

**mazars**

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

**in'li**

## Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2023

in'li

Société anonyme

RCS : Nanterre 602 052 359

## Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2023

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 consolidés de la société in'li relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

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

## Fondement de l'opinion

### Référentiel d'audit

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

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

### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n°537/2014.

## Justification des appréciations – points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 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 consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

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

### Evaluation des immeubles de placement

#### Risque identifié :

Le patrimoine immobilier d'in'li est composé d'immeubles de placement détenus durablement et destinés à la location, livrés et/ou en cours de construction.

Au 31 décembre 2023, la valeur nette des immeubles de placement (livrés et en cours et hors actifs détenus en vue de la vente) s'établit à 9 021,5 millions d'euros au regard d'un total actif de 10 132,011 millions d'euros (89% du total bilan).

Tel qu'indiqué dans la note 4.1.1 de l'annexe aux comptes consolidés, in'li a opté, comme le permet la norme IAS 40, pour une valorisation à la juste valeur des immeubles de placement, applicable aux immeubles loués et aux immeubles en cours de construction ou en développement, lorsque cette dernière peut être évaluée de façon fiable. La juste valeur est retenue sur la base d'évaluations par un expert immobilier indépendant.

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

Nous avons considéré la valorisation des immeubles de placement comme un point clé de notre audit en raison du caractère significatif de ce poste au regard des comptes consolidés, du degré élevé de jugement requis par la Direction pour déterminer les principales hypothèses utilisées et compte tenu de la sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement à ces hypothèses.

Notre réponse :

Dans ce cadre, nos travaux ont notamment consisté à :

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

## Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport sur la gestion du directoire.

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

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

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

### Désignation des commissaires aux comptes

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

Au 31 décembre 2023, le cabinet Mazars était dans la 9<sup>ème</sup> année de sa mission sans interruption, dont cinq années depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

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

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

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

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le directoire.

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

### Objectif et démarche d'audit

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

s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

En outre :

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

opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

## Rapport au comité d'audit

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

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.821-27 à L.821-34 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 24 mai 2024

Saïd BENHAYOUNE

Associé

DocuSigned by:  
  
08B8725BC90D40A...

**COMPTES CONSOLIDÉS IN'LI 2023.12**



---

**Groupe ActionLogement**

## COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DECEMBRE 2023

<b>1 COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DECEMBRE 2023 .....</b>	<b>3</b>
<b>ETATS FINANCIERS CONSOLIDÉS.....</b>	<b>3</b>
1.1.1 Etat du résultat global consolidé .....	4
1.1.2 État de la situation financière consolidée .....	5
1.1.3 État des flux de trésorerie consolidés .....	6
1.1.4 État de variation des capitaux propres consolidés .....	7
<b>NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDÉS .....</b>	<b>8</b>
<b>NOTE 1. FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE 2023.....</b>	<b>8</b>
1.1. Principes généraux de préparation et de présentation des états financiers .....	8
1.2. Financement.....	8
1.3. Augmentation de capital .....	9
1.4. Transmission Universelle de Patrimoine (TUP) de Resid'access .....	9
1.5. Transmission Universelle de Patrimoine (TUP) d'Actionnariat in'li Participations .....	9
1.6. Provision congés payés – Arrêts du 13 septembre 2023 .....	9
<b>NOTE 2. PRINCIPES GENERAUX DE CONSOLIDATION.....</b>	<b>10</b>
2.1. Référentiel IFRS .....	10
2.2. Nouvelles normes, amendements de normes et interprétations de normes en vigueur au sein de l'Union Européenne au 31 décembre 2023 .....	10
2.3. Retraitements d'homogénéisation des comptes sociaux.....	10
2.4. Opérations réciproques.....	10
2.5. Base d'évaluation – Jugements et utilisation d'estimations.....	11
2.6. Information sectorielle .....	11
<b>NOTE 3. PERIMETRE DE CONSOLIDATION .....</b>	<b>12</b>
3.1. Méthodes de consolidation.....	12
3.2. Périmètre.....	12
3.3. Regroupements d'entreprises.....	13
<b>NOTE 4. METHODES COMPTABLES .....</b>	<b>14</b>
4.1. Patrimoine immobilier .....	14
4.2. Titres de participations.....	16
4.3. Stocks (IAS 2), contrats de construction et de VEFA (IFRS 15) .....	17
4.4. Crédances clients et comptes rattachés.....	17
4.5. Trésorerie et équivalents de trésorerie .....	18
4.6. Contrats de location (IFRS 16) .....	18
4.7. Instruments financiers (IAS 32, IAS 39 et IFRS 9).....	18
4.8. Provisions et passifs non financiers à long terme .....	19
4.9. Dépréciation des actifs (IAS 36) .....	19
<b>4.10. Engagements sociaux .....</b>	<b>19</b>
4.11. Impôts.....	20
4.12. Revenus et créances.....	21
4.13. Subventions.....	21
<b>NOTE 5. EXPOSITION AUX RISQUES.....</b>	<b>22</b>
5.1. Risque de taux .....	22
5.2. Risque de contrepartie .....	22
5.3. Risque de liquidité.....	22
5.4. Risque de fraude ou de corruption .....	22
5.5. Risques opérationnels .....	23
<b>NOTE 6. NOTES SUR L'ETAT CONSOLIDE DE LA SITUATION FINANCIERE .....</b>	<b>24</b>
6.1. Immeubles de placement .....	24
6.2. Autres actifs corporels .....	26
6.3. Actifs financiers.....	27
6.4. Participations dans les entreprises associées .....	28
6.5. Instruments financiers dérivés .....	28
6.6. Actifs et passifs d'impôts différés.....	29
6.7. Crédances clients et comptes rattachés.....	29
6.8. Autres créances .....	29
6.9. Trésorerie et équivalents de trésorerie .....	30
6.10. Capitaux propres consolidés.....	30
6.11. Emprunts et dettes financières .....	30
6.12. Provisions.....	32
6.13. Retraites et autres avantages accordés aux salariés.....	32
6.14. Fournisseurs et comptes rattachés .....	33
6.15. Autres dettes .....	33
6.16. Comptabilisation des actifs et passifs financiers .....	33
<b>NOTE 7. NOTES SUR L'ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE .....</b>	<b>35</b>
7.1. Revenus locatifs bruts .....	35
7.2. Charges nettes d'exploitation .....	35
7.3. Frais de structure .....	36
7.4. Résultat de cession .....	36
7.5. Variation de valeur des immeubles de placement .....	36
7.6. Résultat financier .....	37
7.7. Impôts.....	38
<b>NOTE 8. AUTRES ELEMENTS D'INFORMATION .....</b>	<b>39</b>
8.1. Engagements hors bilan .....	39
8.2. Parties liées .....	39
8.3. Effectifs du Groupe .....	40
8.4. Rémunération des organes d'administration et de direction .....	40
8.5. Honoraires des commissaires aux comptes .....	40
8.6. Evénements postérieurs à la clôture .....	40

## **1 COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DECEMBRE 2023**

In'li est une société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance détenue à 99,52 % par Action Logement Immobilier (ALI). Elle est enregistrée au RCS 602 052 359 et son siège social est domicilié Tour Ariane, 5 place de la Pyramide - 92800 - Puteaux.

Le groupe In'li, premier bailleur de logement intermédiaire en Ile-de-France, gère un parc de 41 726 logements. Le patrimoine est situé quasi exclusivement en Ile de France, 74 % des logements (81% en valeur) sont situés à Paris et en première couronne.

Les comptes consolidés couvrent la période allant du 1<sup>er</sup> janvier 2023 au 31 décembre 2023.

