

mazars

61, rue Henri Regnault – 92075 – La Défense Cédex

in’li

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2020

MAZARS

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

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

Société Anonyme d'Expertise Comptable et de Commissariat aux
Comptes A DIRECTOIRE ET CONSEIL DE SURVEILLANCE

Capital de 8 320 000 Euros - RCS Nanterre 784 824 153

in'li

Société Anonyme au capital de 748 811 607 €

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

RCS Nanterre : 602 052 359

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2020

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

I. Opinion sur les comptes consolidés

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 2020 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.

II. Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes 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 1er janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la présentation des premiers états financiers consolidés IFRS et les modalités de première application exposées dans les notes 1.1 et 1.2 de l'annexe aux comptes consolidés.

III. 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.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes 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 2020, la valeur nette des immeubles de placement (livrés et en cours et hors actifs détenus en vue de la vente) s'établit à 8 019 millions d'euros au regard d'un total actif de 9 657,96 millions d'euros (83% 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.

Réponse d'audit apportée

Dans ce cadre, nos travaux ont notamment consisté à :

- Prendre connaissance du processus mis en place par la direction pour l'évaluation du patrimoine immobilier du Groupe ;
- Apprécier, sur la base de la lettre de mission de l'Expert Immobilier, les qualifications, certifications et indépendance de l'Expert Immobilier ;
- Apprécier le périmètre expertisé par l'Expert Immobilier, en lien avec les modalités présentées dans les annexes aux comptes consolidés ;
- Obtenir les rapports externes d'expertise immobilière et, sur la base de sondages, effectuer l'examen critique des méthodes d'évaluations utilisées au regard des méthodes généralement retenues pour expertiser des immeubles de logements, et des paramètres spécifiques aux actifs immobiliers expertisés ;
- 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.

IV. Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires 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 l'assemblée générale du 11 juin 2015.

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

V. 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.

VI. 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 2 juin 2021

Saïd BENHAYOUNE

Associé


Saïd
BENHAYOUNE

Signé numériquement par Saïd
BENHAYOUNE
DN: cn=Saïd BENHAYOUNE, c=FR,
o=MAZARS, ou=0002 784824153,
email=said.benhayoune@mazars.fr
Date : 2021.06.02 13:41:33 +02'00'

Johanna DARMON

Associée



COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2020

<p>1 COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2020 2</p> <p>1.1 ETATS FINANCIERS CONSOLIDES..... 2</p> <p>1.1.1 Etat du résultat global consolidé 3</p> <p>1.1.2 État de la situation financière consolidée 4</p> <p>1.1.3 État des flux de trésorerie consolidés 5</p> <p>1.1.4 État de variation des capitaux propres consolidés 6</p> <p>1.2 NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES 7</p> <p>NOTE 1. FAITS MARQUANTS DES EXERCICES 2019 ET 2020 7</p> <p>1.1. Présentation des premiers états financiers consolidés IFRS 7</p> <p>1.2. IFRS 1 : Modalités de première application 7</p> <p>1.3. Principes généraux de préparation et de présentation des états financiers 7</p> <p>1.4. Cession d'une partie des titres APEC Résidence en 2020 8</p> <p>1.5. Opération CRONOS 9</p> <p>NOTE 2. PRINCIPES GENERAUX DE CONSOLIDATION..... 10</p> <p>2.1. Référentiel IFRS 10</p> <p>2.2. Nouvelles normes, amendements de normes et interprétations de normes en vigueur au sein de l'Union Européenne au 31 décembre 2020 10</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'estimations 11</p> <p>2.6. Effets de la pandémie de Covid-19 sur les comptes consolidés 11</p> <p>2.7. Information sectorielle 11</p> <p>NOTE 3. PERIMETRE DE CONSOLIDATION 12</p> <p>3.1. Méthodes de consolidation 12</p> <p>3.2. Périmètre 12</p> <p>3.3. Regroupements d'entreprises 13</p> <p>NOTE 4. METHODES COMPTABLES 15</p> <p>4.1. Patrimoine immobilier 15</p> <p>4.2. Titres de participations 17</p> <p>4.3. Stocks (IAS 2), contrats de construction et de VEFA (IFRS 15) 17</p> <p>4.4. Créances clients et comptes rattachés 18</p> <p>4.5. Trésorerie et équivalents de trésorerie 18</p> <p>4.6. Contrats de location (IFRS 16) 18</p> <p>4.7. Passifs financiers (IAS 32, IFRS 9 ET IFRS 16) 19</p>	<p>4.8. Provisions et passifs non financiers à long terme 19</p> <p>4.9. Dépréciation des actifs (IAS 36) 19</p> <p>4.10. Engagements sociaux 19</p> <p>4.11. Impôts 20</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 taux 21</p> <p>5.2. Risque de contrepartie 21</p> <p>5.3. Risque de liquidité 21</p> <p>5.4. Risque de fraude ou de corruption 21</p> <p>5.5. Risques opérationnels 21</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 financiers 25</p> <p>6.3. Actifs et passifs d'impôts différés 25</p> <p>6.4. Créances clients et comptes rattachés 25</p> <p>6.5. Trésorerie et équivalents de trésorerie 26</p> <p>6.6. Capitaux propres consolidés 26</p> <p>6.7. Emprunts et dettes financières 26</p> <p>6.8. Provisions 27</p> <p>6.9. Retraites et autres avantages accordés aux salariés 27</p> <p>6.10. Fournisseurs et comptes rattachés 28</p> <p>6.11. Comptabilisation des actifs et passifs financiers 28</p> <p>NOTE 7. NOTES SUR L'ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE 30</p> <p>7.1. Revenus locatifs bruts 30</p> <p>7.2. Charges nettes d'exploitation 30</p> <p>7.3. Frais de structure 31</p> <p>7.4. Résultat de cession 31</p> <p>7.5. Variation de valeur des immeubles de placement 31</p> <p>7.6. Résultat financier 31</p> <p>7.7. Impôts 32</p> <p>NOTE 8. AUTRES ELEMENTS D'INFORMATION 33</p> <p>8.1. Engagements hors bilan 33</p> <p>8.2. Parties liées 33</p> <p>8.3. Effectifs du Groupe 34</p> <p>8.4. Rémunération des organes d'administration et de direction 34</p> <p>8.5. Honoraires des commissaires aux comptes 34</p> <p>8.6. Événements postérieurs à la clôture 34</p>
---	--

