

**mazars**

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

**in'li**

## Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2022

**MAZARS**

Siège social : 61, rue Henri Regnault - 92075 Paris La Défense Cedex  
Tél : +33 (0) 1 49 97 60 00 - Fax : +33 (0) 1 49 97 60 01  
Société Anonyme d'Expertise Comptable et de Commissariat aux  
Comptes à directoire et conseil de surveillance  
Capital de 8 320 000 Euros - RCS Nanterre 784 824 153

**in'li**

Société Anonyme au capital de 849 106 089 €

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

RCS Nanterre : 602 052 359

## Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2022

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

### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société in'li relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

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

### Fondement de l'opinion

#### Référentiel d'audit

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

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

#### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

## Justification des appréciations – Point clé de l’audit

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l’audit relatifs aux risques d’anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l’audit des comptes annuels de l’exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s’inscrivent dans le contexte de l’audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n’exprimons pas d’opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

### **Point clé de l’audit : Evaluation et risque de perte de valeur du patrimoine immobilier**

#### Risque identifié :

Les immobilisations corporelles représentent une valeur nette comptable de 4 053,2 millions d’euros au 31 décembre 2022, soit 81% de l’actif de la société. Ces immobilisations corporelles sont principalement constituées de biens immobiliers constituant des immeubles de placement.

Comme indiqué dans les notes 3.1.3 « actifs immobilisés – immeubles de rapport », 3.1.4 « valorisation des immeubles de placement » et 3.1.5 « provision pour dépréciation des immeubles de placement » de l’annexe aux comptes annuels, les actifs immobiliers sont comptabilisés au coût d’acquisition diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur, ces dernières étant déterminées à partir de la juste valeur des actifs. Dans ce contexte, la direction a mis en place un processus d’évaluation du patrimoine immobilier sur la base d’un dispositif d’évaluations réalisées par un expert immobilier indépendant.

L’évaluation du portefeuille immobilier peut donner lieu, le cas échéant, à la constatation d’une dépréciation si la valeur d’inventaire des actifs immobiliers estimée est sensiblement inférieure à leur valeur nette comptable.

Nous avons considéré l’évaluation et le risque de perte de valeur du patrimoine immobilier comme un point clé de notre audit en raison du caractère significatif de ce poste au regard des comptes annuels, du degré de jugement et d’estimation important relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées et du caractère potentiellement significatif de la sensibilité de la juste valeur des actifs immobiliers à ces hypothèses.

#### Procédures d’audit mises en œuvre face au risque identifié

Dans ce cadre, nos travaux ont notamment consisté à :

- Prendre connaissance du processus mis en place par la direction pour l’évaluation du patrimoine immobilier de la société ;
- Apprécier, sur la base de la lettre de mission de l’expert immobilier, ses qualifications, ses certifications et son indépendance ;

- Apprécier le périmètre expertisé par l'expert immobilier, en lien avec les modalités présentées dans les annexes aux comptes annuels ;
- Obtenir les rapports d'expertise immobilière et, sur la base de sondages, effectuer l'examen critique des méthodes d'évaluations utilisées au regard des méthodes généralement retenues pour expertiser des immeubles de logements, et des paramètres spécifiques aux actifs immobiliers expertisés ;
- Analyser les hypothèses de valorisation retenues par l'expert immobilier, notamment les taux d'actualisation, les taux de rendement, les données locatives et les valeurs locatives de marché, en les comparant aux données de marché disponibles ;
- Nous entretenir avec l'expert immobilier en présence de la direction financière et apprécier la permanence de la méthodologie d'évaluation retenue et prendre connaissance des principaux jugements portés ;
- Mener des entretiens avec la direction afin de rationaliser les valeurs d'expertise des actifs présentant les variations les plus significatives ou atypiques ;
- Comparer la juste valeur des immeubles de placement et leur valeur nette comptable, et apprécier, le cas échéant, le caractère suffisant des dépréciations comptabilisées au titre des pertes de valeur confirmées ;
- Vérifier le caractère approprié des informations présentées dans les annexes aux comptes statutaires.

## Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

### Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Directoire et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

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

## Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L.225-37-4 et L.22-10-10 du code de commerce.

## Autres informations

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

## Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

### Désignation des commissaires aux comptes

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

Au 31 décembre 2022, le cabinet Mazars était dans la 8ème année de sa mission sans interruption, dont quatre années depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

## Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Directoire.

## Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou

résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

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

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

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

## Rapport au comité d'audit

- Nous remettons au comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

- Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.
- Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Le Commissaire aux comptes

Mazars

Paris La Défense, le 26 avril 2023

Saïd BENHAYOUNE

Associé

DocuSigned by:  
*Saïd BENHAYOUNE*  
08B8725BC90D40A...

# ETATS FINANCIERS



Groupe ActionLogement

31/12/2022

**in'li**

**SOCIETE ANONYME AU CAPITAL DE 849 106 089 euros**  
Tour ariane - 5, place de la Pyramide - La Defense 9 - 92088 Paris La Defense cedex  
602 052 359 - R.C.S. NANTERRE



## BILAN AU 31/12/2022

### ACTIF

Rubriques	notes	Montant Brut	Amortissements	31/12/2022	31/12/2021
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>					
Frais d'établissement	3.1	255 546	255 546		
Frais de recherche et développement					
Concessions, brevets et droits similaires	3.1	2 706 646	2 431 470	275 175	385 888
Fonds commercial	3.1	1		1	1
Autres	3.1	27 070 306	4 902 965	22 167 341	17 207 789
Immobilisations incorporelles en cours	3.1	701 242		701 242	2 773 179
Avances et acomptes					
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>					
Terrains	3.1	882 152 078	2 276 331	879 875 747	800 044 979
Constructions	3.1	3 263 870 991	1 140 218 345	2 123 652 646	1 925 555 554
Installations techniques, matériel, outillage	3.1	20 687 745	20 666 098	21 647	39 939
Autres	3.1	14 811 693	7 865 334	6 946 359	8 622 684
Immobilisations corporelles en cours	3.1	1 042 722 264		1 042 722 264	852 309 434
Avances et acomptes					
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>					
Participations par mise en équivalence					
Autres participations	3.2	313 122 092		313 122 092	301 625 811
Créances rattachées à des participations	3.2	74 470		74 470	74 470
Titres immobilisés de l'activité portefeuille					
Autres titres immobilisés	3.2	75 108		75 108	25 109
Prêts	3.2				
Autres immobilisations financières	3.2	5 099 622		5 099 622	4 535 082
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>		<b>5 573 349 804</b>	<b>1 178 616 091</b>	<b>4 394 733 713</b>	<b>3 913 199 918</b>
<b>STOCKS ET EN-COURS</b>					
Matières premières, approvisionnements	3.3	12 620 981	10 988 700	1 632 281	5 705 682
En-cours de production de biens	3.3	4 713 960		4 713 960	2 711 024
En-cours de production de services					
Avances et acomptes versés sur commandes		1 907		1 907	202 983
<b>CREANCES</b>					
Créances clients et comptes rattachés	3.4	78 878 327	25 851 080	53 027 246	53 468 470
Autres	3.5	124 894 529		124 894 529	83 900 926
<b>VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT</b>					
Actions propres					
Autres titres	3.6	120 839 678	342 056	120 497 622	234 711 787
Instruments de trésorerie					
Disponibilités	3.6	288 677 500		288 677 500	262 335 924
Charges constatées d'avance	3.7	3 712 404		3 712 404	3 468 560
<b>ACTIF CIRCULANT</b>		<b>634 339 287</b>	<b>37 181 836</b>	<b>597 157 451</b>	<b>646 505 355</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices		3 570 005		3 570 005	
Primes de remboursement des emprunts	3.8	1 007 500		1 007 500	1 162 500
Ecarts de conversion actif					
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>6 212 266 595</b>	<b>1 215 797 927</b>	<b>4 996 468 669</b>	<b>4 560 867 773</b>

## BILAN AU 31/12/2022

### PASSIF

Rubriques	notes	31/12/2022	31/12/2021
Capital	3.9	849 106 089	799 130 481
Primes d'émission, de fusion, d'apport	3.9	572 934 434	572 934 434
Ecart de réévaluation			
Réserve légale	3.9	79 913 048	74 881 161
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées	3.9	4 582 904	4 582 904
Autres réserves	3.9	422 248 939	422 248 939
Report à nouveau	3.9	578 991 376	76 525 106
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>	3.9	<b>49 856 548</b>	<b>523 480 767</b>
Subventions d'investissement	3.9	33 513 257	35 668 879
Provisions réglementées		118 603	113 434
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		<b>2 591 265 200</b>	<b>2 509 566 105</b>
Provisions pour risques	3.10	932 458	1 641 419
Provisions pour charges	3.10	12 339 455	15 929 220
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		<b>13 271 914</b>	<b>17 570 639</b>
<b>DETTES FINANCIERES</b>			
Autres emprunts obligataires	3.11	599 000 000	599 000 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	3.11	1 596 567 765	1 222 210 456
Emprunts et dettes financières divers	3.11	31 397 452	30 710 463
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	3.12	23 916 283	25 102 895
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3.12	29 852 280	23 167 420
Dettes fiscales et sociales	3.12	22 445 023	47 787 930
<b>DETTES DIVERSES</b>			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	3.12	26 048 144	26 660 595
Autres dettes	3.12	51 740 813	48 787 918
Produits constatés d'avance	3.13	10 963 795	10 303 352
<b>DETTES</b>		<b>2 391 931 555</b>	<b>2 033 731 029</b>
Ecart de conversion passif			
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>4 996 468 669</b>	<b>4 560 867 773</b>