## **ETATS FINANCIERS CONSOLIDÉS**

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

### 1.1.1 Etat du résultat global consolidé

<b>En K€</b>	<b>Notes</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Revenus locatifs bruts	<b>7.1</b>	319 998	295 240
Charges sur immeubles	<b>7.2</b>	(88 034)	(80 982)
Revenus sur charges locatives récupérables	<b>7.2</b>	88 503	67 988
Charges locatives récupérables	<b>7.2</b>	(93 432)	(70 960)
<b>Loyers nets</b>		<b>227 035</b>	<b>211 286</b>
Activité promotion		-	-
Coût des stocks		-	-
<b>Marge sur promotion</b>		-	-
Revenus des autres activités	<b>7.3</b>	6 589	7 745
Achats consommés	<b>7.3</b>	(576)	(440)
Maintenance	<b>7.3</b>	(6 012)	(4 468)
Services extérieurs	<b>7.3</b>	(29 941)	(25 400)
Impôts, taxes et versements assimilés	<b>7.3</b>	(30 760)	(25 715)
Charges de personnel, intérressement et participation	<b>7.3</b>	(41 888)	(36 990)
Autres produits des activités opérationnelles	<b>7.3</b>	27 471	18 073
Autres charges des activités opérationnelles	<b>7.3</b>	(25 699)	(35 025)
<b>EXCEDENT OPERATIONNEL BRUT</b>		<b>126 219</b>	<b>109 066</b>
Résultat de cession de sociétés	<b>7.4</b>	-	-
Résultat de cessions d'immeubles de placement	<b>7.4</b>	2 059	691
Variation de juste valeur des immeubles de placement	<b>7.5</b>	(371 806)	(314 669)
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>		<b>(243 528)</b>	<b>(204 912)</b>
Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence		(29 497)	32 726
<b>RESULTAT OPERATIONNEL après QP MEE</b>		<b>(273 025)</b>	<b>(172 186)</b>
Produits financiers		21 877	34 770
Charges financières		(87 300)	(35 074)
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>7.6</b>	<b>(65 423)</b>	<b>(304)</b>
<b>RESULTAT AVANT IMPOTS</b>		<b>(338 448)</b>	<b>(172 490)</b>
Charges (Produits) d'impôts	<b>7.7</b>	91 843	52 208
<b>RESULTAT NET AVANT PART DES MINORITAIRES</b>		<b>(246 605)</b>	<b>(120 282)</b>
Part des minoritaires dans le résultat		-	-
<b>RESULTAT NET, PART DU GROUPE</b>		<b>(246 605)</b>	<b>(120 282)</b>
<b> </b>			
<b>En k€</b>	<b>Notes</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>RESULTAT NET</b>		<b>(246 605)</b>	<b>(120 282)</b>
Gains (pertes) sur titres non consolidés		(129)	(129)
ID sur mise à la JV des titres non consolidés		32	32
Ecart actuaire sur avantages postérieurs à l'emploi		(1 371)	892
ID sur écarts actuairels des avantages postérieurs à l'emploi		343	(223)
<b>Eléments non recyclables en résultat net</b>		<b>(1 125)</b>	<b>572</b>
<b>RESULTAT GLOBAL</b>		<b>(247 730)</b>	<b>(119 710)</b>
Part des minoritaires dans le résultat global		-	-
<b>RESULTAT GLOBAL, PART DU GROUPE</b>		<b>(247 730)</b>	<b>(119 710)</b>

## 1.1.2 État de la situation financière consolidée

<b>En K€</b>	<b>Notes</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>9 426 163</b>	<b>9 292 774</b>
Immeubles de placement		9 021 481	8 851 667
Immeubles de placement évalués à la juste valeur	6.1.1	7 903 551	7 808 945
Immeubles de placement évalués au coût	6.1.2	1 117 930	1 042 722
Autres actifs corporels	6.2	20 594	23 616
Actifs incorporels		4 120	5 996
Actifs financiers	6.3	96 845	103 606
Participations dans les entreprises associées	6.4	263 841	273 163
Instruments financiers dérivés	6.5	19 282	34 726
<b>ACTIFS COURANTS</b>		<b>705 848</b>	<b>683 336</b>
Actifs détenus en vue de la vente	6.1.3	69 385	64 457
Stocks		8 726	6 346
Clients et comptes rattachés	6.7	55 279	53 031
Autres créances	6.8	166 551	138 459
Créances fiscales		627	9 774
Actifs financiers	6.3	21 593	41 594
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.9	383 687	369 675
<b>TOTAL ACTIFS</b>		<b>10 132 011</b>	<b>9 976 110</b>
<b>CAPITAUX PROPRES, PART DU GROUPE</b>	<b>6.10</b>	<b>6 108 325</b>	<b>6 320 326</b>
Capital		902 106	849 106
Primes d'émission		572 934	572 934
Réserves consolidées		4 879 890	5 018 568
Résultat consolidé		(246 605)	(120 282)
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>3 731 921</b>	<b>3 400 051</b>
Emprunts et dettes financières	6.11	2 576 366	2 146 978
Part non-courante des emprunts liés à des contrats de location		10 242	13 494
Impôts différés passifs	6.6	1 138 483	1 236 990
Provisions non courantes	6.12	3 004	2 589
Instruments financiers dérivés	6.5	3 826	-
<b>PASSIFS COURANTS</b>		<b>291 765</b>	<b>255 733</b>
Passifs détenus en vue de la vente	6.1.3	12 736	14 690
Fournisseurs et comptes rattachés	6.14	99 858	79 929
Autres dettes	6.15	23 973	62 657
Emprunts et dettes financières	6.11	130 567	71 692
Part courante des emprunts liés à des contrats de location		3 111	3 082
Impôts différés passifs - courant	6.6	220	258
Dettes fiscales et sociales		20 860	22 458
Provisions courantes	6.12	440	967
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>		<b>10 132 011</b>	<b>9 976 110</b>

### 1.1.3 État des flux de trésorerie consolidés

<b>En K€</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>OPERATIONS LIEES A L'ACTIVITE OPERATIONNELLE</b>		
<b>Résultat net</b>	<b>(246 605)</b>	<b>(120 282)</b>
Dotations nettes aux amortissements et provisions	5 266	4 115
Résultat des sociétés mises en équivalence	29 497	(32 726)
Plus ou moins values de cession	(2 059)	691
Elimination des produits de dividendes	(1 064)	(434)
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et de l'impôt</b>	<b>(214 965)</b>	<b>(148 636)</b>
Variation de juste valeur des instruments financiers	19 749	(31 043)
Variation de juste valeur des immeubles de placement	371 806	314 883
Coût de l'endettement financier net	56 250	30 864
Charge/produit d'impôt (y compris impôts différés)	(91 843)	(52 208)
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et de l'impôt</b>	<b>140 997</b>	<b>113 860</b>
Intérêts payés	-	-
Impôts versés	(288)	(29 143)
<b>Variations du besoin en fonds de roulement liée à l'activité opérationnelle</b>		
- Variations de stock	(2 380)	2 071
- Variations des dettes et créances d'exploitation	(26 990)	11 484
<i>dont Variations des créances</i>	(3 384)	21 341
<i>dont Variations des dettes</i>	(23 606)	(9 857)
<b>Flux de trésorerie provenant des opérations liées à l'activité opérationnelle (A)</b>	<b>111 339</b>	<b>98 272</b>
<b>ACTIVITES D'INVESTISSEMENT</b>		
- Acquisitions d'immobilisations incorporelles	(1 611)	(1 760)
- Acquisitions d'immeubles de placement	(633 122)	(622 289)
- Acquisitions d'actifs financiers	(23 689)	(34 950)
- Cessions d'immeubles de placement	94 502	112 582
- Cessions d'actifs financiers	106	170
- Subventions d'investissements reçues	-	681
- Dividendes reçus ( sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)	1 197	894
- Variation nette des placements court terme	20 001	(20 001)
- Incidence des variations de périmètre sur la trésorerie	-	-
<b>Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement (B)</b>	<b>(542 616)</b>	<b>(564 673)</b>
<b>ACTIVITES DE FINANCEMENT</b>		
- Augmentations de capital	32 602	42 288
- Dividendes versés	(16 906)	(15 616)
- Nouveaux emprunts	600 139	437 158
- Remboursement des emprunts	(122 271)	(69 762)
- Intérêts financiers nets versés	(47 796)	(30 042)
- Primes payées sur les instruments financiers dérivés	(479)	(3 683)
<b>Flux de trésorerie provenant des opérations de financement (C)</b>	<b>445 289</b>	<b>360 343</b>
- Incidence changement méthode comptable (D)	-	-
<b>VARIATION DE TRESORERIE (A + B + C + D)</b>	<b>14 012</b>	<b>(106 058)</b>
<b>Trésorerie nette à l'ouverture</b>	<b>369 675</b>	<b>476 127</b>
<b>Trésorerie nette à la clôture</b>	<b>383 687</b>	<b>369 675</b>

### 1.1.4 État de variation des capitaux propres consolidés

<b>En K€</b>	<b>Capital social</b>	<b>Primes d'émission</b>	<b>Réserves consolidées</b>	<b>Total des capitaux propres part du Groupe</b>	<b>Participations ne donnant pas le contrôle</b>	<b>Total des capitaux propres</b>
<b>Capitaux Propres au 01/01/2022</b>	<b>799 130</b>	<b>572 934</b>	<b>5 033 865</b>	<b>6 405 929</b>	-	<b>6 405 929</b>
Résultat net de la période	-	-	(120 282)	(120 282)	-	(120 282)
Autres éléments du résultat global	-	-	572	572	-	572
<b>Résultat net global de la période</b>	-	-	<b>(119 710)</b>	<b>(119 710)</b>	-	<b>(119 710)</b>
Augmentation de capital	49 976	-	-	49 976	-	49 976
Versement de dividendes	-	-	(15 983)	(15 983)	-	(15 983)
Autres mouvements	-	-	114	114	-	114
<b>Capitaux Propres au 31/12/2022</b>	<b>849 106</b>	<b>572 934</b>	<b>4 898 286</b>	<b>6 320 326</b>	-	<b>6 320 326</b>
Résultat net de la période	-	-	(246 605)	(246 605)	-	(246 605)
Autres éléments du résultat global	-	-	(1 125)	(1 125)	-	(1 125)
<b>Résultat net global de la période</b>	-	-	<b>(247 730)</b>	<b>(247 730)</b>	-	<b>(247 730)</b>
Augmentation de capital	53 000	-	-	53 000	-	53 000
Versement de dividendes	-	-	(16 981)	(16 981)	-	(16 981)
Autres mouvements	-	-	(290)	(290)	-	(290)
<b>Capitaux Propres au 31/12/2023</b>	<b>902 106</b>	<b>572 934</b>	<b>4 633 285</b>	<b>6 108 325</b>	-	<b>6 108 326</b>

L'augmentation de capital d'In'li est présentée en note 1.3.