1 COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2020

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 43 341 logements. Le patrimoine est situé quasi exclusivement en Ile de France, 76% des logements (83% en valeur) sont situés à Paris et en première couronne.

Les comptes consolidés couvrent la période allant du 1^{er} janvier 2019 au 31 décembre 2020.

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	2020	2019
Revenus locatifs bruts	7.1	311,154	301,783
Charges sur immeubles	7.2	(98,389)	(110,569)
Revenus sur charges locatives récupérables	7.2	75,781	87,694
Charges locatives récupérables	7.2	(79,818)	(90,929)
Loyers nets		208,728	187,979
Activité promotion		3,783	8,205
Coût des stocks		(4,468)	(7,120)
Marge sur promotion		(685)	1,085
Revenus des autres activités	7.3	1,435	1,353
Achats consommés	7.3	(740)	(873)
Maintenance	7.3	(6,475)	(3,950)
Services extérieurs	7.3	(22,019)	(10,235)
Impôts, taxes et versements assimilés	7.3	(2,662)	(4,452)
Charges de personnel, intéressement et participation	7.3	(33,845)	(32,976)
Autres produits des activités opérationnelles	7.3	20,691	14,816
Autres charges des activités opérationnelles	7.3	(14,187)	(17,853)
EXCEDENT OPERATIONNEL BRUT		150,241	134,894
Résultat de cession de sociétés	7.4	5,094	-
Résultat de cessions d'immeubles de placement	7.4	357	6,324
Variation de juste valeur des immeubles de placement	7.5	73,688	(21,304)
RESULTAT OPERATIONNEL		229,380	119,914
Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence		3,929	-
RESULTAT OPERATIONNEL après QP MEE		233,309	119,914
Produits financiers		1,521	1,006
Charges financières		(35,116)	(33,919)
RESULTAT FINANCIER	7.6	(33,595)	(32,913)
RESULTAT AVANT IMPOTS		199,714	87,001
Charges d'impôts	7.7	(47,236)	(74,615)
RESULTAT NET AVANT PART DES MINORITAIRES		152,478	12,386
Part des minoritaires dans le résultat		(0)	1
RESULTAT NET, PART DU GROUPE		152,478	12,387

En k€	Notes	31/12/2020	31/12/2019
RESULTAT NET		152,478	12,386
Gains (pertes) sur titres non consolidés		(570)	12
ID sur mise à la JV des titres non consolidés		142	(3)
Eléments non recyclables en résultat net		(428)	9
RESULTAT GLOBAL		152,051	12,395
Part des minoritaires dans le résultat global		(0)	1
RESULTAT GLOBAL, PART DU GROUPE		152,051	12,394

1.1.2 État de la situation financière consolidée

En K€	Notes	31/12/2020	31/12/2019	01/01/2019
ACTIFS NON COURANTS		8,158,980	7,691,852	8,418,804
Immeubles de placement		8,019,004	7,572,175	8,300,619
<i>Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>	6.1.1	7,299,182	7,042,992	7,882,437
<i>Immeubles de placement évalués au coût</i>	6.1.2	719,822	529,183	418,182
Autres actifs corporels		20,900	21,297	22,789
Actifs incorporels		1,547	1,347	2,244
Actifs financiers	6.2	101,332	97,033	93,152
Participations dans les entreprises associées		16,197	-	-
ACTIFS COURANTS		1,498,984	1,750,359	564,153
Actifs détenus en vue de la vente	6.1.3	1,249,477	1,178,109	91,797
Stocks		11,139	7,392	5,705
Clients et comptes rattachés	6.4	59,864	71,720	64,403
Autres créances		37,734	17,879	21,111
Actifs financiers		21,593	23,593	36,373
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.5	119,177	451,666	344,764
TOTAL ACTIFS		9,657,964	9,442,211	8,982,957
Capitaux propres, part du Groupe		6,052,952	5,778,158	5,773,463
Capital		748,812	613,331	613,331
Primes d'émission		572,934	573,104	573,192
Réserves consolidées		4,578,729	4,579,336	4,540,456
Résultat consolidé		152,478	12,387	46,484
Participations ne donnant pas le contrôle		-	18	19
TOTAL CAPITAUX PROPRES	6.6	6,052,952	5,778,176	5,773,482
PASSIFS NON COURANTS		3,153,200	3,105,907	2,951,220
Emprunts et dettes financières	6.7	1,902,020	1,893,164	1,548,088
Part non courante des emprunts liés à des contrats de location		9,714	9,280	11,481
Impôts différés passifs	6.3	1,233,454	1,193,129	1,381,424
Provisions non courantes	6.8	8,012	10,334	10,227
PASSIFS COURANTS		451,811	558,128	258,255
Passifs détenus en vue de la vente	6.1.3	231,727	294,775	19,119
Dettes fournisseurs et autres dettes	6.10	60,218	75,975	88,149
<i>Dettes fournisseurs et comptes rattachés</i>		60,218	75,975	88,149
<i>Autres dettes d'exploitation</i>		-	-	-
Autres dettes		46,679	71,951	4,914
Emprunts et dettes financières	6.7	85,613	80,075	119,409
Part courante des emprunts liés à des contrats de location		2,255	2,201	699
Impôts différés passifs - courant	6.3	437	475	779
Dettes fiscales et sociales		23,875	32,673	24,671
Provisions courantes	6.8	1,007	3	515
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		9,657,964	9,442,211	8,982,957