*Résultat de l'exercice en centimes*

49 856 548,48

*total bilan en centimes*

4 996 468 668,63

# COMPTE DE RESULTAT

Rubriques	notes	31/12/2022	31/12/2021
Ventes de marchandises			
Production vendue de biens			
Production vendue de services		371 051 995	355 312 860
- dont acomptes charges locatives : 2022 = 68 382 788 € / 2021 = 66 356 376 €			
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES NET</b>	<b>4.2</b>	<b>371 051 995</b>	<b>355 312 860</b>
Production stockée, immobilisée		1 923 162	768 323
Subventions d'exploitation		82 157	150 779
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges	4.4	3 892 152	12 815 892
Autres produits	4.5	122 765 853	1 831 566 419
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		<b>499 715 318</b>	<b>2 200 614 273</b>
Achats de matières premières, autres approvisionnements			
Variation de stock matières premières			
Autres achats et charges externes		151 903 051	142 700 081
Impôts, taxes et versements assimilés		50 437 891	48 442 072
Salaires et traitements		32 424 615	31 061 097
charges sociales		16 662 714	16 766 051
DOTATIONS D'EXPLOITATION			
Sur immobilisations : dotations aux amortissements, provisions pour dépréciation	4.3	88 980 076	82 908 305
Sur immobilisations : dotations aux provisions	4.3	783 078	156 169
Sur actif circulant : dotations aux provisions	4.3	1 766 724	476 233
Dotations aux provisions pour risques et charges	4.3	4 531 753	417 209
Autres charges	4.5	60 161 308	1 111 191 843
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		<b>407 651 209</b>	<b>1 434 119 061</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>92 064 109</b>	<b>766 495 213</b>
Produits financiers de participations			
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		913 085	867 659
Autres intérêts et produits assimilés		3 140 519	3 104 210
Reprises sur provisions et transferts de charges			
Différences positives de change			
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		<b>4 053 604</b>	<b>3 971 869</b>
Dotations financières aux amortissements et provisions		393 779	192 255
Intérêts et charges assimilées		32 692 004	29 779 866
Différences négatives de change			
Charges sur cessions de valeurs mobilières de placement			
<b>CHARGES FINANCIERES</b>		<b>33 085 784</b>	<b>29 972 120</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>4.6</b>	<b>(29 032 180)</b>	<b>(26 000 252)</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>		<b>63 031 929</b>	<b>740 494 961</b>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		1 380 993	1 054 403
Produits exceptionnels sur opérations en capital		2 836 907	2 532 257
Reprises sur provisions et transferts de charges		1 368 497	3 405
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		<b>5 586 397</b>	<b>3 590 066</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		3 028 549	2 859 738
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		971 327	2 045 807
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		1 381 759	20 679
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		<b>5 381 636</b>	<b>4 926 224</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>4.7</b>	<b>204 761</b>	<b>(1 336 158)</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise			7 152 643
Impôts sur les bénéfices	4.8	13 380 142	208 525 393
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>		<b>509 355 320</b>	<b>2 208 176 208</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>459 498 771</b>	<b>1 684 695 441</b>
<b>RESULTAT [Bénéfice ou Perte]</b>		<b>49 856 548</b>	<b>523 480 767</b>

**TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE**

(en milliers d'euros)

Rubriques	31/12/2022	31/12/2021
<b>Résultat net</b>	<b>49 856</b>	<b>523 481</b>
Amortissements et dépréciations actif	91 119	83 219
Provisions risques et charges et prov réglementées	-4 291	-12 385
Reprises de subventions	-2 837	-5 206
Plus ou moins values de cessions d'actifs immobilisés	-69 520	-722 147
Impact IS des cessions d'actifs immobilisés	13 380	205 162
Elimination des bonis de fusions		
<b>MARGE BRUTE D'AUTOFINANCEMENT</b>	<b>77 707</b>	<b>72 124</b>
stocks et en cours	2 071	-459
créances et comptes de régularisation	16 843	-29 179
dettes et comptes de régularisation	-24 858	32 469
<b>FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE OPERATIONNELLE</b>	<b>71 763</b>	<b>74 955</b>
<b>OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>		
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	-1 759	-2 421
Acquisitions d'immobilisations corporelles	-622 911	-536 390
Acquisitions de titres	-11 546	-203 986
versements de prêts	-734	-290
<b>TOTAL ACQUISITIONS D'IMMOBILISATIONS</b>	<b>-636 950</b>	<b>-743 087</b>
Cessions d'immobilisations corporelles et incorp.	99 278	1 150 749
Cessions de titres	0	0
remboursements de prêts	171	776
<b>TOTAL CESSIONS D'IMMOBILISATIONS</b>	<b>99 449</b>	<b>1 151 525</b>
Incidences des opérations de fusion		
<b>FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>	<b>(537 501)</b>	<b>408 438</b>
<b>OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>		
Dividendes versés	-15 913	-14 907
Augmentations de capital et primes d'émission	49 976	50 318
Emissions d'emprunts	451 773	124 004
Remboursements d'emprunts	-76 720	-287 926
Frais d'émission des emprunts	-3 683	
Subventions d'investissements reçues	-183	1 387
Avances versées	-36 375	
Avances reçues	9 000	
<b>FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>	<b>377 875</b>	<b>(127 124)</b>
<b>VARIATION NETTE DE TRESORERIE</b>	<b>-87 862</b>	<b>356 270</b>
Trésorerie d'ouverture	497 039	140 769
Trésorerie de clôture	409 177	497 039
	-87 862	356 270

## NOTES ANNEXES

### NOTE 1 - Principes généraux

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

- 2.1 Affectation du résultat
- 2.2 Augmentation de Capital
- 2.3 Changements comptables
- 2.4 Cessions d'immobilisations
- 2.5 Livraisons et acquisitions d'immobilisations
- 2.6 Apport en nature à Resid'access
- 2.7 Financements
- 2.8 Opérations ANRU
- 2.9 Gouvernance
- 2.10 Situation en Ukraine

### NOTE 3 - Notes sur le bilan

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

### NOTE 4 - Notes sur le compte de résultat

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

### NOTE 5 - Autres informations

- 5.1 Notation financière
- 5.2 Dépenses non déductibles fiscalement
- 5.3 Participation des salariés et intéressement
- 5.4 Effectifs au 31 décembre 2021
- 5.5 Transactions effectuées avec des parties liées
- 5.6 in'li SUPPORTS
- 5.7 Honoraires des commissaires aux comptes
- 5.8 Consolidation
- 5.9 Rémunération des dirigeants
- 5.10 Résultats au cours des cinq derniers exercices
- 5.11 Liste des filiales et participations

# Annexe aux comptes sociaux 2022

## NOTE 1 - Principes généraux

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

Les conventions générales comptables ont été appliquées en conformité avec le Plan Comptable Général, dans le respect du principe de prudence, et suivant les hypothèses de base suivantes :

- 1) continuité de l'exploitation,
- 2) indépendance des exercices,
- 3) permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

Seules sont exprimées les informations significatives.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques, à l'exception des apports enregistrés lors de la fusion absorption par l'OGIF (devenue in'li) de trente quatre sociétés anonymes immobilières entre 1973 et 1975, des apports en nature consentis par la SIF DU LOGIS MODERNE à l'OGIF (devenue in'li) en 1998 et 1999, des apports enregistrés lors de la fusion-absorption de la SICB en 2007 et de cinq SCI situées dans l'Oise en 2010, des apports enregistrés lors de la fusion-absorption de la SLP en 2016 et des apports enregistrés lors de la fusion-absorption de la SCI Ruisseau des Gains en 2018.

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

### 2.1 - Affectation du résultat 2021 et distribution du dividende

Conformément à la décision de l'assemblée générale du 9 juin 2022, le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2021 d'un montant de 523 480 767,01 € est affecté au report à nouveau à hauteur de 502 466 269,99 €, à la réserve légale à hauteur de 5 031 887,40 € et en distribution de dividendes à hauteur de 15 982 609,62 €, soit un dividende de 0,03 € par action.

### 2.2 - Augmentation de Capital

Pour permettre à in'li de poursuivre sa politique de développement du logement intermédiaire, Action Logement Immobilier a souscrit à l'augmentation de capital d'in'li d'un montant de 49 975 608 € par voie d'émission de 33 317 072 actions nouvelles de 1,50 € chacune.

Après cette opération, le capital est porté à 849 106 089 €.

### 2.3 - Changements comptables

#### Changement de méthode comptable

Néant

#### Changement de présentation

Néant

## 2.4 - Cessions d'immobilisations

Depuis l'exercice 2020, les résultats de cession et/ou d'apports d'actifs en portefeuille sont comptabilisés en résultat d'exploitation et non plus au niveau du résultat exceptionnel. Cette présentation vise à mieux refléter les conditions d'exploitation des actifs immobiliers dans le cadre du plan stratégique de développement engagé par in'li qui prévoit des cessions régulières de patrimoine pour permettre le financement d'opérations nouvelles et notamment le plan de 80 000 nouveaux logements.

Au cours de l'exercice 2022, les cessions d'immobilisations concernent 423 logements :

- 224 logements situés à PARIS rue de Boucry, vendus en bloc à la RIVP pour un montant de 65 000 K€.
- 34 logements en diffus pour un montant de 10 012 K€.
- Une opération en VEFA de 30 logements au Blanc Mesnil apportés à resid'access pour un montant de 3 794 K€.
- 3 opérations en VEFA cédées à APEC Développement représentant 135 logements pour un montant de 33 775 K€.

