

**MAZARS**

**in'li**

**Rapport du commissaire aux comptes  
sur les comptes annuels**

Exercice clos le 31/12/2018

## **MAZARS**

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 - SIÈGE SOCIAL : 61, RUE HENRI REGNAULT - 92400 COURBEVOIE

**in'li**

Société anonyme au capital de 613 331 008,5 euros

Siège social : Tour Ariane – 5, place de la Pyramide – La Défense 9 –  
92088 Paris La Défense Cedex

R.C.S : 602 052 359 NANTERRE

**Rapport du commissaire aux comptes  
sur les comptes annuels**

Exercice clos le 31/12/2018

## Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

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

### I - Opinion sur les comptes annuels

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société in'li relatifs à l'exercice clos le 31/12/2018, 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.

### 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 annuels » 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 01/01/2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

### **III - Justification des appréciations**

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 vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

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.

### **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.

#### 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.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du code de commerce.

Nous attestons que la déclaration de performance extra-financière prévue par l'article L.225-102-1 du code de commerce figure 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 annuels et doivent faire l'objet d'un rapport par un organisme tiers indépendant.

#### Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L. 225-37-4 du code de commerce.

#### Autres informations

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

### **V - 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.

### **VI - 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 des 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 ;

IN'LI  
Comptes Annuels  
Exercice clos le  
31/12/2018

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent des opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Courbevoie, le 17 mai 2019

Le commissaire aux comptes

MAZARS

---



Danièle BATUDE

---



Saïd BENHAYOUNE

---



# COMPTES SOCIAUX



Groupe Action Logement

31/12/2018

- Etats financiers  
- Notes annexes

in'li

SOCIETE ANONYME AU CAPITAL DE 613 331 008,50 €  
Tour ariane - 5, place de la Pyramide - La Defense 9 - 92088 Paris La Defense cedex  
602 052 359 - R.C.S. NANTERRE

BILAN AU 31/12/2018

ACTIF

PASSIF

Rubriques	notes	Montant Brut	Amortissements	31/12/2018	31/12/2017	Rubriques	notes	31/12/2018	31/12/2017
Capital souscrit non appelé						Capital			
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>						Primes d'émission, de fusion, d'apport	3.4	613 331 009	479 373 551
Frais d'établissement	3.11	255 546	255 546			Ecart de réévaluation	3.4	573 191 708	552 200 128
Frais de recherche et développement	3.11	2 148 501	1 082 398	1 066 103	233 849	Ecart d'équivalence	3.4	33 007 689	12 314 700
Concessions, brevets et droits similaires	3.11	283 331		283 331	283 331	Réserves statutaires ou contractuelles	3.4	4 582 904	4 582 904
Fonds commerciaux	3.11	9 443 691	2 915 570	6 528 121	463 898	Réserves réglementées	3.4	422 248 939	422 248 939
Autres	3.11	20 932		20 932	12 877	Réserves	3.4	7 000 000	7 000 000
Immobilités incorporelles en cours						Report à nouveau			
Avances et acomptes						<b>RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>	3.4	<b>45 376 127</b>	<b>33 476 284</b>
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>						Subventions d'investissement		46 468 109	49 965 988
Terrains	3.11	713 219 704	2 628 032	710 591 672	625 013 614	Provisions réglementées		92 755	92 755
Constructions	3.11	2 796 694 886	1 001 450 094	1 795 244 791	1 601 659 853	<b>CAPITAUX PROPRES</b>		<b>1 745 299 240</b>	<b>1 561 255 250</b>
Installations techniques, matériel, outillage	3.11	26 399 618	24 308 782	90 837	110 088				
Autres	3.11	15 402 876	5 309 720	10 093 156	6 570 561	Produits des émissions de titres participatifs			
Immobilités corporelles en cours						Avances conditionnées			
Avances et acomptes	3.11	418 079 280	121 145	418 079 280	410 127 557	<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>			
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>						Provisions pour risques	3.5	1 393 277	975 096
Participations par mise en équivalence	3.12	145 525 137		145 525 137	123 172 512	Provisions pour charges	3.5	32 667 193	29 016 711
Autres participations	3.12	1 097 283		1 097 283	1 397 283	<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		<b>34 060 470</b>	<b>29 991 807</b>
Créances rattachées à des participations									
Titres immobilisés de l'actif portefeuille									
Autres titres immobilisés	3.12	26 940		26 940	26 682	<b>DETTES FINANCIERES</b>			
Prests	3.12	15		15		Emprunts obligataires convertibles	3.6	1 632 115 745	1 282 619 708
Autres immobilisations financières	3.12	4 253 912		4 253 912	4 138 535	Autres emprunts obligataires	3.6	34 029 697	33 228 382
						Emprunts et dettes financières divers	3.7	35 551 373	21 360 167
						Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>		<b>4 132 972 797</b>	<b>1 039 950 143</b>	<b>3 093 022 654</b>	<b>2 773 425 697</b>	<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>			
						Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3.7	25 996 092	16 732 821
						Dettes fiscales et sociales	3.7	25 087 433	20 523 554
<b>STOCKS ET EN-COURS</b>						<b>DETTES DIVERSES</b>			
Matières premières, approvisionnements	3.21	12 813 901		5 705 633	5 724 727	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	3.7	25 252 916	9 301 983
En-cours de production de biens	3.21	6 980 505	7 108 268	6 980 505	14 793 207	Autres dettes	3.7	7 964 279	10 014 457
En-cours de production de services						Instrument de trésorerie			
Avances et acomptes versés sur commandes						Produits constatés d'avance	3.7	18 533 586	11 386 217
<b>CREANCES</b>						<b>DETTES</b>		<b>1 804 531 122</b>	<b>1 405 167 289</b>
Créances clients et comptes rattachés	3.22	81 287 667	19 757 069	61 530 599	43 769 240				
Autres	3.23	30 716 897	25 138	30 691 759	15 100 955	<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>3 583 890 833</b>	<b>2 996 414 346</b>
Capital souscrit et appelé, non versé									
<b>VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT</b>									
Actions propres									
Autres titres	3.3	58 623 834		58 623 834	81 625 716				
Instrument de trésorerie									
Disponibilités	3.3	321 514 546		321 514 546	53 138 974				
Charges constatées d'avance									
<b>ACTIF CIRCULANT</b>		<b>517 758 653</b>	<b>26 890 474</b>	<b>490 868 179</b>	<b>222 988 646</b>				
Charges à répartir sur plusieurs exercices									
Primes de remboursement des emprunts									
Ecart de conversion actif									
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>4 650 731 450</b>	<b>1 066 840 617</b>	<b>3 583 890 833</b>	<b>2 996 414 346</b>				

