



Carré Vert  
45, rue Kléber  
92300 Levallois-Perret

**in'li**

## **Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes consolidés**

Exercice clos le 31 décembre 2024

in'li

Société anonyme  
RCS : Nanterre 602 052 359

## Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2024

À 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 2024, 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 2024 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**

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

#### Risque identifié :

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

Au 31 décembre 2024, la valeur nette comptable des immeubles de placement (livrés et en cours et hors actifs détenus en vue de la vente) s'établit à 8 930,0 millions d'euros au regard d'un total actif de 10 042,16 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 ;
- Mener des entretiens avec la direction afin de rationaliser les valeurs d'expertise des actifs présentant les variations les plus significatives ou atypiques ;

- Vérifier le caractère approprié des informations présentées dans les annexes aux comptes consolidés.

## Vérifications spécifiques

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

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

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

### Désignation du commissaire 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 2024, le cabinet Forvis Mazars SA était dans la 10ème année de sa mission sans interruption, dont six 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 conseil d'administration.

## 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

Forvis Mazars SA

Levallois-Perret, le 4 juin 2025

Saïd BENHAYOUNE

Associé

DocuSigned by:  
  
08B8725BC90D40A...



---

**Groupe ActionLogement**

**COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE  
2024 3**

<b>ETATS FINANCIERS CONSOLIDES.....</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 CONSOLIDES .....</b>	<b>8</b>
<b>NOTE 1. FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE 2024.....</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
<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 2024.....	10
2.3. Retraitements d'homogénéisation des comptes sociaux.....	11
2.4. Opérations réciproques.....	11
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
4.10. Engagements sociaux .....	19
4.11. Impôts.....	20
4.12. Revenus et créances.....	20

<b>4.13. Subventions.....</b>	<b>21</b>
<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

## **COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DECEMBRE 2024**

In'li est une société anonyme 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 43 269 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 2024 au 31 décembre 2024.

## **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>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Revenus locatifs bruts	<b>7.1</b>	350 621	319 998
Charges sur immeubles	<b>7.2</b>	(106 751)	(88 034)
Revenus sur charges locatives récupérables	<b>7.2</b>	84 658	88 503
Charges locatives récupérables	<b>7.2</b>	(80 843)	(93 432)
<b>Loyers nets</b>		<b>247 685</b>	<b>227 035</b>
Activité promotion		1 088	-
Coût des stocks		(1 565)	-
<b>Marge sur promotion</b>		<b>(477)</b>	-
Revenus des autres activités	<b>7.3</b>	7 323	6 589
Achats consommés	<b>7.3</b>	(619)	(576)
Maintenance	<b>7.3</b>	(5 690)	(6 012)
Services extérieurs	<b>7.3</b>	(13 053)	(29 941)
Impôts, taxes et versements assimilés	<b>7.3</b>	(31 782)	(30 760)
Charges de personnel, intéressement et participation	<b>7.3</b>	(42 992)	(41 888)
Autres produits des activités opérationnelles	<b>7.3</b>	36 286	27 471
Autres charges des activités opérationnelles	<b>7.3</b>	(45 331)	(25 699)
<b>EXCEDENT OPERATIONNEL BRUT</b>		<b>151 350</b>	<b>126 219</b>
Résultat de cession de sociétés	<b>7.4</b>	684	-
Résultat de cessions d'immeubles de placement	<b>7.4</b>	2 517	2 059
Variation de juste valeur des immeubles de placement	<b>7.5</b>	(361 293)	(371 806)
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>		<b>(206 742)</b>	<b>(243 528)</b>
Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence		(4 399)	(29 497)
<b>RESULTAT OPERATIONNEL après QP MEE</b>		<b>(211 141)</b>	<b>(273 025)</b>
Produits financiers		15 336	21 877
Charges financières		(93 588)	(87 300)
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>7.6</b>	<b>(78 252)</b>	<b>(65 423)</b>
<b>RESULTAT AVANT IMPOTS</b>		<b>(289 393)</b>	<b>(338 448)</b>
Charges (Produits) d'impôts	<b>7.7</b>	92 935	91 843
<b>RESULTAT NET AVANT PART DES MINORITAIRES</b>		<b>(196 457)</b>	<b>(246 605)</b>
Part des minoritaires dans le résultat		-	-
<b>RESULTAT NET, PART DU GROUPE</b>		<b>(196 457)</b>	<b>(246 605)</b>

<b>En k€</b>	<b>Notes</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
<b>RESULTAT NET</b>		<b>(196 457)</b>	<b>(246 605)</b>
Gains (pertes) sur titres non consolidés		(120)	(129)
ID sur mise à la JV des titres non consolidés		30	32
Ecart actuaire sur avantages postérieurs à l'emploi		399	(1 371)
ID sur écarts actuariels des avantages postérieurs à l'emploi		(100)	343
<b>Eléments non recyclables en résultat net</b>		<b>209</b>	<b>(1 125)</b>
<b>RESULTAT GLOBAL</b>		<b>(196 248)</b>	<b>(247 730)</b>
Part des minoritaires dans le résultat global		-	-
<b>RESULTAT GLOBAL, PART DU GROUPE</b>		<b>(196 248)</b>	<b>(247 730)</b>