1.1.3 État des flux de trésorerie consolidés

En K€	31/12/2020	31/12/2019
OPERATIONS LIEES A L'ACTIVITE OPERATIONNELLE		
Résultat net	152,478	12,387
Dotations nettes aux amortissements et provisions	2,005	3,102
Résultat des sociétés mises en équivalence	(3,929)	-
Plus ou moins values de cession	(2,022)	(702)
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et de l'impôt	148,532	14,787
Variation de juste valeur des immeubles de placement	(73,549)	21,214
Charges d'intérêts sur emprunt	32,497	30,580
Charge/ produit d'impôt (y compris impôts différés)	47,236	74,615
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et de l'impôt	154,716	141,196
Intérêts payés	(33,502)	(28,714)
Impôts versés	(41,616)	(31,148)
Variations du besoin en fonds de roulement liée à l'activité opérationnelle		
- Variations de stock	(3,747)	(1,687)
- Variations des dettes et créances d'exploitation	29,624	(4,320)
<i>dont Variations des créances</i>	<i>(8,301)</i>	<i>(5,391)</i>
<i>dont Variations des dettes</i>	<i>37,925</i>	<i>1,071</i>
Flux de trésorerie provenant des opérations liées à l'activité opérationnelle (A)	105,475	75,327
ACTIVITES D'INVESTISSEMENT		
- Acquisitions d'immeubles de placement	(554,252)	(496,262)
- Acquisitions d'actifs financiers	(19,377)	(3,629)
- Cessions d'immeubles de placement	35,015	119,920
- Cessions d'actifs financiers	44	1,525
- Cessions de société	41,947	-
- Variation nette des placements court terme	2,000	12,780
Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement (B)	(494,623)	(365,666)
ACTIVITES DE FINANCEMENT		
- Augmentations de capital	135,481	-
- Incorporation de créances	(65,000)	-
- Dividendes versés	(12,270)	(8,178)
- Augmentation des emprunts	91,749	619,182
- Remboursement des emprunts	(95,142)	(258,741)
- Avances reçues/ remboursées	-	65,000
Flux de trésorerie provenant des opérations de financement (C)	54,818	417,263
- Incidence changement méthode comptable (D)	1,841	(2,269)
VARIATION DE TRESORERIE (A + B + C + D)	(332,489)	124,655
Trésorerie nette à l'ouverture	451,666	327,011
Trésorerie nette à la clôture	119,177	451,666

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 01/01/2019	613,331	573,192	4,586,940	5,773,463	19	5,773,482
Résultat net de la période	-	-	12,387	12,387	(1)	12,386
Autres éléments du résultat global	-	-	9	9	-	9
Résultat global de la période			12,396	12,396	(1)	12,395
Augmentation de capital			-	-	-	-
Versement de dividendes	-	-	(8,178)	(8,178)	-	(8,178)
Autres mouvements	-	(88)	565	477	-	477
Capitaux Propres au 31/12/2019	613,331	573,104	4,591,723	5,778,158	18	5,778,176
Résultat net de la période	-	-	152,478	152,478	0	152,478
Autres éléments du résultat global	-	-	(428)	(428)	-	(428)
Résultat global de la période			152,050	152,050	0	152,051
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

1.2 NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

NOTE 1. FAITS MARQUANTS DES EXERCICES 2019 ET 2020

1.1. Présentation des premiers états financiers consolidés IFRS

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

Ces premiers états financiers consolidés sont préparés, de façon volontaire, selon les normes internationales d'information financière IFRS et interprétations des normes publiées par l'IFRIC (International Financial Reporting Interpretations Committee), telles qu'adoptées par l'Union Européenne à la date d'arrêté, en application du règlement européen n°1606/2002 du 19 juillet 2002. La liste des normes adoptées par la Commission Européenne est disponible sur le site internet de l'IASB (<http://www.ifrs.org/issued-standards/list-of-standards/>). Ils ont été établis en application de la norme IFRS 1 « Première adoption des Normes internationales d'information financière », en retenant une date de transition au 1er janvier 2019.

1.2. IFRS 1 : Modalités de première application

Pour l'établissement du bilan d'ouverture, l'application rétrospective des normes en vigueur au 31 décembre 2020 signifie notamment que :

- les actifs et passifs à inclure dans le bilan d'ouverture au 1er janvier 2019 sont tous les actifs et passifs qui répondent aux définitions et critères de comptabilisation des IFRS, et uniquement ceux-là ;
- les actifs et passifs sont classés conformément aux IFRS ;
- les actifs et passifs sont évalués conformément aux IFRS ;
- l'impact des ajustements est comptabilisé dans les capitaux propres d'ouverture.