Résultat de l'exercice en centimes

45 376 126,50

total bilan en centimes

3 583 890 832,59

## COMPTE DE RESULTAT

Rubriques	notes	31/12/2018	31/12/2017
Ventes de marchandises			340 387 347
Production vendue de biens		352 016 084	
Production vendue de services			340 387 347
- dont <i>acomptes charges locatives</i> 2018 = 57 201 165 € / 2017 = 67 663 021 €	4.2	352 016 084	
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES NET</b>		(2 823 566)	11 729 548
Production stockée, immobilisée		12 349	49 895
Subventions d'exploitation	4.4	1 492 028	10 351 483
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges		4 071 255	4 425 251
autres produits			
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		<b>354 768 150</b>	<b>366 943 524</b>
Achats de matières premières, autres approvisionnements			
Variation de stock matières premières		119 380 522	136 426 849
Autres achats et charges externes		51 687 606	49 501 956
Impôts, taxes et versements assimilés		27 585 464	24 264 979
Salaires et traitements		14 157 693	13 766 487
charges sociales			
<b>DOTATIONS D'EXPLOITATION</b>			
Sur immobilisations - dotations aux amortissements, provisions pour dépréciation	4.3	78 387 588	68 789 619
Sur immobilisations - dotations aux provisions	4.3	1 509 981	2 390 679
Sur actif circulant - dotations aux provisions	4.3	1 876 428	2 798 516
Dotations aux provisions pour risques et charges	4.3	3 796 274	5 926 290
Autres charges			
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		<b>298 381 556</b>	<b>303 865 375</b>
		<b>56 386 594</b>	<b>63 078 149</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>			
Produits financiers de participations			
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		1 072 237	79 648
Autres intérêts et produits assimilés		15 787 999	1 009 333
Reprises sur provisions et transferts de charges			
Différences positives de change		35 246	134 388
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		<b>16 895 482</b>	<b>1 223 369</b>
Dotations financières aux amortissements et provisions			
Intérêts et charges assimilées		27 211 847	23 759 619
Différences négatives de change		195 113	13 440
Charges sur cessions de valeurs mobilières de placement			
<b>CHARGES FINANCIERES</b>		<b>27 406 960</b>	<b>23 773 059</b>
		<b>(10 511 478)</b>	<b>(22 549 690)</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	4.5		
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>		<b>45 875 116</b>	<b>40 528 459</b>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		976 193	3 749 255
Produits exceptionnels sur opérations en capital		72 279 830	38 116 302
Reprises sur provisions et transferts de charges		183 519	1 077 338
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		<b>73 439 542</b>	<b>42 942 895</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		2 771 185	5 283 570
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		46 046 650	25 113 912
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		90 200	189 410
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		<b>48 908 035</b>	<b>30 586 892</b>
		<b>24 531 507</b>	<b>12 356 003</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	4.6		
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise			
Impôts sur les bénéfices	4.8	25 030 496	19 408 180
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>		<b>445 103 174</b>	<b>411 109 788</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>399 727 047</b>	<b>377 633 506</b>
<b>RESULTAT (Bénéfice ou Perte)</b>		<b>45 376 127</b>	<b>33 476 284</b>

## **Annexe aux comptes sociaux 2018**

**I - Principes, règles et méthodes comptables**

**II - Faits caractéristiques de l'exercice et événements postérieurs à la clôture**

**III - Notes sur le bilan**

**IV - Notes sur le compte de résultat**

## I - PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

### ***1.1 - Généralités***

Les états financiers ont été établis en conformité avec le règlement de l'Autorité des Normes Comptables N° 2016-7 et suivants.

### ***1.2 - Les principes de base sont les suivants :***

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 de trente quatre sociétés anonymes immobilières entre 1973 et 1975, des apports en nature consentis par la SIF DU LOGIS MODERNE à l'OGIF 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.

### **Valorisation des opérations immobilières :**

En 2018, la totalité du patrimoine immobilier d'ini à fait l'objet d'une expertise par le Crédit Foncier Expertise afin de déterminer le prix le plus probable qui pourrait être obtenu pour chaque bien immobilier dans le cadre d'une transaction conclue dans les conditions normales du marché.

### ***1.3 - Actifs immobilisés***

#### **Valeur brute :**

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition, frais compris.

Les terrains sont évalués à leur coût d'achat majoré de leurs frais d'acquisition.

Les immeubles de rapport sont évalués à leur prix de revient majoré des frais de notaire et d'enregistrement ou à leur valeur d'apport. Ils sont ventilés en composants. La ventilation utilisée correspond aux recommandations et aux travaux du CSTB sur les ESH.

Les immobilisations financières sont évaluées à leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport.

Les immobilisations incorporelles et corporelles font l'objet d'un amortissement dont la durée varie selon la nature de chaque immobilisation. Les plans d'amortissement se détaillent comme suit :

**Amortissements des constructions :**

Composants	Durée Amortissement	clés de répartition pour logt collectif	clés de répartition pour logt individuel
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%
Étanchéité	15 ans	1,10%	
Ravalement	15 ans	2,10%	2,70%
Électricité	25 ans	5,20%	4,20%
Plomberie	25 ans	4,60%	3,70%
Structure	50 ans	solde	solde

- 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, les coûts de construction sont répartis sur la base du tableau ci-dessus. Il en est de même lors de l'acquisition de patrimoine ancien.
- La structure des immeubles sur sol d'autrui est amortie selon la durée du bail à construction,
- Les travaux de rénovation sont comptabilisés en composant quand il s'agit d'un remplacement et en amélioration quand il s'agit d'une création,
- Les installations techniques sont amorties sur la base d'une durée de vie comprise entre 10 et 20 ans selon la nature de l'installation,
- Les autres immobilisations corporelles sont amorties sur la base d'une durée de vie comprise entre 3 et 10 ans.

Le composant "espaces extérieurs" enregistre les travaux de reconstruction et d'amélioration des VRD ainsi que les travaux de résidentialisation et d'aménagement des espaces extérieurs. La durée d'amortissement est de 20 ans.

Les plans d'amortissement des constructions provenant des fusions intervenues au cours de l'exercice 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.

#### **Amortissements des autres immobilisations :**

Les durées des amortissements des autres immobilisations sont :

Licences, logiciels, études informatiques	3 à 5 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'amortissement des sociétés absorbées étant maintenus, ces durées peuvent être dans certains cas différents.

#### **1.4 - Créances d'exploitation**

Les créances sont comptabilisées pour leur valeur nominale.

#### **1.5 - 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.



### ***1.6 - Subventions***

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

### ***1.7 - Provision pour charges "ANRU"***

Les provisions pour charges ANRU ont été déterminées sur la base des bilans démolitions annexés aux conventions ANRU en vigueur à la clôture de l'exercice.

Ces provisions correspondent à la quote-part des charges prévues qui ne sont pas financées par l'ANRU.

### ***1.8 - 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 2018, le taux moyen de non recouvrement ressort à 63,50 % (60,40 % au 31 décembre 2017). Il a été calculé à partir des impayés constatés à fin 2007, 2008, 2009, 2010, 2011 et 2012.

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 sur une période de six ans de 2013 à 2018.

Le taux 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 23,11 % au 31 décembre 2018 (23,31% au 31 décembre 2017).