## **NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES**

### **NOTE 1. FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE 2023**

---

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

##### ***Présentation du bilan***

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

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

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

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

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

##### ***Présentation du compte de résultat***

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

- Excédent brut opérationnel (EBO)

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

- Résultat opérationnel

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

- Résultat opérationnel après quote-part des MEE

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

- Résultat financier

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

#### **1.2. Financement**

Les principaux emprunts souscrits en 2023 sont les suivants :

- Un financement de 71 840 K€ auprès de la Banque Européenne d'Investissement (BEI) dont le dernier remboursement interviendra en 2053.
- Un financement (Green Bond) de 100 000 K€ auprès de la BEI.
- Quatre contrats de prêt à taux fixe et à amortissement in fine auprès de la Caisse d'Epargne pour un total de 200 000 K€. La durée de ces financements est comprise entre 36 et 40 ans.
- Un emprunt hypothécaire à taux variable auprès de la Société Générale d'un montant de 63 500 K€ et d'une durée de 7 ans.

### **1.3. Augmentation de capital**

L'assemblée générale extraordinaire du 11 mai 2023 a décidé d'augmenter le capital social de 52 999 995 € pour le porter de 849 106 095 € à 902 106 090 €, par voie d'émission de 3 533 333 actions ordinaires nouvelles de 15 € chacune.

Cette augmentation de capital réservée à Action Logement Immobilier a été souscrite à hauteur de 2 999 995 € par compensation avec une créance certaine, liquide et exigible sur la société et à hauteur de 50 000 000 € par un versement en numéraires.

### **1.4. Transmission Universelle de Patrimoine (TUP) de Resid'access**

Dans le cadre de la mise en oeuvre du dispositif d'accès progressive à la propriété (DAPP) In'li a apporté à Resid'access en juillet 2022 un ensemble immobilier en cours de construction (VEFA) situé au BLANC MESNIL composé de 30 logements et 26 emplacements de stationnement. Compte tenu de la conjoncture et des difficultés anticipées de commercialisation, il a été décidé de différer l'expérimentation de ce dispositif et, In'li étant l'unique actionnaire, de procéder à la dissolution anticipée de Resid'access par Transmission Universelle de son Patrimoine en date du 15 août 2023. La valeur de l'opération du Blanc Mesnil transmis à In'li est de 6 239 730 €. La livraison de cette opération est intervenue le 23 mars 2023.

### **1.5. Transmission Universelle de Patrimoine (TUP) d'Actionnariat in'li Participations**

La SAS Actionnariat In'li Participations a été créée en 2022, afin de mettre en œuvre l'actionnariat salarié au sein d'In'li et de faire contribuer directement les salariés d'In'li au développement du logement intermédiaire à destination des salariés d'entreprises.

L'Autorité des Marchés Financiers (AMF) n'ayant pas donné son agrément à Actionnariat in'li Participations lui permettant de réaliser cette activité, In'li associé unique a décidé le 23 octobre 2023 la dissolution d'Actionnariat in'li Participations par Transmission Universelle de son Patrimoine.

### **1.6. Provision congés payés – Arrêts du 13 septembre 2023**

Afin de se mettre en conformité avec le droit de l'Union européenne (UE), la Cour de cassation a rendu le 13 septembre 2023 plusieurs arrêts dans lesquels elle améliore les droits des salariés aux congés payés. Elle permet notamment l'acquisition de congés payés pendant un arrêt de travail pour maladie ou accident non professionnel.

La Cour considère désormais que :

- Les arrêts maladie constituent des périodes de travail effectif déterminant la durée du congé au même titre que les congés maternité ou les congés payés par exemple ;
- En cas d'accident du travail ou de maladie professionnelle, le salarié doit continuer d'acquérir des congés pendant l'intégralité de son arrêt de travail. Le calcul des droits à congé payé ne sera donc plus limité à la première année de l'arrêt de travail ;
- La prescription du droit à congé payé ne débute que si l'employeur a mis son salarié en mesure d'exercer ce droit.

Le code du travail n'ayant pas encore été modifié, les effets de ces arrêts restent à préciser. Ces arrêts constituent uniquement, à ce stade, un passif éventuel, autrement dit une obligation potentielle dont l'existence ne sera confirmée, le cas échéant, que par la survenance d'un évènement futur incertain, c'est à dire la modification effective des dispositions du Code du travail. Dans cette attente, une provision pour risque et charge a été constituée en 2023.

Cette provision est calculée sur une période de 2 ans (2021 et 2022) correspondant au délai de prescription en matière de salaire et elle concerne les salariés présents. Les congés payés acquis à ce titre en 2023 sont comptabilisés en dettes sociales.

## **NOTE 2. PRINCIPES GENERAUX DE CONSOLIDATION**

---

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

### **2.1. Référentiel IFRS**

En application du règlement européen n°1606/2002 du 19 juillet 2002, les états financiers consolidés publiés au titre de l'exercice au 31 décembre 2023 sont établis conformément aux normes comptables internationales édictées par l'IASB (International Accounting Standards Board) telles qu'adoptées dans l'Union européenne.

### **2.2. Nouvelles normes, amendements de normes et interprétations de normes en vigueur au sein de l'Union Européenne au 31 décembre 2023**

***Normes, amendements et interprétations applicables de manière obligatoire à compter du 1er janvier 2023***

Les nouvelles normes et interprétations applicables à compter du 1er janvier 2023 n'ont pas d'incidence sur les comptes consolidés au 31 décembre 2023 de In'li. Ces normes sont les suivantes :

- Amendements à IAS 1 et IFRS Practice Statement 2 : information sur les règles et méthodes comptables ;
- Amendements à IAS 8 : définition de changement de méthode ;
- IFRS 17 – contrats d'assurances ;
- Amendements à IFRS 17 : application initiale et IFRS 9 – information comparative
- Amendements IAS 12 : impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultant d'une même transaction.
- Amendements IAS 12 : Réforme fiscale internationale – modèle de règles Pilier 2

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

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

- Amendements à IAS 1 : classement courant/non courant des dettes et dettes soumises à covenants ;
- Amendements à IFRS 16 : dette locative dans le cadre d'une cession-bail
- Amendements à IAS 7 : État des flux de trésorerie, et IFRS 7, Instruments financiers : Informations à fournir : Accords de financement des fournisseurs

### **2.3. Retraitements d'homogénéisation des comptes sociaux**

Les règles et méthodes appliquées par les sociétés entrant dans le périmètre de consolidation font l'objet de retraitements pour les rendre homogènes avec celles du Groupe. Toutes les sociétés clôturent leurs comptes au 31 décembre 2023.

### **2.4. Opérations réciproques**

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

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

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

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

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

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

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

## **2.6. Information sectorielle**

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

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

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

## NOTE 3. PERIMETRE DE CONSOLIDATION

---

### 3.1. Méthodes de consolidation

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

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

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

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

### 3.2. Périmètre

Au 31 décembre 2023, le périmètre de consolidation comprend les sociétés dont la liste est présentée ci-après :

Sociétés	SIREN	31/12/2023		31/12/2022	
		% d'intérêts	Méthode de consolidation	% d'intérêts	Méthode de consolidation
IN'LI	602 052 359	100%	Mère	100%	Mère
IN'LI Participations	884 854 175	100%	IG	100%	IG
APEC résidences	333 542 892	25%	MEE	25%	MEE
APEC développement	892 072 687	25%	MEE	25%	MEE
Cronos	882 922 404	25%	MEE	25%	MEE

IG : Intégration globale

MEE : Mise en équivalence

### 3.3. Regroupements d'entreprises

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

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

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

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

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

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

## NOTE 4. METHODES COMPTABLES

---

### 4.1. Patrimoine immobilier

#### 4.1.1. Immeubles de placement (IAS 40)

Les immeubles détenus durablement et destinés à être mis en location dans le cadre de contrats de location simple, et/ou détenus pour valoriser le capital, sont considérés comme des immeubles de placement. Lors de leur acquisition, les immeubles de placement sont inscrits au bilan pour leur valeur d'acquisition frais et droits inclus. In'li a opté pour la valorisation de ses immeubles de placement à la juste valeur telle que définie par la norme IFRS 13 (cf. Note 4.1.2). La société a choisi, par convention, de retenir dans les comptes consolidés la valeur bloc des immeubles comme juste valeur des immeubles de placement. Cette valeur bloc s'entend hors droits de mutation et est déterminée par des experts indépendants (au 31 décembre 2023 et 31 décembre 2022 : BPCE Expertises Immobilières) qui valorisent le patrimoine du Groupe dans une perspective de détention durable au 31 décembre de chaque exercice et qui prennent en compte les travaux immobilisés. Les expertises sont réalisées conformément aux règles de la profession d'expert immobilier en utilisant les méthodes d'évaluation de la juste valeur de chacun des actifs, conformément aux prescriptions de la charte de l'expertise en évaluation immobilière. In'li valorise l'ensemble de ses actifs à partir d'une expertise indépendante. La variation de la juste valeur des immeubles de placement est inscrite au compte de résultat. Ces immeubles ne font pas conséquent l'objet ni d'amortissements ni de dépréciations. Le compte de résultat enregistre sur l'exercice la variation de la juste valeur de chaque immeuble déterminé de la façon suivante :

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

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

#### Méthodologie d'évaluation

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

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

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

#### Immobilier résidentiel

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

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

juridiques, financières et du marché de location. Pour les locaux vacants, la valeur locative de marché est prise en référence en tenant compte des délais de relocation, d'éventuels travaux de rénovation et d'autres frais divers.

