

mazars

61, rue Henri Regnault
92075 Paris La Défense Cedex

in'li

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes consolidés

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 consolidés

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 votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société in'li relatifs à l'exercice relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, 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, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2021 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 – 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 importantes pour l'audit des comptes consolidés 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 consolidés 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 consolidés pris isolément.

Evaluation des immeubles de placement

(Notes 4.1 « Patrimoine Immobilier » et 6.1 « Immeubles de placement » de l'annexe aux comptes consolidés)

Risque identifié :

Le patrimoine immobilier d'in'li est presque exclusivement composé d'immeubles de placement, livrés et/ou en cours de construction, loués en location simple.

Au 31 décembre 2021, la valeur nette des immeubles de placement (livrés et en cours et hors actifs détenus en vue de la vente) s'établit à 8 677,8 millions d'euros au regard d'un total actif de 9 766,6 millions d'euros (89% du total bilan).

Tel qu'indiqué dans la note 4.1.1 de l'annexe aux comptes consolidés, in'li a opté, comme le permet la norme IAS 40, pour une valorisation à la juste valeur des immeubles de placement, applicable aux immeubles loués et aux immeubles en cours de construction ou en développement, lorsque cette

dernière peut être évaluée de façon fiable. La juste valeur est retenue sur la base d'évaluations par un expert immobilier indépendant.

Ces évaluations s'appuient majoritairement sur des données non observables de niveau 3, telles que définies par la norme IFRS 13 « Évaluation de la juste valeur », qui reposent par conséquent sur des estimations. En outre, ces évaluations reposent sur différentes méthodes décrites dans la note 4.1.1 de l'annexe aux comptes consolidés. Notamment, l'expert immobilier tient compte, dans le cadre de l'évaluation des immeubles de placement, d'informations spécifiques telles que l'emplacement de chaque bien, ses revenus locatifs, les valeurs au mètre carré et les taux de rendement

Nous avons considéré la valorisation des immeubles de placement comme un point clé de notre audit en raison du caractère significatif de ce poste au regard des comptes consolidés, du degré élevé de jugement requis par la Direction pour déterminer les principales hypothèses utilisées et compte tenu de la sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement 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 consolidés ;
- 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 ;
- Mener des entretiens avec la direction afin de rationaliser les valeurs d'expertise des actifs présentant les variations les plus significatives ou atypiques ;
- Vérifier le caractère approprié des informations présentées dans les annexes aux comptes consolidés.

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 des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du Directoire.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

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

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 consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément aux règles et principes du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne) ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, 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 consolidés ont été arrêtés par le Directoire.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés 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 consolidés 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 consolidés ;

- 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 consolidés 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 consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- Concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

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 consolidés 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...



Groupe ActionLogement

COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2021

<p>NOTE 1. 1 COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 20213</p> <p>1.1 ETATS FINANCIERS CONSOLIDES.....3</p> <p>1.1.1 Etat du résultat global consolidé4</p> <p>1.1.2 État de la situation financière consolidée5</p> <p>1.1.3 État des flux de trésorerie consolidés6</p> <p>1.1.4 État de variation des capitaux propres consolidés7</p> <p>1.2 NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES 8</p> <p>NOTE 1. FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE 2021.....8</p> <p>1.1. Principes généraux de préparation et de présentation des états financiers8</p> <p>1.2. Apport en nature à Foncière Cronos8</p> <p>NOTE 2. PRINCIPES GENERAUX DE CONSOLIDATION..... 10</p> <p>2.1. Référentiel IFRS10</p> <p>2.2. Nouvelles normes, amendements de normes et interprétations de normes en vigueur au sein de l'Union Européenne au 31 décembre 202110</p> <p>2.3. Retraitements d'homogénéisation des comptes sociaux 11</p> <p>2.4. Opérations réciproques.....11</p> <p>2.5. Base d'évaluation – Jugements et utilisation d'estimations11</p> <p>2.6. Effets de la pandémie de Covid-19 sur les comptes consolidés11</p> <p>2.7. Information sectorielle 11</p> <p>NOTE 3. PERIMETRE DE CONSOLIDATION 12</p> <p>3.1. Méthodes de consolidation12</p> <p>3.2. Périmètre.....12</p> <p>3.3. Regroupements d'entreprises13</p> <p>NOTE 4. METHODES COMPTABLES 14</p> <p>4.1. Patrimoine immobilier14</p> <p>4.2. Titres de participations16</p> <p>4.3. Stocks (IAS 2), contrats de construction et de VEFA (IFRS 15)17</p> <p>4.4. Créances clients et comptes rattachés17</p> <p>4.5. Trésorerie et équivalents de trésorerie17</p> <p>4.6. Contrats de location (IFRS 16)18</p> <p>4.7. Passifs financiers (IAS 32, IFRS 9 ET IFRS 16)18</p> <p>4.8. Provisions et passifs non financiers à long terme18</p> <p>4.9. Dépréciation des actifs (IAS 36)18</p>	<p>4.10. Engagements sociaux 19</p> <p>4.11. Impôts.....19</p> <p>4.12. Revenus et créances.....20</p> <p>4.13. Subventions.....20</p> <p>NOTE 5. EXPOSITION AUX RISQUES..... 21</p> <p>5.1. Risque de taux21</p> <p>5.2. Risque de contrepartie21</p> <p>5.3. Risque de liquidité.....21</p> <p>5.4. Risque de fraude ou de corruption21</p> <p>5.5. Risques opérationnels21</p> <p>NOTE 6. NOTES SUR L'ETAT CONSOLIDE DE LA SITUATION FINANCIERE 23</p> <p>6.1. Immeubles de placement 23</p> <p>6.2. Actifs financiers26</p> <p>6.3. Titres mis en équivalence.....26</p> <p>6.4. Actifs et passifs d'impôts différés.....26</p> <p>6.5. Créances clients et comptes rattachés.....27</p> <p>6.6. Trésorerie et équivalents de trésorerie27</p> <p>6.7. Capitaux propres consolidés.....27</p> <p>6.8. Emprunts et dettes financières28</p> <p>6.9. Provisions.....29</p> <p>6.10. Retraites et autres avantages accordés aux salariés.....29</p> <p>6.11. Fournisseurs et comptes rattachés29</p> <p>6.12. Comptabilisation des actifs et passifs financiers30</p> <p>NOTE 7. NOTES SUR L'ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE 31</p> <p>7.1. Revenus locatifs bruts31</p> <p>7.2. Charges nettes d'exploitation31</p> <p>7.3. Frais de structure32</p> <p>7.4. Résultat de cession.....32</p> <p>7.5. Variation de valeur des immeubles de placement32</p> <p>7.6. Résultat financier32</p> <p>7.7. Impôts.....33</p> <p>NOTE 8. AUTRES ELEMENTS D'INFORMATION 34</p> <p>8.1. Engagements hors bilan34</p> <p>8.2. Parties liées34</p> <p>8.3. Effectifs du Groupe35</p> <p>8.4. Rémunération des organes d'administration et de direction35</p> <p>8.5. Honoraires des commissaires aux comptes35</p> <p>8.6. Evénements postérieurs à la clôture35</p>
--	--

1 COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2021

In'li est une société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance détenue à 90,5% par Action Logement Immobilier (ALI). Elle est enregistrée au RCS 602 052 359 et son siège social est domicilié Tour Ariane, 5 place de la Pyramide - 92800 - Puteaux.

Le groupe In'li, premier bailleur de logement intermédiaire en Ile-de-France, gère un parc de 38 868 logements. Le patrimoine est situé quasi exclusivement en Ile de France, 74% des logements (81% en valeur) sont situés à Paris et en première couronne.

Les comptes consolidés couvrent la période allant du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2021.

1.1 ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

Les états financiers sont présentés en milliers d'euros. Des écarts d'arrondis peuvent ainsi apparaître.

1.1.1 Etat du résultat global consolidé

En K€	Notes	31/12/2021	31/12/2020
Revenus locatifs bruts	7.1	279 399	311 154
Charges sur immeubles	7.2	(97 243)	(98 389)
Revenus sur charges locatives récupérables	7.2	65 401	75 781
Charges locatives récupérables	7.2	(69 098)	(79 818)
Loyers nets		178 459	208 728
Activité promotion		-	3 783
Coût des stocks		-	(4 468)
Marge sur promotion		-	(685)
Revenus des autres activités		9 558	1 435
Achats consommés	7.3	(594)	(740)
Maintenance	7.3	(5 406)	(6 475)
Services extérieurs	7.3	(22 439)	(22 019)
Impôts, taxes et versements assimilés	7.3	(3 637)	(2 662)
Charges de personnel, intéressement et participation	7.3	(42 778)	(33 845)
Autres produits des activités opérationnelles	7.3	24 663	20 691
Autres charges des activités opérationnelles	7.3	(24 312)	(14 187)
EXCEDENT OPERATIONNEL BRUT		113 514	150 241
Résultat de cession de sociétés	7.4	(18 905)	5 094
Résultat de cessions d'immeubles de placement	7.4	(1 916)	357
Variation de juste valeur des immeubles de placement	7.5	303 366	73 688
RESULTAT OPERATIONNEL		396 059	229 380
Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence	6.3	46 606	3 929
RESULTAT OPERATIONNEL après QP MEE		442 665	233 309
Produits financiers		3 328	1 521
Charges financières		(30 319)	(35 116)
RESULTAT FINANCIER	7.6	(26 991)	(33 595)
RESULTAT AVANT IMPOTS		415 674	199 714
Charges d'impôts	7.7	(99 844)	(47 236)
RESULTAT NET AVANT PART DES MINORITAIRES		315 830	152 478
Part des minoritaires dans le résultat		-	-
RESULTAT NET, PART DU GROUPE		315 830	152 478
En k€	Notes	31/12/2021	31/12/2020
RESULTAT NET		315 830	152 478
Gains (pertes) sur titres non consolidés		194	(570)
ID sur mise à la JV des titres non consolidés		(49)	142
Ecart actuariels sur avantages postérieurs à l'emploi		515	-
Éléments non recyclables en résultat net		660	(428)
RESULTAT GLOBAL		316 490	152 051
Part des minoritaires dans le résultat global		-	-
RESULTAT GLOBAL, PART DU GROUPE		316 490	152 051