## 1.1.2 État de la situation financière consolidée

<b>En K€</b>	<b>Notes</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>9 363 147</b>	<b>9 426 163</b>
<b>Immeubles de placement</b>		<b>8 930 072</b>	<b>9 021 481</b>
<i>Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>	<b>6.1.1</b>	7 909 439	7 903 551
<i>Immeubles de placement évalués au coût</i>	<b>6.1.2</b>	1 020 633	1 117 930
Autres actifs corporels	<b>6.2</b>	27 800	20 594
Actifs incorporels		6 086	4 120
Actifs financiers	<b>6.3</b>	106 903	96 845
Participations dans les entreprises associées	<b>6.4</b>	277 346	263 841
Instruments financiers dérivés	<b>6.5</b>	14 940	19 282
<b>ACTIFS COURANTS</b>		<b>679 017</b>	<b>705 848</b>
Actifs détenus en vue de la vente	<b>6.1.3</b>	125 277	69 385
Stocks		12 691	8 726
Clients et comptes rattachés	<b>6.7</b>	58 606	55 279
Autres créances	<b>6.8</b>	186 064	166 551
Créances fiscales		-	627
Actifs financiers	<b>6.3</b>	41 593	21 593
Trésorerie et équivalents de trésorerie	<b>6.9</b>	254 786	383 687
<b>TOTAL ACTIFS</b>		<b>10 042 164</b>	<b>10 132 011</b>
<b>CAPITAUX PROPRES, PART DU GROUPE</b>	<b>6.10</b>	<b>5 914 773</b>	<b>6 108 325</b>
Capital		921 106	902 106
Primes d'émission		572 934	572 934
Réserves consolidées		4 617 190	4 879 890
Résultat consolidé		(196 457)	(246 605)
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>3 752 006</b>	<b>3 731 921</b>
Emprunts et dettes financières	<b>6.11</b>	2 687 565	2 576 366
Part non-courante des emprunts liés à des contrats de location		19 030	10 242
Impôts différés passifs	<b>6.6</b>	1 021 389	1 138 483
Dettes sur investissements		(117)	-
Provisions non courantes	<b>6.12</b>	16 366	3 004
Instruments financiers dérivés	<b>6.5</b>	7 773	3 826
<b>PASSIFS COURANTS</b>		<b>375 385</b>	<b>291 765</b>
Passifs détenus en vue de la vente	<b>6.1.3</b>	23 309	12 736
Fournisseurs et comptes rattachés	<b>6.14</b>	106 566	99 858
<b>Autres dettes</b>	<b>6.15</b>	<b>105 493</b>	<b>23 973</b>
<b>Emprunts et dettes financières</b>	<b>6.11</b>	<b>106 823</b>	<b>130 567</b>
Part courante des emprunts liés à des contrats de location		2 922	3 111
<b>Impôts différés passifs - courant</b>	<b>6.6</b>	<b>285</b>	<b>220</b>
<b>Dettes fiscales et sociales</b>		<b>28 540</b>	<b>20 860</b>
Provisions courantes	<b>6.12</b>	1 447	440
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>		<b>10 042 164</b>	<b>10 132 011</b>

### 1.1.3 État des flux de trésorerie consolidés

<b>En K€</b>	<b>Notes</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
<b>OPERATIONS LIEES A L'ACTIVITE OPERATIONNELLE</b>			
<b>Résultat net</b>		<b>(196 457)</b>	<b>(246 605)</b>
Dotations nettes aux amortissements et provisions		22 601	5 266
Résultat des sociétés mises en équivalence	6.4	4 399	29 497
Plus ou moins values de cession	7.4	(2 517)	(2 059)
Elimination des produits de dividendes		(274)	(1 064)
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et de l'impôt</b>		<b>(172 249)</b>	<b>(214 965)</b>
Variation de juste valeur des instruments financiers	7.6	8 289	19 749
Variation de juste valeur des immeubles de placement	7.5	361 293	371 806
Coût de l'endettement financier net		80 773	56 250
Charge/produit d'impôt (y compris impôts différés)	7.7	(102 648)	(91 843)
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et de l'impôt</b>		<b>175 457</b>	<b>140 997</b>
Impôts versés		(13 483)	(288)
<b>Variations du besoin en fonds de roulement liée à l'activité opérationnelle</b>			
- Variations de stock		(3 965)	(2 380)
- Variations des dettes et créances d'exploitation		119 830	(26 990)
dont Variations des créances		(23 297)	(3 384)
dont Variations des dettes		143 127	(23 606)
<b>Flux de trésorerie provenant des opérations liées à l'activité opérationnelle (A)</b>		<b>277 840</b>	<b>111 339</b>
<b>ACTIVITES D'INVESTISSEMENT</b>			
- Acquisitions d'immobilisations incorporelles		(38 267)	(1 611)
- Acquisitions d'immeubles de placement	6.1	(452 339)	(633 122)
- Acquisitions d'actifs financiers	6.3	(10 045)	(23 689)
- Cessions d'immeubles de placement	6.1	121 411	94 502
- Cessions d'actifs financiers	6.3	1 008	106
- Subventions d'investissements reçues		2 776	0
- Dividendes reçus ( sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)		753	1 197
- Variation nette des placements court terme	6.3	(20 000)	20 001
<b>Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement (B)</b>		<b>(394 704)</b>	<b>(542 616)</b>
<b>ACTIVITES DE FINANCEMENT</b>			
- Augmentations de capital <sup>1</sup>		620	32 602
- Dividendes versés		(16 171)	(16 906)
- Nouveaux emprunts	6.11	200 896	600 139
- Remboursement des emprunts	6.11	(117 871)	(122 271)
- Intérêts financiers nets versés	6.11 & 7.6	(78 747)	(47 796)
- Primes payées sur les instruments financiers dérivés		(787)	(479)
<b>Flux de trésorerie provenant des opérations de financement (C)</b>		<b>(12 060)</b>	<b>445 289</b>
<b>VARIATION DE TRESORERIE (A + B + C)</b>		<b>(128 923)</b>	<b>14 012</b>
<b>Trésorerie nette à l'ouverture</b>	<b>6.9</b>	<b>383 687</b>	<b>369 675</b>
<b>Trésorerie nette à la clôture</b>	<b>6.9</b>	<b>254 764</b>	<b>383 687</b>

<sup>1</sup> Augmentation de capital de 19 m€ sur In'Li. Cette augmentation est nettée des augmentations de capital des filiales du groupe en contre partie de l'augmentation de la valeur des titres pour 18 380 k€.

### 1.1.4 État de variation des capitaux propres consolidés

<b>En K€</b>	Capital social	Primes d'émission	Réserves consolidées	Réserves OCI	Résultat de l'exercice	Total des capitaux propres
<b>Capitaux Propres au 01/01/2023</b>	<b>849 106</b>	<b>572 934</b>	<b>5 018 571</b>	<b>(4)</b>	<b>(120 282)</b>	<b>6 320 326</b>
Résultat net de la période	-	-	-	-	(246 605)	(246 605)
Autres éléments du résultat global	-	-	-	(1 125)	-	(1 125)
<b>Résultat net global de la période</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(120 282)</b>	<b>(1 125)</b>	<b>(126 324)</b>	<b>(247 730)</b>
Augmentation de capital	53 000	-	-	-	-	53 000
Versement de dividendes	-	-	(16 981)	-	-	(16 981)
Autres mouvements	0	0	(290)	0	-	(209)
<b>Capitaux Propres au 31/12/2023</b>	<b>902 106</b>	<b>572 934</b>	<b>4 881 019</b>	<b>(1 129)</b>	<b>(246 605)</b>	<b>6 108 326</b>
Affectation du résultat	-	-	(246 605)	-	246 605	-
Résultat net de la période	-	-	-	-	(196 457)	(196 457)
Autres éléments du résultat global	-	-	-	209	-	209
<b>Résultat net global de la période</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(246 605)</b>	<b>209</b>	<b>50 148</b>	<b>(196 248)</b>
Augmentation de capital	19 000	-	-	-	-	19 000
Versement de dividendes	-	-	(16 239)	-	-	(16 239)
Autres mouvements	-	-	(65)	-	-	(65)
<b>Capitaux Propres au 31/12/2024</b>	<b>921 106</b>	<b>572 934</b>	<b>4 618 110</b>	<b>(920)</b>	<b>(196 457)</b>	<b>5 914 773</b>