Ces cessions ont dégagé une plus value avant impôt de 70 491 K€

## 2.5 - Livraisons et acquisitions d'immobilisations

50 opérations neuves pour un total de 1 567 logements ont été livrées en 2022. Les coûts de construction immobilisés de ces opérations et les terrains représentent 356 957 K€. Ces programmes sont situés à :

BOUGIVAL - rue J. Keller	14 logements	LIVRY GARGAN - av A. Briand	64 logements en VEFA
ROMAINVILLE - av Colonel Fabien	11 logts en coliving	SAVIGNY/ORGE - rue Chateaubriand	10 logements en VEFA
SURESNES - Clos des Ermites	12 logts en coliving	MARLY LE ROI - route de l'étang	35 logements en VEFA
CACHAN - rue des rosiers	7 logts en coliving	VIROFLAY - av de Versailles	18 logements en VEFA
MONTREUIL - rue Buffon	9 logts en coliving	LE VESINET - rue de l'écluse	27 logements en VEFA
BOIS COLOMBES - rue abbé J. Glatz	12 logts en coliving	PARAY VIEILLE POSTE - av de Verdun	30 logements en VEFA
FONTENAY/BOIS - rue H. Ruel	28 logts (densification)	JUVISY/ORGE rue Hoche	40 logements en VEFA
ALFORTVILLE - rue M. Bourdarias	52 logts (densification)	SAINT CYR L'ECOLE - rue Casanova	20 logements en VEFA
MARGENCY - av G. Pompidou	23 logements	LE BLANC MESNIL - av PV Couturier	21 logements en VEFA
PARIS 19è - av de Crimée	224 logts étudiants	DRANCY - rue A. France	45 logements en VEFA
GENTILLY - av Raspail	52 logements en VEFA	TAVERNY - rue V. Havel	45 logements en VEFA
TRAPPES - rue J. Zay	24 logements en VEFA	RUEIL-MALMAISON - Bons Raisins	26 logements en VEFA
NOISY LE ROI - rue Chevreloup	54 logements en VEFA	CLICHY - rue A. Antonini	15 logements en VEFA
JUVISY/ORGE - av de la République	25 logements en VEFA	SAVIGNY/ORGE - rue H. Dunant	50 logements en VEFA
RUEIL-MALMAISON - rue Deville	54 logements en VEFA	BRUYERES LE CHATEL-butte St Louis	18 logements en VEFA
GAGNY - 12 Clos Félix	31 logements en VEFA	RUEIL-MALMAISON - rue Voltaire	19 logements en VEFA
ANTONY - av F. Molé	12 logements en VEFA	CLAYE SOUILLY - rue de Bourgogne	19 logements en VEFA
AUBERVILLIERS - rue L. Rechossière	15 logements en VEFA	LE BLANC MESNIL - av Pasteur	22 logements en VEFA
CHILLY MAZARIN - rue de la passerelle	37 logements en VEFA	MONTREUIL - rue M. Largillière	23 logements en VEFA
CHILLY MAZARIN - av Mazarin	40 logements en VEFA	MONTGERON - rue de Concy	12 logements en VEFA
GAGNY - rue Joannes	15 logements en VEFA	SANNOIS - bd G. Peri	16 logements en VEFA
GAGNY - vieux chemin de Meaux	143 logements en VEFA	CHATENAY MALABRY - vignes	6 logements en VEFA
VIGNEUX - rue Molière	34 logements en VEFA	CLAMART - av du GI de Gaulle	5 logements en VEFA
GAGNY - 14 Clos Félix	37 logements en VEFA	GIF/YVETTE - rue H. Amodru	4 logements
ISSY LES MOULINEAUX - bd Rodin	10 logements en VEFA	THORIGNY/MARNE - rue de Belfort	2 logements

## 2.6 - Apport en nature à Resid'access

le 28 juillet 2022, in'li a apporté à Resid'access un ensemble immobilier en cours de construction (VEFA) situé au BLANC MESNIL composé de 30 logements et 26 emplacements de stationnement.

La valeur réelle des biens immobiliers et mobiliers apportés a été évaluée à 3 793 776,93 € HT (4 552 532,32 € TTC).

En rémunération de cet apport, in'li a reçu 252 918 titres d'une valeur nominale de 15 €, complétés par une soulte de 6,93 €.

Suite à cette opération, le capital de Résid'access est passé de 6 990 € à 3 800 760 €.

Cette cession s'inscrit dans le projet d'acquisition progressive "Acqer" porté par Resid'access afin de faciliter l'accession à la propriété des ménages. Dans ce cadre, Resid'access pourra apporter chaque appartement à une SCI qui procédera à une cession partielle des parts du bien immobilier d'un minimum de 4%, au profit d'un occupant personne physique.

L'occupant devra s'acquitter d'une mensualité d'occupation et pourra à tout moment acheter des parts supplémentaires en vue d'obtenir progressivement la pleine propriété du logement.

## 2.7 - Financements

Deux financements pour un total de 238 160 K€ ont été mobilisés sur la ligne de crédit de 310 000 K€ ouvert auprès de la Banque Européenne d'Investissement (BEI). Le dernier remboursement interviendra le 23/12/2052.

Un emprunt hypothécaire d'un montant de 190 000 K€ et d'une durée de 6 ans a été souscrit auprès de HSBC.

## 2.8 - Opérations ANRU

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

Le solde des subventions a été versé par l'ANRU pour respectivement 1 510 K€ et 3 177 K€. Le débouclage de ces opérations n'affecte pas le résultat 2022.

## 2.9 - Gouvernance

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

## 2.10 - Situation en Ukraine

L'année 2022 a été marquée par la guerre en Ukraine et une dégradation des perspectives économiques, notamment sur le second semestre, avec pour conséquences le développement d'un contexte inflationniste et un impact général sur les marchés. L'ensemble de ces éléments ont été pris en compte dans les jugements et estimations établis par la Direction pour l'élaboration des comptes clos au 31 décembre 2022. Ce contexte n'a pas eu d'impact significatif sur l'activité de la société et les comptes de l'exercice 2022.

## EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Néant



## NOTE 3 - NOTES SUR LE BILAN

### 3.1 Actifs immobilisés

#### 3.1.1 - Actifs immobilisés incorporels

Un actif incorporel est un élément non monétaire sans substance physique qui doit à la fois être identifiable et contrôlé par l'entreprise du fait d'évènements passés et porteurs d'avantages économiques futurs. Il est identifiable s'il est séparable de l'entité acquise ou s'il résulte de droits légaux ou contractuels.

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition, frais compris. Elles sont amorties selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité prévue.

Les immobilisations incorporelles comprennent principalement au 31/12/22 :

Immobilisation incorporelles	valeur brute	valeur nette	durée amort
frais établissement	255 546	0	1 an
logiciels, licences et développ. informatiques	9 388 375	4 748 634	3 à 5 ans
usufruits (1)	19 769 013	17 693 882	durée usufruit
autres immob. incorporelles	619 564	0	3 à 5 ans
immobilisations incorporelles en cours	701 242	701 242	
<b>TOTAL</b>	<b>30 733 740</b>	<b>23 143 759</b>	

(1) Les usufruits portent sur :

- 6 logements d'une opération en comportant 12 situés à Rueil Malmaison, livrés en 2015.
- 35 maisons situés à Saint Cyr, livrés en 2018.
- 19 logements situés à Versailles, livrés en 2020.
- 31 logements situés à Neuilly sur seine, livrés en 2021.
- 31 logements situés à Rueil-Malmaison, livrés en 2021.
- 23 logements situés à Montreuil, livrés en 2022.

#### 3.1.2 - Actifs immobilisés - Baux à construction et baux emphytéotiques

Un bail à construction est un contrat par lequel le propriétaire cède l'usage du terrain à un preneur qui s'engage en contrepartie à édifier des constructions sur le terrain du bailleur et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail.

Durant la durée du bail in'li dispose d'un droit réel, librement cessible. A l'expiration du bail, la propriété des constructions revient au bailleur.

Les immeubles sur sol d'autrui sont ventilés par composant selon les mêmes règles que les immeubles en pleine propriété, à l'exception de la structure qui est amortie selon la durée du bail à construction.

Les baux immobilisés sont les suivants :

communes	nb de logt	date de début	date de fin	durée	durée résiduelle
Pantin	68	01/09/1988	31/08/2058	70 ans	36 ans
Boulogne Billancourt	38	29/06/1987	28/06/2039	52 ans	17 ans
Egly	178	08/07/1966	01/07/2036	70 ans	14 ans
Saint Denis	100	28/10/1959	27/10/2057	99 ans	35 ans
Sceaux	33	25/01/1984	24/01/2049	65 ans	26 ans
Ablon sur Seine	18	12/11/1987	11/11/2057	70 ans	35 ans
Neuilly sur Seine	35	26/04/2013	25/04/2048	35 ans	26 ans
Levallois-Perret	24	13/12/1985	12/12/2025	40 ans	3 ans
Sceaux	bureaux	25/01/1984	24/01/2049	65 ans	26 ans

#### 3.1.3 - Actifs immobilisés - immeubles de rapport

Les immeubles de rapport se définissent comme des biens immobiliers détenus pour en retirer des loyers.

Les terrains sont évalués à leur coût d'achat majoré de leurs frais d'acquisition. Pour les VEFA, la valeur du terrain est déterminée sur la base d'une grille de prix selon la commune.