1.1.2 État de la situation financière consolidée

En K€	Notes	31/12/2021	31/12/2020
ACTIFS NON COURANTS		9 034 037	8 158 980
Immeubles de placement		8 677 764	8 019 004
<i>Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>	6.1.1	7 825 455	7 299 182
<i>Immeubles de placement évalués au coût</i>	6.1.2	852 309	719 822
Autres actifs corporels		19 566	20 900
Actifs incorporels		3 752	1 547
Actifs financiers	6.2	99 313	101 332
Participations dans les entreprises associées	6.3	233 642	16 197
ACTIFS COURANTS		732 566	1 498 984
Actifs détenus en vue de la vente	6.1.3	65 000	1 249 477
Stocks		8 417	11 139
Clients et comptes rattachés	6.5	53 618	59 864
Autres créances		107 811	37 734
Actifs financiers		21 593	21 593
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.6	476 127	119 177
TOTAL ACTIFS		9 766 603	9 657 964
CAPITAUX PROPRES, PART DU GROUPE	6.7	6 405 929	6 052 952
Capital		799 130	748 812
Primes d'émission		572 934	572 934
Réserves consolidées		4 718 035	4 578 729
Résultat consolidé		315 830	152 478
PASSIFS NON COURANTS		3 013 341	3 153 200
Emprunts et dettes financières	6.8	1 700 086	1 902 020
Part non-courante des emprunts liés à des contrats de location		6 669	9 714
Impôts différés passifs	6.4	1 301 483	1 233 454
Provisions non courantes	6.9	5 103	8 012
PASSIFS COURANTS		347 333	451 811
Passifs détenus en vue de la vente	6.1.3	16 162	231 727
Dettes fournisseurs et autres dettes	6.11	74 277	60 218
Autres dettes		58 589	46 679
Emprunts et dettes financières	6.8	146 448	85 613
Part courante des emprunts liés à des contrats de location		3 044	2 255
Impôts différés passifs - courant	6.4	285	437
Dettes fiscales et sociales		47 313	23 875
Provisions courantes	6.9	1 215	1 007
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		9 766 603	9 657 964

1.1.3 État des flux de trésorerie consolidés

En K€	31/12/2021	31/12/2020
OPERATIONS LIEES A L'ACTIVITE OPERATIONNELLE		
Résultat net	315 830	152 478
Dotations nettes aux amortissements et provisions	(6 836)	2 005
Résultat des sociétés mises en équivalence	(46 606)	(3 929)
Plus ou moins values de cession	20 695	(2 022)
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et de l'impôt	283 083	148 532
Variation de juste valeur des immeubles de placement	(303 385)	(73 549)
Charges d'intérêts sur emprunt	28 802	32 497
Charge/ produit d'impôt (y compris impôts différés)	99 844	47 236
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et de l'impôt	108 344	154 716
Intérêts payés	(29 629)	(33 502)
Impôts versés	(201 598)	(41 616)
Variations du besoin en fonds de roulement liée à l'activité opérationnelle		
- Variations de stock	(459)	(3 747)
- Variations des dettes et créances d'exploitation	42 019	29 624
<i>dont Variations des créances</i>	4 785	(8 301)
<i>dont Variations des dettes</i>	37 234	37 925
Flux de trésorerie provenant des opérations liées à l'activité opérationnelle (A)	(81 323)	105 475
ACTIVITES D'INVESTISSEMENT		
- Acquisitions d'immobilisations incorporelles	(2 421)	(209)
- Acquisitions d'immeubles de placement	(547 235)	(554 252)
- Acquisitions d'actifs financiers	(679 912)	(19 377)
- Cessions d'immeubles de placement	1 363 719	35 015
- Cessions d'actifs financiers	776	44
- Cessions de société	-	41 947
- Variation nette des placements court terme	-	2 000
- Incidence des variations de périmètre sur la trésorerie	456 266	-
Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement (B)	591 193	(494 623)
ACTIVITES DE FINANCEMENT		
- Augmentations de capital	27 199	135 481
- Incorporation de créances	-	(65 000)
- Dividendes versés	(14 573)	(12 270)
- Augmentation des emprunts	109 234	91 749
- Remboursement des emprunts	(274 780)	(95 142)
- Avances reçues/ remboursées	-	-
Flux de trésorerie provenant des opérations de financement (C)	(152 920)	54 818
- Incidence changement méthode comptable (D)	-	1 841
VARIATION DE TRESORERIE (A + B + C + D)	356 950	(332 489)
Trésorerie nette à l'ouverture	119 177	451 666
Trésorerie nette à la clôture	476 127	119 177

1.1.4 État de variation des capitaux propres consolidés

En K€	Capital social	Primes d'émission	Réserves consolidées	Total des capitaux propres part du Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total des capitaux propres
Capitaux Propres au 01/01/2020	613 331	573 104	4 591 723	5 778 158	18	5 778 176
Résultat net de la période	-	-	152 478	152 478	-	152 478
Autres éléments du résultat global	-	-	(428)	(428)	-	(428)
Résultat net global de la période	-	-	152 050	152 050	-	152 050
Augmentation de capital	135 481	-	-	135 481	-	135 481
Versement de dividendes	-	-	(12 267)	(12 267)	-	(12 267)
Variation de périmètre	-	-	54	54	(19)	35
Autres mouvements	-	(170)	(353)	(523)	-	(523)
Capitaux Propres au 31/12/2020	748 812	572 934	4 731 207	6 052 952	-	6 052 952
Résultat net de la période	-	-	315 830	315 830	-	315 830
Autres éléments du résultat global	-	-	660	660	-	660
Résultat net global de la période	-	-	316 490	316 490	-	316 490
Augmentation de capital	50 318	-	-	50 318	-	50 318
Versement de dividendes	-	-	(14 573)	(14 573)	-	(14 573)
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-
Autres mouvements	-	-	743	743	-	743
Capitaux Propres au 31/12/2021	799 130	572 934	5 033 866	6 405 929	-	6 405 929

1.2 NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

NOTE 1. FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE 2021

1.1. Principes généraux de préparation et de présentation des états financiers

Présentation du bilan

Le bilan est présenté en distinguant les éléments d'actifs et de passifs courants et non courants.

Les actifs non courants sont composés des actifs dont la maturité est supérieure à 12 mois. Ils sont notamment constitués des immobilisations incorporelles, des immeubles de placement, des titres non consolidés, des titres mis en équivalence, des dérivés, des autres actifs financiers non courants et des impôts différés actifs.

Les actifs courants sont composés des actifs destinés à être cédés ou consommés au cours du cycle d'exploitation du groupe, tels que les stocks et en-cours, les créances d'exploitation ainsi que de la trésorerie et des équivalents de trésorerie.

Les passifs non courants incluent la partie des dettes bancaires, des dérivés et des autres dettes financières dont l'échéance est à plus d'un an ainsi que les impôts différés passifs.

Les passifs courants comprennent l'ensemble des dettes d'exploitation et la partie des dettes bancaires et des dettes financières dont le règlement doit intervenir dans les douze mois de la clôture. Les découverts bancaires sont compris parmi les passifs courants.

Présentation du compte de résultat

Le compte de résultat est présenté par nature en distinguant les éléments suivants :

- Excédent brut opérationnel (EBO)

L'excédent brut opérationnel provient des activités principales génératrices de produits de l'entreprise et de toutes les autres activités avant le résultat sur cession des sociétés et immeubles de placement ainsi que de la variation de juste valeur des immeubles de placement.

- Résultat opérationnel

Le résultat opérationnel est composé de l'excédent brut opérationnel courant et du résultat sur cession des sociétés et immeubles de placement ainsi que de la variation de juste valeur des immeubles de placement. Le résultat opérationnel provient des activités principales génératrices de produits de l'entreprise et toutes les autres activités qui ne sont pas d'investissement ou de financement.

- Résultat opérationnel après quote-part des MEE

Selon la recommandation de l'ANC 2013- 01 du 04 avril 2013, la quote-part dans le résultat net des sociétés mise en équivalence est présentée dans un agrégat de résultat opérationnel.

- Résultat financier

Le résultat financier est constitué de l'ensemble des résultats produits par les éléments constitutifs de l'endettement net pendant la période. La variation de juste valeur des titres non consolidés et incluse dans le résultat financier.

1.2. 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 a cédé à Foncière Cronos neuf programmes immobiliers en VEFA en cours de développement pour un montant de 30 291 K€ HT.

NOTE 2. PRINCIPES GENERAUX DE CONSOLIDATION

Pour rappel, pour ses besoins d'informations à l'égard de partenaires financiers, le groupe In'li a choisi d'établir des comptes consolidés selon les normes comptables internationales « International Financial Reporting Standards » (« IFRS »).

2.1. Référentiel IFRS

En application du règlement européen n°1606/2002 du 19 juillet 2002, les états financiers consolidés publiés au titre de l'exercice au 31 décembre 2021 sont établis conformément aux normes comptables internationales édictées par l'IASB (International Accounting Standards Board) telles qu'adoptées dans l'Union européenne.

2.2. Nouvelles normes, amendements de normes et interprétations de normes en vigueur au sein de l'Union Européenne au 31 décembre 2021

Normes, amendements et interprétations applicables de manière obligatoire à compter du 1er janvier 2021

Les nouvelles normes et interprétations applicables à compter du 1er janvier 2021 n'ont pas d'incidence sur les comptes consolidés au 31 décembre 2021 de In'li. Ces normes sont les suivantes :

- Amendements IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 et IFRS 16 - phase 2 : réforme des taux d'intérêts de référence (la phase 1 ayant déjà été appliquée par anticipation au 1er janvier 2019, la phase 2 a pour vocation de se concentrer sur les effets sur les états financiers lorsqu'une entreprise remplace l'ancien taux d'intérêt de référence par un autre taux de référence du fait de la réforme).
- IAS 19 : répartition de la charge d'un régime à prestations définie.
- Amendements à IFRS 4 : contrat d'assurance – exemption provisoire d'application d'IFRS 9 prolongée (non applicable au sein du Groupe).
- L'amendement à la norme IFRS 16 « Allègement de loyer liés au COVID 19 » qui a été prolongé au-delà du 30 juin 2021 ne trouve pas à s'appliquer au sein du groupe compte tenu de ses activités.