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

## **NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDÉS**

### **NOTE 1. FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE 2024**

---

#### **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 découvertes 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 2024 sont les suivants :

- Un financement de 23 000 K€ auprès de la Caisse d'Epargne d'IDF. Le dernier remboursement interviendra en 2043 ;
- Un financement (Green Bond) de 75 000 K€ auprès de HSBC.
- Plusieurs contrats de prêt indexés sur le livret A auprès du Crédit Agricole pour un total de 3 854 K€. La durée de ces financements est comprise entre 17 et 20 ans.
- Deux financements CDC pour des opérations à Nanterre et Orsay d'un montant de 40 000 K€ et d'une durée de 24 ans.
- Deux emprunts auprès de La Banque Postale pour 28 000 K€, d'une durée de 30 ans.

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

L'assemblée générale extraordinaire du 12 juin 2024 a décidé d'augmenter le capital social de 18 999 990 € pour le porter de 902 106 090 € à 921 106 080 €, par voie d'émission de 1 266 666 actions ordinaires nouvelles de 15€ chacune. Cette augmentation de capital réservée à Action Logement Immobilier a été souscrite par un versement en numéraire.

In'Li a participé aux augmentations de capital des filiales du groupe pour un montant de 18 380 K€.

## 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 2024 sont établis conformément aux normes comptables internationales édictées par l'IASB (International Accounting Standards Board) telles qu'adoptées dans l'Union européenne. Le référentiel IFRS est disponible sur le site internet de la Commission Européenne (<https://eur-lex.europa.eu/FR/legal-content/summary/international-accounting-standards-ias-regulation.html> ).

### 2.2. Nouvelles normes, amendements de normes et interprétations de normes en vigueur au sein de l'Union Européenne au 31 décembre 2024

#### ***Normes, amendements et interprétations applicables de manière obligatoire à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024***

Les nouvelles normes et interprétations applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024 n'ont pas d'incidence sur les comptes consolidés au 31 décembre 2024 de In'li. Ces normes sont les suivantes :

- Amendements à IAS 1 concernant la classification des passifs comme courants ou non courants et les passifs non courants avec clauses.
- Amendements à IFRS 16 concernant le passif de location dans une opération de cession-bail.
- Amendements à IAS 7 et IFRS 7 concernant les informations à fournir sur les accords de financement des fournisseurs.

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 21 : « The Effects of Changes in Foreign Exchange Rates » concernant le manque d'interchangeabilité des devises. Ces amendements entreront en vigueur pour les périodes annuelles commençant à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025. L'application anticipée est autorisée et devra être mentionnée.
- IFRS 18: « Presentation and Disclosure in Financial Statements », qui remplace IAS 1 « Presentation of Financial Statements ». IFRS 18 introduit de nouvelles exigences de présentation dans l'état du résultat net, y compris des totaux et sous-totaux spécifiés. Elle exige également la publication d'informations sur les mesures de performance définies par la direction. Cette norme entre en vigueur pour les périodes de reporting commençant le 1<sup>er</sup> janvier 2027, avec une application rétrospective obligatoire. Une application anticipée est permise et doit être divulguée.
- IFRS 19: « Subsidiaries without Public Accountability: Disclosures ». Cette norme permet aux entités éligibles de choisir d'appliquer ses exigences de divulgation réduites. IFRS 19 entrera en vigueur pour les périodes de reporting annuelles commençant le 1<sup>er</sup> janvier 2027.

### **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 au 31 décembre 2024.

### **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 l'assemblé générale.

## 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. Pérимètre

Au 31 décembre 2024, le périmètre de consolidation comprend les sociétés dont la liste est présentée ci-après :

Sociétés	SIREN	31/12/2024		31/12/2023	
		% 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 2024 et 31 décembre 2023 : 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 par conséquent l'objet ni d'amortissements ni de dépréciations. Le compte de résultat enregistre sur l'exercice la variation de la juste valeur de chaque immeuble déterminé de la façon suivante :

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

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

#### Méthodologie d'évaluation

Chaque actif immobilier est évalué séparément par un expert indépendant. 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	2 225	-111	100%	2 025	0	2 025	JVOCI
SAS TERRAE OPTIMAE 1	16 516	1 670	38%	2 817	0	2 817	JVOCI
SCCV PARIS REILLE	5	-441	35%	2	0	2	JVOCI
SA in'li Aura	261 694	217 324	6%	48 759	0	48 759	JVOCI
SA in'li Grand Est	112 276	49 087	8%	34 402	0	34 402	JVOCI
SA d'HLM ERIGERE	127 563	352 853	1%	4 673	0	4 673	JVOCI
SA d'HLM IMMOBILIERE RHONE-ALPES	67 061	527 576	0%	0	0	0	JVOCI
SA d'HLM 3F GRAND EST	158 014	92 999	0%	0	0	0	JVOCI
SEMCODA	81 040	586 609	0%	0	0	0	JVOCI
SEMARELP	19 797	24 644	0%	15	0	15	JVOCI
SCI SAINT-CHARLES	260	111	0%	0	0	0	JVOCI
SCI Montreuil Chavaux	1	(52)	0%	0	0	0	JVOCI
SCI Foncière RésoCOFFIM	35	4 599	40%	14	0	14	JVOCI
SCIC Plateau Urbain	818	1 186	6%	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 : 84,50% en 2024 et 81,60% en 2023 ;
- Locataire dans les lieux : 35,15% en 2024 et 33,29% en 2023.