La norme IFRS 1 permet des dérogations à certaines dispositions facultatives :

- Regroupements d'entreprises: non retraitement des regroupements d'entreprises intervenus avant la date de transition aux IFRS ;
- Juste valeur ou réévaluation utilisé comme coût présumé : utilisation comme coût présumé pour les immeubles de placement des expertises réalisées au 31 décembre 2018 ;
- IFRS 16 : le Groupe a appliqué la méthode dite « rétrospective modifiée » qui prévoit la comptabilisation d'un passif à la date de transition égal aux seuls loyers résiduels actualisés, en contrepartie d'un droit d'usage ajusté du montant des loyers payés d'avance ou enregistrés en charges à payer ; tous les impacts de la transition ont été enregistrés en contrepartie des capitaux propres. La norme a prévu diverses mesures de simplification lors de la transition, le Groupe a notamment retenu celles permettant d'exclure les contrats d'une durée résiduelle inférieure à douze mois.

1.3. 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 consolidées et incluse dans le résultat financier.

1.4. Cession d'une partie des titres APEC Résidence en 2020

- **2020**

A la suite de la cession de 134 823 actions aux sociétés SCI PREIM APEC et BTP PREVOYANCE le 30 septembre 2020, in'li ne détient plus que 25 % de la société APEC Résidence. Cette société était propriétaire de 330 logements situés sur 9 groupes immobiliers.

Le résultat de cette cession s'élève à 5,1 M€ sur 2020.

Au 31 décembre 2020, la société APEC Résidence est désormais consolidée par mise en équivalence (voir Note 3.2).

- **2019**

Conformément à la norme IFRS 5, les actifs ainsi que les passifs rattachés à la société APEC Résidence ont été reclassés 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 :

En K€	31/12/2019
ACTIFS NON COURANTS	(81,472)
Immeubles de placement	(81,441)
<i>Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>	<i>(81,254)</i>
<i>Immeubles de placement évalués au coût</i>	<i>(187)</i>
Actifs financiers	(31)
ACTIFS COURANTS	81,472
Actifs détenus vue de la vente	84,078
Clients et comptes rattachés	(337)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(2,269)
TOTAL ACTIFS	-
PASSIFS NON COURANTS	(19,610)
Emprunts et dettes financières	(850)
Impôts différés passifs	(18,760)
PASSIFS COURANTS	19,610
Passifs détenus en vue de la vente	22,724
Dettes fournisseurs et autres dettes	(507)
<i>Dettes fournisseurs et comptes rattachés</i>	<i>(507)</i>
Autres dettes	(1,895)
Emprunts et dettes financières	(208)
Dettes fiscales et sociales	(504)
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	-

1.5. Opération CRONOS

Comme mentionné en Note 8.6 de l'annexe et conformément à la norme IFRS 5, les immeubles inclus dans l'opération Cronos, 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 :

En K€	31/12/2020	31/12/2019
ACTIFS NON COURANTS	(1,249,477)	(1,087,308)
Immeubles de placement	(1,249,477)	(1,087,308)
<i>Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>	<i>(1,249,477)</i>	<i>(974,670)</i>
<i>Immeubles de placement évalués au coût</i>	<i>-</i>	<i>(112,638)</i>
ACTIFS COURANTS	1,249,477	1,087,308
Actifs détenus vue de la vente	1,249,477	1,087,308
TOTAL ACTIFS	-	-
PASSIFS NON COURANTS	(226,213)	(266,897)
Emprunts et dettes financières	(25,282)	(38,833)
Impôts différés passifs	(200,931)	(228,064)
PASSIFS COURANTS	226,213	266,897
Passifs détenus en vue de la vente	230,600	271,471
Dettes fournisseurs et autres dettes	(3,851)	(3,861)
<i>Autres dettes</i>	<i>(3,851)</i>	<i>(3,861)</i>
Emprunts et dettes financières	(536)	(713)
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	-	-

NOTE 2. PRINCIPES GENERAUX DE CONSOLIDATION

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 2020 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 2020

Normes, amendements et interprétations applicables à compter du 1er janvier 2020

Les nouvelles normes, amendements et interprétations dont l'application est obligatoire pour la première fois au 31 décembre 2020, sont les suivantes :

- Amendement à IFRS 3 : Définition d'une entreprise ;
- Amendement à IAS 1 et IAS 8 : Définition de « significatif » ;
- Réforme des taux d'intérêt de référence – Modification d'IFRS 9, IAS 39 et d'IFRS 7 ;
- Amendement au cadre conceptuel IFRS ;
- Amendement à la norme IFRS 16 « Allègement de loyer liés au COVID 19 ».

L'application de ces textes n'a pas d'incidence matérielle sur les états financiers consolidés du Groupe.

Normes, amendements et interprétations d'application non obligatoires à compter du 1er janvier 2020

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 2021 :
 - Amendement à IFRS 4 : Contrats d'assurance – exemption provisoire d'application IFRS 9 ;
 - Amendement à IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 et IFRS 16 : Réforme des taux interbancaires de référence phase 2.
- Autres textes en cours d'adoption par l'Union Européenne :
 - Amendements à IFRS 10 et IAS 28 : Ventes ou apports d'actifs entre un investisseur et une entreprise associée ou une co-entreprise ;
 - IFRS 17 - Contrats d'assurances ;
 - Amendements à IAS 37 : Coûts à prendre en compte pour la définition de contrat déficitaire ;
 - Amendements à IAS 16 : Immobilisations corporelles, produits générés avant l'utilisation prévue.