Ces normes n'ont pas eu d'incidence significative sur les états financiers du groupe. L'application de ces textes n'a pas d'incidence matérielle sur les *états financiers consolidés du Groupe*.

Les autres normes, amendements et interprétations adoptés mais d'application ultérieure ou en cours d'adoption par l'Union Européenne, n'ont pas fait l'objet d'une application anticipée compte tenu des impacts non matériels attendus dans les états financiers du Groupe. Ils concernent les textes suivants :

Les textes d'application obligatoire au 1er janvier 2022 :

- Amendements à IAS 37 : coûts à prendre en compte pour la définition du contrat déficitaire ;
- Amendements à IFRS 3 : Référence au cadre conceptuel ;
- Amélioration annuelles des IFRS cycle 2018-2020 portant sur IFRS 9, IFRS 16 et IAS 41;
- Amendements à IAS 16 : immobilisations corporelles, produits générés avant l'utilisation prévue.

Autres textes en cours d'adoption par l'Union Européenne :

- Amendements à IAS 1 : classement courant/non courant des dettes et dettes soumises à covenants ;
- Amendements à IAS 1 et IFRS Practice Statement 2 : information sur les règles et méthodes comptables ;
- Amendements à IAS 8 : définition de changement de méthode ;
- IFRS 17 – contrats d'assurances ;
- Amendements IAS 12 : impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultant d'une même transaction.

2.3. Retraitements d'homogénéisation des comptes sociaux

Les règles et méthodes appliquées par les sociétés entrant dans le périmètre de consolidation font l'objet de retraitements pour les rendre homogènes avec celles du Groupe. Toutes les sociétés clôturent leurs comptes au 31 décembre 2021.

2.4. Opérations réciproques

Les opérations réciproques, ainsi que les éventuels résultats de cession résultant d'opérations entre les sociétés consolidées, sont éliminées.

2.5. Base d'évaluation – Jugements et utilisation d'estimations

Pour l'établissement des comptes consolidés, le Groupe utilise des estimations et formule des jugements, qui sont régulièrement mis à jour et sont fondés sur des informations historiques et sur d'autres facteurs, notamment des anticipations d'événements futurs jugés raisonnables au vu des circonstances. Les estimations risquant de façon importante d'entraîner un ajustement significatif de la valeur comptable des actifs et des passifs au cours de la période suivante sont analysées ci-après.

La juste valeur du patrimoine immobilier, qu'il soit détenu durablement ou destiné à la vente, est déterminée notamment en se basant sur l'évaluation du patrimoine effectuée par des experts indépendants selon des méthodes décrites en note 4.1.1.

La méthode retenue pour l'évaluation de la juste valeur des titres de participation des filiales non consolidés est explicitée en note 4.2.1.

L'évaluation des provisions et avantages au personnel sont conformes aux notes 4.8 et 4.10.

Les modalités de la détermination de la juste valeur selon IFRS 13 sont détaillées en note 4.1.2.

2.6. Effets de la pandémie de Covid-19 sur les comptes consolidés

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.

2.7. Information sectorielle

Le Groupe présente un seul secteur d'activité en raison de :

- L'activité majoritairement concentrée sur un secteur d'activité (la gestion immobilière d'un parc locatif à usage d'habitation détenu en propre ou sur sol d'autrui) ;
- La localisation de la totalité du patrimoine du Groupe en France et principalement en Ile-de-France.

Ce secteur d'activité est suivi par le management du groupe In'li et le principal décideur opérationnel est le Directoire.

NOTE 3. PERIMETRE DE CONSOLIDATION

3.1. Méthodes de consolidation

Les sociétés dont le Groupe détient directement ou indirectement le contrôle exclusif, de même que les sociétés dans lesquelles In'li exerce une influence notable ou un contrôle conjoint, entrent dans le périmètre de consolidation.

D'après la norme IFRS 10, un investisseur contrôle une entité faisant l'objet d'un investissement lorsqu'il est exposé ou qu'il a droit à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité faisant l'objet d'un investissement et qu'il a la capacité d'influer sur ces rendements du fait du pouvoir qu'il détient sur celle-ci.

La méthode de consolidation est déterminée en fonction du contrôle exercé :

- Contrôle : consolidation par intégration globale.
- Contrôle conjoint : c'est le partage contractuellement convenu du contrôle exercé sur une opération, qui n'existe que dans le cas où les décisions concernant les activités pertinentes requièrent le consentement unanime des parties partageant le contrôle. Le classement d'un partenariat en tant qu'activité conjointe ou coentreprise est fonction des droits et des obligations des parties à l'opération.
 - Une activité conjointe est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'opération ont des droits sur les actifs, et des obligations au titre des passifs, relatifs à celle-ci. Les activités conjointes entraînent la comptabilisation pour chaque coparticipant des actifs dans lesquels il a des droits, des passifs dans lesquels il a des obligations, des produits et charges relatifs aux intérêts dans l'activité conjointe.
 - Une coentreprise est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'opération ont des droits sur l'actif net de celle-ci. Les coentreprises sont comptabilisées par mise en équivalence.
- Influence notable : comptabilisation par mise en équivalence. L'influence notable est le pouvoir de participer aux décisions relatives aux politiques financières et opérationnelles de l'entité émettrice, sans toutefois exercer un contrôle ou un contrôle conjoint sur ces politiques. Elle est présumée si le Groupe détient directement ou indirectement un pourcentage égal ou supérieur à 20% des droits de vote dans une entité sauf s'il peut être démontré clairement que le Groupe n'exerce pas d'influence notable.

3.2. Périmètre

Au 31 décembre 2021, le périmètre de consolidation comprend les sociétés dont la liste est présentée ci-après :

Sociétés	SIREN	31.12.2021		31.12.2020	
		% d'intérêts	Méthode de consolidation	% d'intérêts	Méthode de consolidation
IN'LI	602 052 359	100%	Mère	100%	Mère
IN'LI Participations	884 854 175	100%	IG	100%	Non consolidé
APEC résidences	333 542 892	25%	MEE	25%	MEE
APEC développement	892 072 687	25%	MEE	25%	Non consolidé
Cronos	884 845 405	25%	MEE	25%	Non consolidé

IG : Intégration globale

MEE : Mise en équivalence

3.3. Regroupements d'entreprises

Les règles de comptabilisation des regroupements d'entreprises respectent les dispositions prévues par la norme IFRS 3 révisée.

Pour déterminer si une transaction est un regroupement d'entreprises placé sous IFRS 3, le Groupe détermine si un ensemble intégré d'activités est acquis en plus de l'immobilier. Les critères retenus peuvent être par exemple le nombre d'actifs immobiliers détenus, l'étendue des processus acquis ou l'autonomie de la cible. Dans ce cas, le coût d'acquisition correspond à la juste valeur à la date d'échange des actifs et passifs apportés et des instruments de capitaux propres émis en échange de l'entité acquise. L'écart d'acquisition est comptabilisé comme un actif pour l'excédent du coût d'acquisition sur la part d'intérêt de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs et passifs acquis nets des impôts différés comptabilisés s'il y a lieu, tandis qu'un écart d'acquisition négatif est porté en compte de résultat. Les coûts directement attribuables à l'acquisition sont comptabilisés en charge.

La norme IFRS 3 révisée prévoit un délai de 12 mois à partir de la date d'acquisition quant à la comptabilisation définitive de l'acquisition : les corrections des évaluations effectuées doivent être liées à des faits et circonstances existant à la date d'acquisition. Ainsi, au-delà de ce délai de 12 mois, tout complément de prix est à comptabiliser en résultat de l'exercice sauf si sa contrepartie est un instrument de capitaux propres.

En cas d'acquisition par étapes, la participation antérieurement détenue fait l'objet d'une réévaluation à la juste valeur si et quand il y a prise de contrôle. L'écart entre la juste valeur et la valeur nette comptable de cette participation est enregistré directement en résultat de l'exercice.

Toute variation de pourcentage d'intérêt impliquant la perte de contrôle d'une entité conduit à constater un résultat de cession, et à réévaluer à la juste valeur la quote-part conservée en contrepartie du résultat.

Les opérations n'affectant pas le contrôle (acquisition complémentaire ou cession) ne se traduiront que par une nouvelle répartition des capitaux propres entre la part du Groupe et la part hors Groupe sans impact résultat et/ou modification de l'écart d'acquisition.

Évaluation et perte de valeur des écarts d'acquisition

L'écart d'acquisition est enregistré au coût diminué des éventuelles pertes de valeur cumulées. Conformément à la norme IAS 36, le Groupe procède à des tests de dépréciation dès l'apparition d'un indice de perte de valeur, et au minimum une fois par an. Pour la réalisation de ce test, les immobilisations sont regroupées en unités génératrices de trésorerie (UGT). Les UGT sont des ensembles homogènes d'actifs dont l'utilisation continue génère des entrées de trésorerie qui sont largement indépendantes des entrées de trésorerie générées par les autres groupes d'actifs. Si la valeur comptable d'un écart d'acquisition est supérieure à sa valeur recouvrable, une perte de valeur est enregistrée en résultat. Les pertes de valeur relatives à des écarts d'acquisition ne peuvent pas faire l'objet d'une reprise.

NOTE 4. METHODES COMPTABLES

4.1. Patrimoine immobilier

4.1.1. Immeubles de placement (IAS 40)

Les immeubles détenus durablement et destinés à être mis en location dans le cadre de contrats de location simple, et/ou détenus pour valoriser le capital, sont considérés comme des immeubles de placement. Lors de leur acquisition, les immeubles de placement sont inscrits au bilan pour leur valeur d'acquisition frais et droits inclus. In'li a opté pour la valorisation de ses immeubles de placement à la juste valeur telle que définie par la norme IFRS 13 (cf. Note 4.1.2). La société a choisi, par convention, de retenir dans les comptes consolidés la valeur bloc des immeubles comme juste valeur des immeubles de placement. Cette valeur bloc s'entend hors droits de mutation et est déterminée par des experts indépendants (au 31 décembre 2021 et 31 décembre 2020 : Crédit Foncier Expertise) qui valorisent le patrimoine du Groupe dans une perspective de détention durable au 31 décembre de chaque exercice et qui prennent en compte les travaux immobilisés. Les expertises sont réalisées conformément aux règles de la profession d'expert immobilier en utilisant les méthodes d'évaluation de la juste valeur de chacun des actifs, conformément aux prescriptions de la charte de l'expertise en évaluation immobilière. In'li valorise l'ensemble de ses actifs à partir d'une expertise indépendante. La variation de la juste valeur des immeubles de placement est inscrite au compte de résultat. Ces immeubles ne font par conséquent l'objet ni d'amortissements ni de dépréciations. Le compte de résultat enregistre sur l'exercice la variation de la juste valeur de chaque immeuble déterminé de la façon suivante :

- Valeur de marché n – (valeur de marché n-1 + montant des travaux et autres variations capitalisés de la période n).