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)**

##### **4.7.1. 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).

#### **4.7.2. 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.

#### **4.7.3. 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, intérèsement...) 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 2024, la dette d'In'li possédait une duration de 8 ans et 4 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).
- 19% 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.
- 21% de la dette est indexée sur taux variable monétaire (Euribor, Eonia), dont 18% 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.

### 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 31/12/2024 en fonction de 3 hypothèses. Selon les hypothèses, la valorisation hors droits est :

hypothèses	31/12/2024	31/12/2023
hypothèse 1= "Vente en bloc", en poursuite d'usage compte tenu de l'état d'occupation	8 025 M€	7 991 M€
hypothèse 2= "Vente par lot", en poursuite d'usage compte tenu de l'état d'occupation	9 325 M€	9 236 M€
hypothèse 3= "Vente par bloc", supposé loué à la valeur locative de marché	11 085 M€	11 174 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>01/01/2023</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>
Acquisitions et dépenses capitalisées			-
Cessions et sorties de périmètre	(88 503)	(8 443)	(96 946)
Reclassements et transferts de catégories	455 684	64 335	520 019
Variations de juste valeur	(361 293)		(361 293)
<b>31/12/2024</b>	<b>7 909 439</b>	<b>125 277</b>	<b>8 034 716</b>

#### A) Détail des cessions

Au cours de l'exercice 2024, les cessions d'immobilisations concernent 672 logements ainsi que 86 logements VEFA notamment :

- 158 logements situés à Asnières, vendus en bloc à SEQENS pour un montant de 21 334 K€.
- 2 opérations situées à Gennevilliers et Champs sur Marne représentant 392 logements cédées en bloc à Immobilière 3F pour 51 745 K€.
- 12 logements situés à Antony cédées à Hauts de Bièvre Habitat pour 1 739 K€.
- 110 logements en diffus pour un montant de 25 557 K€.
- 2 opérations en VEFA cédées à APEC DEV4 représentant 86 logements pour un montant de 18 950 K€.

Ces cessions ont dégagé un résultat de cession avant impôt de 2 517K€.

### 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 2024, les actifs et passifs détenus en vue de la vente correspondent principalement à des immeubles situés à La Courneuve, Argenteuil, Creil, Maison Alfort et Senlis.

Les impacts de cette présentation sont les suivants :

En K€	31/12/2024
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>(125 277)</b>
Immeubles de placement évalués à la juste valeur	(125 277)
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>125 277</b>
Actifs détenus vue de la vente	125 277
<b>TOTAL ACTIFS</b>	<b>-</b>
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>(23 309)</b>
Emprunts et dettes financières	(2 167)
Impôts différés passifs	(21 142)
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>23 309</b>
Passifs détenus en vue de la vente	23 309
<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 2024, 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	Total IP au coût
<b>01/01/2023</b>	<b>1 042 722</b>	<b>1 042 722</b>
Acquisitions et dépenses capitalisées	613 115	613 115
Dépenses capitalisées		
Cessions et sorties de périmètre	(27 962)	(27 962)
Reclassements et transferts de catégories	(509 945)	(509 945)
Dépréciations/reprises		
<b>31/12/2023</b>	<b>1 117 930</b>	<b>1 117 930</b>
Acquisitions et dépenses capitalisées	450 839	450 839
Cessions et sorties de périmètre	(26 910)	(26 910)
Reclassements et transferts de catégories	(521 226)	(521 226)
Dépréciations/reprises		
<b>31/12/2024</b>	<b>1 020 633</b>	<b>1 020 633</b>

Les actifs évalués au coût se composent essentiellement des immeubles en cours de construction. Aucune dépréciation n'a été comptabilisée au 31.12.23 et au 31.12.24.

### A) Acquisitions

En 2024, comme en 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 2024, les cessions s'expliquent notamment par 2 opérations représentant 86 logements :

- 2 opérations en VEFA cédées à APEC DEV4 représentant 86 logements pour un montant de 18 950 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€	31/12/2024	31/12/2023
Immeubles à la JV destiné à la vente	125 277	69 385
<b>Total actifs détenus en vue de la vente</b>	<b>125 277</b>	<b>69 385</b>
En K€	31/12/2024	31/12/2023
Emprunts et dettes financières	2 167	1 321
Impôts différés passifs	21 142	11 415
Dettes fournisseurs et autres dettes	-	-
Autres dettes	-	-
<b>Total passifs détenus en vue de la vente</b>	<b>23 309</b>	<b>12 736</b>

Au 31 décembre 2024, les passifs détenus en vue de la vente sont principalement liés aux immeubles situés à La Courneuve, Argenteuil, Creil, Maison Alfort et Senlis comme présenté en 6.1.1 B.

### 6.2. Autres actifs corporels

En K€	31/12/2024	31/12/2023
Droits d'utilisation d'immobilisations corporelles	37 094	25 303
Installations techniques, matériel et outillage	21 553	20 612
Autres immobilisations corporelles	15 254	16 586
<b>Total autres actifs corporels bruts</b>	<b>73 901</b>	<b>62 501</b>
Amortissement des droits d'utilisations	(15 228)	(12 346)
Amortissement des installations techniques, matériel et outillage	(20 374)	(20 344)
Amortissement des autres immobilisations corporels	(10 499)	(9 217)
Dépréciations	-	-
<b>Total amortissement et dépréciations des autres actifs corporels</b>	<b>(46 101)</b>	<b>(41 907)</b>
<b>Total autres actifs corporels</b>	<b>27 800</b>	<b>20 594</b>

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

En K€	01/01/2024	Acquisitions	Cessions	Dotation aux amortissements de la période	Reprise d'amortissements de la période	31/12/2024
Droits d'utilisation	25 303	11 791	-	-	-	37 094
Amortissement	(12 346)	-	-	(2 882)	-	(15 228)
<b>Total brut</b>	<b>12 957</b>	<b>11 791</b>	<b>-</b>	<b>(2 882)</b>	<b>-</b>	<b>21 866</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.