Les constructions sont évaluées à leur prix de revient majoré des frais de notaire et d'enregistrement ou à leur valeur d'apport. Elles sont ventilées par composants. La ventilation utilisée correspond aux recommandations et aux travaux du CSTB sur les ESH.

Les travaux de réhabilitation et de renouvellements des composants entraînent la sortie comptable des composants initialement immobilisés.

### Amortissements des constructions :

Pour les constructions neuves, les dépenses sont ventilées selon les coûts réels lorsqu'ils peuvent être déterminés. Dans le cas contraire, notamment pour les VEFA et l'acquisition de patrimoine ancien, les coûts sont répartis sur la base de la table CSTB ci-après.

<i>Composants</i>	<i>Durée Amortissement</i>	<i>clés de répartition logt collectif</i>	<i>clés de répartition logt individuel</i>
Ascenseur	15 ans	2,80%	
Chauffage collectif	25 ans	3,20%	
Chauffage individuel	15 ans	3,20%	3,20%
Menuiseries extérieures	25 ans	3,30%	5,40%
Etanchéité	15 ans	1,10%	
Ravalement	15 ans	2,10%	2,70%
Electricité	25 ans	5,20%	4,20%
Plomberie	25 ans	4,60%	3,70%
Structure	50 ans	solde	solde

Les travaux de reconstruction et d'amélioration des VRD ainsi que les travaux de résidentialisation et d'aménagement des espaces extérieurs sont immobilisés sous le composant "espaces extérieurs". La durée d'amortissement est de 20 ans.

Les plans d'amortissements des constructions provenant des fusions intervenues au cours des exercices précédents n'ont pas été modifiés. En conséquence, la durée d'amortissement du composant structure est comprise entre 40 et 60 ans. Pour les nouvelles immobilisations, cette durée est de 50 ans.

### **3.1.4 - Valorisations des immeubles de placement**

Le patrimoine immobilier d'in'li fait l'objet d'une évaluation par des experts immobiliers indépendants une fois par an.

Les missions d'expertises immobilières ont été confiées à Crédit Foncier Expertise.

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

Le patrimoine a été évalué à la date du 31/12/2022 en fonction de 3 hypothèses. Selon les hypothèses, la valorisation hors droits est :

	<b>2022.12</b>	<b>2021.12</b>	<b>2022.12 à périmètre constant</b>
Hypothèse 1 = "vente en bloc", en poursuite d'usage compte tenu de l'état d'occupation	<b>7 879 M€</b>	7 927 M€	7 545 M€
Hypothèse 2 = "vente par lot", en poursuite d'usage compte tenu de l'état d'occupation	<b>9 106 M€</b>	8 859 M€	8 724 M€
Hypothèse 3 = "vente par lot", supposé loué à la valeur locative de marché	<b>10 972 M€</b>	10 216 M€	10 520 M€

### **3.1.5 - Provision pour dépréciations des immeubles de placement**

In'li procède à des tests de dépréciation en comparant la valeur nette comptable des immeubles de chaque opération aux expertises réalisées par Crédit Foncier Expertise.

Lorsque pour une opération, il existe un écart défavorable entre la valeur d'expertise (hors droits) et la valeur nette comptable (après prise en compte des subventions d'investissement) présentant un caractère à la fois significatif et durable une dépréciation est comptabilisée à hauteur de la différence entre la valeur d'expertise et la valeur nette comptable, nette des subventions d'investissement.

### **3.1.6 - Autres immobilisations corporelles**

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

<i>Autres immobilisations corporelles</i>	<i>durée amort</i>
Installations techniques	10 et 20 ans
Matériel et outillage	5 ans
Agencements et aménagements	10 ans
Matériel de transport	5 ans
Matériel de bureau et informatique	5 ans
Mobilier de bureau	5 ans

Les plans d'amortissements des sociétés absorbées étant maintenus, ces durées peuvent être dans certains cas différentes.

### 3.1.7 - Tableau de variation des immobilisations incorporelles et corporelles

(en euros)	2021.12	Acquisitions et dotations	Cessions et reprises	Reclassements	2022.12
Immobilisations incorporelles brutes	23 683 258			6 349 242	30 032 499
Terrains	802 252 243	237 200	-1 251 252	80 913 888	882 152 078
Constructions locatives	2 853 165 738	948 798	-15 736 563	288 565 647	3 126 943 621
Travaux d'amélioration	104 274 670		-144 164		104 130 505
Baux à construction	32 423 426		-105 263	478 702	32 796 865
Immobilisations corporelles divers (1)	35 528 592	3 191	-32 344		35 499 439
<i>Immobilisation en cours</i>					
Immobilisations incorporelles en cours	2 773 179	1 759 834		-3 831 771	701 242
Immobilisations corporelles en cours	852 309 434	621 110 020	-37 497 029	-393 200 162	1 042 722 264
Avances et acpt sur immobilisations					
<b>TOTAL IMMO VALEURS BRUTES</b>	<b>4 706 410 540</b>	<b>624 059 043</b>	<b>-54 766 615</b>	<b>-20 724 454</b>	<b>5 254 978 512</b>
Amt/prov. immobilisations incorp.	-6 089 580	-1 500 401			-7 589 982
Amt/prov. constructions locatives	-953 560 405	-86 565 656	11 623 679		-1 028 502 381
Amt/prov. travaux d'amélioration	-100 130 774	-289 539	143 216		-100 277 096
Amt/prov. Baux à construction	-12 824 365	-987 210	96 376		-13 715 199
Amt/prov. immobilisations corporelles divers	-26 865 969	-1 683 444	17 981		-28 531 432
Amt/prov. immobilisations corporelles en cours					
<b>TOTAL AMORTISSEMENTS ET PROV</b>	<b>-1 099 471 093</b>	<b>-91 026 250</b>	<b>11 881 252</b>	<b>0</b>	<b>-1 178 616 090</b>
<b>IMMOBILISATIONS NETTES</b>	<b>3 606 939 447</b>	<b>533 032 793</b>	<b>-42 885 363</b>	<b>-20 724 454</b>	<b>4 076 362 422</b>

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

la variation des immobilisations brutes s'élève à 548 568 K€ . Elle provient principalement de l'augmentation des immobilisations en cours de construction (621 100 K€), des constructions locatives et des terrains (1 186 K€) suite aux acquisitions réalisées au cours de l'exercice.

Les sorties d'immobilisations (54 767 K€) correspondent aux cessions de logements mentionnées au point 2.4 des notes annexes et aux remplacements de composants.

### 3.2 - Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont évaluées à leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport. En cas de besoin une provision pour dépréciation est comptabilisée.

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

(en euros)	2021.12	Augmentation	Diminution	Reclassement	2022.12
<b>Immobilisations financières nettes</b>	<b>306 260 471</b>	<b>12 280 497</b>	<b>-169 677</b>	<b>0</b>	<b>318 371 292</b>
<b>Valeurs brutes</b>	<b>306 260 471</b>	<b>12 280 497</b>	<b>-169 677</b>	<b>0</b>	<b>318 371 292</b>
Titres de participation (1)	301 625 811	11 496 281	0	0	313 122 092
Autres créances et prêts rattachés à des particip. (2)	74 470	0	0	0	74 470
Autres titres immobilisés (3)	25 109	50 000	0	0	75 108
Autres Immo financières brutes (4)	4 535 082	734 216	-169 677	0	5 099 622
<b>Dépréciations</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
sur titres de participation	0	0	0	0	0
sur autres Immo financières brutes	0	0	0	0	0

(1) l'augmentation des titres de participation correspond principalement aux augmentations de capital d'APEC Développement (7 687 K€) et de Résid'access (3 794 K€) suite à l'apport par in'li d'une opération immobilière située au Blanc Mesnil.

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

(3) L'augmentation des titres immobilisés correspond à la participation au capital de la SCIC plateau urbain en 2022.

(4) Ce poste enregistre notamment les fonds de roulement versés aux syndicats (2 799 K€) et le dépôt de garantie pour les locaux de la tour Ariane (1 264 K€).

### 3.3 Stocks et en-cours

Les immeubles relatifs à des opérations de promotion immobilière et les terrains sont inscrits en stocks pour leur coût d'acquisition ou leur coût de revient. Si un indice de perte de valeur apparaît par rapport à la valeur de revente future, une dépréciation est comptabilisée sur la base de la différence entre ces deux montants.

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

Les stocks de terrains correspondent à :

- plusieurs parcelles à Chatou représentant un total de 12 759 m<sup>2</sup> et valorisées à 483 619 €. En 2022, 991 m<sup>2</sup> ont été cédés à la commune de Chatou pour 342 858 € HT.

- une parcelle à Cannes valorisée à 350 €.

- plusieurs parcelles à Domont représentant un total de 868 720 m<sup>2</sup> d'une valeur brute de 11 753 790 € et des parcelles à Moisselles pour 27 241 m<sup>2</sup> d'une valeur brute de 382 048 €. Elles sont provisionnées respectivement à hauteur de 10 631 295 € et 356 231 €.

Suite à la dernière expertise foncière des terrains de Domont, une provision pour dépréciation complémentaire de 3 870 290 € a été enregistrée.

Six opérations de promotion sont en cours pour un total de 4 713 960 €. Il n'y a pas eu de nouvelles opérations lancées en 2022.

(en euros)	2021.12	Augmentation	Diminution	Reclassements	2022.12
<b>Stocks</b>	<b>8 416 706</b>	<b>-1 730 005</b>	<b>-217 287</b>	<b>-123 173</b>	<b>6 346 241</b>
Stocks terrains	12 823 929	14 339	-217 287	0	12 620 981
Dépréciation des stocks terrains	-7 118 247	-3 870 453	0	0	-10 988 700
Stocks promotion	2 711 024	2 126 109	0	-123 173	4 713 960
Dépréciation des autres stocks	0	0	0	0	0

### 3.4 Créances clients locataires et autres

Les créances sont comptabilisées pour leur valeur nominale.