Les immeubles de placement en construction ou en cours de développement sont comptabilisés à la juste valeur lorsque celle-ci peut être évaluée de façon fiable. In'li considère que la juste valeur peut être évaluée de façon fiable dès lors qu'il n'y a plus d'incertitudes majeures sur le prix de revient des constructions. Pour le cas où la juste valeur ne pourrait être déterminée de manière fiable, l'immeuble est comptabilisé à sa dernière valeur connue augmentée des coûts éventuellement immobilisés sur la période.

Méthodologie d'évaluation

Chaque actif immobilier est évalué séparément par un expert indépendant. Toutefois, l'expert utilise les mêmes méthodes d'évaluation, décrites ci-dessous. Dans le cadre de leur mission, l'expert immobilier évalue les immeubles hors droits, hors taxes et hors frais. Il respecte en cela la position de l'Affrexim et retient les taux suivants :

- 1,8 % de frais d'actes pour les immeubles en TVA ;
- de 6,9 % à 7,5 % de frais et droits d'enregistrement pour les autres immeubles.

L'actif est évalué à sa juste valeur de marché qui correspond au prix auquel sa vente pourrait être effectuée entre des parties bien informées consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normales, sans prendre en compte les considérations de financement à la date de l'évaluation. La valeur retenue dans les comptes consolidés est la valeur hors droits.

Immobilier résidentiel

La juste valeur bloc de chaque actif est déterminée à partir des résultats des deux méthodes suivantes : comparaison directe et capitalisation des revenus. La moyenne arithmétique simple des méthodes dites par comparaison et par capitalisation des revenus est retenue. Dans le cas où le résultat des deux méthodes est sensiblement différent, l'expert a la possibilité de déterminer la valeur la plus pertinente.

- Méthode par comparaison directe : cette méthode consiste à comparer le bien faisant l'objet de l'expertise à des transactions effectuées sur des biens équivalents en nature et en localisation, à des dates proches de la date d'expertise
- Méthode par capitalisation du revenu : cette méthode consiste à retenir un revenu constaté ou potentiel puis à le capitaliser sur la base d'un taux de rendement attendu par un investisseur pour un même type d'actif. L'assiette de revenus est généralement constituée, soit par le loyer annuel brut, soit par la valeur locative de marché. Pour les locaux occupés l'expert procède à une analyse bail par bail des conditions juridiques, financières et du marché de location. Pour les locaux vacants, la valeur locative de marché est

prise en référence en tenant compte des délais de relocation, d'éventuels travaux de rénovation et d'autres frais divers.

4.1.2. Détermination de la juste valeur (IFRS 13)

Le Groupe applique la norme IFRS 13, laquelle définit la juste valeur comme le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation. La norme établit une hiérarchie des justes valeurs à trois niveaux pour les données utilisées dans le cadre des évaluations :

- niveau 1 : cours (non ajusté) sur un marché actif pour des actifs/passifs identiques et disponibles à la date d'évaluation ;
- niveau 2 : modèle de valorisation utilisant des données d'entrée observables directement ou indirectement sur un marché actif ;
- niveau 3 : modèle de valorisation utilisant des données d'entrée non observables sur un marché actif.

Le niveau hiérarchique de la juste valeur est ainsi déterminé par référence aux niveaux des données d'entrée dans la technique de valorisation. En cas d'utilisation d'une technique d'évaluation basée sur des données de différents niveaux, le niveau de la juste valeur est alors contraint par le niveau le plus bas.

Immeubles de placement

L'évaluation de la juste valeur doit tenir compte de l'utilisation optimale de l'actif (highest and best use). L'évaluation à la juste valeur des immeubles de placement implique le recours à différentes méthodes de valorisation utilisant des paramètres non observables ou observables mais ayant fait l'objet de certains ajustements. De ce fait, le patrimoine du Groupe est réputé relever, dans son ensemble, du niveau 3 au regard de la hiérarchie des justes valeurs édictées par la norme IFRS 13, nonobstant la prise en compte de certaines données observables de niveau 2.

4.1.3. Immobilisations corporelles (IAS 16)

Les immobilisations corporelles sont principalement constituées d'installations techniques, d'aménagement et de mobiliers de bureau amortis selon le mode linéaire sur une durée de 5 à 20 ans. Ils sont valorisés au coût historique minoré du montant des amortissements.

4.1.4. Actifs destinés à la vente (IFRS 5)

La norme IFRS 5 « Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées » précise qu'un actif non courant doit être classé comme détenu en vue de la vente et pour autant que ce soit une ligne majeure d'activité, si sa valeur comptable est recouverte principalement par le biais d'une transaction de vente plutôt que par l'utilisation continue. Dans ce cas, la vente doit être hautement probable. La vente d'un actif est ainsi hautement probable dès lors que les trois conditions suivantes sont réunies :

- un plan de vente de l'actif a été engagé par un niveau de direction approprié ;
- l'actif est activement commercialisé à un prix raisonnable par rapport à sa juste valeur actuelle ;
- il est probable que la vente soit conclue dans un délai d'un an sauf circonstances particulières.

Lorsque la cession porte sur un actif ou un groupe d'actifs uniquement, ces actifs en vente sont présentés séparément au bilan, dans le poste « Actifs détenus en vue de la vente », et évalués au montant le plus bas entre leur valeur comptable et leur juste valeur, déterminée à partir de la promesse de vente ou de l'offre d'achat, sous déduction des frais et commissions nécessaires à leur cession et, le cas échéant, des créances résiduelles nées de la linéarisation des avantages commerciaux selon IFRS 16.

Si l'actif comporte des passifs, ceux-ci sont présentés distinctement en « passifs détenus en vue de la vente ».

4.1.5. Immobilisations incorporelles (IAS 38)

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.

4.2. Titres de participations

4.2.1. Participations non consolidées

Sous IFRS 9, le principe de l'évaluation à la juste valeur est renforcé. Une option doit être choisie pour la comptabilisation de la variation de juste valeur de l'actif :

- juste valeur par résultat (« JVR ») ; ou
- juste valeur par OCI (« JV OCI ») non recyclables (les gains et pertes potentiels pendant la durée de détention de l'actif ou avérés lors de la cession ne sont jamais reconnus en résultat).

Sur cette base, le groupe a réalisé une classification de son portefeuille de titres. Les détentions sont évaluées à la juste valeur par OCI à l'exception de celles portant sur des sociétés ayant une activité atypique au regard des activités principales du Groupe et/ou pour lesquelles la durée de l'investissement est limitée dans le temps. Les principes retenus pour l'évaluation de la juste valeur sont les suivants :

- pour les sociétés ESH, la juste valeur est égale, au maximum, au montant d'acquisition de ces actions, majoré pour chaque année ayant précédé la cession d'un intérêt calculé sur le livret A plus 1,5 point et diminué des dividendes versés pendant la même période (art. 423-4 du code de la construction et de l'habitation (CCH)) ;
- pour les sociétés opérant pour tout ou partie sur le secteur non réglementé, la valorisation se fait au cas par cas, sur la base de la valeur économique réelle des sociétés, à défaut sur la base de quote-part de situation nette.

La variation de juste valeur est présentée sur une ligne spécifique au compte de résultat ainsi que dans le tableau de variation des capitaux propres.

Détail des titres de participation non consolidés dont la valeur brute excède 1% du capital d'In'li.

Participations	capital	Capitaux Propres hors capital	%de détention	Valeur brute des titres	Dépréciation	Valeur nette des titres	Choix de méthode de réévaluation
SAS in'li Property Management	225	334	100%	25	0	25	JVOCI
SNC SAMCEH	7	(3)	100%	7	0	7	JVOCI
SAS TERRAE OPTIMAE 1	16 516	356	38%	6 275	0	6 275	JVOCI
SCCV PARIS REILLE	5	0	35%	2	0	2	JVOCI
SA in'li Grand Est	27 814	45 469	34%	34 402	0	34 402	JVOCI
SA in'li Aura	166 409	194 844	10%	48 759	0	48 759	JVOCI
SA d'HLM ERIGERE	114 009	323 767	2%	4 673	0	4 673	JVOCI
SA d'HLM IMMOBILIERE RHONE-A	57 761	482 227	0%	0	0	0	JVOCI
SA d'HLM 3F GRAND EST	151 469	68 829	0%	0	0	0	JVOCI
SEMCODA	46 256	511 782	0%	0	0	0	JVOCI
SEMARELP	19 823	24 234	0%	15	0	15	JVOCI
SAEM VILLE DE ROMBAS	239	1 867	0%	10	0	10	JVOCI
SCI SAINT-CHARLES	260	111	0%	0	0	0	JVOCI
SCI Montreuil Chavaux	1	(29)	0%	0	0	0	JVOCI
SCI pleine propriété			0%	230	0	230	JVR
SCI en indivision			0%	93	0	93	JVR

Les sociétés non incluses dans la consolidation sont soit des entités sans activité et/ou en cours de liquidation, soit des entités dont l'intégration, individuellement ou collectivement, n'aurait pas d'impact significatif sur les principaux agrégats du Groupe.

4.2.2. Autres actifs financiers

Les prêts, créances et autres instruments financiers sont comptabilisés selon la méthode du coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif. Lorsqu'il existe un risque de non-recouvrement ou un risque de défaut, celui-ci est comptabilisé en résultat.

Des dépréciations sont constituées sur les autres actifs financiers selon le nouveau modèle de dépréciation pour risque de crédit fondé sur les pertes attendues prescrit par IFRS 9. Cette dépréciation est comptabilisée au compte de résultat en moins-value latente.