### **6.2.2. 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€	31/12/2024	31/12/2023
Titres de participation non consolidés	93 624	91 754
Dépôts et cautionnements	5 761	5 091
Autres immobilisations financières	-	-
Actif de couverture (IAS19)	7 518	-
<b>Actifs financiers non courants</b>	<b>106 903</b>	<b>96 845</b>
Valeurs mobilières de placement	41 593	21 593
<b>Actifs financiers courants</b>	<b>41 593</b>	<b>21 593</b>
<b>Total actifs financiers bruts</b>	<b>148 496</b>	<b>118 438</b>
Dépréciations	-	-
<b>Total actifs financiers nets</b>	<b>148 496</b>	<b>118 438</b>

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

En 2023, le montant de la PIDR avait été compensé au passif pour un montant de 7'321K€ et qu'un montant de 7'982K€ aurait dû être inscrit au bilan de l'actif 2023

## 6.4. Participations dans les entreprises associées

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

en K€	APEC Résidence		APEC Développement		Cronos	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
<b>Bilan Synthétique</b>						
Patrimoine Immobilier	90 940	94 910	166 060	152 777		
Autres actifs	3 035	2 791	3 951	8 217	1 476 606	1 412 834
<b>Total actif</b>	<b>93 975</b>	<b>97 701</b>	<b>170 011</b>	<b>160 994</b>	<b>1 476 606</b>	<b>1 412 834</b>
Capitaux propres	64 056	68 539	95 978	98 066	949 352	888 760
Emprunts	11 601	11 574	74 033	60 127	462 522	458 373
Autres passifs et impôts différés	18 318	17 588		2 801	64 732	65 701
<b>Total passif</b>	<b>93 975</b>	<b>97 701</b>	<b>170 011</b>	<b>160 994</b>	<b>1 476 606</b>	<b>1 412 834</b>
	0	0	0	0	0	0
Résultat net	-2 769	-2 780	-5 417	-8 818	-9 408	-106 389
% de détention	25%	25%	25%	25%	25%	25%
<b>QP de résultat des sociétés MEE</b>	<b>-692</b>	<b>-695</b>	<b>-1 354</b>	<b>-2 205</b>	<b>-2 352</b>	<b>-26 597</b>
Capitaux propres	64 056	68 539	95 978	98 066	949 352	888 760
% de détention	25%	25%	25%	25%	25%	25%
<b>Titres des sociétés MEE</b>	<b>16 014</b>	<b>17 135</b>	<b>23 995</b>	<b>24 516</b>	<b>237 338</b>	<b>222 190</b>
<b>en K€</b>		<b>2024</b>	<b>2023</b>			
<b>TOTAL QUOTE PART DU RESULTAT MEE</b>		<b>-4 399</b>	<b>-29 497</b>			
<b>TOTAL TITRES DES SOCIETES MEE</b>		<b>277 346</b>	<b>263 841</b>			

## 6.5. Instruments financiers dérivés

Au cours de l'année 2024, 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 2024 se décompose comme suit :

En K€	Juste Valeur 31/12/2024	Échéances <1 an	Échéance de 1 à 5 ans	Échéance > 5 ans	Juste Valeur 31/12/2023
Swaps receveurs taux fixe	14 214			14 214	17 922
Collar	-			-	
Cap	726			726	1 360
<b>Instruments financiers dérivés actifs</b>	<b>14 940</b>			<b>14 940</b>	<b>19 282</b>
Swaps receveurs taux fixe	(2 135)			(2 135)	
Collar	(5 638)			(5 638)	(3 826)
Cap	-			-	
<b>Instruments financiers dérivés passifs</b>	<b>(7 773)</b>			<b>(7 773)</b>	<b>(3 826)</b>

## 6.6. Actifs et passifs d'impôts différés

Au 31 décembre 2024, les impôts différés nets (hors impôts différés liés aux actifs reclassés en IFRS 5) présentent un solde passif de 1 022 millions d'euros. Ceux-ci regroupent principalement l'effet des plus-values sur les immeubles de placement (incluant les provisions pour impôts).

En K€	31/12/2022	Variation résultat	Reclassements	Autres variations	31/12/2023	Variation résultat	Reclassements	Autres variations	31/12/2024
<b>Total IDA</b>									
IDP sur immeubles de placement	1 234 518	(95 085)	(11 414)		1 128 019	(103 985)	(9 662)	70	1 014 442
Autres IDP	2 729	(6 193)	14 522	(375)	10 683	(3 452)			7 231
<b>Total IDP</b>	<b>1 237 247</b>	<b>(101 278)</b>	<b>3 108</b>	<b>(375)</b>	<b>1 138 702</b>	<b>(107 437)</b>	<b>(9 662)</b>	<b>70</b>	<b>1 021 673</b>
<b>Total ID nets</b>	<b>(1 237 247)</b>	<b>101 278</b>	<b>(3 108)</b>	<b>375</b>	<b>(1 138 702)</b>	<b>107 437</b>	<b>9 662</b>	<b>(70)</b>	<b>(1 021 673)</b>

## 6.7. Crédances clients et comptes rattachés

En K€	31/12/2024	31/12/2023
Crédances locataires	81 600	76 592
Autres Crédances clients	6 518	6 518
Fournisseurs débiteurs - Av et acomptes versés	2 675	8
Franchises et paliers des contrats de location		
<b>Crédances clients brutes</b>	<b>90 793</b>	<b>83 118</b>
Provisions sur créances douteuses	(32 187)	(27 839)
<b>Crédances clients nettes</b>	<b>58 606</b>	<b>55 279</b>

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

- Les loyers et les charges locatives non réglés (64 782 K€ au 31 décembre 2024 et 62 678 K€ au 31 décembre 2023) ;
- Les régularisations de charges locatives non encore facturées correspondant à la différence entre les acomptes de charges appelés et les dépenses réelles définitives (16 712 K€ au 31 décembre 2024 et 13 914 K€ au 31 décembre 2023).

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

## 6.8. Autres créances

En K€	31/12/2024	31/12/2023
Autres créances rattachées à des participations	115 711	114 670
Crédances rattachées à des part. - courant	-	1 498
Comptes courants Groupe actif	27 113	21 197
Charges constatées d'avance	3 174	4 119
Crédances fiscales hors impôts sur les sociétés	18 128	1 022
Autres	22 080	24 045
<b>Autres créances brutes</b>	<b>186 206</b>	<b>166 551</b>
Dépréciations	- 142	-
<b>Autres créances nettes</b>	<b>186 064</b>	<b>166 551</b>

## 6.9. Trésorerie et équivalents de trésorerie

En K€	31/12/2024	31/12/2023
Titres monétaires disponibles à la vente	2 000	113 000
Disponibilités bancaires	252 901	271 176
Intérêts courus non échus/s/disponibilités	759	7
<b>Total actif</b>	<b>255 660</b>	<b>384 183</b>
Découverts bancaires	(22)	-
<b>Total passif</b>	<b>(22)</b>	<b>-</b>
Dépréciation VMP	(874)	(496)
<b>Trésorerie nette à la clôture</b>	<b>254 764</b>	<b>383 687</b>

Le poste « trésorerie et équivalents de trésorerie » diminue de 129 M€ en 2024.

