité économique :
 - . difficultés pour les activités de production et de distribution ayant des incidences sur les ventes, la perturbation de la chaîne d'approvisionnements et de production et la valeur de certains actifs soit directement, soit par l'intermédiaire de filiales en Ukraine ;
 - . en matière de financement, la situation des banques russes et ukrainiennes pourrait entraîner un risque de liquidité pour certaines entités ;
 - . dans le cas des prestataires de services financiers et en particulier des services de crédit et d'assurance, les risques directs liés aux expositions en Ukraine et en Russie mais également indirectes du fait des répercussions de ce conflit sur les autres clients de ces institutions sont susceptibles d'augmenter.

Bien que in'li n'ai pas d'exposition directe en Ukraine et en Russie, ces évènements pourraient avoir un impact sur la performance, la valorisation et la liquidité du patrimoine détenu indirectement ou directement.

A la date des présentes, ces risques ne sont toutefois pas chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

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'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 31/12/21 :

Immobilisation incorporelles	valeur brute	valeur nette	durée amort
frais établissement	255 546	0	1 an
logiciels, licences et développ. informatiques	5 644 572	1 696 816	3 à 5 ans
usufruits (1)	17 163 575	15 896 861	durée usufruit
autres immob. incorporelles	619 565	1	3 à 5 ans
immobilisations incorporelles en cours	2 773 179	2 773 179	
TOTAL	26 456 437	20 366 857	

(1) correspond à :

- 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 35 maisons située à Saint Cyr et livrée en 2018.
- l'usufruit sur une opération de 19 logements située à Versailles et livrée en 2020.
- l'usufruit sur une opération de 31 logements située à Neuilly sur seine et livrée en 2021.
- l'usufruit sur une opération de 31 logements située à Rueil-Malmaison et livrée en 2021.

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	37 ans
Boulogne Billancourt	38	29/06/1987	28/06/2039	52 ans	18 ans
Egly	178	08/07/1966	01/07/2036	70 ans	15 ans
Saint Denis	100	28/10/1959	27/10/2057	99 ans	36 ans
Sceaux	33	25/01/1984	24/01/2049	65 ans	27 ans
Ablon sur Seine	18	12/11/1987	11/11/2057	70 ans	36 ans
Neuilly sur Seine	35	26/04/2013	25/04/2048	35 ans	27 ans
Levallois-Perret	24	13/12/1985	12/12/2025	40 ans	4 ans
Sceaux	bureaux	25/01/1984	24/01/2049	65 ans	27 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</i>	
		<i>clés de répartition logt collectif</i>	<i>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'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 Crédit Foncier Expertise.

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 31/12/2021 en fonction de 3 hypothèses. Selon les hypothèses, la valorisation hors droits est :

	2021.12	2020.12	2020.12 à périmètre constant
Hypothèse 1 = "vente en bloc", en poursuite d'usage compte tenu de l'état d'occupation	7 927 M€	8 692 M€	7 612 M€
Hypothèse 2 = "vente par lot", en poursuite d'usage compte tenu de l'état d'occupation	8 859 M€	9 726 M€	8 513 M€
Hypothèse 3 = "vente par lot", supposé loué à la valeur locative de marché	10 216 M€	11 246 M€	9 827 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
Materiel et outillage	5 ans
Agencements et aménagements	10 ans
Materiel de transport	5 ans
Materiel 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)	2020.12	Acquisitions et dotations	Cessions et reprises	Apports à Foncière Cronos	Reclassements	2021.12
Immobilisations incorporelles brutes	16 431 597			-1 943 430	9 195 091	23 683 258
Terrains	810 795 085		-859 798	-72 745 206	65 062 160	802 252 243
Contructions locatives	2 920 461 212		-5 562 591	-297 304 421	235 571 538	2 853 165 738
Travaux d'amélioration	129 239 713		-34 889	-24 930 154		104 274 670
Baux à construction	32 310 665				112 761	32 423 426
Immobilisations corporelles divers (1)	40 855 260	445 683	-2 475 557	-7 215 912	3 919 118	35 528 592
<i>Immobilisation en cours</i>						
Immobilisations incorporelles en cours	1 858 920	2 420 561			-1 506 302	2 773 179
Immobilisations corporelles en cours	997 601 087	546 789 270	-63 274 636	-309 689 036	-319 117 251	852 309 434
Avances et acpt sur immobilisations	6 376		-6 376			0
TOTAL IMMO VALEURS BRUTES	4 949 559 915	549 655 514	-72 213 847	-713 828 158	-6 762 885	4 706 410 540
Amt/prov. immobilisations incorp.	-6 728 915	-1 304 094		1 943 430		-6 089 580
Amt/prov. contructions locatives	-1 004 637 236	-78 958 134	3 540 799	126 494 166		-953 560 405
Amt/prov. travaux d'amélioration	-124 041 644	-292 455	31 083	24 172 242		-100 130 774
Amt/prov. Baux à construction	-11 838 369	-985 996				-12 824 365
Amt/prov. immobilisations corporelles divers	-32 538 066	-1 523 795	769 508	6 426 385		-26 865 969
Amt/prov. immobilisations corporelles en cours						
TOTAL AMORTISSEMENTS ET PROV	-1 179 784 231	-83 064 474	4 341 390	159 036 222	0	-1 099 471 093
IMMOBILISATIONS NETTES	3 769 775 682	466 591 040	-67 872 457	-554 791 936	-6 762 885	3 606 939 447

(1) comprend des malis de fusion pour 4 300 K€.