4.3. Stocks (IAS 2), contrats de construction et de VEFA (IFRS 15)

Les immeubles relatifs à des opérations de promotion immobilière, ou acquis sous le régime fiscal de marchand de biens, dans la perspective d'une revente rapide, sont inscrits en stocks pour leur coût d'acquisition. Un test de dépréciation est réalisé dès l'apparition d'indices de perte de valeur. S'il existe un tel indice de perte de valeur et lorsque l'estimation du montant recouvrable est inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est comptabilisée sur la base de la différence entre ces deux montants.

Les coûts des contrats de construction et de VEFA sont les coûts de revient directement affectables au contrat (dont le coût du terrain).

Les honoraires de commercialisation sont enregistrés en charges. Lorsqu'il est probable que le total des coûts du contrat sera supérieur au total des produits, le Groupe comptabilise une perte à terminaison en charges de période. Les paiements partiels reçus sur ces contrats, avant que les travaux correspondants n'aient été exécutés, sont comptabilisés en avances et acomptes reçus au passif.

4.4. Créances clients et comptes rattachés

Les créances sont comptabilisées pour le montant initial de la facture, déduction faite des dépréciations évaluées sur la base du risque de non-recouvrement. Le coût du risque de non-recouvrement est comptabilisé en charges sur immeubles. Ces créances sont évaluées au coût amorti. Les pertes de valeur sont évaluées selon la méthode simplifiée optionnelle de la norme IFRS 9. Les pertes de crédit attendues sont calculées sur leur durée de vie, basée sur les données historiques de pertes du Groupe. Les créances locataires quittancées sont dépréciées de manière systématique en fonction de l'ancienneté des créances et de la situation des locataires (locataires présents/partis et locataires ordinaires/en contentieux). Il est appliqué un taux de dépréciation au montant hors taxe de la créance diminuée du dépôt de garantie :

- locataire parti : 75% en 2021 et 70,7 % en 2020;
- locataire dans les lieux : 31,73% en 2021 et 27,01% en 2020.

Les dépréciations ainsi déterminées sont ajustées afin de tenir compte des situations particulières.

4.5. Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie comprend les liquidités en compte courant bancaire et les dépôts à vue. Les équivalents de trésorerie sont des placements à court terme, très liquides et facilement convertibles en un montant connu de trésorerie et soumis à un risque négligeable de changement de valeur. Ils sont détenus dans le but de faire face aux engagements de trésorerie à court terme.

Les disponibilités et les OPCVM de trésorerie figurent au bilan pour leur juste valeur dont la variation est comptabilisée en résultat.

4.6. Contrats de location (IFRS 16)

Le Groupe applique la norme IFRS 16 suivant la méthode rétrospective modifiée. Les contrats de location entrant dans le champ d'application de la norme portent principalement sur la prise à bail du siège social et des directions. Les contrats d'une durée inférieure à 12 mois ou de faible valeur unitaire ne sont pas visés par la norme. À ce titre, le Groupe comptabilise dans son bilan :

- au passif, au sein de la « part courante et non courante des emprunts liés à des contrats de location », une dette financière relative aux obligations locatives à hauteur des loyers restants à courir, actualisés à un taux égal au coût de la dette qu'aurait eu à supporter le Groupe sur une durée équivalente à celle des contrats ;
- à l'actif, au sein des « autres actifs corporels », des droits d'utilisation amortis linéairement depuis la mise en place des contrats. Au 1^{er} janvier 2019, l'effet de l'amortissement rétrospectif est comptabilisé en capitaux propres.

Dans le compte de résultat, aux loyers et redevances payés sont substitués :

- les dotations aux amortissements des droits d'utilisation, enregistrés en autres charges des activités opérationnelles avec une durée d'amortissement, sont calculées en fonction de la durée du contrat de location ;
- une charge financière, égale à la part d'intérêts payés dans les loyers versés en sus de la part de capital remboursé et venant en augmentation des charges financières.

Le droit d'utilisation comprend le montant de l'évaluation initiale du passif locative, les avantages incitatifs à la location, les coûts directs engagés et les éventuels frais de remise en état.

Le droit d'utilisation étant un actif, il convient d'appliquer IAS 36 "dépréciation des actifs" pour déterminer une éventuelle perte de valeur.

4.7. Passifs financiers (IAS 32, IFRS 9 ET IFRS 16)

Les passifs financiers sont constitués essentiellement d'un emprunt obligataire, d'emprunts bancaires, de lignes de crédit et de dépôts de garantie. Les lignes de crédit à moyen et long terme sont utilisables par tirages de durée variable. Les tirages successifs sont constatés dans les états financiers pour leur montant nominal, la capacité d'emprunt résiduelle constituant un engagement hors bilan reçu.

Les obligations long terme sont présentées au coût amorti (net du coût de transaction) selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Les dépôts de garantie sont considérés comme des passifs à long terme, compte tenu de la durée des baux d'habitation. Ils ne font l'objet d'aucune actualisation.

4.8. Provisions et passifs non financiers à long terme

Conformément à la norme IAS 37 « Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels », une provision est comptabilisée lorsque le Groupe a une obligation actuelle, légale ou implicite, à l'égard d'un tiers, résultant d'événements passés, et qu'il est probable ou certain que cette obligation provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci. Les provisions sont revues à chaque date de clôture afin de les ajuster sur la base des appréciations actuelles.

4.9. Dépréciation des actifs (IAS 36)

Un test de dépréciation est réalisé dès qu'il y a un indice de perte de valeur et au moins une fois par an pour les immobilisations incorporelles à durée d'utilité indéterminée et les droits d'utilisation reconnus sous IFRS 16. Le test de dépréciation consiste à comparer la valeur comptable à la valeur recouvrable. La valeur recouvrable d'un actif est la valeur la plus élevée entre sa juste valeur diminuée des coûts de vente et sa valeur d'utilité. Si la juste valeur de l'actif est inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est comptabilisée.

4.10. Engagements sociaux

La norme IAS 19 Révisée impose la prise en compte de tous les engagements de l'entreprise vis-à-vis de son personnel (présents et futurs, formalisés ou implicites, sous forme de rémunérations ou d'avantages). Les coûts des avantages du personnel doivent être comptabilisés sur la période d'acquisition des droits.

Avantages à court terme

Les avantages à court terme (salaires, congés payés, contributions sociales, intéressement...) qui sont dus dans les douze mois suivant la fin de l'exercice au cours duquel les membres du personnel ont rendu les services correspondants, font l'objet d'une comptabilisation en « Charges à payer » figurant au passif du bilan sous la rubrique « Dettes fiscales et sociales ».

Avantages postérieurs à l'emploi

Les régimes de retraite peuvent être des régimes à cotisations définies ou à prestations définies.

Les régimes à cotisations définies sont ceux pour lesquels l'obligation de l'employeur se limite uniquement au versement d'une cotisation, et ne comportent aucun engagement du Groupe sur le niveau des prestations fournies. Les cotisations versées constituent des charges de l'exercice.

Les régimes à prestations définies désignent les régimes pour lesquels l'employeur est engagé formellement ou implicitement sur un montant ou un niveau de prestations et supporte donc le risque à moyen ou long terme. Une provision est enregistrée au passif pour couvrir l'intégralité de ces engagements de retraite. Elle est évaluée régulièrement par des actuaires indépendants selon la méthode des unités de crédit projetées, qui tient compte d'hypothèses démographiques, des départs anticipés, des augmentations de salaires et de taux d'actualisation et d'inflation.

Les indemnités de fin de carrière constituant des prestations définies font l'objet de constitution d'une provision résultant du calcul de la valeur actuelle nette des prestations futures. Conformément à IAS 19 Révisée, les pertes et profits actuariels sont comptabilisés en « Autres éléments du résultat global ».

Avantages à long terme

Ce sont les avantages versés aux salariés dans un délai supérieur à douze mois après la clôture de l'exercice pendant lequel ces derniers ont rendu les services correspondants. La méthode d'évaluation est identique à celle utilisée pour les avantages postérieurs à l'emploi. La provision pour médailles du travail constitue un avantage à long terme.

4.11. Impôts

La norme IAS 12 distingue les impôts exigibles des impôts différés. L'impôt exigible est le montant de l'impôt sur le résultat au titre du bénéfice imposable. Les passifs d'impôt différé sont des impôts sur le résultat, payable au cours de périodes futures au titre des différences temporelles imposables.

Les actifs et passifs d'impôt différé sont évalués au taux d'impôt attendu sur la période au cours de laquelle l'actif sera réalisé ou le passif réglé, sur la base des taux d'impôt qui ont été adoptés à la date de clôture.

4.11.1. Régime de droit commun

La charge d'impôt exigible est déterminée sur la base des règles et taux en vigueur s'appliquant aux sociétés du Groupe.

4.11.2. Actifs et passifs d'impôts différés

Les impôts différés résultent des différences temporaires entre les valeurs fiscales et comptables des actifs et passifs. Un actif d'impôt différé est constaté en cas de pertes fiscales reportables dans l'hypothèse où leur réalisation future est probable.

4.12. Revenus et créances

- Revenus locatifs bruts

Les revenus locatifs issus de contrats de location simple regroupent principalement les loyers des logements et accessoirement des commerces. Ces revenus sont enregistrés de manière linéaire sur les durées fermes des baux. Le cas échéant, les dispositions particulières et avantages définis dans les contrats de bail (franchises, paliers, droits d'entrée, etc.) sont étalés sur la durée ferme du bail, sans tenir compte de l'indexation. La période de référence retenue est la première période ferme du bail.

- Activité promotion (contrats de construction et VEFA)

Les produits de l'activité de promotion sont reconnus à l'avancement. Le produit comptabilisé au cours de l'exercice correspond au produit prévisionnel final estimé de l'opération enregistré au prorata de l'avancement des travaux cumulé à la fin de l'exercice (y compris le coût des terrains conformément à IFRS 15) diminué du produit comptabilisé au cours des exercices précédents pour les opérations déjà en phase de construction au début de l'exercice. La reconnaissance du produit à l'avancement porte uniquement sur les lots vendus et débute à compter de la signature de l'acte notarié.