Le montant de la provision pour dépréciation des créances locataires s'élève à 19 730 079 €.

### ***1.9 - Transactions effectuées avec des parties liées***

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

### ***1.10 - Engagements de retraite***

Les engagements de retraite envers les salariés sont essentiellement 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 = 1,81% , PIME = 0%, PIMG = 0,80%), le taux de progression du salarié (adm = 2,29% , PIME = 1,59%, PIMG = 1,34%), le taux d'actualisation (1,50%), le taux de charges sociales (adm = 65,45 PIME = 61,29%, PIMG = 63,43%).

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

Au 31/12/2018, les engagements de retraite vis-à-vis des salariés s'élèvent à 12 808 034 €. Une reprise de provision de 203 945 € a été comptabilisée portant la provision à 6 264 692 € correspondant au montant non couvert par le contrat d'indemnités de fin de carrière.

### ***1.11 - Médailles du travail***

Au 31/12/2018, les engagements pour médailles du travail provisionnés s'élèvent à 1 040 917 €.

### ***1.12 - in'li SUPPORTS***

La société en participation in'li SUPPORTS a été élargie à de nouveaux membres en 2017. Les membres sont in'li, la SOGUIM, in'li AURA, in'li Grand-Est, in'li Sud-Ouest (ex-Citéo Habitat), in'li PACA (ex-Parloniam), SACICAP AIPAL, ET MONTALIVET IMMOBILIER.

Cette société a pour objet social 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.

### ***1.13 - Honoraires des commissaires aux comptes***

Le montant total des honoraires des commissaires aux comptes au titre du contrôle légal des comptes figurant au compte de résultat s'élève à 128 K€. A cela s'ajoute 36 K€ de prestations complémentaires directement liées à la mission de commissariat aux comptes.

### ***1.14 - Consolidation***

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

## **II- FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE**

### ***2.1 - Fusion - absorption***

Dans le cadre de la réorganisation des filiales d'Action Logement Immobilier (ALI) dans un objectif principalement de simplification de la structure du groupe Action Logement, les opérations de fusion se sont poursuivies en 2018.

### ***2.1.1 - Fusion - absorption de la SCI du Puits mi-ville***

La fusion-absorption de la SCI du Puits mi-ville par in'li a été décidée par l'assemblée générale du 27 septembre 2018 avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2018.

La SCI du Puits mi-ville était détenue à hauteur de 100% par in'li.

Les apports consentis par la SCI du Puits mi-ville ont été évalués à leur valeur nette comptable à la date du 31 décembre 2017. L'actif net apporté, après imputation des subventions d'investissement de la SCI, représente 9 407 437 €.

in'li détenant la totalité des titres de la SCI du Puits mi-ville, il s'agit d'une fusion-renonciation qui ne donne pas lieu à une augmentation de capital. L'écart positif entre l'actif net reçu (9 407 437 €) et la valeur comptable des parts de la SCI (1 557 146 €) représente un boni de fusion de 7 850 291 €.

Le patrimoine de la SCI du Puits mi-ville est composé de 143 logements

### ***2.1.2 - Fusion - absorption de la SI Ruisseau des Gains***

La fusion-absorption de la SI Ruisseau des Gains par in'li a été décidée par l'assemblée générale du 27 septembre 2018 avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> juin 2018.

La SI Ruisseau des Gains était détenue à hauteur de 95,85% par in'li.

Les apports consentis par la SI Ruisseau des Gains ont été évalués à la valeur réelle à la date du 1<sup>er</sup> juin 2018. L'actif net apporté, représente 17 129 563 €.

En rémunération des apports diminués de la participation d'in'li dans le capital de la SI, in'li a créé 409 375 actions nouvelles de 1,50 € chacune, représentant une augmentation de capital de 614 062 €. A cela s'ajoute une prime de fusion de 97 298 € et un boni de fusion de 13 533 627 €.

Le patrimoine de la SI Ruisseau des Gains est composé de 92 logements

### ***2.1.2 - Fusion - absorption de la SI de la Région Urbaine de Lyon (SIRUL)***

La fusion-absorption de la SIRUL par in'li a été décidée par l'assemblée générale du 20 juin 2018 avec effet rétroactif au 1er janvier 2018.

La SIRUL était détenue à hauteur de 99,99% par Action Logement Immobilier (ALI).

Les apports consentis par la SIRUL ont été évalués à leur valeur nette comptable à la date du 31 décembre 2017. L'actif net apporté, représente 19 759 987 €.

En rémunération des apports in'li AURA a créé 7 145 780 actions nouvelles de 1,50 € chacune, représentant une augmentation de capital de 10 718 670 €. A cela s'ajoute une prime de fusion de 9 038 317 €.

Préalablement à cette fusion, la SIRUL a fait apport à in'li AURA, de l'intégralité de ses éléments d'actif et de passif liés à l'exploitation de son patrimoine en région Auvergne - Rhône-Alpes.

En rémunération des apports à in'li AURA d'un montant de 4 452 252 €, la SIRUL a reçu 153 328 actions d'in'li AURA d'un valeur nominale de 15,30 €

Le patrimoine en Ile de France de la SIRUL est composé de 197 logements et deux opérations en cours de construction livrées en 2018.

### ***2.2 - Apport des parts d'APEC Résidence par Astria Développement***

Astria Développement a apporté l'intégralité des parts sociales qu'elle détenait dans la société APEC Résidence, soit 179 782 parts représentant 99,97% du capital social.

Les parts sociales apportées ont été évaluées à la valeur réelle s'élevant à 57 335 418 €. En contrepartie, in'li a réalisé, au profit de l'apporteur, une augmentation de capital de 32 951 390 actions de 1,50 € soit 49 427 085 €. La différence représente la prime d'apport de 7 908 333 €.

Cette opération a été réalisée à la date du 30 septembre 2018.

### ***2.3 - Augmentation de Capital***

L'augmentation de capital décidée par le conseil d'administration du 20 juin 2018 a été souscrite par :

- Action Logement Immobilier, 43 333 333 actions pour un montant de 64 999 999,50 € par compensation de créance.
- Autres actionnaires, 329 actions pour un montant de 493,50 €.

Soit une augmentation de capital de 43 333 662 actions pour un montant de 65 000 493 €

### ***2.4 - Affectation du résultat 2017***

Conformément à la décision de l'assemblée générale du 20 juin 2018, le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2017 d'un montant de 33 476 284 € est affecté à la réserve légale à hauteur de 20 692 989 € et en distribution de dividendes à hauteur de 12 783 295 €.

L'assemblée générale a décidé d'offrir à chaque actionnaire une option entre le paiement en numéraire ou en actions.

Les dividendes versés en actions ont conduit à une augmentation du capital d'in'li de 5 464 765 actions pour un montant de 8 197 147,50 €.

### ***2.5 - Cessions d'immobilisations***

Au cours de l'exercice 2018, les cessions d'immobilisations concernent 261 logements :

- 5 opérations vendues en bloc représentant 162 logements (Noisy le sec, Les Mureaux, Argenteuil, Les Loges en Josas et Le Pecq)  
 - 99 logements en diffus.