- Méthode par actualisation des flux futurs (*discounted cash flow*) : la valeur du bien est égale à la somme actualisée des flux financiers attendus par l'investisseur, y compris la revente supposée au terme d'une durée de détention de dix ans. Le prix de revente en fin de période est déterminé sur la base du cash-flow net de l'année 11 capitalisé à un taux de rendement. Le taux d'actualisation est déterminé sur la base du taux d'intérêt sans risque (type Obligation Assimilable du Trésor 10 ans) majoré d'une prime de risque associée à l'immeuble et définie par comparaison avec des taux d'actualisation pratiqués sur les flux générés par des actifs de même nature.

#### **4.1.2. Détermination de la juste valeur (IFRS 13)**

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

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

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

#### **Immeubles de placement**

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

#### **4.1.3. Immobilisations corporelles (IAS 16)**

Les immobilisations corporelles sont principalement constituées des droits d'utilisation du siège, d'installations techniques, d'aménagement et de mobilier de bureau amortis selon le mode linéaire sur une durée de 5 à 40 ans. Ils sont valorisés au coût historique minoré du montant des amortissements.

#### **4.1.4. Actifs destinés à la vente (IFRS 5)**

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

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

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

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

#### **4.1.5. Immobilisations incorporelles (IAS 38)**

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

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

### **4.2. Titres de participations**

#### **4.2.1. Participations non consolidées**

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

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

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

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

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

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

Participations	Capital	Capitaux Propres hors capital	% de détention	Valeur brute des titres	Dépréciation	Valeur nette des titres	Choix de méthode de réévaluation
SAS in'li Property Management	225	334	100%	25	0	25	JVOCI
SAS TERRAE OPTIMAE 1	16 516	1 670	38%	2 817	0	2 817	JVOCI
SCCV PARIS REILLE	5	0	35%	2	0	2	JVOCI
SA in'li Aura	170 027	227 826	10%	48 759	0	48 759	JVOCI
SA in'li Grand Est	28 814	48 867	32%	34 402	0	34 402	JVOCI
SA d'HLM ERIGERE	125 009	351 495	1%	4 673	0	4 673	JVOCI
SA d'HLM IMMOBILIERE RHONE-ALPES	67 061	524 133	0%	0	0	0	JVOCI
SA d'HLM 3F GRAND EST	151 469	90 526	0%	0	0	0	JVOCI
SEMCODA	81 040	589 957	0%	0	0	0	JVOCI
SEMARELP	19 823	24 427	0%	15	0	15	JVOCI
SAEM VILLE DE ROMBAS	239	8 930	0%	10	0	10	JVOCI
SCI SAINT-CHARLES	260	111	0%	0	0	0	JVOCI
SCI Montreuil Chavaux	1	(44)	0%	0	0	0	JVOCI
SCI Foncière Résicoffim			0%	14	0	14	JVOCI
SCIc Plateau Urbain			0%	50	0	50	JVOCI
SCI pleine propriété			0%	230	0	230	JVR
SCI en indivision			0%	93	0	93	JVR

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

#### 4.2.2. Autres actifs financiers

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

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

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

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

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

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

#### 4.4. Crédences clients et comptes rattachés

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

- Locataire parti : 81,60% en 2023 et 78,80% en 2022 ;
- Locataire dans les lieux : 32.29% en 2023 et 32.39% en 2022.

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

#### **4.5. Trésorerie et équivalents de trésorerie**

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

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

#### **4.6. Contrats de location (IFRS 16)**

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

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

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

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

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

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

#### **4.7. Instruments financiers (IAS 32, IAS 39 et IFRS 9)**

##### ***Instruments dérivés de couverture***

La couverture du risque de taux du Groupe s'inscrit dans une stratégie de macro-couverture. Elle est assurée par un portefeuille de dérivés non affectés de manière spécifique et qui ne répondent donc pas aux critères d'éligibilité de la comptabilité de couverture.

Le Groupe a décidé de ne pas mettre en œuvre la comptabilité de couverture proposée par l'IFRS 9, et d'appliquer les dispositions de l'IAS 39. En conséquence, les instruments dérivés sont enregistrés au bilan à leur juste valeur par résultat.

Les intérêts payés ou reçus au titre des instruments dérivés sont comptabilisés au sein des « frais financiers nets », alors que les variations de valeurs et éventuels effets des cessions ou résiliations de contrats impactent le poste « variation de valeur des instruments financiers ».

La détermination de la juste valeur est réalisée en conformité avec la norme IFRS 13 (cf. Note 6.5) par les établissements financiers.

L'évaluation des instruments dérivés de couverture à la juste valeur repose sur des données de marché observables et relève du niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs établie par l'IFRS 13 (les niveaux de juste valeur sont détaillés en Note 6.16.1).

#### *Autres actifs et passifs financiers*

Les actifs financiers sont comptabilisés au coût amorti, à la juste valeur par autres éléments du résultat global ou à la juste valeur par résultat. Les instruments de dettes (instruments dont les flux de trésorerie sont définis contractuellement) sont classés entre les trois catégories en fonction de leur modèle de gestion d'une part et de l'analyse des caractéristiques contractuelles d'autre part. Les instruments de capitaux propres sont comptabilisés par défaut à la juste valeur par résultat, sauf option irrévocable pour un classement à la juste valeur par autres éléments du résultat global (sous réserve que ces instruments ne soient pas détenus à des fins de transaction).

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

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

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

#### *Dépréciation des actifs financiers*

Le modèle de dépréciation exige de comptabiliser les pertes de crédit attendues (Expected Credit Losses ou « ECL ») sur les crédits et les instruments de dette évalués au coût amorti ou à la juste valeur autres éléments du résultat global, sur les engagements de prêts et sur les contrats de garantie financière qui ne sont pas comptabilisés à la juste valeur.

### **4.8. Provisions et passifs non financiers à long terme**

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

### **4.9. Dépréciation des actifs (IAS 36)**

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

### **4.10. Engagements sociaux**

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

## **Avantages à court terme**

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

## **Avantages postérieurs à l'emploi**

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

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

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

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

## **Avantages à long terme**

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

## **4.11. Impôts**

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

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

L'amendement IAS 12 relatif à la mise en œuvre du modèle de règles Pilier 2 n'a pas d'incidence sur les comptes du groupe In'li, celui-ci n'entrant pas dans le champ d'application des règles Pilier 2 dans la mesure où son chiffre d'affaires annuel n'excède pas 750 millions d'euros.

### **4.11.1. Régime de droit commun**

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

### **4.11.2. Actifs et passifs d'impôts différés**

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

## **4.12. Revenus et créances**

### **- Revenus locatifs bruts**

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

### **- Activité promotion (contrats de construction et VEFA)**

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

## **4.13. Subventions**

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

## **NOTE 5. EXPOSITION AUX RISQUES**

---

### **5.1. Risque de taux**

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

Au 31 décembre 2023, la dette d'In'li possédait une duration de 8 ans et 5 mois dont plus de la moitié est amortissable.

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

- 60% de la dette est positionnée sur taux fixe (dont encours couvert par des swaps fixants).
- 18% 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.
- 22% de la dette est indexée sur taux variable monétaire (Euribor, Eonia), dont 19% couverts par des caps (option de taux plafond) et des collars (stratégie de corridor de taux).

Par conséquent, uniquement 3% de la dette d'In'li est à taux variable (hors dette indexée sur le Livret A) et exposée directement à une hausse des taux d'intérêts de marché.

Il est à noter que les pourcentages indiqués s'entendent pour la dette financière hors frais d'emprunts.

### **5.2. Risque de contrepartie**

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

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

### **5.3. Risque de liquidité**

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

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

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

### **5.4. Risque de fraude ou de corruption**

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

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

## 5.5. Risques opérationnels

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

### Développement

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

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

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

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

### Patrimoine

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

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

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

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

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

### Gestion locative

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

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

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

### 6.1. Immeubles de placement

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

Les missions d'expertises immobilières ont été confiées à BCPE expertise Immobilières, (anciennement Crédit Foncier Expertise).