4.13. Subventions

Les subventions et aides publiques reçues dans le cadre des activités du Groupe sont comptabilisées pour les subventions d'investissements en résultat, l'année de leur notification.

NOTE 5. EXPOSITION AUX RISQUES

5.1. Risque de taux

La politique de couverture est centralisée et mise en œuvre pour l'ensemble de la société au sein d'un même département, le département Financements.

In'li a une politique qui vise à limiter l'impact d'une variation des taux d'intérêts sur les résultats de la société. Pour cette raison, la majorité de la dette d'In'li est à taux fixe. Dans le cadre de ses nouveaux financements, la société continuera à privilégier des prêts à taux fixe, notamment via de nouvelles émissions obligataires.

Concernant les emprunts indexés, il s'agit principalement de prêts indexés sur le livret A (près d'un tiers de la dette) qui est un taux régulé par l'Etat Français.

5.2. Risque de contrepartie

Dans le cadre de la gestion du risque de contrepartie, In'li porte une attention particulière à la qualité des établissements bancaires auprès desquels les dépôts et les placements sont réalisés. In'li privilégie les banques bénéficiant de notations financières de premier rang attribuées par les agences de notation.

In'li s'efforce également d'élargir le panel d'établissements bancaires partenaires pour minimiser et diversifier le risque de contrepartie.

5.3. Risque de liquidité

La gestion du risque de liquidité s'appuie sur les 4 piliers suivants :

- Pilotage de la durée des financements et de l'échéancier de dette de la société ;
- Permanence de crédits disponibles ;
- Diversification de sources de financements ;
- Gestion de la trésorerie et des placements, étant précisé que la société privilégie pour les placements des instruments liquides et sécurisés (à capital garanti).

Par ailleurs, la majorité de la dette d'In'li est constituée d'emprunts amortissables, sans échéances significatives au cours des 5 prochaines années.

5.4. Risque de fraude ou de corruption

Un dispositif de prévention de la fraude et de la corruption est intégré au dispositif de contrôle interne d'In'li. Ce dispositif repose sur trois piliers :

- Une cartographie des risques qui a été mise en œuvre pour la première fois en 2018 par la Direction de l'Audit interne et de la gestion des risques ;
- Une sensibilisation e-learning des collaborateurs à travers un parcours conformité et la rédaction d'un code de conduite ;
- La constitution d'un référentiel de contrôle interne amorcée en 2020 qui permettra de mieux appréhender les risques et d'élaborer des plans de contrôle adaptés à chacun des processus opérationnels.

5.5. Risques opérationnels

Les risques opérationnels majeurs auxquels est exposé In'li portent sur les métiers suivants :

Développement

- La capacité d'In'li à maintenir un niveau de fonds propres suffisant.

Dans le cadre de la mise en œuvre de son plan stratégique, In'li diversifie ses modes de financement (emprunts obligataires, emprunts BEI,...), génère des fonds propres à travers des cessions de patrimoines en blocs ou à l'unité, met en œuvre des partenariats avec des investisseurs institutionnels à travers la constitution de foncières de développement et bénéficie d'apports en fonds propres de son actionnaire de référence Action Logement Immobilier.

- La tenue des délais de réalisation et la maîtrise du coût des opérations.

Afin d'éviter les retards dans les livraisons et les dérives financières, des reportings réguliers sont réalisés permettant d'effectuer un suivi des opérations de construction et de l'avancement des contrats de VEFA.

Patrimoine

- L'augmentation des investissements en matière de transition énergétique.

Afin d'atteindre ses objectifs en matière d'amélioration de la performance énergétique de son patrimoine, In'li prévoit que ses groupes immobiliers affichant des performances énergétiques classées en F et G soient tous réhabilités au plus tard en 2025.

Ces investissements permettront de réduire les charges locatives et de bénéficier et générer des certificats d'économie d'énergie qui seront cédés sur le marché.

- La réalisation des objectifs en matière de vente en bloc et de ventes en lots.

Pour permettre de faciliter la réalisation de ses objectifs en matière de cession de patrimoine, In'li met en place des data-room pour rassembler toute la documentation technique, locative et juridique relative aux groupes immobiliers concernés par des ventes. Par ailleurs, les campagnes de cessions de patrimoine à l'unité seront mises en œuvre en recourant à des ensembliers.

Gestion locative

- La vacance des logements peut générer un manque à gagner en termes de chiffre d'affaires.

Un suivi régulier de la vacance est mis en œuvre à travers des revues de gestion régulières et des arbitrages sur des loyers pratiqués peuvent également être effectués si nécessaires dans le cadre des comités loyers qui se tiennent régulièrement.

NOTE 6. NOTES SUR L'ETAT CONSOLIDE DE LA SITUATION FINANCIERE

6.1. Immeubles de placement

Le patrimoine immobilier de 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 BCPE expertise Immobilières, (anciennement Crédit Foncier Expertise).

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

Le patrimoine a été évalué à la date du 31/12/2021 en fonction de 3 hypothèses. Selon les hypothèses, la valorisation hors droits est :

hypothèses	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€

Les immeubles de placement sont comptabilisés sur la base des JV issues de l'hypothèse 1.

6.1.1. Immeubles de placement évalués à la juste valeur

En K€	IP à la JV	Immeubles destinés à la vente	Total IP à la JV
01/01/2020	7 042 992	1 062 648	8 105 640
Acquisitions et dépenses capitalisées	7 639	205	7 845
Cessions et sorties de périmètre	(18 002)	(88 303)	(106 306)
Reclassements et transferts de catégorie	190 012	277 780	467 792
Variations de juste valeur	76 541	(2 852)	73 689
31/12/2020	7 299 182	1 249 477	8 548 659
Acquisitions et dépenses capitalisées	8 217	-	8 217
Cessions et sorties de périmètre	(16 585)	(1 249 477)	(1 266 062)
Reclassements et transferts de catégorie	231 275	65 000	296 275
Variations de juste valeur	303 366	-	303 366
31/12/2021	7 825 455	65 000	7 890 455

A) Détail des cessions hors opération Cronos

Au cours de l'exercice 2021, les cessions d'immobilisations concernent principalement :

- 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€.
- 1 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 1 214 K€.

B) Détail des promesses de vente Rue de BOUCRY

Conformément à la norme IFRS 5, les immeubles Rue de BOUCRY, ainsi que les passifs qui leur sont rattachés sont présentés sur des lignes distinctes dans l'État de la situation financière consolidée : « Actifs détenus en vue de la vente » et « Passifs détenus en vue de la vente ».

Les impacts de cette présentation sont les suivants :

<i>En K€</i>	31/12/2021
ACTIFS NON COURANTS	(65 000)
Immeubles de placement	(65 000)
<i>Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>	(65 000)
<i>Immeubles de placement évalués au coût</i>	-
ACTIFS COURANTS	65 000
Actifs détenus vue de la vente	65 000
TOTAL ACTIFS	-
PASSIFS NON COURANTS	(16 158)
Emprunts et dettes financières	(826)
Impôts différés passifs	(15 332)
PASSIFS COURANTS	16 158
Passifs détenus en vue de la vente	16 162
Dettes fournisseurs et autres dettes	(4)
<i>Autres dettes</i>	-
Emprunts et dettes financières	-
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	-

C) Variations de juste valeur

Voir Note 7.5 « Variation de valeur des immeubles de placement ».

Hypothèses de valorisation et sensibilités

Compte tenu du peu de données publiques disponibles, de la complexité des évaluations d'actifs immobiliers et du fait que l'expert immobilier utilise pour ses évaluations les états locatifs confidentiels du Groupe, In'li a considéré la classification en niveau 3 de ses actifs comme la mieux adaptée. De plus, des données non observables publiquement comme les hypothèses de taux de croissance de loyers ou les taux de capitalisation sont utilisées par les experts pour déterminer les justes valeurs des actifs d'In'li.

Au 31 décembre 2021, 100% de la valeur du patrimoine en exploitation du Groupe a fait l'objet d'une expertise externe.

6.1.2. Immeubles de placement évalués au coût

En K€	Valeurs brutes	Dépréciations	Total IP au coût	Immeubles destinés à la vente	Total IP au coût
01/01/2020	529 183	-	529 183	112 825	642 008
Acquisitions et dépenses capitalisées	393 519	-	393 519	165 142	558 661
Cessions et sorties de périmètre	(9 933)	-	(9 933)	(187)	(10 120)
Reclassements et transferts de catégories	(192 947)	-	(192 947)	(277 780)	(470 727)
Dépréciations/reprises	-	-	-	-	-
31/12/2020	719 822	-	719 822	-	719 822
Acquisitions et dépenses capitalisées	546 789	-	546 789	-	546 789
Cessions et sorties de périmètre	(99 637)	-	(99 637)	-	(99 637)
Reclassements et transferts de catégories	(314 665)	-	(314 665)	-	(314 665)
Dépréciations/reprises	-	-	-	-	-
31/12/2021	852 309	-	852 309	-	852 309

Les actifs évalués au coût se composent essentiellement des immeubles en cours de construction. Aucune dépréciation n'a été comptabilisée au 31.12.20 et au 31.12.21.

A) Acquisitions

En 2020 et 2021, les acquisitions correspondent aux décaissements sur les immeubles de placement en cours de construction et les immeubles livrés dans l'exercice.

B) Cessions

En 2021, les cessions s'expliquent notamment par 4 opérations représentant 300 logements en cours de construction cédées à APEC Résidence pour 63 451 K€.

C) Autres variations

Les reclassements s'expliquent par le transfert des immeubles de placement au coût à immeubles de placement à la juste valeur sur l'exercice.

6.1.3. Actifs et passifs détenus en vue de la vente (IFRS 5)

En K€	31/12/2021	31/12/2020
Immeubles à la JV destiné à la vente	65 000	1 249 477
Immeubles au coût destinés à la vente	-	-
Autres actifs destinés à la vente	-	-
Total actifs détenus en vue de la vente	65 000	1 249 477

En K€	31/12/2021	31/12/2020
Emprunts et dettes financières	826	25 818
Impôts différés passifs	15 332	202 058
Dettes fournisseurs et autres dettes	4	3 851
Total passifs détenus en vue de la vente	16 162	231 727

Au 31.12.21, les passifs détenus en vue de la vente sont liés aux immeubles situés rue de BOUCRY comme présenté en 6.1.1 B

6.2. Actifs financiers

En K€	31/12/2021	31/12/2020
Titres de participation non consolidés	95 414	97 561
Dépôts et cautionnements	3 899	3 741
Autres immobilisations financières	-	30
Total brut	99 313	101 332
Dépréciations	-	-
Total net	99 313	101 332

Les actifs financiers se composent principalement des titres de participation non consolidés (cf. Note 4.2.1).