### **2.6 - Livraisons et acquisitions d'immobilisations**

26 opérations neuves pour un total de 960 logements ont été achevées en 2018. Les coûts de construction immobilisés de ces opérations et les terrains représentent 234 278 K€. 24 opérations ont été acquises en VEFA. Elles sont situées à :

PARAY VIELLE POSTE av Gl de Gaulle	12 logements
VITRY - rue Grimaud	45 logements
BAGNOLET - rue Robespierre	35 logements en VEFA
PRE SAINT GERVAIS - rue Joineau	13 logements en VEFA
CRETEIL - mèche	65 logements en VEFA
NANTERRE - Joffre	21 logements en VEFA
BAGNOLET - rue de l'avenir	45 logements en VEFA
ROMAINVILLE - Jean Lemoine	28 logements en VEFA
CROISSY / Seine - av de Verdun	40 logements en VEFA
HERBLAY - croix de bois	56 logements en VEFA
NOGENT / Marne - rue héros nogentais	13 logements en VEFA
MASSY - rue R. Aton	112 logements en VEFA
SAINTE CYR - rue Mermoz	23 logements en VEFA
ROMAINVILLE - P. de Kock	33 logements en VEFA
CLAMART - rue Condorcet	13 logements en VEFA
BAGNOLET - rue V. Hugo	27 logements en VEFA
LE KREMLIN BICETRE - rue Carnot	28 logements en VEFA
ALFORTVILLE - rue Diderot	48 logements en VEFA
SAINTE CYR - Renard	7 logements en VEFA
VILLEJUIF - Gorki	26 logements en VEFA
CHATOU - rue Leclerc	54 logements en VEFA
PARIS - Batignolles	50 logements en VEFA

SAINT GRATIEN - Bd Foch  
 RUEIL MALMAISON - rue Doumer  
 PUTEAUX - Bergères  
 THIAIS - Galaise

48 logements en VEFA  
 73 logements en VEFA  
 43 logements en VEFA  
 2 logements en VEFA

Par ailleurs ont été acquis :

13 logements situés à Paris - rue du commandant Mouchoffe pour un montant immobilisé de 5 147 K€ (constructions et terrains).  
 un immeuble de bureaux situé 249 rue de Crimée à Paris (21 289 K€) pour permettre la transformation en une centaine de logements.  
 deux opérations situées à Rueil-Malmaison et Cachan rachetées à FALY (65 logements) pour 13 164 K€.

### 2.7 - Opérations ANRU

- L'impact des opérations de renouvellement urbain sur les sites de Epinay 4 et Saint Denis 1 est le suivant :

	Epinay 04	St Denis 01	Total
Vacances financières (loyers & charges)	0	0	0
Dotations Provisions charges	0	0	0
Charges exceptionnelles	0	0	0
Moins valeurs sur sorties d'immobilisations	0	-32 221	-32 221
Dépréciation d'actif	0	0	0
Coûts de démolition comptabilisés en charges (1)	0	-1 280 554	-1 280 554
Plus valeurs sur ventes de terrains	0	0	0
Produits exceptionnels	0	0	0
Reprises provisions/charges	0	0	0
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>-1 312 775</b>	<b>-1 312 775</b>

Les logements d'Epinay 04 (323 logements) et de Saint Denis 01 (412 logements) sont tous démolis.



(1) Il s'agit de la quote-part des coûts de démolition et d'aménagement des terrains de Saint Denis vendus au cours de l'exercice calculés sur la base du budget de l'ANRU.

### III - NOTES SUR LE BILAN

#### 3.1 Actifs immobilisés

##### 3.1.1 Immobilisations incorporelles et corporelles

(en euros)	Ouverture 01/01/2018	Apport fusion SCI Puits mi-ville	Apport fusion SCI Ruisseau des gains	Apport fusion SIRUL	Acquisitions et dotations	Cessions et reprises	Reclassements	Cliùture 31/12/2018
Immobilisations incorporelles brutes	4 561 750				7 569 319			12 131 069
Immobilisations incorporelles en cours	12 877				11 520		-3 465	20 932
Terrains & Constructions localives :	3 028 087 120	12 080 888	16 404 564	10 660 376	40 474 275	-23 374 099	295 778 074	3 380 111 198
	627 470 857	1 992 274	2 576 564	2 450 577	17 264 536	-2 500 643	63 862 541	713 219 704
<i>Terrains</i>		10 085 614	13 728 000	8 209 799	23 209 739	-20 873 456	231 915 533	2 466 891 494
<i>Constructions localives</i>								
Travaux d'amélioration	129 876 086					-72 693		129 803 392
Immobilisations corporelles divers (1)	37 479 494	13 192	3 413		303 444	-191 774	4 194 722	41 802 494
Immobilisations corporelles en cours	410 127 555		32 868	12 814 745	295 073 440		-299 969 331	418 079 279
<b>TOTAL IMMO VALEURS BRUTES</b>	<b>3 610 144 891</b>	<b>12 094 089</b>	<b>16 440 854</b>	<b>23 475 130</b>	<b>343 432 007</b>	<b>-23 638 557</b>	<b>0</b>	<b>3 981 948 365</b>
Amort/prov. immobilisations incorp.	-3 580 673				-672 843			-4 253 518
Amort/prov. constructions localives	-807 805 072	-2 853 606		-5 540 599	-76 534 950	12 532 739		-880 201 487
Amort/prov. travaux d'amélioration	-123 584 663				-357 338	65 365		-123 876 636
Amort/prov. immobilisations corporelles divers	-30 798 848	-10 744	-3 295		-822 457	16 843		-31 618 501
Amort/prov. immobilisations corporelles en cours								
<b>TOTAL AMORTISSEMENTS ET PROV</b>	<b>-965 769 254</b>	<b>-2 864 350</b>	<b>-3 295</b>	<b>-5 540 599</b>	<b>-78 387 588</b>	<b>12 614 947</b>	<b>0</b>	<b>-1 039 950 142</b>
<b>IMMOBILISATIONS NETTES</b>	<b>2 644 375 632</b>	<b>9 229 739</b>	<b>16 437 559</b>	<b>17 934 531</b>	<b>265 044 419</b>	<b>-11 023 610</b>	<b>0</b>	<b>2 941 998 223</b>

(1) comprend des malis de fusion pour 5 576 K€.

Hors effet des apports, la variation des immobilisations brutes s'élève à 319 793 K€. Elle provient principalement de l'augmentation des constructions localives (234 252 K€) et des terrains (78 626 K€) suite aux acquisitions réalisées au cours de l'exercice. Les immobilisations corporelles en cours sont stables.

Les sorties d'immobilisations correspondent principalement aux cessions de 261 logements comme mentionné au point 2.5 des notes annexes et aux remplacements de composants.