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

Le patrimoine a été évalué à la date du 31/12/2023 en fonction de 3 hypothèses. Selon les hypothèses, la valorisation hors droits est :

hypothèses	31/12/2023	31/12/2022
hypothèse 1= "Vente en bloc", en poursuite d'usage compte tenu de l'état d'occupation	7 991 M€	7 879 M€
hypothèse 2= "Vente par lot", en poursuite d'usage compte tenu de l'état d'occupation	9 236 M€	9 106 M€
hypothèse 3= "Vente par bloc", supposé loué à la valeur locative de marché	11 174 M€	10 972 M€

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

#### 6.1.1. Immeubles de placement évalués à la juste valeur

En K€	IP à la JV	Immeubles destinés à la vente	Total IP à la JV
<b>01/01/2022</b>	<b>7 825 455</b>	<b>65 000</b>	<b>7 890 455</b>
Acquisitions et dépenses capitalisées	2 270	-	2 270
Cessions et sorties de périmètre	(9 394)	(65 000)	(74 394)
Reclassements et transferts de catégories	305 501	64 457	369 958
Variations de juste valeur	(314 887)	-	(314 887)
<b>31/12/2022</b>	<b>7 808 945</b>	<b>64 457</b>	<b>7 873 402</b>
Acquisitions et dépenses capitalisées	19 999	-	19 999
Cessions et sorties de périmètre	(37 506)	(26 957)	(64 463)
Reclassements et transferts de catégories	483 919	31 885	515 804
Variations de juste valeur	(371 806)	-	(371 806)
<b>31/12/2023</b>	<b>7 903 551</b>	<b>69 385</b>	<b>7 972 936</b>

#### A) Détail des cessions

Au cours de l'exercice 2023, les cessions d'immobilisations concernent 641 logements principalement :

- 210 logements situés à Villetteuse, vendus en bloc à SEQENS pour un montant de 24 400 K€.
- 3 opérations situées dans l'Oise (Compiègne, Nogent sur Oise et Senlis) représentant 138 logements cédées en bloc à ICF Nord Est pour 11 771 K€.
- Plusieurs opérations situées à Antony représentant 93 logements cédées à Hauts de Bièvre Habitat pour 15 740 K€.
- 59 logements en diffus pour un montant de 14 603 K€.

Ces cessions ont dégagé une plus-value avant impôt de 2 051 K€.

#### B) Détail des promesses de vente

Conformément à la norme IFRS 5, les logements pour lesquels des promesses de ventes ont été signées, ainsi que les passifs qui leur sont rattachés sont présentés sur des lignes distinctes dans l'État de la situation financière consolidée : « Actifs détenus en vue de la vente » et « Passifs détenus en vue de la vente ». Au 31 décembre 2023,

les actifs et passifs détenus en vue de la vente correspondent principalement à des immeubles situés à Compiègne, Creil, Maison Alfort et Senlis.

Les impacts de cette présentation sont les suivants :

En K€	31/12/2023
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>(69 385)</b>
Immeubles de placement	(69 385)
<i>Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>	(69 385)
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>69 385</b>
Actifs détenus vue de la vente	69 385
<b>TOTAL ACTIFS</b>	<b>-</b>
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>(12 736)</b>
Emprunts et dettes financières	(1 321)
Impôts différés passifs	(11 415)
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>12 736</b>
Passifs détenus en vue de la vente	12 736
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>	<b>-</b>

### C) Variations de juste valeur

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

### Hypothèses de valorisation et sensibilités

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

Au 31 décembre 2023, 100% de la valeur du patrimoine en exploitation du Groupe a fait l'objet d'une expertise externe.

#### 6.1.2. Immeubles de placement évalués au coût

En K€	Valeurs brutes	Dépréciations	Total IP au coût	Immeubles destinés à la vente	Total IP au coût
<b>01/01/2022</b>	<b>852 309</b>	-	<b>852 309</b>	-	<b>852 309</b>
Acquisitions et dépenses capitalisées	621 110	-	621 110	-	621 110
Cessions et sorties de périmètre	(37 497)	-	(37 497)	-	(37 497)
Reclassements et transferts de catégories	(393 200)	-	(393 200)	-	(393 200)
<b>31/12/2022</b>	<b>1 042 722</b>	-	<b>1 042 722</b>	-	<b>1 042 722</b>
Acquisitions et dépenses capitalisées	613 115		632 138		632 138
Cessions et sorties de périmètre	(27 962)		(27 962)		(27 962)
Reclassements et transferts de catégories	(509 945)		(529 245)		(529 245)
<b>31/12/2023</b>	<b>1 117 930</b>		<b>1 117 653</b>		<b>1 117 653</b>

Les actifs évalués au coût se composent essentiellement des immeubles en cours de construction. Aucune dépréciation n'a été comptabilisée au 31.12.22 et au 31.12.23.

### A) Acquisitions

En 2022, et 2023 les acquisitions correspondent aux décaissements sur les immeubles de placement en cours de construction et les immeubles livrés dans l'exercice.

### B) Cessions

En 2023, les cessions s'expliquent notamment par 4 opérations représentant 141 logements :

- Une opération en VEFA de 24 logements à Colombes cédée à Foncière CRONOS pour un montant de 4 869 K€.
- 3 opérations en VEFA cédées à APEC DEV4 représentant 117 logements pour un montant de 23 119 K€.

Ces cessions ont dégagé une plus-value avant impôt de 24 K€.

### C) Autres variations

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

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

En K€	31/12/2023	31/12/2022
Immeubles à la JV destiné à la vente	69 385	64 457
<b>Total actifs détenus en vue de la vente</b>	<b>69 385</b>	<b>64 457</b>
En K€	31/12/2023	31/12/2022
Emprunts et dettes financières	1 321	130
Impôts différés passifs	11 415	14 560
Dettes fournisseurs et autres dettes	-	-
<b>Total passifs détenus en vue de la vente</b>	<b>12 736</b>	<b>14 690</b>

Au 31décembre 2023, les passifs détenus en vue de la vente sont principalement liés aux immeubles situés à Compiègne, Creil,, Maison Alfort et Senlis comme présenté en 6.1.1 B.

### 6.2. Autres actifs corporels

En K€	31/12/2023	31/12/2022
Droits d'utilisation d'immobilisations corporelles	25 303	25 469
Installations techniques, matériel et outillage	20 612	20 688
Autres immobilisations corporelles	16 586	15 513
<b>Total autres actifs corporels bruts</b>	<b>62 501</b>	<b>61 670</b>
Amortissement des droits d'utilisations	(12 346)	(9 525)
Amortissement des installations techniques, matériel et outillage	(20 344)	(20 666)
Amortissement des autres immobilisations corporels	(9 217)	(7 863)
Dépréciations	-	-
<b>Total amortissement et dépréciations des autres actifs corporels</b>	<b>(41 907)</b>	<b>(38 054)</b>
<b>Total autres actifs corporels</b>	<b>20 594</b>	<b>23 616</b>

**Information sur le droit d'utilisation des actifs corporels loués (IFRS 16)**

En K€	01/01/2023	Acquisitions	Cessions	Dotation aux amortissements de la période	Reprise d'amortissements de la période	31/12/2023
Droits d'utilisation	25 469	-	166	-		25 303
Amortissement	(9 525)	-	-	(2 819)		(12 346)
<b>Total brut</b>	<b>15 944</b>	-	<b>(166)</b>	<b>(2 819)</b>	-	<b>12 957</b>

Les droits d'utilisations des actifs corporels loués sont composés de l'immeuble du siège social d'INLI et de deux nouveaux baux à constructions situés respectivement à Suresnes et à Noisy le Grand pour une durée respectivement de 40 et 55 ans.

**Informations relatives aux contrats de location – typologie des baux**

Catégorie des actifs loués	Conditions d'options de renouvellement ou d'achats	Clauses d'indexation	Terme
Immeuble de bureau (siège)	Pas d'option de renouvellement à ce jour	Indice de révision des loyers (IRL) - 1,25%	7 ans
Baux à construction	Pas d'option de renouvellement	Indice de révision des loyers (IRL) - 1,3%	40 ans

### 6.3. Actifs financiers

En K€	31/12/2023	31/12/2022
Titres de participation non consolidés	91 754	99 143
Dépôts et cautionnements	5 091	4 463
Autres immobilisations financières	-	-
<b>Actifs financiers non courants</b>	<b>96 845</b>	<b>103 606</b>
Valeurs mobilières de placement	21 593	41 594
<b>Actifs financiers courants</b>	<b>21 593</b>	<b>41 594</b>
<b>Total actifs financiers bruts</b>	<b>118 438</b>	<b>145 200</b>
Dépréciations	-	-
<b>Total actifs financiers nets</b>	<b>118 438</b>	<b>145 200</b>

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

## 6.4. Participations dans les entreprises associées

Les participations dans les entreprises associées sont uniquement constituées de titres mis en équivalences.