Le processus de détermination des impacts potentiels de ces textes sur les comptes consolidés d'in'li est en cours et aucun impact significatif n'est attendu.

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 2020.

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 2020 a été marquée par la pandémie de Covid-19.

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

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

2.7. Information sectorielle

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

- d'une 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) ;
- de 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 2020, le périmètre de consolidation comprend les sociétés dont la liste est présentée ci-après :

Sociétés	SIREN	31/12/2020 % d'intérêts	Méthode de consolidation	31/12/2019 % d'intérêts
IN'LI	602 052 359	100%	Mère	100%
Changement de contrôle au cours de l'exercice				
APEC Résidence	333 542 892	25%	MEE	99.7%

IG : intégration globale

MEE : mise en équivalence

3.2.1. Sociétés non consolidées

Sociétés	31/12/2020 % d'intérêts
SAS in'li Property Management	100%
SNC SAMCEH	100%
SAS in'li Participations	100%
SAS Foncière Cronos	100%
SAS Cronos	100%
SAS TERRAE OPTIMAE 1	38%
SA in'li Aura	10%
SA in'li Grand Est	37%
SAS APEC DEVELOPPEMENT	25%
SA d'HLM ERIGERE	2%
SA d'HLM IMMOBILIERE RHONE-ALPES	0%
SA d'HLM 3F GRAND EST	0%
SACICAP engagt pour la vie et le logement	0%
SEMCODA	0%
SEMARELP	0%
SAMIRAM	0%
SAEM VILLE DE ROMBAS	0%
SCI SAINT-CHARLES	0%
SCI Montreuil Chavaux	0%

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.

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 nette 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 2020 et 31 décembre 2019 : 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 déterminée 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 ; ou
- juste valeur par 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.

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), ainsi que les coûts d'emprunt en cours jusqu'à la date d'achèvement des travaux.

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 correspondant 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 : 70,7 % en 2020 et 67,5% en 2019 ;
- locataire dans les lieux : 27,01% en 2020 et 25,92% en 2019.

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 2023.

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 ensembles.

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.

- Le niveau de provisionnement des charges récupérables et le temps de traitement des régularisations de charges peuvent aboutir sur des situations inconfortables pour les locataires.

Afin de limiter ce risque, in'li a constitué un service de Gestion des charges en 2018. Par ailleurs, une répartition des dossiers entre les différents gestionnaires et des tableaux de bord mensuels permettent de suivre précisément l'avancement des régularisations de charges.

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

6.1. Immeubles de placement

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
01/01/2019	7,882,437	91,797	7,974,234
Acquisitions et dépenses capitalisées	2,112	-	2,112
Cessions et sorties de périmètre	(21,799)	(91,797)	(113,596)
Reclassements et transferts de catégories	(798,454)	1,062,648	264,194
Variations de juste valeur	(21,304)	-	(21,304)
31/12/2019	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 catégories	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

A) Détail des cessions

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

- la cession des immeubles de placement d'APEC Résidence suite à la cession de 75% des titres (cf. Note 1.4) ;
- 54 logements situés à PESSAC vendus en bloc à in'li Sud Ouest pour un montant de 12 310 K€ ;
- 18 logements situés à CANNES vendus en bloc à in'li PACA pour un montant de 2 800 K€ ;
- 35 logements en diffus pour un montant de 9 943 K€.

Ces cessions ont dégagé une plus-value avant impôt de 357 K€.

B) Variations de juste valeur

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

C) Autres variations

Au cours de l'exercice 2019, les transferts de catégories s'expliquent principalement par les reclassements liés aux immeubles destinés à la vente dans le cadre de l'opération Cronos (cf. Note 1.5) ainsi que ceux liés à APEC Résidence (cf. Note 1.4).

Ils incluent également les actifs reclassés d'immeubles de placement au coût à immeubles de placement à la juste valeur.

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 2020, 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
01/01/2019	418,182	-	418,182	-	418,182
Acquisitions et dépenses capitalisées	493,569	-	493,569	-	493,569
Cessions et sorties de périmètre	(5,619)	-	(5,619)	-	(5,619)
Reclassements et transferts de catégories	(376,949)	-	(376,949)	112,825	(264,124)
Dépréciations/reprises	-	-	-	-	-
31/12/2019	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

Les actifs évalués au coût se composent essentiellement des immeubles en cours de construction. Aucune dépréciation n'a été comptabilisée au 01.01.19, 31.12.19 et 31.12.20.

A) Acquisitions

En 2019 et 2020, les acquisitions correspondent aux décaissements sur les immeubles de placement en cours de construction et les immeubles livrés dans l'exercice.

B) Cessions

En 2020, les cessions s'expliquent par une opération de 36 logements en cours de construction au Vesinet cédée à APEC Résidence pour 9 932 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

En K€	31/12/2020	31/12/2019	01/01/2019
Immeubles à la JV destinés à la vente	1,249,477	1,062,648	91,797
Immeubles au coût destinés à la vente	-	112,825	-
Autres actifs destinés à la vente	-	2,636	-
Total actifs détenus en vue de la vente	1,249,477	1,178,109	91,797

Les mouvements relatifs aux immeubles destinés à la vente sont inclus dans le tableau de variation des immeubles de placement (cf. Notes 6.1.1 et 6.1.2). Ils concernent principalement l'opération Cronos et les immeubles de placement liés à APEC Résidence (cf. Notes 1.5 et 1.4).