6.3. Titres mis en équivalence

en K€	APEC Résidence		APEC Développement		Cronos	
Bilan Synthétique	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Patrimoine Immobilier	95 250	89 970	70 349	-	-	-
Autres actifs	3 554	2 553	336	-	1 116 891	-
Total actif	98 804	92 523	70 685	-	1 116 891	-
Capitaux propres	68 943	64 786	46 644	-	818 983	-
Emprunts	20 755	17 637	22 248	-	237 960	-
Autres passifs et impôts différés	9 107	10 100	1 794	-	59 948	-
Total passif	98 804	92 523	70 685	-	1 116 891	-
Résultat net	5 773	15 717	5 053	-	175 599	-
% de détention	25%	25%	25%	0%	25%	0%
QP de résultat des sociétés MEE	1 443	3 929	1 263	-	43 900	-
Capitaux propres	68 943	64 786	46 644	-	818 983	-
% de détention	25%	25%	25%	0%	25%	0%
Titres des sociétés MEE	17 236	16 197	11 661	-	204 746	-

en K€	2021	2020
TOTAL QUOTE PART DU RESULTAT MEE	46 606	3 929
TOTAL TITRES DES SOCIETES MEE	233 642	16 197

A la suite de l'apport de patrimoine à Foncière Cronos le 15 janvier 2021, In'li Participations, filiale à 100% d'In'li, détient 25% de Cronos qui possède elle-même 100% de Foncière Cronos. Ainsi, Cronos est entrée dans le groupe consolidé en 2021. La quote-part d'In'li dans le résultat de Cronos s'élève à 43 900 K€. Ce résultat provient essentiellement de la plus-value latente constatée sur les titres de Foncière Cronos.

Le portefeuille immobilier de Foncière Cronos au 31 décembre 2021 est constitué de 74 programmes exploités comprenant 6 339 logements et 63 programmes en cours de construction (VEFA) représentant 3 168 logements. La valeur hors droit de ces actifs est évaluée à 1 833 M€.

6.4. Actifs et passifs d'impôts différés

Au 31 décembre 2021, les impôts différés nets (hors impôts différés liés aux actifs reclassés en IFRS 5) présentent un solde passif de 1 302 millions d'euros. Ceux-ci regroupent principalement l'effet des plus-values sur les immeubles de placement (incluant les provisions pour impôts).

En K€	01/01/2020	Variation résultat	Reclassements	Autres variations	31/12/2020	Variation résultat	Reclassements	Autres variations	31/12/2021
Total IDA	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IDP sur									
immeubles de placement	1 192 219	15 257	26 000	-	1 233 475	(108 632)	186 727	-	1 311 570
Autres IDP	1 385	(827)	-	(142)	416	(49)	-	(10 169)	(9 802)
Total IDP	1 193 604	14 430	26 000	(142)	1 233 891	(108 681)	186 727	(10 169)	1 301 768
Total ID nets	(1 193 604)	(14 430)	(26 000)	142	(1 233 891)	108 681	(186 727)	10 169	(1 301 768)

6.5. Créances clients et comptes rattachés

<i>En K€</i>	31/12/2021	31/12/2020
Créances locataires	71 901	81 980
Autres Créances clients	5 725	667
Fournisseurs débiteurs - Av et acomptes versés	201	951
Total brut	77 827	83 598
Provisions sur créances douteuses	(24 209)	(23 734)
Total net	53 618	59 864

Les créances clients sont comptabilisées pour leur valeur nominale. Elles comprennent principalement :

- Les loyers et les charges locatives non réglés (53 845 K€ au 31 décembre 2021 et 59 790 K€ au 31 décembre 2020) ;
- 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€ au 31 décembre 2020 et 22 191 K€ au 31 décembre 2020).

Les provisions sont calculées conformément aux méthodes comptables (cf. Note 4.4).

6.6. Trésorerie et équivalents de trésorerie

<i>En K€</i>	31/12/2021	31/12/2020
Titres monétaires disponibles à la vente	213 000	67 000
Disponibilités bancaires	263 230	52 242
Intérêts courus non échus s/ disponibilités	-	1
Total actif	476 230	119 243
Découverts bancaires	-	-
Total passif	-	-
Dépréciation VMP	(103)	(66)
Trésorerie nette à la clôture	476 127	119 177

Le poste « trésorerie et équivalents de trésorerie » augmente de 356 950 K€ en 2021 en raison de la politique de développement engagée par In'li liée notamment à la cession de patrimoine à Foncière CRONOS.

6.7. Capitaux propres consolidés

Voir l'état comptable précédant la présente annexe, en Note 1.1.4 « État de variation des capitaux propres consolidés ».

6.8. Emprunts et dettes financières

6.8.1. Dette financière nette par nature

<i>En K€</i>	31/12/2021	31/12/2020
Emprunts obligataires	594 022	497 617
Emprunts bancaires	1 076 180	1 370 960
Dépôts de garantie	25 149	27 704
Autres emprunts et lignes de crédit	4 735	5 739
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	1 700 086	1 902 020
Emprunts bancaires à moins d'un an	134 834	74 108
Autres emprunts et lignes de crédit	826	421
Découverts bancaires	-	-
Intérêts courus	10 788	11 084
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	146 448	85 613
Dette financière	1 846 534	1 987 633
Placements financiers	(21 593)	(21 593)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(476 127)	(119 177)
Dette financière nette	1 348 814	1 846 863

En 2021, la société a contracté un emprunt obligataire à hauteur de 99 M€ (voir Note 6.8.2).

6.8.2. Détail de l'emprunt obligataire

En 2021, In'li a réalisé un emprunt obligataire dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Nominal : 99M€ ;
- Format : senior unsecured Fixes Rates Notes ;
- Durée : 7 ans (échéance : 2 juillet 2029) ;
- Profil d'amortissement : in fine ;
- Coupon : 1,125 % ;
- Listing : Euronext Paris ;
- Covenants : ratio de dettes sécurisées ;
- Objet : financement des besoins généraux de la société.

6.9. Provisions

Les provisions et autres passifs non courants s'analysent ainsi :

En K€	31/12/2020	Dotations	Reprises	Autres mouvements	31/12/2021
Provisions pour risques et charges	2 807	414	(362)	(721)	2 138
Avantages consentis au personnel	5 204	-	(1 724)	(515)	2 965
Part non courante des provisions	8 011	414	(2 086)	(1 236)	5 103
Provisions pour risques et charges	3	-	-	723	726
Avantages consentis au personnel	1 004	-	(515)	-	489
Part courante des provisions	1 007	-	(515)	723	1 215
Total	9 019	414	(2 601)	(513)	6 319

La détermination du montant des provisions pour risques et charges nécessite l'utilisation d'estimations et d'hypothèses émises par la Direction, sur la base d'informations ou situations existant à la date d'établissement des comptes, qui peuvent se révéler différentes de la réalité, ainsi que l'exercice de son jugement.

6.10. Retraites et autres avantages accordés aux salariés

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.

Dans le cadre de la nouvelle interprétation IFRIC, les engagements sociaux au 1^{er} janvier 2020 ont été réduits à hauteur de 515 K €. Ce changement de méthode comptable a été comptabilisé en contrepartie des capitaux propres.

En complément, une reprise de provision au titre de la variation de l'année de 2 049 K€ a été comptabilisée portant la provision à 2 579 K€ correspondant au montant non couvert par le contrat d'indemnités de fin de carrière.

Médailles du travail

Au 31/12/2021, les engagements pour médailles du travail provisionnés s'élèvent à 874 K€.

6.11. Fournisseurs et comptes rattachés

La variation des dettes fournisseurs et comptes rattachés au cours des exercices présentés provient des éléments suivants :

En K€	31/12/2021	31/12/2020
Dettes fournisseurs sur biens et services	40 961	20 652
Dettes fournisseurs sur immobilisations	8 890	15 814
Locataires créditeurs	1 980	1 744
Locataires charges à régulariser	23 073	22 605
IFRS 16	(627)	(597)
Dettes fournisseurs	74 277	60 218

6.12. Comptabilisation des actifs et passifs financiers

Montants à l'État de la situation financière selon IFRS 9

<i>En K€</i>	Valeur comptable 31/12/2021	Coût amorti	Juste valeur enregistrée en capitaux propres	Juste valeur enregistrée en compte de résultat	Juste valeur
Actif					
Actifs financiers	99 119	99 119	194	-	99 313
Créances clients et comptes rattachés	53 618	53 618	-	-	53 618
Trésorerie et équivalents de trésorerie	476 127	476 127	-	-	476 127
Total	628 864	628 864	194	-	629 058
Passif					
Emprunt obligataire	594 022	594 022	-	-	594 022
Autres dettes financières	1 252 512	1 252 512	-	-	1 252 512
Dettes fournisseurs	74 226	74 226	-	-	74 226
Total	1 920 760	1 920 760	-	-	1 920 760

6.12.1. Ventilation par niveau des actifs et passifs financiers à la juste valeur

La norme IFRS 13 requiert de hiérarchiser les différentes techniques de valorisation pour chacun des instruments financiers. Les catégories sont définies comme suit :

- Niveau 1 : instruments financiers cotés sur un marché actif ;
- Niveau 2 : instruments financiers dont la juste valeur est justifiée par des comparaisons avec des transactions de marchés observables sur des instruments similaires (c'est-à-dire sans modification ou restructuration) ou basée sur une méthode d'évaluation dont les variables incluent seulement des données de marchés observables ;
- Niveau 3 : instruments financiers dont la juste valeur est déterminée intégralement ou en partie à l'aide d'une méthode d'évaluation basée sur des estimations non fondées sur des prix de transactions de marchés observables sur des instruments similaires (c'est-à-dire sans modification ou restructuration) et non basée sur des données de marchés observables.