Les apports à SAS Foncière CRONOS correspondent à l'apport de 62 groupes immobiliers existants et de 52 programmes en cours de développement dans le cadre de contrats de VEFA. A cela s'ajoute les travaux encours sur le parc existant pour 3 318 K€.

Les immobilisations brutes diminuent de - 243 149 K€. Cette baisse provient principalement des apports à Foncière CRONOS (- 713 828 K€) partiellement compensés par les nouvelles constructions locatives (235 572 K€) et les terrains (65 062 K€) suite aux livraisons 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)	2020.12	Augmentation Apports Cronos	Diminution	Reclassement	2021.12	
Immobilisations financières nettes	116 296 211	44 911 872	145 829 823	-777 435	0	306 260 471
Valeurs brutes	116 296 211	44 911 872	145 829 823	-777 435	0	306 260 471
Titres de participation (1)	104 898 876	44 622 131	145 829 823	-19	6 275 000	301 625 811
Autres créances et prêts rattachés à des particip. (2)	718 122	2 848		-646 500	0	74 470
Autres titres immobilisés (3)	6 301 633			-1 524	-6 275 000	25 109
Autres Immo financières brutes (4)	4 377 580	286 893		-129 392	0	4 535 082
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) Apports Cronos : la participation d'in'li de 25% dans Foncière Cronos résultant des opérations d'apports est portée par in'li Participations et représente 145 829 K€

(1) l'augmentation des titres de participation correspond aux augmentations de capital d'APEC Développement (8 119 K€) et d'in'li Participations (36 501 K€).

(2) Ce poste enregistre le solde du fonds de roulement versé au GIE ASTRIMMO. Le prêt de 646 500 € accordé à Terrae Optimaie en 2020 a été remboursé.

(3) Les titres du fonds d'investissement Terrae Optimaie pour la transformation de bureaux en logements ont été reclassés en titres de participation.

(4) Ce poste enregistre notamment les fonds de roulement versés aux syndicats (2 031 K€) et le dépôt de garantie pour les locaux de la tour Ariane (1 165 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 11 739 614 € et des parcelles à Moisselles pour 27 241 m² valorisées à 381 911 €. Elles sont provisionnées respectivement à hauteur de 6 761 005 € et 356 094 €.

Sept opérations de promotion sont en cours pour un total de 2 711 024 €. Il n'y a pas eu de nouvelles opérations lancées en 2021.

Des reclassements en immobilisations en cours ont été opérés suite à la décision d'in'li de conserver l'exploitation des opérations concernées.

(en euros)

	2020.12	Augmentation	Diminution	Reclassements	2021.12
Stocks	11 139 166	765 314	0	-3 487 774	8 416 706
Stocks terrains	12 820 920	3 009	0	0	12 823 929
Dépréciation des stocks terrains	-7 115 238	-3 009	0	0	-7 118 247
Stocks promotion	5 433 484	765 314	0	-3 487 774	2 711 024
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 31/12/2021 (53 845 K€)

- Les régularisations de charges locatives non encore facturées correspondant à la différence entre les acomptes de charges appelés et les dépenses réelles définitives (18 107 K€).

Les autres créances clients comprennent principalement :

- Les soldes à recevoir sur la vente en VEFA de trois opérations de promotion en cours de construction situées à Viroflay, Montreuil et Villeparisis pour un total de 3 856 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 (1 406 K€).

(en euros)

	2021.12	2020.12	Variation
Créances clients nettes	53 468 470	58 913 741	-5 445 271
Créances clients locataires présents	27 378 154	31 992 340	-4 614 186
Créances clients locataires partis	26 438 055	27 769 599	-1 331 544
Créances clients locataires gestion déléguée	28 737	27 593	1 144
Charges locatives à régulariser	18 107 214	22 190 557	-4 083 343
<i>créances clients locataires brutes</i>	<i>71 952 160</i>	<i>81 980 089</i>	<i>-10 027 929</i>
Dépréciation créances clients locataires présents	-4 283 391	-4 223 857	-59 534
Dépréciation créances clients locataires partis	-19 900 825	-19 484 126	-416 699
<i>Provision sur créances locataires</i>	<i>-24 184 216</i>	<i>-23 707 983</i>	<i>-476 233</i>
Créances clients locataires nettes de provisions	47 767 944	58 272 107	-10 504 162
Créances autres clients brutes (1)	5 725 276	667 247	5 058 029
Dépréciation créances autres clients	-24 751	-25 613	862
Autres créances clients nettes de provisions	5 700 525	641 634	5 058 891

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

Les autres créances ont une échéance inférieure à un an à hauteur de 4 015 930 € et de 1 à 5 ans à hauteur de 1 709 346 €.