<i>en K€</i>	<b>APEC Résidence</b>		<b>APEC Développement</b>		<b>Cronos</b>	
<b>Bilan Synthétique</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Patrimoine Immobilier	94 910	98 280	152 777	134 599		
Autres actifs	2 791	4 679	8 217	9 622	1 412 834	1 394 487
<b>Total actif</b>	<b>97 701</b>	<b>102 959</b>	<b>160 994</b>	<b>144 221</b>	<b>1 412 834</b>	<b>1 394 487</b>
Capitaux propres	68 539	71 898	98 066	85 650	888 760	935 101
Emprunts	11 574	8 711	60 127	43 197	458 373	358 699
Autres passifs et impôts différés	17 588	22 350	2 801	7 158	65 701	100 687
<b>Total passif</b>	<b>97 701</b>	<b>102 959</b>	<b>160 994</b>	<b>136 005</b>	<b>1 412 834</b>	<b>1 394 487</b>
Résultat net	(2 780)	4 750	(8 818)	9 992	(106 389)	116 164
% de détention	25%	25%	25%	25%	25%	25%
<b>QP de résultat des sociétés MEE</b>	<b>(695)</b>	<b>1 188</b>	<b>(2 205)</b>	<b>2 498</b>	<b>(26 597)</b>	<b>29 041</b>
Capitaux propres	68 539	71 898	98 066	85 650	888 760	935 101
% de détention	25%	25%	25%	25%	25%	25%
<b>Titres des sociétés MEE</b>	<b>17 135</b>	<b>17 974</b>	<b>24 516</b>	<b>21 413</b>	<b>222 190</b>	<b>233 775</b>
<i>en K€</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>				
<b>TOTAL QUOTE PART DU RESULTAT M</b>	<b>(29 497)</b>	<b>32 727</b>				
<b>TOTAL TITRES DES SOCIETES MEE</b>	<b>263 841</b>	<b>273 162</b>				

A la suite de l'apport de patrimoine à Foncière Cronos le 15 janvier 2021, In'li Participations, filiale à 100% d'In'li, détient 25% de Cronos qui possède elle-même 100% de Foncière Cronos.

## 6.5. Instruments financiers dérivés

Au cours de l'année 2023, dans le cadre de sa politique de couverture contre le risque de taux, le Groupe In'li a contracté des instruments financiers dérivés dont l'encours au 31 décembre 2023 se décompose comme suit :

<i>En K€</i>	<b>Juste Valeur 31/12/2023</b>	<b>Échéances &lt;1 an</b>	<b>Échéance de 1 à 5 ans</b>	<b>Échéance &gt; 5 ans</b>	<b>Juste Valeur 31/12/2022</b>
Swaps receveurs taux fixe	17 922			17 922	26 696
Collar	-			-	5 591
Cap	1 360			1 360	2 439
<b>Instruments financiers dérivés actifs</b>	<b>19 282</b>			<b>19 282</b>	<b>34 726</b>
Swaps receveurs taux fixe	-			-	
Collar	3 826			3 826	
Cap	-			-	
<b>Instruments financiers dérivés passifs</b>	<b>3 826</b>			<b>3 826</b>	<b>-</b>

## 6.6. Actifs et passifs d'impôts différés

Au 31 décembre 2023, les impôts différés nets (hors impôts différés liés aux actifs reclassés en IFRS 5) présentent un solde passif de 1 139 millions d'euros. Ceux-ci regroupent principalement l'effet des plus-values sur les immeubles de placement (incluant les provisions pour impôts).

En K€	31/12/2021	Variation résultat	Reclassements	Autres variations	31/12/2022	Variation résultat	Reclassements	Autres variations	31/12/2023
<b>Total IDA</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IDP sur immeubles de placement	1 311 570	(71 873)	(5 178)		1 234 518	(95 085)	(11 414)		1 128 019
Autres IDP	(9 802)	6 285	6 055	191	2 729	(6 193)	14 522	(375)	10 684
<b>Total IDP</b>	<b>1 301 768</b>	<b>(65 588)</b>	<b>877</b>	<b>191</b>	<b>1 237 248</b>	<b>(101 278)</b>	<b>3 108</b>	<b>(375)</b>	<b>1 138 703</b>
<b>Total ID nets</b>	<b>(1 301 768)</b>	<b>65 588</b>	<b>(877)</b>	<b>(191)</b>	<b>(1 237 248)</b>	<b>101 278</b>	<b>(3 108)</b>	<b>375</b>	<b>1 138 703</b>

## 6.7. Crédances clients et comptes rattachés

En K€	31/12/2023	31/12/2022
Crédances locataires	76 592	73 154
Autres Crédances clients	6 518	5 725
Fournisseurs débiteurs - Av et acomptes versés	8	3
<b>Crédances clients brutes</b>	<b>83 118</b>	<b>78 882</b>
Provisions sur créances douteuses	(27 839)	(25 851)
<b>Crédances clients nettes</b>	<b>55 279</b>	<b>53 031</b>

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

- Les loyers et les charges locatives non réglés (62 678 K€ au 31 décembre 2023 et 56 230 K€ au 31 décembre 2022) ;
- Les régularisations de charges locatives non encore facturées correspondant à la différence entre les acomptes de charges appelés et les dépenses réelles définitives (13 914 K€ au 31 décembre 2023 et 13 484 K€ au 31 décembre 2022).

Les provisions sont calculées conformément aux méthodes comptables décrites en note 4.4.

## 6.8. Autres créances

En K€	31/12/2023	31/12/2022
Autres créances rattachées à des participations	114 670	89 747
Crédances rattachées à des part. - courant	1 498	-
Comptes courants Groupe actif	21 197	26 488
Charges constatées d'avance	4 119	3 755
Crédances fiscales hors impôts sur les sociétés	1 022	1 066
Autres	24 045	17 403
<b>Autres créances brutes</b>	<b>166 551</b>	<b>138 459</b>
Dépréciations	-	-
<b>Autres créances nettes</b>	<b>166 551</b>	<b>138 459</b>

## 6.9. Trésorerie et équivalents de trésorerie

En K€	31/12/2023	31/12/2022
Titres monétaires disponibles à la vente	113 000	79 000
Disponibilités bancaires	271 176	290 969
Intérêts courus non échus s/disponibilités	7	48
<b>Total actif</b>	<b>384 183</b>	<b>370 017</b>
Découverts bancaires	-	-
<b>Total passif</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Dépréciation VMP	(496)	(342)
<b>Trésorerie nette à la clôture</b>	<b>383 687</b>	<b>369 675</b>

Le poste « trésorerie et équivalents de trésorerie » augmente de 14 012 K€ en 2023.

## 6.10. Capitaux propres consolidés

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

## 6.11. Emprunts et dettes financières

### 6.11.1. Dette financière nette par nature

En K€	2023	2022
Emprunts obligataires	593 831	593 926
Emprunts bancaires	1 949 658	1 522 077
Dépôts de garantie	28 055	26 241
Autres emprunts et lignes de crédit	4 822	4 734
<b>Emprunts et dettes financières à plus d'un an</b>	<b>2 576 366</b>	<b>2 146 978</b>
Emprunts bancaires à moins d'un an	110 259	59 812
Autres emprunts et lignes de crédit	408	422
Découverts bancaires	-	-
Intérêts courus	19 900	11 458
<b>Emprunts et dettes financières à moins d'un an</b>	<b>130 567</b>	<b>71 692</b>
<b>Emprunts et dettes financières</b>	<b>2 706 933</b>	<b>2 218 670</b>
Placements financiers	(21 593)	(41 594)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	383 687	369 675
<b>Dette financière nette</b>	<b>3 069 027</b>	<b>2 546 751</b>

### Variation de la dette financière

En K€	Encours au 31/12/2022	Souscription	Remboursement	Reclassements et autres variations	Encours au 31/12/2023
Emprunts obligataires	593 926	-	(95)	-	593 831
Emprunts bancaires	1 581 889	595 460	(115 808)	(1 624)	2 059 917
Autres emprunts et lignes de crédit	5 156	22	(444)	496	5 230
Dépôts de garantie	26241	4 657	(2 843)	-	28 055
Découverts bancaires	-	-	-	-	-
Intérêts courus	11 458	19 913	(11 464)	(7)	19 900
<b>Emprunts et dettes financières</b>	<b>2 218 670</b>	<b>620 052</b>	<b>(130 654)</b>	<b>(1 135)</b>	<b>2 706 933</b>

### 6.11.2. Détail des principaux financements

En 2023, In'li a réalisé des souscriptions d'emprunts pour un montant de 595 460 K€ afin de financer les opérations neuves.

