



Carré Vert  
45, rue Kléber  
92300 Levallois-Perret

**in'li**

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

Exercice clos le 31 décembre 2024

in'li

Société anonyme

RCS : Nanterre 602 052 359

## Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

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

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

### Fondement de l'opinion

#### Référentiel d'audit

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

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

#### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 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 annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

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

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

### Risque identifié :

Les immobilisations corporelles représentent une valeur nette comptable de 4.826,5 millions d'euros au 31 décembre 2024, soit 84% de l'actif de la société. Ces immobilisations corporelles sont principalement constituées de biens immobiliers constituant des immeubles de placement.

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

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

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

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

## Vérifications spécifiques

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

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

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

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

### Rapport sur le gouvernement d'entreprise

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

### Autres 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 l'assemblée générale du 11 juin 2015.

Au 31 décembre 2024, le cabinet Forvis Mazars SA était dans la 10<sup>ème</sup> 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 annuels

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

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

### Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

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

### Rapport au Comité d'audit

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

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

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

Associé

DocuSigned by:  
Said BENYAHOUNE  
08B8725BC90D40A...

## ETATS FINANCIERS



---

Groupe ActionLogement

31/12/2024

in'li

SOCIETE ANONYME AU CAPITAL DE 921 106 080 euros  
Tour ariane - 5, place de la Pyramide - La Defense 9 - 92088 Paris La Defense cedex  
602 052 359 - R.C.S. NANTERRE

## BILAN AU 31/12/2024

### ACTIF

Rubriques	notes	Montant Brut	mortissement	31/12/2024	31/12/2023
<b>IMMobilisations incorporelles</b>					
Frais d'établissement	3.1	255 546	255 546		
Frais de recherche et développement					
Concessions, brevets et droits similaires	3.1	3 098 967	2 721 772	377 195	301 977
Fonds commercial	3.1	1		1	1
Autres	3.1	52 141 197	10 493 594	41 647 603	37 042 769
Immobilisations incorporelles en cours	3.1	181 278		181 278	1 680 544
Avances et acomptes					
<b>IMMobilisations corporelles</b>					
Terrains	3.1	1 074 506 903	2 226 753	1 072 280 150	989 519 761
Constructions	3.1	4 020 432 586	1 292 561 270	2 727 871 316	2 422 082 055
Installations techniques, matériel, outillage	3.1	21 553 010	20 374 466	1 178 544	267 817
Autres	3.1	14 744 106	10 499 288	4 244 818	5 535 966
Immobilisations corporelles en cours	3.1	1 020 632 667		1 020 632 667	1 117 929 530
Avances et acomptes		328 570		328 570	151 745
<b>IMMobilisations financières</b>					
Participations par mise en équivalence					
Autres participations	3.2	360 753 286		360 753 286	341 869 681
Créances rattachées à des participations	3.2	64 817		64 817	60 696
Titres immobilisés de l'activité portefeuille					
Autres titres immobilisés	3.2	65 291		65 291	75 108
Prêts					
Autres immobilisations financières	3.2	6 387 425		6 387 425	5 718 305
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>		<b>6 575 145 651</b>	<b>1 339 132 690</b>	<b>5 236 012 961</b>	<b>4 922 235 954</b>
<b>STOCKS ET EN-COURS</b>					
Matières premières, approvisionnements	3.3	12 578 507	11 011 718	1 566 789	1 632 281
En-cours de production de biens	3.3	15 591 801	4 466 846	11 124 955	7 093 988
En-cours de production de services					
Avances et acomptes versés sur commandes		2 674 861		2 674 861	
<b>CREANCES</b>					
Créances clients et comptes rattachés	3.4	88 118 492	32 186 767	55 931 725	55 271 021
Autres	3.5	144 684 552	142 209	144 542 343	128 057 872
<b>VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT</b>					
Actions propres					
Autres titres	3.6	43 660 009	873 633	42 786 376	135 909 004
Instruments de trésorerie					
Disponibilités	3.6	251 444 364		251 444 364	268 904 806
Charges constatées d'avance	3.7	3 127 933		3 127 933	4 073 170
<b>ACTIF CIRCULANT</b>		<b>561 880 519</b>	<b>48 681 173</b>	<b>513 199 346</b>	<b>600 942 144</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices	3,8	3 242 013		3 242 013	3 363 347
Primes de remboursement des emprunts	3,9	697 500		697 500	852 500
Ecart de conversion actif					
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>7 140 965 683</b>	<b>1 387 813 863</b>	<b>5 753 151 820</b>	<b>5 527 393 944</b>