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 2021, le taux moyen de non recouvrement ressort à 75,00 % (70,70 % au 31 décembre 2020). Il a été calculé à partir des impayés constatés à fin 2010, 2011, 2012, 2013, 2014 et 2015.

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 2016 à 2021 et il s'élève à 42,3% au 31 décembre 2021 contre 38,2% en 2020.

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 31,73 % au 31 décembre 2021 (27,01% au 31 décembre 2020).

Le montant de la provision pour dépréciation des créances locataires personnes physiques s'élève à 23 061 615 €.

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 2021 à ce titre s'élève à 1 122 601 €. Ce qui porte le total de la provision sur les créances locataires à 24 184 216 €.

3.5 Autres créances

(en euros)	2021.12	2020.12	Variation
Autres créances nettes	83 900 926	34 986 156	48 914 770
Subventions à recevoir (1)	84 318	691 770	-607 452
Créances sur cessions d'actifs	2 456 582	21 000	2 435 582
Appels de fonds syndic & copropriétés gérées	5 963 711	6 801 831	-838 120
Groupe et Associés (2)	62 039 306	18 530 506	43 508 800
Créances sociales et fiscales	1 366 267	1 971 057	-604 790
Autres créances brutes (3)	11 990 742	6 969 992	5 020 750
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 une avance à Apec résidence pour 3 482 K€, une avance à Apec Développement pour 5 562 K€, une avance à in'li Sud Ouest pour 12 679 K€ et une avance à in'li Participations pour 38 415 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)	2021.12	2020.12	Variation
Disponibilités	497 150 987	140 834 469	356 316 518
Placements	234 815 063	88 988 370	145 826 693
Solde des comptes bancaires et caisses	262 335 924	51 846 099	210 489 825
Découverts bancaires (au passif du bilan)	-8 692	0	-8 692
Trésorerie nette des découverts bancaires	497 142 295	140 834 469	356 307 826
Provision pour dépréciation des placements	-103 276	-66 022	-37 254

3.7 Charges constatées d'avance

(en euros)	2021.12	2020.12	Variation	échéance à - d'1 an	échéance de 1 à 5 ans	échéance à + de 5 ans
Charges constatées d'avance	3 468 560	3 385 331	83 229	1 473 685	260 602	1 734 273

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 (2 042 K€) et le loyer du 1er trimestre 2022 de la tour Ariane (1 141 K€).

3.8 Prime d'émission des emprunts

(en euros)	2021.12	2020.12	Variation
Prime d'émission des emprunts	1 162 500	1 317 500	-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 2021 s'élève à 155 K€.

3.9 Capitaux propres

Au 31 décembre 2021, le capital social se compose de 532 753 654 actions d'une valeur nominale de 1,50 € chacune.

(en euros)	2020.12	Augmentation de capital	Affectation du résultat de l'exercice N-1	Résultat de l'exercice N	Autres mouvements	2021.12
Capitaux propres	1 955 120 384	50 318 874	0	523 480 767	-4 377 688	2 509 566 105
Capital	748 811 607	50 318 874				799 130 481
Primes liées au capital	572 934 434					572 934 434
Réserves	488 164 943		13 548 060			501 713 004
Report à nouveau	66 946 886		9 578 221			76 525 106
Résultat de l'exercice	38 102 513		-38 102 513	523 480 767		523 480 767
Subventions d'investissement	40 067 246				-4 398 367	35 668 879
Provisions réglementées	92 755				20 679	113 434
Distribution de dividendes			14 976 232			

L'augmentation de capital de 50 318 874 € a été souscrite par Action Logement Immobilier 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 = 2,96%, PIME = 2,63%, PIMG = 1,08%), le taux de progression du salarié (adm = 2,61%, PIME = 1,32%, PIMG = 1,57%), le taux d'actualisation (0,89%), le taux de charges sociales (adm = 61,44%, PIME = 53,16%, PIMG = 55,84%).

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

Au 31/12/2021, les engagements de retraite vis-à-vis des salariés s'élevaient à 10 049 384 €. Une reprise de provision de 2 049 517 € a été comptabilisée portant la provision à 3 094 803 € 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 31/12/2021, les engagements pour médailles du travail provisionnés s'élevaient à 874 329 €.