Les créances clients locataires comprennent :

- les loyers et les charges locatives non réglés au 31/12/2022 (56 230 K€)

- Les régularisations de charges locatives non encore facturées correspondant à la différence entre les acomptes de charges appelés et les dépenses comptabilisées (13 484 K€).

Les autres créances clients comprennent principalement :

- Les soldes à recevoir sur les ventes en VEFA de trois opérations de promotion en cours de construction situées à Montreuil, Villeparisis et Le Pecq pour un total de 3 706 K€. Les échéances sont réglées au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

- Les honoraires dus par Foncière CRONOS et Apec Développement dans le cadre des contrats d'assistance à maîtrise d'ouvrage (1 597 K€).

- Les refacturations à in'li PM des salaires des gardiens intervenants sur le patrimoine CRONOS et APEC (3 060 K€).

(en euros)	2022.12	2021.12	Variation
<b>Créances clients nettes</b>	<b>53 027 247</b>	<b>53 468 470</b>	<b>-441 222</b>
Créances clients locataires présents	28 739 578	27 378 154	1 361 424
Créances clients locataires partis	27 469 028	26 438 055	1 030 973
Créances clients locataires gestion déléguée	22 228	28 737	-6 509
Charges locatives à régulariser	13 484 244	18 107 214	-4 622 970
<i>créances clients locataires brutes</i>	<i>69 715 078</i>	<i>71 952 160</i>	<i>-2 237 082</i>
Dépréciation créances clients locataires présents	-4 172 941	-4 283 391	110 450
Dépréciation créances clients locataires partis	-21 653 388	-19 900 825	-1 752 563
<i>Provision sur créances locataires</i>	<i>-25 826 329</i>	<i>-24 184 216</i>	<i>-1 642 113</i>
<b>Créances clients locataires nettes de provisions</b>	<b>43 888 749</b>	<b>47 767 944</b>	<b>-3 879 195</b>
Créances autres clients brutes	9 163 249	5 725 276	3 437 973
Dépréciation créances autres clients	-24 751	-24 751	0
<b>Autres créances clients nettes de provisions</b>	<b>9 138 497</b>	<b>5 700 525</b>	<b>3 437 973</b>

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

Les autres créances ont une échéance inférieure à un an à hauteur de 7 537 095 € et de 1 à 5 ans à hauteur de 1 626 154 €.

### Provision pour dépréciation des créances locataires

La provision pour dépréciation des créances locataires est calculée selon une méthode statistique. Elle s'appuie sur le taux de non recouvrement des créances détenues sur les locataires débiteurs ayant quitté leur logement d'une part et ceux occupant leur logement d'autre part.

Pour les locataires ayant quitté leur logement, le taux de non recouvrement a été analysé sur une période de 6 ans suivant le départ des locataires concernés. Au 31 décembre 2022, le taux moyen de non recouvrement ressort à 78,80 % (75,00 % au 31 décembre 2021). Il a été calculé à partir des impayés constatés à fin 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 et 2016.

Pour les locataires occupant leur logement, le pourcentage de locataires pour lesquels des impayés ont été constatés lorsqu'ils occupaient leur logement et qui sont partis sans avoir réglé leur dette a été déterminé. Ce pourcentage correspond au rapport entre le montant total des impayés à la date du départ des locataires et le montant moyen des impayés des locataires présents. Il est calculé à partir des impayés 2017 à 2022 et il s'élève à 41,10% au 31 décembre 2022 contre 42,3% en 2021.

Le taux ainsi obtenu a été multiplié par le taux de non recouvrement des créances des locataires partis pour donner le taux de couverture sur les impayés des locataires présents. Ce taux ressort à 32,39 % au 31 décembre 2022 (31,73% au 31 décembre 2021).

Le montant de la provision pour dépréciation des créances locataires personnes physiques s'élève à 24 828 338 €.

Les créances locataires sur les personnes morales font l'objet d'une provision spécifique calculée en fonction de leur situation individuelle. La provision au 31 décembre 2022 à ce titre s'élève à 997 991 €. Ce qui porte le total de la provision sur les créances locataires à 25 826 329 €.

### 3.5 Autres créances

(en euros)	2022.12	2021.12	Variation
<b>Autres créances nettes</b>	<b>124 894 529</b>	<b>83 900 926</b>	<b>40 993 603</b>
Subventions à recevoir (1)	922 068	84 318	837 750
Créances sur cessions d'actifs	2 379 682	2 456 582	-76 900
Appels de fonds syndic & copropriétés gérées	4 025 500	5 963 711	-1 938 211
Groupe et Associés (2)	96 662 201	62 039 306	34 622 895
Créances sociales et fiscales (3)	11 140 379	1 366 267	9 774 112
Autres créances brutes (4)	9 764 700	11 990 742	-2 226 042
Provisions pour dépréciation	0	0	0

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

(2) Les créances en tant qu'associé ou auprès des sociétés du groupe comprennent principalement des avances à Apec résidence (3 431 K€), Apec Développement (10 722 K€), in'li Sud Ouest (8 615 K€), Résid'access (2 600 K€), in'li PM (500 K€) et in'li Participations (69 212 K€).

(3) comprend principalement une créance d'IS.

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

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

### 3.6 Disponibilités (y compris les valeurs mobilières de placement)

Les valeurs de placement figurent au bilan pour leur prix d'acquisition. Elles font l'objet d'une dépréciation lorsque leur valeur de réalisation est inférieure à leur valeur nette comptable.

Les découverts bancaires sont classés au passif du bilan dans le poste "emprunts et dettes auprès des établissements de crédit".

(en euros)	2022.12	2021.12	Variation
<b>Disponibilités</b>	<b>409 517 178</b>	<b>497 150 987</b>	<b>-87 633 809</b>
Placements	120 839 678	234 815 063	-113 975 385
Solde des comptes bancaires et caisses	288 677 500	262 335 924	26 341 576
Découverts bancaires (au passif du bilan)	0	-8 692	8 692
Trésorerie nette des découverts bancaires	409 517 178	497 142 295	-87 625 117
Provision pour dépréciation des placements	-342 056	-103 276	-238 780

### 3.7 Charges constatées d'avance

(en euros)	2022.12	2021.12	Variation	échéance à - d'1 an	échéance de 1 à 5 ans	échéance à + de 5 ans
<b>Charges constatées d'avance</b>	<b>3 712 404</b>	<b>3 468 560</b>	<b>243 844</b>	<b>1 824 193</b>	<b>230 844</b>	<b>1 657 367</b>

Les charges constatées d'avance comprennent principalement le loyer payé d'avance au titre du bail à construction de l'opération de Neuilly sur Seine prenant fin en 2048 (1 965 K€) et le loyer du 1er trimestre 2023 de la tour Ariane (1 180 K€).

### 3.8 Charges à répartir sur plusieurs exercices

(en euros)	2022.12	2021.12	Variation
<b>Frais d'émission des emprunts</b>	<b>3 570 005</b>	<b>0</b>	<b>3 570 005</b>

Correspond aux primes de couverture de l'emprunt de 190 M€ auprès de HSBC et du contrat de crédit de 154 M€ auprès de la BEI.

### 3.9 Prime d'émission des emprunts

(en euros)	2022.12	2021.12	Variation
<b>Prime d'émission des emprunts</b>	<b>1 007 500</b>	<b>1 162 500</b>	<b>-155 000</b>

Il s'agit de la prime d'émission d'un montant total de 1 550 K€ sur l'emprunt obligataire de 500 000 K€. Cette prime est amortie sur la durée de l'emprunt soit 10 ans (du 2/7/2019 au 2/7/2029). La dotation comptabilisée en 2022 s'élève à 155 K€.

### 3.10 Capitaux propres

Au 31 décembre 2022, le capital social se compose de 566 070 726 actions d'une valeur nominale de 1,50 € chacune.

(en euros)	2021.12	Augmentation de capital	Affectation du résultat de l'exercice N-1	Résultat de l'exercice N	Autres mouvements	2022.12
<b>Capitaux propres</b>	<b>2 509 566 105</b>	<b>49 975 608</b>	<b>0</b>	<b>49 856 548</b>	<b>-2 150 451</b>	<b>2 591 265 200</b>
Capital	799 130 481	49 975 608				849 106 089
Primes liées au capital	572 934 434					572 934 434
Réserves	501 713 004		5 031 887			506 744 891
Report à nouveau	76 525 106		502 466 270			578 991 376
Résultat de l'exercice	523 480 767		-523 480 767	49 856 548		49 856 548
Subventions d'investissement	35 668 879				-2 155 621	33 513 257
Provisions réglementées	113 434				5 170	118 603
Distribution de dividendes			15 982 610			

L'augmentation de capital de 49 975 608 € a été souscrite par Action Logement Immobilier en numéraire.

#### Subventions

Les subventions servant à financer des immobilisations amortissables font l'objet d'une reprise au compte de résultat. Cette reprise est calculée linéairement sur la durée de vie de l'immobilisation amortissable à laquelle elle est affectée.

### 3.11 Provisions pour risques et charges

#### Engagements de retraite

Les engagements de retraite envers les salariés sont principalement couverts par un fonds de retraite dans le cadre d'une gestion externe à prestations définies. Le montant éventuellement non couvert fait l'objet d'une provision pour charges.