Au 31.12.19, les passifs détenus en vue de la vente s'expliquent principalement par les passifs liés à l'opération Cronos pour 271,5 M€ (cf. Note 1.5) et aux passifs liés à APEC Résidence pour 22,7 M€ (cf. Note 1.4).

Au 31.12.20, les passifs détenus en vue de la vente sont liés essentiellement à l'opération Cronos (cf. Note 1.5).

6.2. Actifs financiers

En K€	31/12/2020	31/12/2019	01/01/2019
Titres de participation non consolidés	97,561	93,450	89,503
Dépôts et cautionnements	3,741	3,424	3,649
Autres immobilisations financières	30	159	0
Total brut	101,332	97,033	93,152
Dépréciations	-	-	-
Total net	101,332	97,033	93,152

Les actifs financiers se composent principalement des titres de participation non consolidés (cf. Note 3.2.1).

6.3. Actifs et passifs d'impôts différés

Au 31 décembre 2020, les impôts différés nets (hors impôts différés liés aux actifs reclassés en IFRS 5) présentent un solde passif de 1 233 millions d'euros. Ceux-ci regroupent principalement l'effet des plus-values sur les immeubles de placement (incluant les provisions pour impôts).

En K€	01/01/2019	Variation résultat	Reclassements	Autres variations	31/12/2019	Variation résultat	Reclassements	Autres variations	31/12/2020
Total IDA	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IDP sur immeubles de placement	1,381,282	38,964	(228,027)	-	1,192,219	15,257	26,000	(0)	1,233,475
Autres IDP	921	461	-	3	1,385	(827)	-	(142)	416
Total IDP	1,382,203	39,425	(228,027)	3	1,193,604	14,430	26,000	(142)	1,233,891
Total ID nets	(1,382,203)	(39,425)	228,027	(3)	(1,193,604)	(14,430)	(26,000)	142	(1,233,891)

6.4. Créances clients et comptes rattachés

En K€	31/12/2020	31/12/2019	01/01/2019
Créances locataires	81,980	76,638	63,580
Autres Créances clients	667	16,719	17,897
Fournisseurs débiteurs - Av et acomptes versés	951	757	2,683
Total brut	83,598	94,114	84,160
Provisions sur créances douteuses	(23,734)	(22,394)	(19,757)
Total net	59,864	71,720	64,403

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

- les loyers et les charges locatives non réglés (59 790 K€ au 31 décembre 2020 et 57 323 K€ au 31 décembre 2019) ;
- les régularisations de charges locatives non encore facturées correspondant à la différence entre les acomptes de charges appelés et les dépenses réelles définitives (22 191 K€ au 31 décembre 2020 et 19 642 K€ au 31 décembre 2019).

En 2018 et 2019, les autres créances clients comprenaient principalement le solde restant dû sur la vente en VEFA de l'opération de Paris 17e – Jean Leclair (16 103 K€).

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

6.5. Trésorerie et équivalents de trésorerie

En K€	31/12/2020	31/12/2019	01/01/2019
Titres monétaires disponibles à la vente	67,000	73,000	22,000
Disponibilités bancaires	52,242	378,562	322,693
Intérêts courus non échus s/disponibilité:	1	148	71
Total actif	119,243	451,710	344,764
Découverts bancaires	-	(0)	(17,753)
Total passif	-	(0)	(17,753)
Dépréciation VMP	(66)	(44)	-
Trésorerie nette à la clôture	119,177	451,666	327,011

6.6. Capitaux propres consolidés

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

6.7. Emprunts et dettes financières

6.7.1. Dette financière nette par nature

En K€	31/12/2020	31/12/2019	01/01/2019
Emprunts obligataires	497,617	497,337	-
Emprunts bancaires	1,370,960	1,362,529	1,514,820
Dépôts de garantie	27,704	27,146	26,656
Autres emprunts et lignes de crédit	5,739	6,152	6,612
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	1,902,020	1,893,164	1,548,088
Emprunts bancaires à moins d'un an	74,108	68,242	91,423
Autres emprunts et lignes de crédit	421	429	760
Découverts bancaires	0	0	17,753
Intérêts courus	11,084	11,404	9,473
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	85,613	80,075	119,409
Dette financière nette	1,987,633	1,973,239	1,667,497
Placements financiers	(21,593)	(23,593)	(36,373)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(119,177)	(451,666)	(344,764)
Dette financière nette	1,846,863	1,497,981	1,286,360

Le montant de la dette financière brute est stable entre 2019 et 2020 (+ 12 786 K€). En juillet 2019, la société a contracté un emprunt obligataire à hauteur de 500 M€ (voir Note 6.7.2).

La trésorerie et équivalents de trésorerie diminuent de 334 758 K€ en 2020 en raison de la politique de développement engagée par in'li.

Aux 31 décembre 2020 et 2019, aucun encours n'était comptabilisé selon l'option juste valeur conformément aux méthodes comptables.

6.7.2. Détail de l'emprunt obligataire

En 2019, in'li a réalisé un emprunt obligataire dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Nominal : 500m€ ;

- Format : senior unsecured ;
- Durée : 10 ans (échéance : 2 juillet 2029) ;
- Profil d'amortissement : in fine ;
- Coupon : 1,125% ;
- Listing : Euronext Paris ;
- Covenant : ratio de dettes sécurisées ;
- Objet : financement des besoins généraux de la société.