(en euros)	2020.12	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	2021.12	dont reprises utilisées
Provisions pour risques et charges	29 974 874	414 200	-12 818 435	17 570 639	-11 613 992
Prov pour IFC, retraites et médailles du trav (1)	6 208 384	0	-2 239 252	3 969 132	-789 619
Provisions pour impôts sur immo (fusions) (2)	20 955 625	0	-10 217 564	10 738 061	-10 217 564
Provisions pour charges ANRU	575 000	148 000	0	723 000	0
Autres provisions pour risques & charges (3)	2 235 865	266 200	-361 619	2 140 446	-606 809

(1) Les indemnités de fin de carrière sont en baisse de 2 050 K€ notamment en raison des transferts de personnel vers in'li PM. Le montant versé sur un fonds d'épargne-retraite externalisé s'élève à 6 955 K€.

(2) les provisions pour impôts diminuent de 10 217 K€ suite aux apports à Foncière CRONOS.

(3) 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)	2020.12	Souscriptions	Remboursements	Apports à Foncière Cronos	2021.12
Dettes financières	2 015 834 882	124 011 153	-275 661 501	-12 263 616	1 851 920 919
Emission Obligataire	500 000 000	99 000 000			599 000 000
Emprunts PEEC	271 510 762	1 590 000	-56 022 292		217 078 470
Emprunts CFF	101 552 122		-26 458 191		75 093 931
Emprunts CDC	65 723 416	3 033 408	-1 426 108		67 330 716
Emprunts Crédit Agricole	320 940 340		-26 641 730	-11 511 426	282 787 184
Emprunts Caisse d'Epargne	284 143 125	4 805 042	-51 592 516		237 355 651
Emprunts Société Générale	46 637 960		-24 672 671		21 965 289
Crédit renouvelable	50 000 000		-50 000 000		0
Autres emprunts	329 842 626	805 853	-20 098 460	-752 190	309 797 829
Intérêts courus non échus	11 619 715	10 792 695	-11 619 716		10 792 694
Concours bancaires	0	8 692			8 692
<i>Emprunts et dettes auprès des établ crédit</i>	<i>1 981 970 066</i>	<i>120 035 690</i>	<i>-268 531 684</i>	<i>-12 263 616</i>	<i>1 821 210 456</i>
Dépôts de garantie	27 704 440	3 975 463	-6 530 624		25 149 279
Autres dettes financières	6 160 376		-599 193		5 561 183
<i>Dettes financières diverses</i>	<i>33 864 816</i>	<i>3 975 463</i>	<i>-7 129 817</i>	<i>0</i>	<i>30 710 463</i>

Les souscriptions d'emprunts s'élevaient à 109 234 K€ afin de financer les opérations neuves. Elles comprennent une nouvelle émission obligataire de 99 000 K€ versée en novembre 2021 à un taux d'intérêt réel de 0,74%.

Les remboursements d'emprunts et autres dettes s'élevaient à 257 511 K€, dont 50 000 K€ au titre du crédit syndiqué.

Les emprunts portant sur le patrimoine cédé à Foncière Cronos ont été repris par la foncière pour un total de 12 264 K€.

Par ailleurs, le montant de l'engagement au titre du crédit syndiqué signé en 2018 auprès d'un pool de banques françaises et internationales a été ramené de 800 M€ à 600 M€ le 23 juin 2021.

La Caisse d'Epargne, le Crédit Agricole, Action Logement et la Banque Postale sont les principaux partenaires financiers d'in'li. Leurs financements représentent 51%, en baisse de 5% par rapport à fin 2020 en raison :

- de l'émission obligataire de 99 M€ versée en novembre 2021,
- des remboursements anticipés réalisés en 2021 à hauteur de 155 M€.

Dettes financières par échéance	(en euros)	Clôture 2021	Moins de 1 an	Entre 1 et 5 ans	Plus de 5 ans
Total Dettes financières		1 851 920 918	71 932 025	244 741 419	1 535 247 473
Emprunts PEEC		217 078 470	13 367 146	53 589 966	150 121 358
Emprunts CFF		75 093 931	3 859 665	13 264 564	57 969 702
Emprunts CDC		67 330 716	1 467 405	5 990 929	59 872 382
Emprunts Crédit Agricole		282 787 184	12 278 756	49 003 530	221 504 898
Emprunts Caisse d'Epargne		237 355 651	13 440 342	55 762 910	168 152 399
Emprunts Société Générale		21 965 289	1 849 125	4 884 830	15 231 333
Emission Obligataire		599 000 000			599 000 000
Crédit renouvelable		0			
Autres emprunts		309 797 829	14 462 913	60 597 805	234 737 111
Intérêts courus sur emprunts & dettes LT		10 792 694	10 792 694		
Comptes créditeurs de banque		8 692	8 692		
<i>Emprunts et dettes auprès des établs crédit</i>		<i>1 821 210 456</i>	<i>71 526 738</i>	<i>243 094 534</i>	<i>1 506 589 184</i>
Dépôts de garantie		25 149 279			25 149 279
Autres dettes financières		5 561 183	405 287	1 646 885	3 509 011
<i>Dettes financières diverses</i>		<i>30 710 463</i>	<i>405 287</i>	<i>1 646 885</i>	<i>28 658 290</i>

Type de taux	encours	%
Fixe	1 239 136 872	68,2%
Indéxé	576 833 381	31,8%

Au 31 décembre 2021, la dette d'in'li possédait une durée longue de 9 ans et 4 mois. In'li n'a pas d'échéances significatives au cours des 5 prochaines années car 67% de l'encours de dette est amortissable. La prochaine échéance significative est le remboursement de la dette obligataire de 599 M€ en 2029.