Le montant des engagements de retraite est calculé en tenant compte de différents critères revus chaque année, dont le taux de turn-over (adm = 4,13% , PIME = 3,03%, PIMG = 1,17%), le taux de progression du salarié (adm = 2,97% , PIME = 2,32%, PIMG = 2,36%), le taux d'actualisation (3,68%), le taux de charges sociales (adm = 65,32%, PIME = 58,67%, PIMG = 58,08%).

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

Au 31/12/2022, les engagements de retraite vis-à-vis des salariés s'élèvent à 8 359 395 €. Une reprise de provision de 1 857 093 € a été comptabilisée ramenant la provision à 1 237 710 € correspondant au montant non couvert par le contrat d'indemnités de fin de carrière.

Un nouvel accord collectif relatif au statut du personnel a été signé en octobre 2018. Celui-ci a modifié le calcul de l'indemnité de départ en retraite. En conséquence, "un groupe fermé" a été constitué pour les collaborateurs qui répondent à certains critères d'âge et d'ancienneté.

#### Médailles du travail

Au 31/12/2022, les engagements pour médailles du travail provisionnés s'élèvent à 767 234 €. Une reprise de provision de 107 095 € a été comptabilisée à ce titre.

(en euros)	2021.12	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	2022.12	dont reprises utilisées
<b>Provisions pour risques et charges</b>	<b>17 570 639</b>	<b>661 300</b>	<b>-4 960 025</b>	<b>13 271 914</b>	<b>-1 925 781</b>
Prov pour IFC, retraites et médailles du trav (1)	3 969 132	0	-1 964 188	2 004 944	-566 899
Provisions pour impôts sur immo (fusions) (2)	10 738 061	0	-1 489 376	9 248 685	-36 790
Provisions pour charges ANRU (3)	723 000	0	-723 000	0	-723 000
Autres provisions pour risques & charges (4)	2 140 446	661 300	-783 461	2 018 285	-599 092

(1) Les indemnités de fin de carrière sont en baisse de 1 857 K€ notamment en raison de l'évolution des taux des hypothèses retenues pour le calcul. Le montant versé sur un fonds d'épargne-retraite externalisé s'élève à 7 121 K€.

(2) les provisions pour impôts diminuent de 1 489 K€ principalement en raison de la baisse du taux d'IS.

(3) Suite aux versements par l'ANRU du solde des subventions des opérations d'Epinau sur Seine et de Saint Denis, les provisions ont été reprises.

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

### 3.12 Dettes financières

Les coûts des emprunts directement attribuables à l'acquisition ou à la construction des actifs éligibles sont intégrés au coût des actifs correspondants.

(en euros)	2021.12	Souscriptions	Rembour-sements	2022.12
<b>Dettes financières</b>	<b>1 851 920 919</b>	<b>451 775 097</b>	<b>-76 730 798</b>	<b>2 226 965 216</b>
Emission Obligataire	599 000 000			599 000 000
Emprunts PEEC	217 078 470	1 605 000	-13 365 838	205 317 632
Emprunts CFF	75 093 931		-3 845 074	71 248 857
Emprunts CDC	67 330 716	4 509 303	-1 467 405	70 372 614
Emprunts Crédit Agricole	282 787 184	1 874 126	-12 202 092	272 459 218
Emprunts Caisse d'Epargne	237 355 651		-13 434 483	223 921 167
Emprunts Société Générale	21 965 289		-1 849 125	20 116 163
Emprunts BEI	0	238 160 000		238 160 000
Emprunt hypothécaire	0	190 000 000		190 000 000
Autres emprunts	309 797 829		-16 285 520	293 512 309
Intérêts courus non échus	10 792 694	11 459 804	-10 792 695	11 459 804
Concours bancaires	8 692		-8 692	0
<i>Emprunts et dettes auprès des établ crédit</i>	<i>1 821 210 456</i>	<i>447 608 233</i>	<i>-73 250 924</i>	<i>2 195 567 764</i>
Dépôts de garantie	25 149 279	4 166 864	-3 074 587	26 241 556
Autres dettes financières	5 561 183		-405 287	5 155 896
<i>Dettes financières diverses</i>	<i>30 710 463</i>	<i>4 166 864</i>	<i>-3 479 874</i>	<i>31 397 452</i>

Les souscriptions d'emprunts s'élèvent à 436 148 K€ afin de financer les opérations neuves. Elles comprennent principalement :

- Deux financements représentant 238 160 K€, mobilisés sur une ligne de crédit de 310 000 K€ contractée auprès de la BEI.
- Un emprunt hypothécaire d'une durée de 6 ans et d'un montant de 190 000 K€ auprès de HSBC.

Par ailleurs, deux lignes de crédits revolving pour un total de 210 000 K€ viennent s'ajouter au crédit syndiqué de 600 M€ signé en 2018 auprès d'un pool de banques françaises et internationales.

Les remboursements d'emprunts et autres dettes s'élèvent à 62 855 K€.

Dettes financières par échéance	(en euros)	Clôture 2022	Moins de 1 an	Entre 1 et 5 ans	Plus de 5 ans
<b>Total Dettes financières</b>		<b>2 226 965 216</b>	<b>72 238 366</b>	<b>248 716 727</b>	<b>1 906 010 122</b>
Emprunts PEEC		205 317 632	13 392 258	52 964 564	138 960 810
Emprunts CFF		71 248 857	3 559 466	12 883 808	54 805 584
Emprunts CDC		70 372 614	1 348 628	5 605 901	63 418 085
Emprunts Crédit Agricole		272 459 218	12 363 380	47 357 334	212 738 505
Emprunts Caisse d'Epargne		223 921 167	13 438 646	56 030 797	154 451 724
Emprunts Société Générale		20 116 163	1 582 488	4 355 026	14 178 649
Emission Obligataire		599 000 000			599 000 000
Emprunts BEI		238 160 000		6 412 190	231 747 810
Emprunt hypothécaire		190 000 000			190 000 000
Autres emprunts		293 512 309	14 671 301	61 474 454	217 366 553
Intérêts courus sur emprunts & dettes LT		11 459 804	11 459 804		
Comptes créditeurs de banque					
<i>Emprunts et dettes auprès des états crédi</i>		<i>2 195 567 764</i>	<i>71 815 971</i>	<i>247 084 074</i>	<i>1 876 667 719</i>
Dépôts de garantie		26 241 556			26 241 556
Autres dettes financières		5 155 896	422 395	1 632 653	3 100 848
<i>Dettes financières diverses</i>		<i>31 397 452</i>	<i>422 395</i>	<i>1 632 653</i>	<i>29 342 404</i>

Type de taux	encours	%
Fixe	1 200 113 562	54,8%
Indexé	989 150 295	45,2%

Au 31 décembre 2022, la dette d'in'li possédait une durée de 8 ans et 10 mois. In'li n'a pas d'échéances significatives au cours des 5 prochaines années, dans la mesure où 64% de l'encours de dette est amortissable. La prochaine échéance significative sera en 2028 avec le remboursement de 190 M€ du prêt HSBC signé cette année.

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

- 62% de la dette est positionnée sur taux fixe (dont encours couvert par des swaps fixants).
- 23% est indexée sur le Livret A. Bien qu'il s'agisse d'un taux variable, celui-ci demeure régulé par l'Etat Français et n'est donc pas soumis directement aux évolutions de marché.
- 15% de la dette est indexée sur taux variable monétaire (Euribor, Eonia), dont 13% couverts par des caps (option de taux plafond) et des collars (stratégie de corridor de taux).

Par conséquent, uniquement 2% de la dette d'in'li est à taux variable et exposée directement à une hausse des taux d'intérêts de marché.

### 3.13 Dettes court terme

(en euros)	2022.12	2021.12	Variation
<b>Fournisseurs et comptes rattachés</b>	<b>55 900 424</b>	<b>49 828 015</b>	<b>6 072 409</b>
Fournisseurs et comptes rattachés	29 852 280	23 167 420	6 684 860
Fournisseurs d'immobilisations	26 048 144	26 660 595	-612 451
<b>Autres dettes CT</b>	<b>98 102 120</b>	<b>121 678 743</b>	<b>-23 576 623</b>
Locataires et régularisation de charges créditeurs (1)	23 916 283	25 102 895	-1 186 612
<i>Locataires créditeurs</i>	<i>2 320 741</i>	<i>1 979 532</i>	
<i>Locataires charges à régulariser</i>	<i>21 595 542</i>	<i>23 123 363</i>	
Dettes sociales	12 282 622	19 617 031	-7 334 409
<i>provision congés payés et épargne temps</i>	<i>7 473 569</i>	<i>7 075 859</i>	
<i>provision participation des salariés + charges</i>	<i>9 396 530</i>	<i>9 396 530</i>	
<i>provision intéressement + charges</i>	<i>1 436 366</i>	<i>1 436 366</i>	
<i>autres dettes sociales</i>	<i>3 372 687</i>	<i>3 144 642</i>	
Dettes fiscales	10 162 401	23 123 519	-12 961 118
<i>Impôt sur les sociétés</i>	<i>5 988 940</i>	<i>5 988 940</i>	
<i>Taxe sur la valeur ajoutée</i>	<i>6 950 198</i>	<i>8 058 354</i>	
<i>autres dettes fiscales</i>	<i>3 212 203</i>	<i>9 076 225</i>	
Subventions sur opérations ANRU		5 047 379	-5 047 379
Créditeurs divers (2)	51 740 813	48 787 918	2 952 895

(1) Le montant des charges créditrices à régulariser s'élève à 21 595 K€. Ce montant est compensé partiellement par les charges à régulariser débitrices de 13 484 K€ (point 3.4).