**BILAN AU 31/12/2024****PASSIF**

Rubriques	notes	31/12/2024	31/12/2023
Capital	3.10	921 106 080	902 106 090
Primes d'émission, de fusion, d'apport	3.10	572 934 434	572 934 434
Ecart de réévaluation			
Réserve légale	3.10	90 210 609	84 910 609
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées	3.10	4 582 904	4 582 904
Autres réserves	3.10	422 248 939	422 248 939
Report à nouveau	3.10	610 828 867	606 868 242
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>	3.10	<b>36 429 984</b>	<b>25 498 534</b>
Subventions d'investissement	3.10	30 680 590	31 005 524
Provisions réglementées		128 943	123 773
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		<b>2 689 151 350</b>	<b>2 650 279 050</b>
Provisions pour risques	3.11	7 018 591	790 613
Provisions pour charges	3.11	11 196 382	10 602 117
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		<b>18 214 973</b>	<b>11 392 730</b>
<b>DETTES FINANCIERES</b>			
Autres emprunts obligataires	3.12	599 000 000	599 000 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	3.12	2 171 466 801	2 084 897 309
Emprunts et dettes financières divers	3.12	35 293 332	33 284 082
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	3.13	42 346 069	29 546 454
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3.13	27 255 655	33 995 983
Dettes fiscales et sociales	3.13	28 570 871	24 269 638
<b>DETTES DIVERSES</b>			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	3.13	36 964 633	36 254 100
Autres dettes	3.13	90 854 122	12 156 670
Produits constatés d'avance	3.14	14 034 012	12 317 929
<b>DETTES</b>		<b>3 045 785 496</b>	<b>2 865 722 164</b>
Ecart de conversion passif			
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>5 753 151 820</b>	<b>5 527 393 944</b>

*Résultat de l'exercice en centimes*      36 429 984,48  
*total bilan en centimes*                  5 753 151 819,72

# COMPTE DE RESULTAT



Groupe ActionLogement

Rubriques	notes	31/12/2024	31/12/2023
Ventes de marchandises			
Production vendue de biens			
Production vendue de services			
- dont acomptes charges locatives : 2024 = 86 716 664 € / 2023 = 89 428 270 €		443 919 718	415 287 599
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES NET</b>	4.2	<b>443 919 718</b>	<b>415 287 599</b>
Production stockée		8 503 467	2 397 390
Production immobilisée		5 480 269	3 937 692
Subventions d'exploitation		18 973	51 003
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges	4.4	2 122 597	5 480 192
Autres produits	4.5	135 821 448	107 512 240
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		<b>595 866 472</b>	<b>534 666 117</b>
Achats de matières premières, autres approvisionnements			
Variation de stock matières premières			
Autres achats et charges externes		167 921 380	183 162 681
Impôts, taxes et versements assimilés		62 102 039	57 311 377
Salaires et traitements		37 413 012	36 571 882
charges sociales		18 686 840	18 350 544
<b>DOTATIONS D'EXPLOITATION</b>			
Sur immobilisations : dotations aux amortissements, provisions pour dépréciation	4.3	109 061 795	99 147 774
Sur immobilisations : dotations aux provisions	4.3	1 091 934	397 349
Sur actif circulant : dotations aux provisions	4.3	4 489 855	4 261 007
Dotations aux provisions pour risques et charges	4.3	13 411 143	1 443 809
Autres charges	4.5	62 007 472	53 658 776
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		<b>476 185 471</b>	<b>454 305 198</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>119 681 002</b>	<b>80 360 919</b>
Produits financiers de participations			
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		752 634	1 406 863
Autres intérêts et produits assimilés		12 827 657	13 671 252
Reprises sur provisions et transferts de charges			342 056
Défenses positives de change			
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			577 229
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		<b>13 580 291</b>	<b>15 997 400</b>
Dotations financières aux amortissements et provisions		532 249	651 384
Intérêts et charges assimilées		80 739 058	60 481 453
Défenses négatives de change			
Charges sur cessions de valeurs mobilières de placement			
<b>CHARGES FINANCIERES</b>		<b>81 271 307</b>	<b>61 132 837</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	4.6	<b>(67 691 017)</b>	<b>(45 135 438)</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>		<b>51 989 985</b>	<b>35 225 481</b>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		1 673 554	1 225 002
Produits exceptionnels sur opérations en capital		3 795 320	2 307 733
Reprises sur provisions et transferts de charges		3 405	98 405
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		<b>5 472 279</b>	<b>3 631 140</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		1 820 001	1 529 311
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		1 475 478	1 075 269
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		3 234 492	1 318 135
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		<b>6 529 972</b>	<b>3 922 714</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	4.7	<b>(1 057 693)</b>	<b>(291 574)</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise			
Impôts sur les bénéfices	4.8	14 502 308	9 435 373
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>		<b>614 919 042</b>	<b>554 294 656</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>578 489 058</b>	<b>528 796 122</b>
<b>RESULTAT [Bénéfice ou Perte]</b>		<b>36 429 984</b>	<b>25 498 534</b>