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

- Plus de 68% 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 3%, dont 1% est couvert par des caps (option de taux plafond) et des collars (stratégie de corridor de taux).

Par conséquent, uniquement 2% 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)	2021.12	2020.12	Variation
Fournisseurs et comptes rattachés	49 828 015	36 556 507	13 271 508
Fournisseurs et comptes rattachés	23 167 420	20 742 607	2 424 813
Fournisseurs d'immobilisations	26 660 595	15 813 900	10 846 695
Autres dettes CT	121 678 743	97 808 347	23 870 395
Locataires et régularisation de charges créditeurs (1)	25 102 895	24 349 634	753 261
<i>Locataires créditeurs</i>	<i>1 979 532</i>	<i>1 744 539</i>	
<i>Locataires charges à régulariser</i>	<i>23 123 363</i>	<i>22 605 095</i>	
Dettes sociales	19 617 031	11 995 448	7 621 583
<i>provision congés payés et épargne temps</i>	<i>7 075 859</i>	<i>7 226 281</i>	
<i>provision participation des salariés + charges</i>	<i>9 396 530</i>		
<i>provision intéressement + charges</i>		<i>1 873 047</i>	
<i>autres dettes sociales</i>	<i>3 144 642</i>	<i>2 896 120</i>	
Dettes fiscales	23 123 519	8 400 742	14 722 777
<i>Impôt sur les sociétés</i>	<i>5 988 940</i>		
<i>Taxe sur la valeur ajoutée</i>	<i>8 058 354</i>	<i>4 066 442</i>	
<i>autres dettes fiscales</i>	<i>9 076 225</i>	<i>4 334 300</i>	
Subventions sur opérations ANRU (2)	5 047 379	4 785 346	262 033
Créditeurs divers (3)	48 787 918	48 277 177	510 741

(1) Le montant des charges créditrices à régulariser s'élève à 25 103 K€. Ce montant est compensé partiellement par les charges à régulariser débitrices de 18 107 K€ (point 3.4).

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

(3) 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%.

3.13 Produits constatés d'avance

(en euros)	2021.12	2020.12	Variation	échéance à - d'1 an	échéance de 1 à 5 ans	échéance à + de 5 ans
Produits constatés d'avance	10 303 352	2 329 386	7 973 966	508 407	6 894 766	2 900 179
Loyer bail à construction 2011 à 2064 - SEQENS (FH)	2 197 472	2 248 576		51 104	153 312	1 993 056
contrat VEFA - 22 logements à Montreuil	3 431 115				3 431 115	
contrat VEFA - 10 logements à Villeparisis	1 403 683				1 403 683	
contrat VEFA - 4 logements à Viroflay	422 400				422 400	
étalement différentiel de taux sur émission obligatoire de 99 M€	2 767 872			376 493	1 484 256	907 123
Autres	80 810	80 810		80 810		

Concerne :

- les loyers versés d'avance par SEQENS (2 197 K€) suite à la prolongation en 2010 d'un bail emphytéotique sur un terrain situé à Paris 20^e,
- 3 opérations de promotion contractualisées en 2021.

3.14 Engagements hors bilan

Les engagements hors bilan au 31 décembre 2021 s'analysent comme suit :

(en milliers d'euros)	2021.12	2020.12
Engagements donnés		
Emprunts hypothécaires et privilèges	816 010	931 707
Cautions	0	0
Promesses d'achats signées à régulariser	66 482	61 924
Contrats VEFA à régulariser	825 810	1 212 589
Souscription de titres (1)	26 675	28 725
versement de prêt (1)	14 354	14 354
TOTAL ENGAGEMENTS DONNES	1 749 331	2 249 299
Engagements reçus		
Cautions bancaires et garanties financières (2)	15 672	27 869
cautions fournisseurs	20 475	19 673
Emprunts à recevoir	922 815	1 076 497
Subventions à recevoir (ANRU)	4 687	8 344
Engagements constructeurs sur VEFA à régulariser	825 810	1 212 589
Promesses de ventes signées à régulariser	3 444	4 510
TOTAL ENGAGEMENTS RECUS	1 792 903	2 349 482