Elles comprennent principalement :

- Un financement de 71 840 K€ permettant de mobiliser la totalité de la ligne de crédit de 310 000 K€ contractée auprès de la BEI.
- Un nouveau financement (Green Bond) de 100 000 K€ auprès de la BEI d'une durée de 10 ans en date du 21/12/2023.
- Un financement hypothécaire d'une durée de 7 ans et d'un montant de 63 500 K€ auprès de la Société Générale en date du 04/12/2023.
- Quatre emprunts auprès de la Caisse d'Epargne pour un total de 200 000 K€ en date du 24/05/2023.

Par ailleurs, une nouvelle ligne de crédit revolving de 85 000 K€ vient s'ajouter aux deux lignes existantes (210 000 K€ et 600 000 K€) soit un total de crédit de 895 000 K€.

Les remboursements d'emprunts et autres dettes s'élèvent à 116 347 K€.

En 2022, In'li avait réalisé des souscriptions d'emprunts pour un montant de 436 148 K€ afin de financer les opérations neuves.

Elles comprenaient 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 en date du 26 octobre 2022.

Par ailleurs, deux lignes de crédits revolving pour un total de 210 000 K€ venaient 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'élevaient à 62 855 K€.

### 6.11.3. Echéancier des emprunts et dettes financières

En K€	Encours au 31/12/2023	Échéances		
		Moins de 1 an	Entre 1 et 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts obligataires	593 831	-	0	593 831
Emprunts bancaires	2 059 917	110 259	447 953	1 501 705
Autres emprunts et lignes de crédit	5 230	408	1 578	3 244
Dépôts de garantie	28 055	-	0	28 055
Intérêts courus	19 900	19 900	0	-
Découverts bancaires	-	-	0	-
<b>Emprunts et dettes financières</b>	<b>2 706 933</b>	<b>130 567</b>	<b>449 531</b>	<b>2 126 835</b>
Placements financiers	(21 593)	(21 593)		
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-	-		
<b>Dette financière nette</b>	<b>2 685 340</b>	<b>108 974</b>	<b>449 531</b>	<b>2 126 835</b>
<b>Dette financière à taux fixe</b>	<b>1 406 081</b>			
<b>Dette financière à taux variable</b>	<b>1 252 898</b>			
<i>Dette à taux variable couverte</i>	428 160			
<i>Dette à taux variable non couverte</i>	824 738			

### 6.11.4. Covenants

Les principaux crédits dont bénéfice le In’li sont assortis de disposition contractuelle relatives au respect de ratios financiers définis au contrat. Les principales clauses sont :

Ratio	Engagement	2023	2022
LTV = Dette financière nette / valeur patrimoine réévalué (bloc, hors droit)	maximum 65%	24,4	19,7
ICR = EBITDA/frais financiers	minimum 1,5%	5	7,9
valeur du patrimoine consolidé	supérieur à 3 000 M€	9 490	9 211
Valeur du patrimoine immobilier (bloc, hors droits)	supérieur à 2 500 M€	8 922	8 779

### 6.12. Provisions

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

En K€	31/12/2022	Dotations	Reprises	Ecart actuaire	Reclassement	31/12/2023
Provisions pour risques et charges	1 477	1 437	(720)	-	285	2 479
Avantages consentis au personnel	1 112	-	(2 200)	1 371	242	525
<b>Part non courante des provisions</b>	<b>2 589</b>	<b>1 437</b>	<b>(2 920)</b>	<b>1 371</b>	<b>527</b>	<b>3 004</b>
Provisions pour risques et charges	589	-	-	-	(285)	304
Avantages consentis au personnel	378	-	-	-	(242)	136
<b>Part courante des provisions</b>	<b>967</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(527)</b>	<b>440</b>
<b>Total</b>	<b>3 556</b>	<b>1 437</b>	<b>(2 920)</b>	<b>1 371</b>	<b>-</b>	<b>3 444</b>

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

### 6.13. Retraites et autres avantages accordés aux salariés

#### Engagements de retraite

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

Le montant des engagements de retraite est calculé en tenant compte de différents critères revus chaque année, dont le taux de turn-over (adm = 5,66% , PIME = 3,45%, PIMG = 1,37%), le taux de progression du salarié (adm = 3,07% , PIME = 3,69%, PIMG = 3,49%), le taux d'actualisation (4,09%), le taux de charges sociales (adm = 59,01%, PIME = 51,13%, PIMG = 50,75%). L’âge moyen de départ en retraite retenu est de 64 ans contre 62 ans en 2022.

Au 31/12/2023, les engagements de retraite vis-à-vis des salariés s’élèvent à 7 750 942 € soit une diminution de 608 453 € par rapport à 2022. Une reprise de provision de 808 008 € a été comptabilisée ramenant la provision à 429 702 € correspondant au montant non couvert par le contrat d’indemnités de fin de carrière.

La réforme des retraites a un impact de - 627 394 € sur le montant de la provision 2023.

Un 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 31/12/2023, les engagements pour médailles du travail provisionnés s'élèvent à 745K€.

## 6.14. Fournisseurs et comptes rattachés

Le poste Fournisseurs et comptes rattachés au cours des exercices présentés proviennent des éléments suivants :

<i>En K€</i>	<i>31/12/2023</i>	<i>31/12/2022</i>
Dettes fournisseurs sur biens et services	55 767	44 856
Dettes fournisseurs sur immobilisations	14 560	11 158
Locataires créateurs	2 821	2 321
Locataires charges à régulariser	26 710	21 594
<b>Fournisseurs et comptes rattachés</b>	<b>99 858</b>	<b>79 929</b>

## 6.15. Autres dettes

<i>En K€</i>	<i>31/12/2023</i>	<i>31/12/2022</i>
Comptes courants Groupe passif	3	41 092
Produits constatées d'avance	12 318	10 964
Autres	11 652	10 601
<b>Autres dettes</b>	<b>23 973</b>	<b>62 657</b>

## 6.16. Comptabilisation des actifs et passifs financiers

<i>En K€</i>	<i>Valeur comptable 31/12/2023</i>	<i>Coût amorti</i>	<i>Juste valeur enregistrée en capitaux propres</i>	<i>Juste valeur enregistrée en compte de résultat</i>	<i>Juste valeur</i>
<b>Actif</b>					
Actifs financiers	96 845	96 974	(129)	-	96 845
Créances clients et comptes rattachés	55 279	55 279	-	-	55 279
Instruments financiers dérivés	19 282			19 282	19 282
Trésorerie et équivalents de trésorerie	383 687	383 687	-	-	383 687
<b>Total</b>	<b>555 093</b>	<b>535 940</b>	<b>(129)</b>	<b>19 282</b>	<b>555 093</b>
<b>Passif</b>					
Emprunt obligataire	593 831	593 831	-	-	593 831
Autres dettes financières	2 113 102	2 113 102	-	-	2 113 102
Instruments financiers dérivés	3 826	-		3 826	3 826
Dettes fournisseurs	50 824	50 824	-	-	50 824
<b>Total</b>	<b>2 761 583</b>	<b>2 757 757</b>	<b>-</b>	<b>3 826</b>	<b>2 761 583</b>

### **6.16.1. Ventilation par niveau des actifs et passifs financiers à la juste valeur**

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

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

<b>En K€</b>	<b>Total</b>	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
Immeubles de placement ( y compris actifs destinés à la vente)	<b>7 972 936</b>	-	-	7 972 936
Instruments financiers dérivés	<b>19 282</b>	-	19 282	
<b>Total actif</b>	<b>7 992 218</b>	-	<b>19 282</b>	<b>7 972 936</b>
 Instruments financiers dérivés	 <b>3 826</b>	 -	 3 826	
<b>Total passif</b>	<b>3 826</b>	-	<b>3 826</b>	-

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

---

### 7.1. Revenus locatifs bruts

Les revenus locatifs bruts se décomposent comme suit :

En K€	2023	2022
Revenus des loyers d'habitation et annexes	295 400	274 379
Revenus des loyers parkings	15 302	13 903
Revenus des loyers commerces et bureaux	7 478	5 571
<b>Loyers bruts</b>	<b>318 179</b>	<b>293 852</b>
Autres revenus locatifs	1 819	1 388
<b>Revenus locatifs bruts</b>	<b>319 998</b>	<b>295 240</b>

Entre 2022 et 2023, la hausse des revenus locatifs s'explique principalement par :

- L'application de l'indice de révision des loyers de 3.5 %,
- La revalorisation des loyers lors de la rotation des locataires.
- L'impact des loyers des 2 178 nouveaux logements livrés en 2023.

### 7.2. Charges nettes d'exploitation

Elles se composent de :

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

En K€	2023	2022
Sous traitance et maintenance	24 969	17 962
Entretien et réparations	32 720	34 080
Impôts et taxes	17 895	17 019
Charges de personnel	7 224	6 567
Autres charges	5 226	5 354
<b>Charges sur immeubles</b>	<b>88 034</b>	<b>80 982</b>
Fluides	42 113	24 244
Impôts et taxes	8 656	7 704
Charges de personnel copropriétés)	5 810	5 530
	36 853	33 482
<b>Charges refacturables</b>	<b>93 432</b>	<b>70 960</b>
Provisions sur charges	(98 190)	(71 673)
Charges à régulariser	4 759	372
Charges sur lots vacants	4 928	3 313
<b>Charges refacturées</b>	<b>(88 503)</b>	<b>(67 988)</b>
<b>Charges nettes d'exploitation</b>	<b>92 963</b>	<b>83 954</b>

### 7.3. Frais de structure

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

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

### 7.4. Résultat de cession

En 2023 et 2022, il n'y a pas eu de cession de société.