(2) Action Logement Immobilier a versé une avance en compte courant de 41 000 K€ (dont 5 000 K€ en 2022). Cette somme pourra être utilisée pour participer à une augmentation de capital d'in'li en 2023. Cette avance est consentie au taux du Livret A - 175 point de base, assorti d'un plancher à 0%.



### 3.14 Produits constatées d'avance

(en euros)	2022.12	2021.12	Variation	échéance à - d'1 an	échéance de 1 à 5 ans	échéance à + de 5 ans
<b>Produits constatées d'avance</b>	<b>10 963 795</b>	<b>10 303 352</b>	<b>660 443</b>	<b>5 026 254</b>	<b>3 503 859</b>	<b>2 433 682</b>
Loyer bail à construction 2011 à 2064 - SEQENS	2 146 368	2 197 472	-51 104	51 104	204 416	1 890 848
contrat VEFA - 22 logements à Montreuil	3 431 115	3 431 115		3 431 115		
contrat VEFA - 10 logements à Villeparisis	1 403 683	1 403 683			1 403 683	
contrat VEFA - 4 logements à Viroflay	422 400	422 400			422 400	
contrat VEFA - 7 logements au pecq	1 088 040		1 088 040	1 088 040		
étalement différentiel de taux sur emission obligataire de 99 M€	2 391 379	2 767 872	-376 493	375 185	1 473 360	542 834
Autres	80 810	80 810		80 810		

Concerne :

- les loyers versés d'avance par SEQENS (2 146 K€) suite à la prolongation en 2010 d'un bail emphytéotique sur un terrain situé à Paris 20è,
- 4 opérations de promotion en cours de construction cédées à des bailleurs.

### 3.15 Engagements hors bilan

Les engagements hors bilan au 31 décembre 2022 s'analysent comme suit :

(en milliers d'euros)	2022.12	2021.12
<b>Engagements donnés</b>		
Emprunts hypothécaires et privilèges	974 642	816 010
Cautions	0	0
Promesses d'achats signées à régulariser	38 978	66 482
Contrats VEFA à régulariser	205 645	825 810
Souscription de titres (1)	24 980	26 675
Versement de prêt (1)	14 354	14 354
Redevances sur bail à construction	12 877	0
<b>TOTAL ENGAGEMENTS DONNES</b>	<b>1 271 476</b>	<b>1 749 331</b>
<b>Engagements reçus</b>		
Cautions bancaires et garanties financières (2)	19 328	15 672
Cautions fournisseurs	20 713	20 475
Emprunts à recevoir	885 121	922 815
Subventions à recevoir (ANRU)	0	4 687
Engagements constructeurs sur VEFA à régulariser	205 645	825 810
Promesses de ventes signées à régulariser	64 457	3 444
droits utilisation terrains sur bail à construction	12 877	0
<b>TOTAL ENGAGEMENTS RECUS</b>	<b>1 208 141</b>	<b>1 792 903</b>

(1) Engagement pris dans le cadre de la souscription au fond de portage foncier Terrae Optimae pour la transformation de bureaux en logements

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

### 3.16 Détail des Charges à payer et des produits à recevoir

(en milliers d'euros)	2022.12	2021.12
<b>DETAIL DES CHARGES A PAYER</b>		
Emprunts et dettes financières	11 460	10 793
Avances et acomptes	21 595	23 073
Dettes sur Immobilisations	11 158	8 890
Dettes Fournisseurs et comptes rattachés	19 897	15 636
Dettes Fiscales et sociales	11 863	20 230
Autres dettes	2 410	2 875
<b>TOTAL DES CHARGES A PAYER</b>	<b>78 383</b>	<b>81 497</b>
<b>DETAIL DES PRODUITS A RECEVOIR</b>		
Clients et comptes rattachés	14 155	18 368
Autres créances	7 604	5 127
Subventions à recevoir	977	113
Valeurs mobilières de placement	293	223
<b>TOTAL DES PRODUITS A RECEVOIR</b>	<b>23 029</b>	<b>23 831</b>

## NOTE 4 - NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

### 4.1 Formation du résultat

(en euros)	2022.12	2021.12	Variation
Résultat d'exploitation	92 064 109	766 495 213	-674 431 104
Résultat financier	-29 032 180	-26 000 252	-3 031 928
Résultat exceptionnel	204 761	-1 336 158	1 540 919
Participation des salariés	0	-7 152 643	7 152 643
Impôts sur les bénéfices	-13 380 142	-208 525 393	195 145 251
<b>Résultat Net</b>	<b>49 856 548</b>	<b>523 480 767</b>	<b>-473 624 219</b>

### 4.2 Chiffre d'affaires

(en euros)	2022.12	2021.12	Variation
<b>Chiffre d'affaire &amp; récupération de charges</b>	<b>371 051 995</b>	<b>355 312 860</b>	<b>15 739 135</b>
Loyers d'habitations	274 038 688	260 648 292	13 390 396
Loyers des parkings	13 902 522	13 187 206	715 316
Loyers commerciaux et de bureaux	5 570 515	4 465 446	1 105 069
Redevances foyers	1 313 024	800 700	512 324
Opérations de promotion	0	0	0
Honoraires	3 215 023	5 891 400	-2 676 377
Autres	4 629 435	3 963 441	665 994
Récupération de charges locatives	68 382 788	66 356 376	2 026 412

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

Ces honoraires se sont élevés à 3 215 K€ en 2022, soit 3 016 K€ avec Foncière CRONOS et 199 K€ avec APEC Développement.

### 4.3 Dotations aux amort. & prov. d'exploitation

(en euros)	2022.12	2021.12	Variation
<b>Dotations aux amort. &amp; prov.</b>	<b>96 061 631</b>	<b>83 957 916</b>	<b>12 103 715</b>
Dotations aux amortissements sur immobilisations	88 980 076	82 908 305	6 071 771
Dotations pour dépréciations d'immobilisations	783 078	156 169	626 909
Dotations pour dépréciations créances locataires	1 766 724	476 233	1 290 491
Dotations aux provisions/actif circulant	0	0	0
Dotations aux provisions autres (1)	4 531 753	417 209	4 114 544

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

- provision pour dépréciation des stocks de terrains à Domont : 3 870 K€
- provision pour divers litiges : 662 K€

#### 4.4 Reprises sur amort. & prov. d'exploitation

(en euros)	2022.12	2021.12	Variation
<b>Reprises sur amort. &amp; prov.</b>	<b>3 892 152</b>	<b>12 815 892</b>	<b>-8 923 741</b>
Repr prov pour dépréciation créances locataires	124 610	0	124 610
Reprises provisions indemn départ retraite	1 857 093	2 049 517	-192 424
Reprises provisions dépréciation des immobilisations	176 013	0	176 013
Reprises provisions pour impôts	1 489 376	10 217 564	-8 728 188
Reprises provisions autres (1)	245 059	548 811	-303 752
Transfert de charges	0	0	0

(1) il s'agit notamment de

- reprise de provision pour médailles du travail : 107 K€
- diverses provisions pour litiges.

#### 4.5 Autres produits et autres charges d'exploitation

(en euros)	2022.12	2021.12	Variation
<b>Autres produits d'exploitation</b>	<b>122 765 853</b>	<b>1 831 566 419</b>	<b>-1 708 800 566</b>
Produits de cession des immeubles de placement (1)	112 581 571	1 363 718 515	-1 251 136 944
Produits de cession des titres de participation (2)	0	456 256 649	-456 256 649
Regularisations sur charges locatives récupérées	4 097 017	5 284 403	-1 187 386
Autres produits	6 087 265	6 306 852	-219 587

	2022.12	2021.12	Variation
<b>Autres charges d'exploitation</b>	<b>60 161 308</b>	<b>1 111 191 843</b>	<b>-1 051 030 537</b>
Valeur nette comptable des immeubles de placement cédés (1)	42 090 048	620 613 767	-578 523 719
Valeur nette comptable des titres de participation cédés (2)	0	475 161 853	-475 161 853
Regularisations sur charges locatives récupérées	12 848 326	9 036 277	3 812 049
Créances locataires irrécouvrables (3)	2 198 813	4 968 120	-2 769 307
Autres charges	3 024 120	1 411 827	1 612 293

(1) comme indiqué en point 2.4, les cessions d'immeubles de placement sont enregistrées en résultat courant. En 2022, la plus value dégagée par ces cessions s'élève à 70 491 K€.

(1) et (2) Pour mémoire en 2021, les cessions d'immeubles de placement et les opérations sur les titres de participation enregistraient la cession des groupes immobiliers à Foncière CRONOS, l'apport des titres Foncière CRONOS à CRONOS et la cession de 75% des titres CRONOS à SATURNE HABITAT.

(3) Les créances irrécouvrables sur les locataires sont en baisse par rapport à 2021 (-2 769 K€) en raison de l'apurement des dossiers réalisés l'année dernière au vu de l'avancement des procédures de recouvrement.

#### 4.6 Résultat financier

(en euros)	2022.12	2021.12	Variation
<b>Résultat financier</b>	<b>-29 032 180</b>	<b>-26 000 252</b>	<b>-3 031 928</b>
Charges d'intérêts sur op. locatives	-31 177 547	-29 068 939	-2 108 608
Pertes liées à des participations	-14 515	0	-14 515
Autres charges financières	-1 499 942	-710 927	-789 015
Charges sur cession de VMP	0	0	0
Dotations / reprises de provisions	-393 779	-192 255	-201 524
Revenus titres et qp de résultat (1)	913 085	867 659	45 426
Autres produits placement de la trésorerie	3 140 519	3 104 210	36 309
Produits sur cession de VMP	0	0	0

(1) Correspond principalement à la distribution des résultats d'APEC Résidence (460 K€), d'in'li AURA (240 K€) et d'in'li Grand Est (183 K€).