(1) Engagement pris dans le cadre de la souscription au fond de portage foncier Terrae Optima^e 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)	2021.12	2020.12
DETAIL DES CHARGES A PAYER		
Emprunts et dettes financières	10 793	11 620
Avances et acomptes	23 073	22 605
Dettes sur Immobilisations	8 890	7 403
Dettes Fournisseurs et comptes rattachés	15 636	14 156
Dettes Fiscales et sociales	20 230	11 540
Autres dettes	2 875	4 523
TOTAL DES CHARGES A PAYER	81 497	71 847
DETAIL DES PRODUITS A RECEVOIR		
Clients et comptes rattachés	18 368	20 088
Autres créances	5 127	3 352
Subventions à recevoir	113	692
Valeurs mobilières de placement	223	396
TOTAL DES PRODUITS A RECEVOIR	23 831	24 528

NOTE 4 - NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

4.1 Formation du résultat

(en euros)	2021.12	2020.12	Variation
Résultat d'exploitation	766 495 213	86 270 026	680 225 187
Résultat financier	-26 000 252	-18 214 241	-7 786 011
Résultat exceptionnel	-1 336 158	899 736	-2 235 894
Participation des salariés	-7 152 643	0	-7 152 643
Impôts sur les bénéfices	-208 525 393	-30 853 008	-177 672 385
Résultat Net	523 480 767	38 102 513	485 378 254

4.2 Chiffre d'affaires

(en euros)	2021.12	2020.12	Variation
Chiffre d'affaire & récupération de charges	355 312 860	401 977 329	-46 664 469
Loyers d'habitations	260 648 292	288 838 416	-28 190 124
Loyers des parkings	13 187 206	13 844 190	-656 984
Loyers commerciaux et de bureaux	4 465 446	5 006 222	-540 776
Redevances foyers	800 700	798 142	2 558
Opérations de promotion (1)	0	16 102 592	-16 102 592
Honoraires	5 891 400	96 140	5 795 260
Autres	3 963 441	1 411 126	2 552 315
Récupération de charges locatives	66 356 376	75 880 501	-9 524 125

(1) pas d'opération livrée en 2021 (Jean Leclair à Paris 17ème en 2020).

La baisse des loyers de 29 388 K€ en 2021 est consécutive à l'apport de groupes immobiliers à Foncière CRONOS effectué le 15 janvier 2021.

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 5 891 K€ en 2021, soit 4 269 K€ avec Foncière CRONOS et 1 622 K€ avec APEC Développement.

4.3 Dotations aux amort. & prov. d'exploitation

(en euros)	2021.12	2020.12	Variation
Dotations aux amort. & prov.	83 957 916	88 953 452	-4 995 536
Dotations aux amortissements sur immobilisations	82 908 305	86 709 169	-3 800 864
Dotations pour dépréciations d'immobilisations	156 169	223 914	-67 745
Dotations pour dépréciations créances locataires	476 233	1 868 926	-1 392 693
Dotations aux provisions/actif circulant	0	0	0
Dotations aux provisions autres (1)	417 209	151 443	265 766

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

- provision pour dépréciation des stocks : 3 K€

- provision pour divers litiges : 266 K€ et pour perte à terminaison sur les opérations ANRU d'Epinais et Saint Denis : 148 K€

4.4 Reprises sur amort. & prov. d'exploitation

(en euros)

	2021.12	2020.12	Variation
Reprises sur amort. & prov.	12 815 892	3 528 541	9 287 351
Repr prov pour dépréciation créances locataires	0	528 371	-528 371
Reprises provisions indemn départ retraite	2 049 517	190 356	1 859 161
Reprises provisions dépréciation des immobilisations	0	0	0
Reprises provisions pour impôts	10 217 564	1 555 347	8 662 217
Reprises provisions autres (1)	548 811	1 254 467	-705 656
Transfert de charges	0	0	0

(1) il s'agit notamment de

- reprise de provision pour médailles du travail : 190 K€
- diverses provisions pour litiges.

4.5 Autres produits et autres charges d'exploitation

(en euros)

	2021.12	2020.12	Variation
Autres produits d'exploitation	1 831 566 419	46 571 680	1 784 994 739
Produits de cession des immeubles de placement (1)	1 363 718 515	35 015 298	1 328 703 217
Produits de cession des titres de participation (2)	456 256 649	0	456 256 649
Regularisations sur charges locatives récupérées	5 284 403	9 222 769	-3 938 366
Autres produits (3)	6 306 852	2 333 613	3 973 239
Autres charges d'exploitation	1 111 191 843	21 960 623	1 089 231 220
Valeur nette comptable des immeubles de placement cédés (1)	620 613 767	15 047 040	605 566 727
Valeur nette comptable des titres de participation cédés (2)	475 161 853	0	475 161 853
Regularisations sur charges locatives récupérées	9 036 277	4 424 893	4 611 384
Créances locataires irrécouvrables (4)	4 968 120	1 697 215	3 270 905
Autres charges	1 411 827	791 475	620 352

(1) comme indiqué en point 2.4, les cessions d'immeubles de placement sont enregistrées en résultat courant. En 2021, la plus value dégagée par ces cessions s'élève à 743 105 K€.