### 3.12 Immobilisations financières

(en euros)

	2018.12	2017.12	Variation	Apport fusion SCI Puits mi-ville	Apport fusion SCI Ruisseau des gains	Apport fusion SIRUL
<b>Immobilisations financières nettes</b>	<b>150 903 287</b>	<b>128 735 012</b>	<b>22 168 275</b>	<b>286</b>	<b>0</b>	<b>4 463 725</b>
<b>Valeurs brutes</b>	<b>150 903 287</b>	<b>128 735 012</b>	<b>22 168 275</b>	<b>286</b>	<b>0</b>	<b>4 463 725</b>
Titres de participation (1)	145 525 137	123 172 512	22 352 625	0	0	4 452 424
Autres créances et prêts rattachés à des particip. (2)	1 097 283	1 397 283	-300 000	0	0	0
Autres titres immobilisés	26 940	26 682	258	286	0	2 022
Autres immo financières brutes (3)	4 253 927	4 138 535	115 392	0	0	9 279
<b>Dépréciations</b>	<b>0</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	0
sur autres immo financières brutes	0	0	0	0	0	0

(1) La variation de ce poste provient principalement de :

l'apport à n/lli AURA de l'activité "lyonnaise" suite à la fusion de la SIRUL pour 4 452 K€

l'apport des titres d'Apec Résidence par Astrifa Développement pour 57 335 K€

la cession des titres de France Habitation (-30 000 K€) et Immobilière 3F (-5 000 K€)

l'annulation des titres des SCI Puits Mi-ville (-1 557 K€) et Ruisseau des Gains (-2 885 K€) suite à leur fusion.

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

(3) Ce poste enregistre notamment les fonds de roulement versés aux syndicats (2 779 K€) et un dépôt de garantie pour les locaux de la tour Ariane (838 K€).

### 3.2 Actif circulant

#### 3.21 Stocks et en-cours

(en euros)

	2018.12	2017.12	Variation	Apport fusion
<b>Stocks</b>	<b>12 686 138</b>	<b>20 517 934</b>	<b>-7 831 796</b>	<b>0</b>
Stocks terrains	12 813 901	12 832 995	-19 094	0
Dépréciation des stocks terrains	-7 108 268	-7 108 268	0	0
Stocks promotion	6 980 505	14 793 207	-7 812 702	0
Dépréciation des autres stocks	0	0	0	0

Les stocks sont constitués de :

- plusieurs parcelles à Chatou représentant un total de 13 750 m<sup>2</sup> et valorisées à 701 209 € et une parcelle à Cannes valorisée à 300 €.

- plusieurs parcelles à Dormont représentant un total de 868 720 m<sup>2</sup> et valorisées à 11 730 605 € et des parcelles à Moisselles pour 27 241 m<sup>2</sup> valorisées à 381 787 €. Ils sont provisionnés respectivement à hauteur de 6 751 996 € et 355 969 €.

Par ailleurs, l'opération de promotion située à Saint Cyr à été livrée en 2018. Il reste une opération en cours à Paris débutée en 2017.

### 3.22 Créances clients

(en euros)

	2018.12	2017.12	Variation
<b>Créances clients nettes</b>	<b>61 530 599</b>	<b>43 742 160</b>	<b>17 788 439</b>
Créances clients locataires brutes	63 295 645	57 114 920	6 140 725
Créances autres clients brutes	18 032 023	4 547 234	13 484 789
Dépréciation créances clients locataires	-19 730 079	-17 892 915	-1 837 164
Dépréciation créances clients	-26 990	-27 080	90

Les créances clients locataires brutes comprennent les soldes des comptes locataires pour 57 216 K€ et les charges locatives à régulariser pour 6 040 K€.

La provision pour dépréciation des créances clients progresse de 1 837 K€ notamment en raison de l'augmentation des taux de provisionnement comme indiqué note 1-8.

Les autres créances clients comprennent le solde restant dû sur la vente en VEFA de l'opération de promotion à Saint Cyr (1 469 K€) conclue en 2016 et de l'opération de Paris - Jean Leclaire (16 103 K€).

### 3.23 Autres créances

(en euros)

	2018.12	2017.12	Variation
<b>Autres créances nettes</b>	<b>30 691 759</b>	<b>15 128 035</b>	<b>15 563 724</b>
Subventions à recevoir (1)	1 008 249	1 540 999	-532 750
Créances sur cessions d'actifs	12 812	1 520 388	-1 507 576
Appels de fonds syndic & copropriétés gérées	14 667 191	1 568 232	13 098 959
Groupe et Associés (2)	1 794 773	1 377 195	417 578
Créance CICE	1 028 324	1 067 321	-38 997
Autres créances brutes (3)	12 205 547	8 079 038	4 126 509
Provisions pour dépréciation	-25 138	-25 138	0

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

(2) Les créances sur les associés et sociétés du groupe comprennent principalement une avance à Apec résidence pour 1 150 K€ et des créances sur les in'li de province.

(3) Les autres créances brutes se composent principalement de créances fiscales et sociales (1 627 K€), 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

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

(en euros)

	2018.12	2017.12	Variation
<b>Disponibilités</b>	<b>380 138 380</b>	<b>134 764 690</b>	<b>245 373 690</b>
Placements	58 623 834	81 625 716	-23 001 882
Solde des comptes bancaires et caisses	321 514 546	53 138 974	268 375 572

	Apport fusion SCI Puits mi-ville	Apport fusion SCI Ruisseau des gains	Apport fusion SIRUL
	<b>199 103</b>	<b>124 008</b>	<b>151 154</b>
	404 681	141 665	191 537
	0	0	65 448
	-205 578	-17 657	-105 831
	0	0	0

	Apport fusion SCI Puits mi-ville	Apport fusion SCI Ruisseau des gains	Apport fusion SIRUL
	<b>14 981</b>	<b>326</b>	<b>59 685</b>
	0	0	0
	0	0	0
	0	0	0
	0	0	0
	0	0	0
	14 981	326	59 685
	0	0	0

	Apport fusion SCI Puits mi-ville	Apport fusion SCI Ruisseau des gains	Apport fusion SIRUL
	<b>702 233</b>	<b>4 574 637</b>	<b>11 154 625</b>
	0	3 876 148	6 180 242
	702 233	698 489	4 974 383

### 3.4 Capitaux propres

(en euros)	Capital	Primes liées au capital	Réserves-Report à nouveau	Résultat de l'exercice	Subventions d'investissement	Provisions réglementées	Capitaux propres	Distribution dividendes
<b>Situation à l'ouverture de l'exercice 2018</b>	<b>479 373 551</b>	<b>552 200 128</b>	<b>446 146 543</b>	<b>33 476 284</b>	<b>49 965 988</b>	<b>92 755</b>	<b>1 561 255 250</b>	
Affectation du résultat de l'exercice N-1	8 197 148	1 311 544	20 692 989	-33 476 284				3 274 603
Résultat de l'exercice N				45 376 127				
<b>Augmentation de capital</b>	<b>65 000 493</b>							
Apport titres Apec résidence par Astria Dévelop.	49 427 085	7 908 333						
Apport fusion SCI Ruisseau des Gains	614 063	6 560 092						
Apport fusion SIRUL	10 718 670	9 038 317						
Frais de fusion		-3 826 705						
Autres mouvements					-3 497 879			
<b>Situation à la clôture de l'exercice 2018</b>	<b>613 331 009</b>	<b>573 191 708</b>	<b>466 839 532</b>	<b>45 376 127</b>	<b>46 468 109</b>	<b>92 755</b>	<b>1 745 299 240</b>	

Le capital social se compose de 408 887 339 actions de 1,50 €.