6.8. Provisions

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

En K€	31/12/2019	Dotations	Reprises	Reprises non utilisées	Autres mouvements	31/12/2020
Provisions pour risques et charges	3,935	144	(1,272)	-	-	2,807
Avantages consentis au personnel	6,399		(191)	-	(1,004)	5,204
Part non courante des provisions	10,334	144	(1,463)	-	(1,004)	8,011
Provisions pour risques et charges	3	-	-	-	-	3
Avantages consentis au personnel	-	-	-	-	1,004	1,004
Part courante des provisions	3	-	-	-	1,004	1,007
Total	10,337	144	(1,463)	-	-	9,019

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

L'évolution des provisions entre le 1^{er} janvier 2019 et le 31 décembre 2019 se détaille comme suit :

En K€	01/01/2019	Dotations	Reprises	Reprises non utilisées	Autres mouvements	31/12/2019
Provisions pour risques et charges	2,921	1,583	(569)	-	-	3,935
Avantages consentis au personnel	7,306	23	(930)	-	-	6,399
Part non courante des provisions	10,227	1,606	(1,499)	-	-	10,334
Provisions pour risques et charges	515		(512)	-	-	3
Avantages consentis au personnel	-	-	-	-	-	-
Part courante des provisions	515	-	(512)	-	-	3
Total	10,742	1,606	(2,011)	-	-	10,337

6.9. 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 = 2,58%, PIME = 2,27%, PIMG = 0,66%), le taux de progression du salarié (adm = 2,53%, PIME = 1,06%, PIMG = 1,32%), le taux d'actualisation (0,45%) et le taux de charges sociales (adm = 61,80%, PIME = 53,66%, PIMG = 56,61%).

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

Au 31 décembre 2020, les engagements de retraite vis-à-vis des salariés s'élèvent à 11 968 K€. Une reprise de provision de 190 K€ a été comptabilisée portant la provision à 5 144 K€ correspondant au montant non couvert par le contrat d'indemnités de fin de carrière.

Médailles du travail

Au 31 décembre 2020, les engagements pour médailles du travail provisionnés s'élèvent à 1 064 K€.

6.10. Fournisseurs et comptes rattachés

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

En K€	31/12/2020	31/12/2019	01/01/2019
Dettes fournisseurs sur biens et services	20,652	24,829	26,249
Dettes fournisseurs sur immobilisations	15,814	21,687	25,253
Locataires créditeurs	1,744	1,554	2,032
Locataires charges à régulariser	22,605	27,008	33,209
Clients avoirs à établir	-	-	175
VEFA	-	1,870	1,231
IFRS 16	(597)	(973)	-
Dettes fournisseurs	60,218	75,975	88,149

6.11. Comptabilisation des actifs et passifs financiers

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

En K€	Valeur comptable 31/12/2020	Coût amorti	Juste valeur enregistrée en capitaux propres	Juste valeur enregistrée en compte de résultat	Juste valeur
Actif					
Actifs financiers	100,604	100,604	728	-	101,332
Créances clients et comptes rattachés	59,864	59,864	-	-	59,864
Trésorerie et équivalents de trésorerie	119,177	119,177	-	-	119,177
Total	279,645	279,645	728	-	280,373
Passif					
Emprunt obligataire	497,617	497,617	-	-	497,617
Autres dettes financières	1,490,016	1,490,016	-	-	1,490,016
Dettes fournisseurs	60,218	60,218	-	-	60,218
Total	2,047,851	2,047,851	-	-	2,047,851

6.11.1. 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.

Évaluation de la juste valeur au 31/12/2020

<i>En K€</i>	Total	Level 1	Level 2	Level 3
Immeubles de placement	8,548,659	-	-	8,548,659
Total actif	8,548,659	-	-	8,548,659
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>	2020	2019
Revenus des loyers d'habitation et annexes	291,200	281,881
Revenus des loyers parkings	14,010	13,425
Revenus des loyers commerces et bureaux	5,069	5,607
Loyers bruts	310,279	300,913
Autres revenus locatifs	875	870
Revenus locatifs bruts	311,154	301,783

Entre 2019 et 2020, la hausse des revenus locatifs s'explique principalement par :

- l'application de l'indice de révision des loyers de 1,53 %, aux loyers des 707 nouveaux logements livrés en 2020 ;
- l'impact des loyers des nouveaux logements livrés en 2019 et dont la commercialisation s'est achevée en 2020.

Cette augmentation a été impactée par une hausse de la vacance financière de 0,52 point par rapport à 2019.

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>	2020	2019
Sous traitance et maintenance	18,279	21,114
Entretien et réparations	26,942	30,016
Impôts et taxes	43,692	41,964
Charges de personnel	5,426	5,619
Autres charges	4,050	11,856
Charges sur immeubles	98,389	110,569
Fluides	29,013	29,080
Impôts et taxes	8,047	8,111
Charges de personnel	12,123	12,268
Autres charges (dont charges copropriétés)	30,635	41,470
Charges refacturables	79,818	90,929
Provisions sur charges	(81,455)	(80,819)
Charges à régulariser	1,536	(10,705)
Charges sur lots vacants	4,138	3,830
Charges refacturées	(75,781)	(87,694)
Charges nettes d'exploitation	102,426	113,804

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 2020, les cessions de sociétés s'expliquent principalement par la cession de 75% des titres d'APEC Résidence (voir Note 1.4).