Le montant de la plus value réalisée sur la cession des groupes immobiliers à Foncière CRONOS représente 724 977 K€

(2) Les opérations sur les titres de participation correspondent au résultat de l'apport des titres Foncière CRONOS à CRONOS et à la cession de 75% des titres CRONOS à SATURNE HABITAT. Ces opérations ont généré une moins value de 18 905 K€.

(3) Les autres produits sont en hausse de 3 973 K€ par rapport à 2020. cette évolution provient principalement de :

- la reprise des subventions reçues les années précédentes sur la patrimoine cédé à Foncière CRONOS pour 2 674 K€.
- l'augmentation des dépenses refacturées pour le compte de la SEP in'li Supports (+1 075 K€)

(4) Les créances sur les locataires ont fait l'objet d'une importante revue afin d'apurer les situations qui le nécessitaient au vu de l'avancement des procédures de recouvrement.

Ce poste comprend également la perte de 659 K€ sur la vente des créances locataires à Foncière CRONOS valorisées en fonction de l'antériorité de la dette.

4.6 Résultat financier

(en euros)

	2021.12	2020.12	Variation
Résultat financier	-26 000 252	-18 214 241	-7 786 011
Charges d'intérêts sur op. locatives	-29 068 939	-32 582 842	3 513 903
Pertes liées à des participations	0	0	0
Autres charges financières	-710 927	-550 324	-160 603
Charges sur cession de VMP	0	0	0
Dotations / reprises de provisions	-192 255	-177 196	-15 059
Revenus titres et ap de résultat (1)	867 659	14 095 838	-13 228 179
Autres produits placement de la trésorerie	3 104 210	877 257	2 226 953
Produits sur cession de VMP	0	123 025	-123 025

(1) correspond principalement à la distribution des résultats d'APEC Résidence (404 K€), d'in'li AURA (268 K€) et d'in'li Grand Est (183 K€). La variation avec 2020 s'explique par la distribution du report à nouveau d'APEC Résidence pour 12 460 K€ l'exercice précédent.

4.7 Résultat exceptionnel

(en euros)	2021.12	2020.12	Variation
Résultat exceptionnel	-1 336 158	899 736	-2 235 894
Résultat des sorties d'actifs Immo (1)	-2 043 749	-467 924	-1 575 825
Résultat des sorties de titres	-1 559	-1 050 603	1 049 044
Charges de sinistres	-800 446	-1 073 825	273 379
Dotations / reprises de provisions	-17 274	144 645	-161 919
Autres charges exceptionnelles (2)	-2 059 291	-524 054	-1 535 237
Produits exceptionnels sinistres	957 515	947 031	10 484
Reprises de subventions	2 531 757	2 782 815	-251 058
Autres produits exceptionnels (3)	96 888	141 651	-44 763

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

(2) Comprend principalement des indemnités pour remboursements anticipés d'emprunts

(3) Comprend diverses indemnités et pénalités reçues

4.8 Impôts sur les bénéfices

(en euros)	2021.12	2020.12	Variation
Total IS	208 525 393	30 853 008	177 672 385
IS exigible	208 525 393	30 853 008	177 672 385

L'impôt sur les sociétés de l'exercice 2021 est intégralement imputable aux éléments courants.

Le montant de l'impôt sur des provisions réintégrées fiscalement en 2021 mais déductibles en 2022 s'élève à 2 669 320 €.

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 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 une des foncières européennes les mieux notées 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.

Ces notes ont été confirmées par Standard & Poor's Global Ratings dans leur publication du 2 décembre 2021.

5.2 - Dépenses non déductibles fiscalement

Le montant des dépenses non déductibles fiscalement s'élève à 30 334 € en 2021.

5.3 Participation des salariés et intéressement

(en euros)	2021.12	2020.12	Variation
	7 152 643	1 873 047	5 279 596
Participation	7 152 643	0	7 152 643
Intéressement	0	1 873 047	-1 873 047

La participation des salariés s'élève à 7 152 643 €. En cas de versements directs aux salariés, le forfait social (20%) et la taxe sur les salaires (13%) doivent être acquittés. Une charge de 2 243 887 K€ a été comptabilisée à ce titre.

5.4 Effectifs* au 31 décembre 2021

(en nombre)	2021.12	2020.12	Variation
TOTAL EFFECTIFS	769,4	753,5	15,9
<i>CDI administratifs</i>	<i>441,4</i>	<i>424,5</i>	<i>16,9</i>
<i>CDI gardiens et employés d'immeubles</i>	<i>273,6</i>	<i>278,4</i>	<i>-4,8</i>
<i>CDD administratifs</i>	<i>17,6</i>	<i>24,6</i>	<i>-7,0</i>
<i>CDD gardiens et employés d'immeubles</i>	<i>9,8</i>	<i>6,0</i>	<i>3,8</i>
<i>Apprentis</i>	<i>27,0</i>	<i>20,0</i>	<i>7,0</i>

* Effectif Equivalent Temps Plein

Les gardiens et employés d'immeuble refacturés à in'li PM représentent 53,1 ETP au 31/12/21

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.