L'augmentation de capital décidée par l'assemblée générale d'in'li du 20 juin 2018 a été souscrite par ALI sous forme de compensation de créance pour 64 999 999,50 € et en numéraire par deux associés pour un montant de 493,50 €.

### 3.5 Provisions pour risques et charges

(en euros)	Ouverture	Apport fusion SCI Puits mi-ville	Apport fusion SCI Ruisseau des gains	Apport fusion SIRUL	Apport fusion immob RDG	Apport à EHI	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Clôture
<b>Provisions pour risques et charges</b>	<b>29 991 807</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 777 492</b>	<b>0</b>	<b>1 966 628</b>	<b>-1 675 457</b>	<b>34 060 470</b>
Prov pour JFC, retraites et médailles du Trav (dont GIE)	7 522 425	0	0	0	0	0	756 619	-973 435	7 305 609
Provisions pour Impôts sur immo (fusions).	19 995 336	0	0	0	3 777 492	0	0	-455 003	23 317 825
Provisions pour charges ANRU	575 000	0	0	0	0	0	0	0	575 000
Autres provisions pour risques & charges (1)	1 899 046	0	0	0	0	0	1 210 009	-247 019	2 862 036

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

### 3.6 Dettes financières

	2017.12	Apport fusion SCI Puits mi-ville	Apport fusion SCI Ruisseau des gains	Apport fusion SIRUL	Souscriptions	Rembour- sements	Reclassement	2018.12
<i>(en euros)</i>								
<b>Dettes financières</b>	<b>1 315 848 090</b>	<b>110 643</b>	<b>71 138</b>	<b>12 880 857</b>	<b>444 225 131</b>	<b>-106 896 578</b>	<b>-93 840</b>	<b>1 666 145 442</b>
Emprunts PEEC	279 778 114			2 240 000	38 435 277	-19 705 275	-66 154	300 681 962
Emprunts CFF	121 904 961			301 658	10 533 776	-10 605 856	193 079	122 327 617
Emprunts CDC	14 689 201				30 438 806	-1 057 507		44 070 500
Emprunts Crédit Agricole	283 226 295				71 829 039	-10 984 235		344 071 101
Emprunts Caisse d'Epargne	288 024 106			10 092 016	14 351 049	-12 252 241		300 214 930
Préfinancements	34 205 425				25 205 474	-28 685 653		30 725 246
Crédit renouvelable					125 000 000			125 000 000
autres emprunts	240 536 981			186 400	116 124 480	-18 829 072	-220 765	337 798 024
intérêts courus non échus	9 048 365			42 045	382 772			9 473 182
concourts bancaires	11 206 258				6 546 923			17 753 181
<i>emprunts et dettes auprès des établi crédit</i>	<i>1 282 619 708</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>12 862 119</i>	<i>438 847 596</i>	<i>-102 119 839</i>	<i>-93 840</i>	<i>1 632 115 745</i>
Dépôts de garantie	25 453 848	110 643	71 138	18 738	5 377 535	-4 375 874		26 656 026
Autres dettes financières	7 774 537					-400 865		7 373 671
<i>dettes financières diverses</i>	<i>33 228 382</i>	<i>110 643</i>	<i>71 138</i>	<i>18 738</i>	<i>5 377 535</i>	<i>-4 776 739</i>	<i>0</i>	<i>34 029 697</i>

Les versements d'emprunts s'élevaient à 431 918 K€ pour financer les opérations neuves.  
Les remboursements d'emprunts et autres dettes s'élevaient à 102 120 K€.

### Dettes financières par échéance

	<i>(en euros)</i>		
	Clôture 2018	Moins de 1 an	Entre 1 et 5 ans
<b>Total Dettes financières</b>	<b>1 666 145 442</b>	<b>159 823 172</b>	<b>404 897 637</b>
Emprunts PEEC	300 681 962	23 020 701	69 839 860
Emprunts CFF	122 327 617	9 964 756	25 715 780
Emprunts CDC	44 070 500	1 070 292	3 630 466
Emprunts Crédit Agricole	344 071 101	13 454 698	56 250 180
Emprunts Caisse d'Epargne	300 214 930	13 675 750	57 853 540
Préfinancements	30 725 246	30 725 246	
Crédit renouvelable	125 000 000		125 000 000
autres emprunts	337 798 024	13 270 060	64 871 447
Intérêts courus sur emprunts & dettes LT	9 473 182	9 473 182	
Intérêts courus de banque	17 753 181	17 753 181	
<i>comptes créditeurs de banque</i>	<i>1 632 115 745</i>	<i>132 407 866</i>	<i>403 161 273</i>
<i>emprunts et dettes auprès des établi crédit</i>	<i>26 656 026</i>	<i>26 656 026</i>	<i>1 096 546 606</i>
Dépôts de garantie	7 373 671	759 280	1 736 364
Autres dettes financières	34 029 697	27 415 306	4 878 027
<i>dettes financières diverses</i>	<i>34 029 697</i>	<i>27 415 306</i>	<i>4 878 027</i>

### 3.7 Dettes court terme

(en euros)

	2018.12	2017.12	Variation	Apport fusion SCI Puits mi-ville	Apport fusion SCI Ruisseau des gains	Apport fusion SIRUL
<b>Fournisseurs et comptes rattachés</b>	<b>51 249 008</b>	<b>26 034 804</b>	<b>25 214 204</b>	<b>30 435</b>	<b>0</b>	<b>1 063 895</b>
Fournisseurs et comptes rattachés	25 996 092	16 732 821	9 263 271	30 435	0	1 75 202
Fournisseurs d'immobilisations	25 252 916	9 301 983	15 950 933	0	0	888 693
<b>Autres dettes CT</b>	<b>87 136 671</b>	<b>63 284 395</b>	<b>23 852 276</b>	<b>588 523</b>	<b>226 154</b>	<b>61 972</b>
Locataires et régularisation de charges créditeurs (1)	35 551 373	21 360 167	14 191 206	187 174	44 791	0
Dettes sociales (2)	10 289 659	11 316 754	-1 027 095	0	0	0
Dettes fiscales	10 275 360	4 799 364	5 475 996	4	72 705	18 657
Subventions sur opérations ANRU (3)	4 522 415	4 407 436	114 979	0	0	0
Créditeurs divers	7 964 279	10 014 457	-2 050 178	401 345	108 657	43 315
Produits constatés d'avance (4)	18 533 586	11 386 217	7 147 369	0	0	0

(1) Le montant des charges créditrices à régulariser s'élevait à 33 209 K€. Ce montant est partiellement compensé par les charges à régulariser débitrices de 6 040 K€ (point 3.22).