## 4.7 Résultat exceptionnel

(en euros)	2022.12	2021.12	Variation
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>204 761</b>	<b>-1 336 158</b>	<b>1 540 919</b>
Résultat des sorties d'actifs Immo (1)	-971 327	-2 043 749	1 072 422
Résultat des sorties de titres	0	-1 559	1 559
Charges de sinistres	-857 882	-800 446	-57 436
Dotations / reprises de provisions	-13 262	-17 274	4 012
Autres charges exceptionnelles (2)	-2 170 668	-2 059 291	-111 377
Produits exceptionnels sinistres	418 076	957 515	-539 439
Reprises de subventions	2 836 907	2 531 757	305 150
Autres produits exceptionnels (3)	962 917	96 888	866 029

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

(2) Comprend le débouclage des opérations ANRU à Epinay et Saint Denis (723 K€) couvert par une reprise de provisions.

(3) Comprend principalement des régularisations de charges sociales des années antérieures suite au contrôle URSSAF.

## 4.8 Impôts sur les bénéfices

(en euros)	2022.12	2021.12	Variation
<b>Total IS</b>	<b>13 380 142</b>	<b>208 525 393</b>	<b>-195 145 251</b>
IS exigible	13 380 142	208 525 393	-195 145 251

L'impôt sur les sociétés de l'exercice 2022 est intégralement imputable aux éléments courants.

Le montant de l'impôt sur des provisions réintégrées fiscalement en 2022 mais déductibles en 2023 s'élève à 117 933 €.

## NOTE 5 - Autres informations

### 5.1 - Notation financière

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

Depuis janvier 2020, Standard & Poor's Global Ratings a attribué à in'li la note "A" assortie d'une perspective stable. Cette notation fait d'in'li une des foncières européennes les mieux notées par S&P Global Ratings.

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

Ces notes ont été confirmées par Standard & Poor's Global Ratings dans leur publication du 5 décembre 2022.

### 5.2 - Dépenses non déductibles fiscalement

Le montant des dépenses non déductibles fiscalement s'élève à 30 406 € en 2022.

### 5.3 Participation des salariés et intéressement

(en euros)	2022.12	2021.12	Variation
	<b>1 436 366</b>	<b>7 152 643</b>	<b>-5 716 277</b>
Participation	0	7 152 643	-7 152 643
Intéressement	1 436 366	0	1 436 366

L'intéressement de 1 436 366 € comprend le forfait social de 20% et la taxe sur les salaires de 13%.

### 5.4 Effectifs\* au 31 décembre 2022

(en nombre)	2022.12	2021.12	Variation
<b>TOTAL EFFECTIFS</b>	<b>821,8</b>	<b>769,4</b>	<b>52,4</b>
<i>CDI administratifs</i>	<i>472,2</i>	<i>441,4</i>	<i>30,8</i>
<i>CDI gardiens et employés d'immeubles</i>	<i>285,7</i>	<i>273,6</i>	<i>12,1</i>
<i>CDD administratifs</i>	<i>21,6</i>	<i>17,6</i>	<i>4,0</i>
<i>CDD gardiens et employés d'immeubles</i>	<i>5,3</i>	<i>9,8</i>	<i>-4,5</i>
<i>Apprentis</i>	<i>37,0</i>	<i>27,0</i>	<i>10,0</i>

\* Effectif Equivalent Temps Plein

Les gardiens et employés d'immeuble refacturés à in'li PM représentent 59,6 ETP au 31/12/22

### 5.5 - Transactions effectuées avec des parties liées

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

### 5.6 - Société en Participation (SEP) - in'li SUPPORTS

Une société en participation est régie par les articles 1871 à 1872-2 du code civil. Elle est caractérisée par l'absence de personnalité morale.

Les membres de la société en participation in'li SUPPORTS sont in'li, in'li Property Management, in'li AURA, in'li Grand-Est, in'li Sud-Ouest, in'li PACA.

Cette société a pour objet la gestion des fonctions supports principalement les ressources humaines, la comptabilité, les services financiers, les services juridiques, les services administratifs, les moyens généraux, les services informatiques, la communication, les services support à la gestion locative et le conseil en stratégie.

La répartition des dépenses internes se fait entre les associés en fonction de plusieurs critères : le nombre de logements gérés au titre de l'exercice considéré, le temps passé, les effectifs, le Chiffre d'affaires.

La SEP est gérée par la société in'li.

Les refacturations à effectuer dans le cadre de la SEP par in'li en 2022 s'élèvent à 5 165 090 €.

### 5.7 - Honoraires des commissaires aux comptes

Le montant total des honoraires des commissaires aux comptes figurant au compte de résultat s'élève à 134 K€.

- honoraires audit, commissariat aux comptes = 108 K€
- honoraires services autres que la certification des comptes = 26 K€

## **5.8 - Consolidation**

Les comptes d'in'li sont consolidés au niveau d'Action Logement Immobilier.

in'li n'établit pas de comptes consolidés avec les filiales qu'elle contrôle (in'li PM, Resid'access, SAS in'li Participations et Actionnariat in'li Participations) en raison de l'intérêt négligable que représentent ces filiales, tant individuellement que collectivement.

L'absence d'intégration des données des filiales a une faible incidence sur celles d'inli. Ainsi en 2022, les trois filiales représentent dans l'ensemble moins de 2% du total du bilan, de l'endettement, des immobilisations corporelles nettes, du résultat net et du chiffre d'affaires.

## **5.9 - Rémunération des dirigeants**

Dans la mesure où cette information permettrait d'identifier, directement ou indirectement, la situation individuelle de membres des organes de Direction de la société, cette information n'est pas communiquée comme l'autorise l'article 833-17 du Plan Comptable Général.

**NOTE 5.11 - LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS**

En Euro

	CAPITAL	CAPITAUX PROPRES (hors capital)	QUOTE PART DU CAPITAL DETENU EN %	VALEUR COMPTABLE DES TITRES DETENUS		PRETS ET AVANCES CONSENTIS PAR LA SOCIETE NON ENCORE REMBOURSES	MONTANT DES CAUTIONS ET AVALS DONNES	CHIFFRE D'AFFAIRES H.T. DERNIER EXERCICE CLOS	RESULTAT (Bénéfices ou pertes) dernier exercice clos	DIVIDENDES ENCAISSES	DONNEES PROVENANT DE L'EXERCICE CLOS LE :
				BRUTE	NETTE						
<b>FILIALES</b>											
SAS in'li Property Management	225 000	333 582	100,00%	24 621	24 621			9 983 599	128 570		31/12/2022
SA resid'access (ex SAMCEH)	3 800 760	-7 417	100,00%	3 800 784	3 800 784			0	-7 442		31/12/2022
SPPICAV in'li Participations	182 360 760	98 094 792	100,00%	182 360 852	182 360 852			0	210 832	19 616	31/12/2022
<b>PARTICIPATIONS</b>											
SAS TERRAE OPTIMAE 1	16 515 800	1 670 244	37,99%	6 275 000	6 275 000			0,00	1 314 646		31/12/2022
SA in'li Aura	170 027 186	227 826 029	9,69%	48 759 459	48 759 459			55 194 486	37 192 746	240 497	31/12/2022
SA in'li Grand Est	28 814 082	48 867 607	31,81%	34 401 695	34 401 695			15 175 001	3 616 658	183 304	31/12/2022
SAS APEC RESIDENCE	73 770 229	-940 427	25,00%	14 338 160	14 338 160			3 601 220	1 472 660	459 827	31/12/2022
SAS APEC DEVELOPPEMENT	90 775 743	-370 180	25,00%	18 147 823	18 147 823			0	280 489		31/12/2022
SCCV PARIS REILLE	5 000	0	35,00%	1 750	1 750			0	0		31/12/2021
SCI Foncière RésiCOFFIM				14 040	14 040						
SA Actionnariat in'li Participations				1 000	1 000						
<b>AUTRES</b>											
SA d'HLM ERIGERE	119 609 248	339 760 115	1,02%	4 673 482	4 673 482			111 416 858	17 292 468	7 620	31/12/2021
SA d'HLM IMMOBILIERE RHONE-ALPES	62 461 316	507 627 920	0,00%	14	14			117 138 758	27 999 227	4	31/12/2021
SA d'HLM 3F GRAND EST	151 468 540	79 597 787	0,00%	152	152			55 178 980	9 999 789	6	31/12/2021
SEMCODA	81 040 300	580 078 177		152	152			354 174 631	27 828 621		31/12/2021
SEMARELP	19 823 475	26 586 318	0,14%	15 275	15 275			13 281 138	2 335 123	2 211	31/12/2021
SAEM VILLE DE ROMBAS	239 066	1 867 103		9 818	9 818			1 056 803	-1 665		31/12/2020
SCI SAINT-CHARLES	260 392	110 881		15	15			273 722	-51 857		31/12/2018
SCI Montreuil Chavaux	1 000	-29 664		0,15	0,15			0	-4 670		31/12/2018
SCIC Plateau Urbain				50 000	50 000						
SCI pleine propriété				230 350	230 350						
SCI en indivision				92 755	92 755						
<b>TOTAL</b>				<b>313 197 198</b>	<b>313 197 198</b>					<b>913 085</b>	