Les refacturations effectuées dans le cadre de la SEP par in'li en 2021 s'élèvent à 2 927 311 €.

5.7 - Honoraires des commissaires aux comptes

Le montant total des honoraires des commissaires aux comptes figurant au compte de résultat s'élève à 146 K€.

- honoraires audit, commissariat aux comptes = 103 K€
- honoraires services autres que la certification des comptes = 43 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 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 2021, les trois filiales représentent dans l'ensemble moins de 1% du total du bilan, de l'endettement, des immobilisations corporelles nettes, du résultat net et 2% 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 5.11 - 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	2017	2018	2019	2020	2021
I - Situation financière en fin d'exercice					
a) Capital social	479 373 551	613 331 009	613 331 009	748 811 607	799 130 481
b) Nombre d'actions émises	319 582 367	408 887 339	408 887 339	499 207 738	532 753 654
II - Résultat global des opérations effectives					
a) Chiffres d'affaires hors taxes	340 387 347	352 016 084	387 177 249	401 977 329	355 312 860
b) Résultat avant impôts, participation, intéressement, amortissements et provisions	117 708 597	151 687 151	186 042 003	156 286 030	810 510 356
c) Résultat après impôts, participation, intéressement, amortissements et provisions	33 476 284	45 376 127	63 340 536	38 102 513	523 480 767
d) Participation des salariés et intéressement au titre de l'exercice	2 084 730	1 091 879	2 083 186	1 873 047	7 152 643
III - Résultat des opérations réduit à une seule action					
a) Résultat après impôts, participation et intéressement, mais avant amortissements et provisions	+ 0,30	+ 0,31	+ 0,37	+ 0,25	+ 1,12
b) Résultat après impôts, participation, intéressement, amortissements et provisions	+ 0,10	+ 0,11	+ 0,15	+ 0,08	+ 0,98
IV - Personnel					
a) Nombre de salariés	646	738	737	761	716
b) Montant de la masse salariale	24 264 980	27 585 464	29 922 111	30 101 370	31 061 097
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	13 766 487	14 157 693	16 331 692	16 348 317	16 766 051

NOTE 5.12 - 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	333 582	100,00%	24 621	24 621			7 051 159	-194 732		31/12/2021
SNC SAMCEH	6 990	-2 973	100,00%	7 015	7 015				-2 997		31/12/2021
SPPPICAV in'li Participations	182 357 202	58 886 662	100,00%	182 360 852	182 360 852				19 616		31/12/2021
PARTICIPATIONS											
SAS TERRAE OPTIMAE 1	16 515 800	355 599	37,99%	6 275 000	6 275 000			0,00	1 564 579		31/12/2021
SA in'li Aura	166 409 348	194 844 315	9,90%	48 759 459	48 759 459			55 397 452	20 651 590	267 902	31/12/2021
SA in'li Grand Est	27 814 078	45 469 096	34,00%	34 401 695	34 401 695			14 281 399	2 180 867	183 304	31/12/2021
SAS APEC RESIDENCE	69 400 154	898 750	25,00%	14 338 160	14 338 160			3 537 056	1 702 604	404 253	31/12/2021
SAS APEC DEVELOPPEMENT	48 650 690	-250 168	25,00%	10 460 353	10 460 353				-220 469		31/12/2021
SCCV PARIS REILLE	5 000	0	35,00%	1 750	1 750						31/12/2020
AUTRES											
SA d'HLM ERIGERE	114 009 248	323 766 848	1,84%	4 673 482	4 673 482			110 978 644	16 908 310	12 192	31/12/2020
SA d'HLM IMMOBILIERE RHONE-ALPES	57 761 316	482 226 818	0,00%	14	14			115 841 597	24 030 182	4	31/12/2020
SA d'HLM 3F GRAND EST	151 469 000	68 829 000	0,00%	152	152			53 981 000	6 487 000	5	31/12/2020
SEMCODA	46 256 100	511 781 774		152	152			309 212 806	50 551 308		31/12/2020
SEMARELP	19 823 475	24 233 987	0,14%	15 275	15 275			6 351 356	1 483 153		31/12/2020
SAEM VILLE DE ROMBAS	239 066	1 867 103		9 818	9 818			1 056 803	-1 665		31/12/2020
SCI SAINT-CHARLES	260 392	110 881		15	15			273 722	-51 857		31/12/2018
SCI Montreuil Chavaux	1 000	-29 664		0,15	0,15				-4 670		31/12/2018
SCI pleine propriété				230 350	230 350						
SCI en indivision				92 755	92 755						
TOTAL				301 650 919	301 650 919					867 659	