## 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€	2024	2023
Emprunts obligataires	592 952	593 831
Emprunts bancaires	2 060 084	1 949 658
Dépôts de garantie	29 963	28 055
Autres emprunts et lignes de crédit	4 566	4 822
<b>Emprunts et dettes financières à plus d'un an</b>	<b>2 687 565</b>	<b>2 576 366</b>
Emprunts bancaires à moins d'un an	84 497	110 259
Autres emprunts et lignes de crédit	408	408
Découverts bancaires	22	-
Intérêts courus	21 896	19 900
<b>Emprunts et dettes financières à moins d'un an</b>	<b>106 823</b>	<b>130 567</b>
<b>Emprunts et dettes financières</b>	<b>2 794 388</b>	<b>2 706 933</b>
Placements financiers	(41 593)	(21 593)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(254 786)	(383 687)
<b>Dette financière nette</b>	<b>2 498 009</b>	<b>2 301 653</b>

### 6.11.2. Variation de la dette financière

En K€	Encours au 31/12/2023	Souscription	Remboursement	Reclassements et autres variations	En cours au 31/12/2024
Emprunts obligataires	593 831	-	(879)	-	592 952
Emprunts bancaires	2 059 917	195 398	(110 310)	(424)	2 144 581
Autres emprunts et lignes de crédit	5 230	-	(409)	-	4 974
Dépôts de garantie	28 055	5 498	(3 081)	(509)	29 963
Découverts bancaires	-	-	-	-	22
Intérêts courus	19 900	21 940	(19 919)	(25)	21 896
<b>Emprunts et dettes financières</b>	<b>2 706 933</b>	<b>222 836</b>	<b>(134 598)</b>	<b>(958)</b>	<b>2 794 388</b>

### 6.11.3. Détail des principaux financements

En 2024, In'li a réalisé des souscriptions d'emprunts pour un montant de 195 398K€ afin de financer les opérations neuves.

Elles comprennent principalement :

- Un financement de 23 000 K€ auprès de la Caisse d'Epargne d'IDF. Le dernier remboursement interviendra en 2043.
- Un financement (Green Bond) de 75 000 K€ auprès de HSBC.
- Plusieurs contrats de prêt indexés sur le livret A auprès du Crédit Agricole pour un total de 3 854 K€. La durée de ces financements est comprise entre 17 et 20 ans.
- Deux financements CDC pour des opérations à Nanterre et Orsay d'un montant de 40 000 K€ et d'une durée de 24 ans.
- Deux emprunts auprès de La Banque Postale pour 28 000 K€, d'une durée de 30 ans.

Les remboursements d'emprunts et autres dettes s'élèvent à 134 598 K€.

### 6.11.4. Echéancier des emprunts et dettes financières

En K€	Encours au 31/12/2024	Échéances		
		Moins de 1 an	Entre 1 et 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts obligataires	592 952	-	-	592 952
Emprunts bancaires	2 144 581	84 497	466 507	1 593 577
Autres emprunts et lignes de crédit	4 974	408	4 413	-
Dépôts de garantie	29 963	-	-	29 963
Intérêts courus	21 896	21 896	-	-
Découverts bancaires	22	22	-	-
<b>Emprunts et dettes financières</b>	<b>2 794 388</b>	<b>106 823</b>	<b>470 920</b>	<b>2 216 492</b>
Placements financiers	(41 593)	(41 593)	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(254 786)	(254 786)	-	-
<b>Dette financière nette</b>	<b>2 498 009</b>	<b>(189 556)</b>	<b>470 920</b>	<b>2 216 492</b>

### 6.11.5. Covenants

Les principaux crédits dont bénéficie In'li sont assortis de dispositions contractuelles relatives au respect de ratios financiers définis au contrat. Les principales clauses sont :

Ratio	Engagement	2024	2023
LTV = Dette financière nette / valeur patrimoine réévalué (bloc, hors droit)	maximum 65%	26.6%	24.4%
ICR = EBITDA/frais financiers	minimum 1,5x	4.3x	5x
valeur du patrimoine consolidé	supérieur à 3 000 M€	9 435M€	9 490M€
Valeur du patrimoine immobilier (bloc, hors droits)	supérieur à 2 500 M€	9 046M€	9 109M€

## 6.12. Provisions

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

En K€	31/12/2023	Dotations	Reprises	Ecart actuariels	Reclassement	31/12/2024
Provisions pour risques et charges	2 479	8 941	(1 374)	-	304	10 350
Avantages consentis au personnel	525	-	(1 463)	(399)	7 354	6 017
<b>Part non courante des provisions</b>	<b>3 004</b>	<b>8 941</b>	<b>(2 837)</b>	<b>(399)</b>	<b>7 658</b>	<b>16 367</b>
Provisions pour risques et charges	304	-	-	-	(304)	-
Avantages consentis au personnel	136	-	-	-	1 311	1 447
<b>Part courante des provisions</b>	<b>440</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 007</b>	<b>1 447</b>
<b>Total</b>	<b>3 444</b>	<b>8 941</b>	<b>(2 837)</b>	<b>(399)</b>	<b>8 665</b>	<b>17 814</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.

Les avantages consentis au personnel sont totalement couverts par un actif de couverture.

## 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 = 7,57%, PIME = 3,57%, PIMG = 1,67%), le taux de progression du salarié (adm = 3,47% , PIME = 4,03%, PIMG = 3,51%), le taux d'actualisation (3,43%), le taux de charges sociales (adm = 56,17%, PIME = 48,41%, PIMG = 49,36%). L'âge moyen de départ en retraite retenu est de 64 ans.

Au 31/12/2024, les engagements de retraite vis-à-vis des salariés s'élèvent à 6 937K€ soit une diminution de 814K€ par rapport à 2023. Cet engagement étant intégralement couvert par le contrat d'indemnités de fin de carrière, il n'y a plus de provision à ce titre. Une reprise de provision de 430K€ a été comptabilisé.