(2) Les dettes sociales comprennent la provision pour congés payés et épargne temps (5 936 K€) et la provision pour intéressement y compris cotisation et taxe (1 091 K€).

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

(4) Concerne :

- les loyers versés d'avance par la SA d'HLM France Habitation (2 351 K€) suite à la prolongation en 2010 d'un bail emphytéotique sur un terrain situé à Paris 20è.

- Le solde de la vente en VEFA de l'opération de promotion à Paris - Jean Leclaire non encore livrée (16 103 K€).

### 3.8 Engagements hors bilan

Les engagements hors bilan au 31 décembre 2018 s'analysent comme suit :

(en milliers d'euros)

	2018.12	2017.12
<b>Engagements donnés</b>		
Emprunts hypothécaires	972 298	682 539
Cautions	0	0
Autres	10 125	0
<b>TOTAL ENGAGEMENTS DONNES</b>	<b>982 423</b>	<b>682 539</b>
<b>Engagements reçus</b>		
Cautions bancaires et garanties financières	26 008	4 422
Dettes garanties par des collectivités locales	77 333	61 318
Emprunts à recevoir	793 823	190 212
Subventions à recevoir (ANRU)	7 947	8 068
cautions fournisseurs	16 608	15 017
Autres engagements reçus	3 797	2 122
<b>TOTAL ENGAGEMENTS REÇUS</b>	<b>925 516</b>	<b>281 159</b>

Autres engagements donnés

Correspond aux promesses d'achats signées en 2018 et à régulariser en 2019

Cautions bancaires

Cautions bancaires dans le cadre de contrats de réservation d'ensembles immobiliers.

Autres engagements reçus

En 2018 correspond aux promesses de ventes signées en 2018 et à régulariser en 2019

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

(en milliers d'euros)

	2018.12	2017.12
<b>DETAIL DES CHARGES A PAYER</b>		
Emprunts et dettes financières	9 473	9 048
Avances et comptes	33 209	20 393
Dettes sur Immobilisations	5 808	2 294
Dettes Fournisseurs et comptes rattachés	13 845	10 729
Dettes Fiscales et sociales	7 568	8 153
Autres dettes	6 176	9 699
<b>TOTAL DES CHARGES A PAYER</b>	<b>76 079</b>	<b>60 316</b>

(en milliers d'euros)

	2018.12	2017.12
<b>DETAIL DES PRODUITS A RECEVOIR</b>		
Clients et comptes rattachés	5 600	3 869
Autres créances	2 750	2 813
Subventions à recevoir	1 008	1 541
Valeurs mobilières de placement	322	123
<b>TOTAL DES PRODUITS A RECEVOIR</b>	<b>9 680</b>	<b>8 346</b>



#### IV - NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

##### 4.1 Formation du résultat

	2018.12	2017.12	Variation
Résultat d'exploitation	56 386 594	63 078 149	-6 691 555
Résultat financier	-10 511 478	-22 549 690	12 038 212
Résultat exceptionnel	24 531 507	12 356 003	12 175 504
Impôts sur les bénéfices	-25 030 496	-19 408 180	-5 622 316
<b>Résultat Net</b>	<b>45 376 127</b>	<b>33 476 284</b>	<b>11 899 843</b>

##### 4.2 Chiffre d'affaires

	2018.12	2017.12	Variation
<b>Chiffre d'affaire &amp; récupération de charges</b>	<b>352 016 084</b>	<b>340 387 347</b>	<b>11 628 737</b>
Loyers d'habitations	266 052 996	253 842 596	12 210 400
Loyers des parkings	12 391 061	11 797 288	593 773
Loyers commerciaux et de bureaux	4 879 001	4 022 158	856 843
Redevances foyers	784 990	1 069 528	-284 538
Opérations de promotion (1)	8 903 519	0	8 903 519
autres	1 803 353	1 992 756	-189 403
Récupération de charges locatives	57 201 165	67 663 021	-10 461 856

(1) livraison de l'opération de Saint Cyr

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

(en euros)

	2018.12	2017.12	Variation
<b>Dotations aux amort. &amp; prov.</b>	<b>81 773 997</b>	<b>73 978 814</b>	<b>7 795 183</b>
Dotations aux amortissements sur immobilisations	78 387 588	68 789 619	9 597 969
Dotations pour dépréciations d'immobilisations	0	0	0
Dotations pour dépréciations créances locataires	1 509 981	2 390 679	-880 698
Dotations aux provisions/actif circulant	0	0	0
Dotations aux provisions autres (1)	1 876 428	2 798 516	-922 088

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

- provision pour médailles du travail : 757 K€

- provision sur bail à construction (33 K€) et divers litiges.

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

(en euros)

	2018.12	2017.12	Variation
<b>reprises sur amort. &amp; prov.</b>	<b>1 492 028</b>	<b>10 351 483</b>	<b>-8 859 456</b>
Repr prov pour dépréciation créances locataires	0	6 134 799	-6 134 799
Reprises provisions indemn départ retraite	973 435	89 956	883 479
Reprises provisions dépréciation des immobilisations	0	0	0
Reprises provisions pour grosses réparations	0	3 099 284	-3 099 284
Reprises provisions pour opérations ANRU	0	0	0
Reprises provisions autres (1)	518 593	893 673	-375 080
Transfert de charges	0	133 772	-133 772

(1) Il s'agit notamment de reprises de provisions pour impôts suite à des fusions et des provisions pour divers litiges.

## 4.5 Résultat financier

(en euros)	2018.12	2017.12	Variation
<b>Résultat financier</b>	<b>-10 511 478</b>	<b>-22 549 690</b>	<b>12 038 212</b>
Charges d'intérêts sur op. locatives	-25 887 993	-22 820 806	-3 067 187
Pertes liées à des participations	-3 889	-13 243	9 354
Autres charges financières	-1 515 079	-939 010	-576 069
Dotations / reprises de provisions	0	0	0
Revenus titres et qp de résultat (1)	1 072 237	79 648	992 589
Autres produits placement de la trésorerie	866 875	1 009 333	-142 458
Produits nets s/ cession de VMP	35 246	134 388	-99 142
Boni de fusion (SCI Puits mi-ville et Ruisseau des gains)	14 921 124	0	14 921 124

(1) correspond principalement aux distributions d'iniil AURA, in'li GE et France Habitation.