<i>En K€</i>	Total	Level 1	Level 2	Level 3
Immeubles de placement	7 890 455	-	-	7 890 455
Total actif	7 890 455	-	-	7 890 455
Total passif	-	-	-	-

NOTE 7. NOTES SUR L'ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE

7.1. Revenus locatifs bruts

Les revenus locatifs bruts se décomposent comme suit :

<i>En K€</i>	2021	2020
Revenus des loyers d'habitation et annexes	260 648	291 200
Revenus des loyers parkings	13 187	14 010
Revenus des loyers commerces et bureaux	4 465	5 069
Loyers bruts	278 301	310 279
Autres revenus locatifs	1 098	875
Revenus locatifs bruts	279 399	311 154

Entre 2020 et 2021, la baisse des revenus locatifs s'explique principalement par les cessions de patrimoine intervenues sur l'exercice 2021 (notamment « Cronos ») et par une hausse de la vacance financière de 3,35% par rapport à 2020. Cette évolution à la baisse a été en partie atténuée par :

- L'application de l'indice de révision des loyers de 0,66 %, aux loyers des 1 484 nouveaux logements livrés en 2021 ;
- L'impact des loyers des nouveaux logements livrés en 2020 et dont la commercialisation s'est achevée en 2021.

7.2. Charges nettes d'exploitation

Elles se composent de :

- Des charges qui incombent au propriétaire, des charges liées aux travaux, des frais de contentieux éventuels ainsi que des frais liés à la gestion immobilière ;
- De la quote-part des charges locatives refacturables par nature qui restent à la charge du Groupe, correspondant essentiellement aux locaux vacants.

<i>En K€</i>	2021	2020
Sous traitance et maintenance	14 643	18 279
Entretien et réparations	33 312	26 942
Impôts et taxes	37 573	43 692
Charges de personnel	6 592	5 426
Autres charges	5 123	4 050
Charges sur immeubles	97 243	98 389
Fluides	24 050	29 013
Impôts et taxes	7 233	8 047
Charges de personnel	5 619	12 123
Autres charges (dont charges	32 197	30 635
Charges refacturables	69 098	79 818
Provisions sur charges	(70 697)	(81 455)
Charges à régulariser	1 591	1 536
Charges sur lots vacants	3 705	4 138
Charges refacturées	(65 401)	(75 781)
Charges nettes d'exploitation	100 940	102 426

7.3. Frais de structure

Les frais de structure se composent principalement des charges de personnel, des honoraires payés par la société et des frais de fonctionnement du siège (maintenance, informatique, assurance, publicité...etc).

Les charges de personnel se rapportent au personnel de la société, à l'exception des employés d'immeubles inclus dans les charges sur immeubles. En fonction de leur nature, certaines charges de personnel et certains frais de gestion sont reclassés dans les charges sur immeubles.

7.4. Résultat de cession

En 2021, les cessions de sociétés s'expliquent principalement par la cession 100% des titres de la Foncière Cronos et de 75% des titres de Cronos.

Pour les cessions d'immeubles de placement, se référer au détail des cessions en Notes 6.1.1 et 6.1.2.

7.5. Variation de valeur des immeubles de placement

La variation de la juste valeur du patrimoine immobilier s'établit comme suit :

En K€	2021	2020
Immeubles de placement à la JV	303 366	68 838
Immeubles de placement au coût	-	4 851
Total variation de juste valeur	303 366	73 689

Hiérarchies des justes valeurs :

Immeubles résidentiels	Valeur m2 "bloc"		Taux d'actualisation DCF		Taux de rendement	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Paris	3 712	10 909	1,9	5,5	0,3	3,8
Seine-Saint-Denis	1 441	8 037	3,4	8,3	1,8	6,6
Hauts-de-Seine	1 360	9 813	2,4	7,7	0,8	6,1
Val-de-marne	1 956	7 315	2,9	7,0	1,3	5,6
Yvelines	852	7 591	2,2	8,4	0,6	6,8
Val-d'Oise	355	4 570	4,5	9,6	2,4	8,0
Essonne	902	4 318	4,7	7,7	3,1	6,3
Seine-et-Marne	1 702	3 390	4,1	8,1	2,6	6,4
autres départements	78	2 679	3,9	18,3	2,3	16,7

En application de la norme IFRS 13, le tableau ci-dessus présente les fourchettes des principales données d'entrée non observables (de niveau 3) utilisées par les experts en évaluation immobilière.

7.6. Résultat financier

Le résultat financier inclut notamment les intérêts sur les emprunts auprès des établissements de crédit ainsi que les intérêts sur les emprunts obligataires contractés en juillet 2019 et novembre 2021.

<i>En K€</i>	2021	2020
Produits de cession de valeurs mobilières	-	123
Revenus des titres immobilisés	60	521
Intérêts reçus divers	736	61
Autres revenus et produits financiers	2 533	816
Produits financiers	3 329	1 521
Services bancaires	(118)	(1 535)
Intérêts des emprunts obligataires	(6 289)	(5 892)
Intérêts des emprunts auprès des établissements de crédit	(22 780)	(26 963)
Intérêts payés divers	(270)	(95)
Autres charges financières	(730)	(457)
Dotation dépréciation des actifs financiers	16	(22)
Charges financières	(30 171)	(34 964)
Charges financières au titre des contrats de location	(149)	(152)
Résultat financier	(26 991)	(33 595)

7.7. Impôts

La charge d'impôt sur l'exercice s'explique de la façon suivante :

<i>En K€</i>	2021	2020
Contribution additionnelle à l'IS	(6 645)	(953)
Autres	-	(273)
Impôts sur les bénéfices	(201 880)	(30 026)
Impôts différés	108 681	(15 985)
Total impôts	(99 844)	(47 236)

La réconciliation du taux d'impôt effectif s'explique de la manière suivante :

<i>Réconciliation du taux d'impôt effectif (k€)</i>	2021	2020
Résultat net	315 830	152 478
Charges d'impôts	(99 844)	(47 236)
Résultat net avant impôts	415 674	199 714
<i>Taux impôt</i>	28%	32%
Impôt théorique en valeur	(118 068)	(63 909)
Impact du résultat des sociétés mises en équivalence	13 238	1 257
Impôt théorique après retraitement du résultat des sociétés MEE	(104 830)	(62 651)
Charges d'impôts	(99 844)	(47 236)
Différence d'impôts	(4 986)	(15 415)
Réestimation des impôts différés liée aux changements de taux d'impôt		(25 534)
Différences permanentes et temporaires	(5 027)	(3 252)
Plus-value en sursis d'imposition	-	12 854
Autres variations	40	517
Explications	(4 987)	(15 415)

NOTE 8. AUTRES ELEMENTS D'INFORMATION

8.1. Engagements hors bilan

Les engagements hors bilan aux 31 décembre 2021 et 31 décembre 2020 s'analysent comme suit :

En K€	31/12/2021	31/12/2020
Emprunts hypothécaires et privilèges	816 010	931 707
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 des engagements donnés	1 749 331	2 249 299
Cautions bancaires et garanties financières ⁽²⁾	15 672	27 869
Cautions fournisseurs	20 475	19 673
Emprunts mobilisables ⁽³⁾	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 des engagements reçus	1 792 903	2 349 482

(1) Engagement pris dans le cadre de la souscription au fonds d'investissement Terae Optima pour la transformation de bureaux en logements

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

(3) Dont principalement 750 M€ sur le RCF et 310 M€ sur le financement BEI

Les engagements sur VEFA pour 825 810 K€ correspondent à des engagements réciproques reçus et donnés dans le cadre de contrats de réservation signés avec des promoteurs immobiliers permettant la construction près de 4000 logements. Ils sont en diminution de 386 779 K€ par rapport à 2020.

8.2. Parties liées

Action Logement, société mère de IN'LI est assimilée à la notion « d'entités liées à une autorité publique » au sens de la norme IAS24R. Par conséquent, l'exemption du §25 d'IAS24 s'applique

Les principales parties liées à la société sont :

- Les filiales
 - o In'li PM : Refacturations pour un montant de 3,2 M€ et une avance de trésorerie pour 0 ;5 M€ ;
 - o APEC Développement : Avance en compte courant versée de 5,5 M€ et des intérêts à recevoir pour 0,02 M€ ;
 - o APEC Résidence : Avance en compte courant versée de 3,4 M€ et des intérêts à recevoir de 0,05 M€ ;
 - o In'li Participations : Avance en compte courant versée de 38,0 M€ et des intérêts à recevoir de 0,4 M€ ;
- Le président du directoire et le Directeur général ;
- La société mère Action Logement Immobilier dont une avance en compte courant de 36 M€ ainsi qu'Action Logement Groupe,
- Les autres transactions intervenues avec les parties liées sont jugées comme non significatives.

8.3. Effectifs du Groupe

L'effectif moyen du Groupe se détaille comme suit :

<i>Effectif moyen</i> ⁽¹⁾	31/12/2021	31/12/2020
Cadres	257	239
Employés et agents de maîtrise	193	211
Personnel d'immeubles	280	285
Apprentis	24	9
Total	754	744

(1) Effectif moyen y compris effectif non permanent

8.4. Rémunération des organes d'administration et de direction

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.

8.5. Honoraires des commissaires aux comptes

Les honoraires de commissaires aux comptes au titre des années 2020 et 2021 pour la certification, des comptes individuels et consolidés ainsi que des missions accessoires à l'audit s'élèvent à :

<i>Honoraires des commissaires aux comptes (en K€)</i>	<i>Mazars</i>			
	2021		2020	
	<i>Montant</i>	<i>%</i>	<i>Montant</i>	<i>%</i>
Certification des comptes individuels et consolidés	103	71%	127	68%
Services autres que la certification des comptes	43	29%	61	32%
Total	146	100%	188	100%

8.6. Evénements postérieurs à la clôture

8.6.1. Evolution de la gouvernance

Evolution de la gouvernance : le 1er janvier 2022, Benoist APPARU a été remplacé par Damien ROBERT en tant que Président du directoire. Par ailleurs, Antoine PINEL a conservé ses fonctions de Directeur Général, membre du directoire. Trois nouveaux membres ont rejoint le directoire d'In'li qui en compte désormais cinq. Il s'agit de 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.

8.6.2. 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 qu'In'li n'a 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.