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 31/12/2024, les engagements pour médailles du travail provisionnés s'élèvent à 704K€. Une reprise de provision de 41K€ a été comptabilisée.

## 6.14. Fournisseurs et comptes rattachés

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

En K€	31/12/2024	31/12/2023
Dettes fournisseurs sur biens et services	46 656	55 767
Dettes fournisseurs sur immobilisations	17 562	14 560
Locataires créditeurs	3 296	2 821
Locataires charges à régulariser	39 052	26 710
Clients avoirs à établir		
VEFA		
Dette fournisseur sur locations		
<b>Fournisseurs et comptes rattachés</b>	<b>106 566</b>	<b>99 858</b>

## 6.15. Autres dettes

En K€	31/12/2024	31/12/2023
Comptes courants Groupe passif	80 464	3
Produits constatées d'avance	14 034	12 318
Autres	10 995	11 652
<b>Autres dettes</b>	<b>105 493</b>	<b>23 973</b>

En 2024, In'Li a bénéficié d'un apport en compte courant d'associé pour un montant de 80 m€ de la part d'ALI.

## 6.16. Comptabilisation des actifs et passifs financiers

En K€	Valeur comptable 31/12/2024	Coût amorti	Juste valeur enregistrée en capitaux propres	Juste valeur enregistrée en compte de résultat	Juste valeur
<b>Actif</b>					
Actifs financiers	106 903	107 032	(129)	-	106 903
Créances clients et comptes rattachés	58 606	58 606	-	-	58 606
Instruments financiers dérivés	14 940	-	-	14 940	14 940
Trésorerie et équivalents de trésorerie	254 786	254 786	-	-	254 786
<b>Total</b>	<b>435 235</b>	<b>420 424</b>	<b>(129)</b>	<b>14 940</b>	<b>435 235</b>
<b>Passif</b>					
Emprunt obligataire	592 952	592 952	-	-	592 952
Autres dettes financières	2 201 436	2 201 436	-	-	2 201 436
Instruments financiers dérivés	7 773	-	-	7 773	7 773
Dettes fournisseurs	46 656	46 656	-	-	46 656
Dettes fournisseurs d'immobilisation	17 562	17 562	-	-	17 562
<b>Total</b>	<b>2 866 380</b>	<b>2 858 607</b>	<b>-</b>	<b>7 773</b>	<b>2 866 380</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.

<i>En K€</i>	<b>Total</b>	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
Immeubles de placement ( y compris actifs destinés à la vente)	<b>8 034 716</b>	-	-	8 034 716
Instruments financiers dérivés	<b>14 940</b>	-	14 940	
<b>Total actif</b>	<b>8 049 656</b>	-	<b>14 940</b>	<b>8 034 716</b>
Instruments financiers dérivés	<b>7 773</b>	-	7 773	
<b>Total passif</b>	<b>7 773</b>	-	<b>7 773</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€	2024	2023
Revenus des loyers d'habitation et annexes	323 577	295 400
Revenus des loyers parkings	16 976	15 302
Revenus des loyers commerces et bureaux	7 498	7 478
<b>Loyers bruts</b>	<b>348 051</b>	<b>318 179</b>
Autres revenus locatifs	2 570	1 819
<b>Revenus locatifs bruts</b>	<b>350 621</b>	<b>319 998</b>

Entre 2023 et 2024, 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 2 177 nouveaux logements livrés en 2024.

### 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€	2024	2023
Sous traitance et maintenance	29 901	24 969
Entretien et réparations	32 748	32 720
Impôts et taxes	20 928	17 895
Charges de personnel	7 436	7 224
Autres charges	15 738	5 226
<b>Charges sur immeubles</b>	<b>106 751</b>	<b>88 034</b>
Fluides	26 787	42 113
Impôts et taxes	9 392	8 656
Charges de personnel	5 672	5 810
Autres charges (dont charges copropriétés)	38 992	36 853
<b>Charges refacturables</b>	<b>80 843</b>	<b>93 432</b>
Provisions sur charges	(91 633)	(98 190)
Charges à régulariser	2 737	4 759
Charges sur lots vacants	4 238	4 928
<b>Charges refacturées</b>	<b>(84 658)</b>	<b>(88 503)</b>
<b>Charges nettes d'exploitation</b>	<b>102 936</b>	<b>92 963</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 2024 et 2023, 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 :

En K€	2024	2023
Immeubles de placement à la JV	(361 293)	(371 806)
Immeubles de placement au coût	-	-
<b>Total variation de juste valeur</b>	<b>(361 293)</b>	<b>(371 806)</b>

#### 7.5.1. Hiérarchies des justes valeurs

Immeubles résidentiels	Valeur m2 "bloc"		Taux d'actualisation DCF		Taux de rendement	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Paris	1 408	10 353	2,0	8,3	1,0	5,50
Seine-Saint-Denis	105	7 226	3,7	9,4	1,7	7,5
Hauts-de-Seine	117	10 870	2,9	11,0	0,9	8,5
Val-de-marne	652	9 652	3,6	8,3	1,6	6,4
Yvelines	848	6 325	2,6	9,4	2,2	7,4
Val-d'Oise	739	5 391	2,0	10,9	2,8	8,9
Essonne	14	3 878	5,3	8,6	3,3	7,0
Seine-et-Marne	745	4 107	4,4	9,3	2,5	7,1
Autres départements	347	3 188	6,2	18,7	4,4	16,7

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

### 7.5.2. 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 <i>prix m<sup>2</sup> et unitaires -5%</i>	Max <i>prix m<sup>2</sup> et unitaires +5%</i>	Min <i>Taux d'actualisation +25 pdb</i>	Max <i>Taux d'actualisation -25 pdb</i>	Min <i>Taux de rendement +25 pdb</i>	Max <i>Taux de rendement -25 pdb</i>
Paris	1 245 109 000 €	1 390 971 000 €	1 260 862 000 €	1 370 616 000 €	1 200 643 000 €	1 437 252 000 €
Petite couronne	4 728 611 000 €	5 297 195 000 €	4 833 587 000 €	5 125 883 000 €	4 693 636 000 €	5 337 194 000 €
Grande couronne	1 561 177 000 €	1 752 653 000 €	1 262 488 000 €	1 728 551 000 €	1 559 750 000 €	1 751 534 000 €
Autre	36 493 000 €	40 700 000 €	406 673 000 €	41 070 000 €	36 776 000 €	40 083 000 €
<b>Total</b>	<b>7 571 390 000 €</b>	<b>8 481 519 000 €</b>	<b>7 763 610 000 €</b>	<b>8 266 120 000 €</b>	<b>7 490 805 000 €</b>	<b>8 566 063 000 €</b>
<i>Ecart avec la valeur conclusive de la méthode considérée</i>	<i>-5,3%</i>	<i>6,1%</i>	<i>-2,8%</i>	<i>3,4%</i>	<i>-6,3%</i>	<i>7,2%</i>