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€	2020	2019
Immeubles de placement à la JV	68,838	(21,304)
Immeubles de placement au coût	4,851	-
Total variation de juste valeur	73,689	(21,304)

7.6. Résultat financier

Le résultat financier inclut notamment les intérêts sur les emprunts auprès des établissements de crédit ainsi que les intérêts sur l'emprunt obligataire contractée en juillet 2019.

Le coût moyen de la dette tirée s'est élevé à 1,6% au cours de l'année 2020.

En K€	2020	2019
Produits de cession de valeurs mobilières	123	69
Revenus des titres immobilisés	521	62
Intérêts reçus divers	61	-
Autres revenus et produits financiers	816	875
Produits financiers	1,521	1,006
Services bancaires	(1,535)	(1,765)
Charges de cession de valeurs mobilières	-	-
Intérêts des emprunts obligataires	(5,892)	(2,913)
Intérêts des emprunts auprès des établissements de crédit	(26,963)	(28,297)
Intérêts payés divers	(95)	-
Autres charges financières	(457)	(750)
Dotation dépréciation des actifs financiers	(22)	(43)
Charges financières	(34,964)	(33,767)
Charges financières au titre des contrats de location	(152)	(152)
Résultat financier	(33,595)	(32,913)

7.7. Impôts

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

En K€	2020	2019
Contribution additionnelle à l'IS	(953)	(1,059)
Autres	(273)	-
Impôts récurrents	(1,226)	(1,059)
Impôts sur les bénéfices	(30,026)	(33,325)
Impôts différés	(15,985)	(40,232)
Impôts non récurrents	(46,011)	(73,557)
Total impôts	(47,236)	(74,615)

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

Réconciliation du taux d'impôt effectif (k€)	2020	2019
Résultat net	152,478	12,387
Charges d'impôts	(47,236)	(74,615)
Résultat net avant impôts	199,714	87,001
<i>Taux impôt</i>	<i>32%</i>	<i>34%</i>
Impôt théorique en valeur	(63,909)	(29,954)
Impact du résultat des sociétés mises en équivalence	1,257	-
Impôt théorique après retraitement du résultat des sociétés MEE	(62,651)	(29,954)
Charges d'impôts	(47,236)	(74,615)
Différence d'impôts	(15,415)	44,661
Réestimation des impôts différés liée aux changements de taux d'impô	(25,534)	61,067
Différences permanentes	(3,252)	(17,114)
Plus-value en sursis d'imposition	12,854	-
Autres variations	517	708
Explications	(15,415)	44,661

NOTE 8. AUTRES ELEMENTS D'INFORMATION

8.1. Engagements hors bilan

Les engagements hors bilan aux 31 décembre 2020 et 31 décembre 2019 s'analysent comme suit :

En K€	31/12/2020	31/12/2019
Emprunts hypothécaires et privilèges	931,707	937,507
Promesses d'achats signées à régulariser	61,924	41,532
Contrats VEFA à régulariser	1,212,589	745,113
Souscription de titres ⁽¹⁾	28,725	30,875
Versement de prêt ⁽¹⁾	14,354	15,000
Total des engagements donnés	2,249,299	1,770,027
Cautions bancaires et garanties financières ⁽²⁾	27,869	19,015
Cautions fournisseurs	19,673	18,230
Emprunts mobilisables ⁽³⁾	1,076,497	1,114,168
Subventions à recevoir (ANRU)	8,344	7,947
Engagements constructeurs sur VEFA à régulariser	1,212,589	745,113
Promesses de ventes signées à régulariser	4,510	6,723
Total des engagements reçus	2,349,482	1,911,196

(1) Engagement pris dans le cadre de la souscription au fonds d'investissement Terae Optima e 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 1 212 589 K€ correspondent à des engagements réciproques reçus et donnés dans le cadre de contrats de réservation signés avec des promoteurs immobiliers permettant la construction de plus de 5 000 logements. Ils sont en augmentation de 467 476 K€ par rapport à 2019 pour permettre de répondre à l'objectif de construction de 80 000 logements sur 10 ans.

8.2. Parties liées

Les principales parties liées à la société sont :

- Les filiales in'li PM et SAMCEH et APEC Résidence ;
- Le président du directoire et le Directeur général ;
- La société mère Action Logement Immobilier ainsi qu'Action Logement Groupe.

Les transactions significatives concernent principalement une avance en compte courant de 65 M€ de la part d'Action Logement Immobilier au 31.12.19 et une avance de 36 M€ en compte courant de la part d'Action Logement Immobilier au 31.12.20.

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⁾	31/12/2020	31/12/2019
Cadres	239	215
Employés et agents de maîtrise	211	205
Personnel d'immeubles	285	312
Apprentis	9	4
Total	744	736

(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 2019 et 2020 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>	Mazars			
	2020		2019	
	Montant	%	Montant	%
Certification des comptes individuels et consolidés	127	68%	97	53%
Services autres que la certification des comptes	61	32%	85	47%
Total	188	100%	182	100%

8.6. Événements postérieurs à la clôture

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 Île-de-France d'ici 10 ans.

Dans le cadre de cet accord, in'li apporte à la société Foncière Cronos, 5 860 logements existants répartis sur 62 groupes immobiliers et plus de 2 600 logements en cours de construction. La valeur des apports représente 1,2 Md€. In'li détiendra 25 % de la SAS Cronos détenant Foncière Cronos.