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

### 7.5. Variation de valeur des immeubles de placement

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

<i>En K€</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Immeubles de placement à la JV	(371 806)	(314 669)
<b>Total variation de juste valeur</b>	<b>(371 806)</b>	<b>(314 669)</b>

#### *Hiérarchies des justes valeurs*

Immeubles résidentiels	Valeur m2 "bloc"		Taux d'actualisation DCF		Taux de rendement	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Paris	1 512	10 750	3,2	6,2	1,0	4,00
Seine-Saint-Denis	241	7 606	3,5	9,6	1,3	7,2
Hauts-de-Seine	390	10 581	3,1	8,6	0,9	6,4
Val-de-Marne	713	6 663	3,7	8,2	1,5	6,0
Yvelines	126	5 769	2,9	9,4	0,7	7,2
Val-d'Oise	650	5 717	5,0	10,5	2,6	8,3
Essonne	239	4 063	5,4	9,2	3,2	8,5
Seine-et-Marne	435	4 953	4,5	9,0	2,3	6,6
Autres départements	373	3 333	4,2	16,7	2,0	14,5

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

### Analyse de sensibilité

	Variation valeur m <sup>2</sup> « bloc » (methode par comparaison)		Variation du taux d'actualisation DCF (methode par DCF)		Variation du taux de rendement (methode par capitalisation)	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max
	prix m <sup>2</sup> et unitaires - 5%	prix m <sup>2</sup> et unitaires +5%	Taux d'actualisation +25 pdb	Taux d'actualisation - 25 pdb	Taux de rendement +25 pdb	Taux de rendement -25 pdb
Paris	1 328 049 000	1 481 811 000	1 353 199 000	1 473 391 000	1 263 159 000	1 544 431 000
Petite couronne	4 695 302 000	5 252 176 000	4 794 796 000	5 088 110 000	4 634 875 000	5 312 323 000
Grande couronne	1 503 923 000	1 684 230 000	1 567 802 000	1 663 638 000	1 493 078 000	1 685 849 000
Autre	36 517 000	40 639 000	39 879 000	41 233 000	36 685 000	40 167 000
<b>Total</b>	<b>7 563 671 000</b>	<b>8 458 736 000</b>	<b>7 755 556 000</b>	<b>8 266 252 000</b>	<b>7 427 677 000</b>	<b>8 582 650 000</b>
<i>Ecart avec la valeur conclusive de la méthode considérée</i>		-5,7%	5,5%	-2,9%	3,5%	-6,5% 8,0%

### 7.6. Résultat financier

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

En K€	2023	2022
Revenus des titres immobilisés	1 064	434
Intérêts reçus divers	7 918	857
Juste valeur des produits dérivés	-	31 043
Autres revenus et produits financiers	12 553	2 436
Reprise financière sur autres immobilisations financières	342	
<b>Produits financiers</b>	<b>21 877</b>	<b>34 770</b>
Services bancaires	(2 027)	(1 985)
Charges de cession de valeurs mobilières		-
Intérêts des emprunts obligataires	(13 883)	(6 745)
Intérêts des emprunts auprès des établissements de crédit	(50 202)	(24 432)
Juste valeur des produits dérivés	(19 749)	-
Intérêts payés divers		(267)
Autres charges financières	(678)	(1 554)
Dotation dépréciation des actifs financiers	(678)	31
<b>Charges financières</b>	<b>(87 217)</b>	<b>(34 953)</b>
Charges financières au titre des contrats de location	(83)	(121)
<b>Résultat financier</b>	<b>(65 423)</b>	<b>(304)</b>

## 7.7. Impôts

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

En K€	2023	2022
Contribution additionnelle à l'IS	(278)	(404)
Autres	-	-
<b>Impôts récurrents</b>	<b>(278)</b>	<b>(404)</b>
Impôts sur les bénéfices	(9 157)	(12 976)
Impôts différés	101 278	65 588
<b>Impôts non récurrents</b>	<b>92 121</b>	<b>52 612</b>
<b>Total impôts</b>	<b>91 843</b>	<b>52 208</b>

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

<i>Réconciliation du taux d'impôt effectif (k€)</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Résultat net	(246 605)	(120 282)
(Charges) / produits d'impôts	91 843	52 208
<b>Résultat net avant impôts</b>	<b>(338 448)</b>	<b>(172 490)</b>
<i>Taux impôt</i>	25%	25%
Impôt théorique en valeur	84 612	43 122
Impact du résultat des sociétés mises en équivalence	(7 374)	8 182
Impôt théorique après retraitement du résultat des sociétés MEE	77 238	51 304
Charges d'impôts	91 843	52 208
<b>Déférence d'impôts</b>	<b>(14 605)</b>	<b>(904)</b>
Différences permanentes	(229)	2 756
Dividendes	17	11
Variation du stock d'impôts différés	(13 341)	
Autres variations	(1 052)	(3 671)
<b>Explications</b>	<b>(14 605)</b>	<b>(904)</b>

## NOTE 8. AUTRES ELEMENTS D'INFORMATION

---

### 8.1. Engagements hors bilan

Les engagements hors bilan aux 31 décembre 2023 et 31 décembre 2022 s'analysent comme suit :

En K€	31/12/2023	31/12/2022
Emprunts hypothécaires et privilèges	1 017 025	974 642
Promesses d'achats signées à régulariser	9 975	38 978
Contrats VEFA à régulariser	50 039	205 645
Souscription de titres	0	24 980
Versement de prêt	0	14 354
Redevance sur baux à construction	12 877	
<b>Total des engagements donnés</b>	<b>1 089 916</b>	<b>1 258 599</b>
Cautions bancaires et garanties financières (1)	1 631	19 328
Cautions fournisseurs	23 781	20 713
Emprunts mobilisables	923 000	885 121
Subventions à recevoir (ANRU)	50 039	0
Engagements constructeurs sur VEFA à régulariser	77 231	205 645
Promesses de ventes signées à régulariser	12 877	64 457
<b>Total des engagements reçus</b>	<b>1 088 559</b>	<b>1 195 264</b>

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

Les engagements sur VEFA pour 50 039 K€ correspondent à des engagements réciproques reçus et donnés dans le cadre de contrats de réservation signés avec des promoteurs immobiliers permettant la construction plus de 190 logements.

### 8.2. Parties liées

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

Les principales parties liées à la société sont :

- Les filiales
  - o In'li PM : Refacturations d'In'li à In'li PM pour un montant de 7 M€ et une avance de trésorerie pour 0,5 M€ ;
  - o In'li PM : Refacturation à In'li pour 0.6 M€
  - o APEC Développement : Avance en compte courant versée de 14.8 M€ et des intérêts pour 0.7 M€ dont 0.2 M€ à recevoir. Vente à des conditions de marché de 3 opérations immobilières en VEFA pour 23,1 M€
  - o APEC Résidence : Avance en compte courant versée de 3,6 M€ et des intérêts pour 0.2 M€ ;
  - o In'li Participations : Avance en compte courant versée de 77.4 M€ et des intérêts pour 4.2 M€ ;
- Le président du directoire et le Directeur général ;
- La société mère Action Logement Immobilier ainsi qu'Action Logement Groupe,
- Les autres transactions intervenues avec les parties liées sont jugées comme non significatives.

### 8.3. Effectifs du Groupe

L'effectif moyen du Groupe se détaille comme suit :

<i>Effectif moyen</i> <sup>(1)</sup>	31/12/2023	31/12/2022
Cadres	297	275
Employés et agents de maîtrise	203	192
Personnel d'immeubles	291	280
Apprentis	39	29
<b>Total</b>	<b>830</b>	<b>776</b>

<sup>(1)</sup> *Effectif Equivalent Temps Plein*

### 8.4. Rémunération des organes d'administration et de direction

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

### 8.5. Honoraires des commissaires aux comptes

Les honoraires de commissaires aux comptes au titre des années 2022 et 2023 pour la certification des comptes individuels et consolidés ainsi que des missions accessoires à l'audit s'élèvent à :

<i>Honoraires des commissaires aux comptes (en K€)</i>	<i>Mazars</i>			
	<i>2023</i>		<i>2022</i>	
	<i>Montant</i>	<i>% Montant</i>	<i>Montant</i>	<i>%</i>
Certification des comptes individuels et consolidés	108	78%	108	81%
Services autres que la certification des comptes	31	22%	26	19%
<b>Total</b>	<b>139</b>	<b>100%</b>	<b>134</b>	<b>100%</b>

### 8.6. Evénements postérieurs à la clôture

Néant