### 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.

	<i>En K€</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Produits de cession de valeurs mobilières		-	-
Revenus des titres immobilisés		274	1 064
Intérêts activés		-	-
Intérêts reçus divers		6 679	7 918
Juste valeur des produits dérivés		-	-
Autres revenus et produits financiers		8 383	12 553
Reprise financière sur autres immobilisations financières		-	342
<b>Produits financiers</b>		<b>15 336</b>	<b>21 877</b>
Services bancaires		(3 609)	(2 027)
Charges de cession de valeurs mobilières		-	-
Intérêts des emprunts obligataires		(17 446)	(13 883)
Intérêts des emprunts auprès des établissements de crédit		(63 038)	(50 202)
Juste valeur des produits dérivés		(8 289)	(19 749)
Intérêts payés divers		-	-
Autres charges financières		(605)	(678)
Dotation dépréciation des actifs financiers		(394)	(678)
Dotation amortissement primes de remboursement obligation		(155)	-
<b>Charges financières</b>		<b>(93 536)</b>	<b>(87 217)</b>
Charges financières au titre des contrats de location		(52)	(83)
<b>Résultat financier</b>		<b>(78 252)</b>	<b>(65 423)</b>

## 7.7. Impôts

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

En K€	2024	2023
Contribution additionnelle à l'IS	(440)	(278)
Autres	-	-
<b>Impôts récurrents</b>	<b>(440)</b>	<b>(278)</b>
Impôts sur les bénéfices	(14 062)	(9 157)
Impôts différés	107 437	101 278
<b>Impôts non récurrents</b>	<b>93 375</b>	<b>92 121</b>
<b>Total impôts</b>	<b>92 935</b>	<b>91 843</b>

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

Réconciliation du taux d'impôt effectif (k€)	2024	2023
Résultat net part du groupe	(196 457)	(246 605)
Intérêts minoritaires	0	0
Résultat net	(196 457)	(246 605)
(Charges) / produits d'impôts	92 935	91 843
<b>Résultat net avant impôts</b>	<b>(289 393)</b>	<b>(338 448)</b>
Taux impôt	25%	25%
Impôt théorique en valeur	72 348	84 612
Impact du résultat des sociétés mises en équivalence	(1 100)	(7 374)
Impôt théorique après retraitement du résultat des sociétés MEE	71 249	77 238
Charges d'impôts	92 935	91 843
<b>Différence d'impôts</b>	<b>(21 687)</b>	<b>(14 605)</b>
Différences permanentes	(678)	(229)
Dividendes		17
Variation du stock d'impôts différés	(22 308)	(13 341)
Autres variations	1 299	(1 052)
<b>Explications</b>	<b>(21 687)</b>	<b>(14 605)</b>

## NOTE 8. AUTRES ELEMENTS D'INFORMATION

---

### 8.1. Engagements hors bilan

Les engagements hors bilan aux 31 décembre 2024 et 31 décembre 2023 s'analysent comme suit :

<i>HOI</i>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Emprunts hypothécaires et privilèges	1 052 682	1 017 025
Promesses d'achats signées à régulariser	6 132	9 975
Contrats VEFA à régulariser	0	50 039
Souscription de titres <sup>(1)</sup>	0	0
Versement de prêt <sup>(1)</sup>	0	0
Redevance sur baux à construction	12 601	12 877
<b>Total des engagements donnés</b>	<b>1 071 415</b>	<b>1 089 916</b>
Cautions bancaires et garanties financières <sup>(2)</sup>	446	1 631
Cautions fournisseurs	25 757	23 781
Emprunts mobilisables <sup>(3)</sup>	877 515	873 000
Subventions à recevoir (ANRU)	2 381	0
Engagements constructeurs sur VEFA à régulariser	0	50 039
Promesses de ventes signées à régulariser	132 763	77 231
Droits utilisation terrains sur baux à construction	12 601	12 877
Avances à recevoir	80 000	0
<b>Total des engagements reçus</b>	<b>1 131 463</b>	<b>1 038 559</b>

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

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

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

### 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 APEC Développement : Avance en compte courant versée de 17,7 M€ et des intérêts pour 1 M€.
  - o APEC Résidence : Avance en compte courant versée de 4,3 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 4.5 M€.
- Le président 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<sup>(1)</sup></i>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Cadres	293	297
Employés et agents de maîtrise	208	203
Personnel d'immeubles	296	291
Apprentis	35	39
<b>Total</b>	<b>832</b>	<b>830</b>

(1) *Effectif moyen y compris effectif non permanent*

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

Dans la mesure où cette information permettrait d'identifier, directement ou indirectement, la situation individuelle de membres des organes de Direction de la société, cette information n'est pas communiquée 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 2023 et 2024 pour la certification des comptes individuels et consolidés ainsi que des missions accessoires à l'audit s'élèvent à :

<i>Honoraires du Commissaire aux comptes au titre de l'exercice 2024 (en K€ HT)</i>	<i>FORVIS MAZARS SA</i>
Honoraires afférents à la certification des comptes d'in'li	99
Honoraires afférents à la certification des comptes d'in'li pm	18
Honoraires afférents à la certification des informations en matière de durabilité (*)	58
Honoraires afférents aux services autres que la certification des comptes et la certification des informations en matière de durabilité	3
<b>Total</b>	<b>178</b>

(\*) pour les missions prévues au II de l'article L.821-54 du code de commerce

### 8.6. Evénements postérieurs à la clôture

Début 2025, Action Logement Immobilier cédera à in'li les titres qu'il détient dans in'li Sud-Ouest, in'li PACA, in'li AURA et in'li Grand Est afin de constituer un groupe à vocation nationale.

En rémunération, Action Logement Immobilier augmentera sa participation dans in'li.