## 4.6 Résultat exceptionnel

(en euros)	2018.12	2017.12	Variation
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>24 531 507</b>	<b>12 356 003</b>	<b>12 175 504</b>
Résultat des sorties d'actifs Immo (1)	19 763 573	9 281 066	10 482 507
Résultat des sorties de titres (2)	2 557 609	-1 367	2 558 976
Charges de sinistres	-689 326	-1 843 169	1 153 843
Dotations / reprises de provisions	93 319	887 928	-794 609
Autres charges exceptionnelles (3)	-2 093 093	-3 440 401	1 347 308
Produits exceptionnels sinistres	829 527	1 847 994	-1 018 467
Reprises de subventions	3 911 998	3 722 692	189 306
Autres produits exceptionnels	157 900	1 901 261	-1 743 361

(1) correspond aux plus values réalisées sur les cessions de patrimoine mentionnées au point 2.5 des notes annexes.

(2) correspond principalement à la cession des titres de France Habitation.

(3) comprend des coûts de démolition et d'aménagement sur la vente d'un terrain à Saint Denis (ANRU) pour 1 281 K€,

## 4.7 Participation des salariés et intéressement

(en euros)	2018.12	2017.12	Variation
<b>Participation</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Intéressement</b>	<b>1 091 879</b>	<b>2 084 730</b>	<b>-992 851</b>

L'intéressement de 1 091 879 € comprend le forfait social de 20% et la taxe sur les salaires de 13%.

#### 4.8 Impôts sur les bénéfices

(en euros)	2018.12	2017.12	Variation
<b>Total I/S</b>	<b>25 030 496</b>	<b>19 408 180</b>	<b>5 622 316</b>
IS exigible	25 030 496	19 408 180	5 622 316

L'impôt sur les sociétés de l'exercice 2018 imputable aux éléments exceptionnels s'élève à 8 430 K€ et la part imputable aux autres éléments à 16 600 K€.

Par ailleurs, in'li bénéficie d'un crédit d'impôt pour la compétitivité et l'emploi de 1 028 K€ qui viendra en diminution de l'IS.

Le montant de l'impôt sur des provisions réintégréées fiscalement en 2018 mais déductibles en 2019 s'élève à 142 590 €.

#### 4.9 Crédit d'Impôt pour la Compétitivité et l'Emploi (CICE)

Conformément à la note de l'ANC en date du 28 février 2013, le Crédit d'Impôt pour la Compétitivité et l'Emploi (CICE) est comptabilisé en diminution des charges de personnel.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018, la société a comptabilisé un CICE de 1 028 324 € en diminution des charges de personnel.

Le CICE a permis de réaliser au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018 des investissements dans de nouvelles opérations de constructions immobilières, permettant ainsi d'améliorer notre compétitivité et de maintenir une situation financière forte.

#### 4.10 Effectifs\* au 31 décembre 2018

(en nombre)	2018.12	2017.12	Variation
<b>TOTAL EFFECTIFS</b>	<b>738,1</b>	<b>645,9</b>	<b>92,2</b>
<i>CDI administratifs</i>	<i>369,1</i>	<i>289,5</i>	<i>79,6</i>
<i>CDI gardiens et employés d'immeubles</i>	<i>327,0</i>	<i>319,4</i>	<i>7,6</i>
<i>CDD administratifs</i>	<i>34,0</i>	<i>21,0</i>	<i>13,0</i>
<i>CDD gardiens et employés d'immeubles</i>	<i>4,0</i>	<i>9,0</i>	<i>-5,0</i>
<i>Apprentis</i>	<i>4,0</i>	<i>7,0</i>	<i>-3,0</i>

\* Effectif Equivalent Temps Plein



**RÉSULTATS FINANCIERS DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES**  
 (art. 133, 135 et 148 du décret sur les sociétés commerciales)

En Euro

NATURE DES INDICATIONS	2014	2015	2016	2017	2018
<b>I - Situation financière en fin d'exercice</b>					
a) Capital social	80 698 269,00	87 953 268,00	123 146 996,00	479 373 550,50	613 331 008,50
b) Nombre d'actions émises	53 798 846	58 635 512	82 097 997	319 582 367	408 887 339
<b>II - Résultat global des opérations effectives</b>					
a) Chiffres d'affaires hors taxes	207 804 624,55	211 859 908,34	212 358 165,00	340 387 347,00	352 016 084,48
b) Résultat avant impôts, participation, intéressement amortissements et provisions	+ 67 616 884,21	+ 67 424 212,84	+ 70 272 204,39	+ 117 708 597,00	+ 151 687 151,32
c) Résultat après impôts, participation, intéressement, amortissements et provisions	+ 20 505 890,64	+ 20 908 881,84	+ 20 125 616,39	+ 33 476 284,00	+ 45 376 126,50
d) Participation des salariés et intéressement au titre de l'exercice	1 910 568,00	1 576 959,00	1 472 289,00	2 084 730,00	1 091 878,82
<b>III - Résultat des opérations réduit à une seule action</b>					
a) Résultat après impôts, participation et intéressement, mais avant amortissements et provisions	+ 0,98	+ 0,91	+ 0,68	+ 0,30	+ 0,31
b) Résultat après impôts, participation, intéressement, amortissements et provisions	+ 0,38	+ 0,36	+ 0,25	+ 0,10	+ 0,11
<b>IV - Personnel</b>					
a) Nombre de salariés	482	473	476	646	738
b) Montant de la masse salariale	16 957 519,71	16 391 756,58	16 466 490,69	24 264 979,69	27 585 463,93
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	7 785 461,49	8 280 972,32	9 393 787,81	13 766 486,55	14 157 693,02

## LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS - EXERCICE CLOS LE 31.12.2018

## En Euro

FILIALES ET PARTICIPATIONS	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>- I - FILIALES</b>											
SOGUIM	225 000	1 065 869	100,00%	24 621	24 621			412 812	37 237		31/12/2018
SAMCEH	6 990	-3 604	100,00%	7 014	7 014			0	-3 628		31/12/2018
in'li - action en propre				2	1 524						
in'li AURA	160 110 920	164 547 257	27,43%	48 759 459	48 759 459			54 166 175	-2 264 474		31/12/2018
in'li Grand Est	24 814 083	40 100 132	36,94%	34 401 695	34 401 695			14 451 062	733 048		31/12/2018
Apeco Résidences	2 740 655	15 688 462	99,97%	57 335 418	57 335 418			3 619 605	1 108 392		31/12/2018
SA d'HLM IRA			0,00%	14	14						
SA d'HLM 3F Grand Est			0,00%	152	152						
Erigère	66 189 840	186 314 944	1,84%	4 673 482	4 673 482			64 550 356	8 740 066		31/12/2017
SCI pleine propriété				230 350	230 350						
SCI en indivision				92 755	92 755						
PROGNIS				19	19						
SEMCODA				152	152						
<b>- II - PARTICIPATIONS (inf. à 10%)</b>											
SEMARELP	19 823 475	7 691 440	0,14%	15 275	15 275			3 846 079	-3 800 331		31/12/2015
SAMIRAM				1 524	1 524						
SA VILLE DE BOMBAS				9 818	9 818						
SCI ST CHARLES				15	15						
SACI Est				19	19						
GIE Alliodo Organisation				288	288						
<b>TOTAL</b>				<b>145 562 073</b>	<b>145 553 596</b>						