Groupe ActionLogement

**TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE**

(en milliers d'euros)

Rubriques	31/12/2024	31/12/2023
<b>Résultat net</b>	<b>36 430</b>	<b>25 498</b>
Amortissements et dépréciations actif	113 530	101 013
Provisions risques et charges et prov réglementées	6 826	-1 875
Reprises de subventions	-3 101	-2 308
Plus ou moins values de cessions d'actifs immobilisés	-76 004	-51 702
Impact IS des cessions d'actifs immobilisés	14 502	9 435
Elimination des bonis/malis de fusions		3
<b>MARGE BRUTE D'AUTOFINANCEMENT</b>	<b>92 183</b>	<b>80 064</b>
stocks et en cours	-4 031	-2 380
créances et comptes de régularisation	117	45 576
dettes et comptes de régularisation	-2 412	-39 614
<b>FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE OPERATIONNELLE</b>	<b>85 857</b>	<b>83 646</b>
<b>OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>		
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	-1 945	-1 912
Acquisitions d'immobilisations corporelles	-450 062	-622 763
Acquisitions de titres	-18 884	-32 549
versements de prêts	-987	-712
<b>TOTAL ACQUISITIONS D'IMMOBILISATIONS</b>	<b>-471 878</b>	<b>-657 936</b>
Cessions d'immobilisations corporelles et incorp.	107 708	86 447
Cessions de titres	694	0
remboursements de prêts	314	107
<b>TOTAL CESSIONS D'IMMOBILISATIONS</b>	<b>108 716</b>	<b>86 554</b>
Incidences des opérations de fusion		517
<b>FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>	<b>-363 162</b>	<b>-570 865</b>
<b>OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>		
Dividendes versés	-16 169	-16 907
Augmentations de capital et primes d'émission	19 000	53 000
Emissions d'emprunts	222 292	620 751
Remboursements d'emprunts	-133 714	-130 535
Frais d'émission des emprunts	-787	-479
Subventions d'investissements reçues	550	381
Avances versées	-6 606	-51 960
Avances reçues	82 151	8 605
<b>FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>	<b>166 718</b>	<b>482 856</b>
<b>VARIATION NETTE DE TRESORERIE</b>	<b>-110 587</b>	<b>-4 362</b>
Trésorerie d'ouverture	404 815	409 177
Trésorerie de clôture	294 228	404 815
	-110 587	-4 362

## NOTES ANNEXES

### NOTE 1 - Principes généraux

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

- 2.1 Affectation du résultat 2023 et distribution du dividende**
- 2.2 Augmentation de Capital**
- 2.3 Changements comptables**
- 2.4 Cessions d'immobilisations**
- 2.5 Livraisons et acquisitions d'immobilisations**
- 2.6 Financements**

### NOTE 3 - Notes sur le bilan

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

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

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

### NOTE 5 - Autres informations

- 5.1 Notation financière**
- 5.2 Dépenses non déductibles fiscalement**
- 5.3 Participation des salariés et intéressement**
- 5.4 Effectifs au 31 décembre 2024**
- 5.5 Transactions effectuées avec des parties liées**
- 5.6 in'li SUPPORTS**
- 5.7 Honoraires des commissaires aux comptes**
- 5.8 Consolidation**
- 5.9 Rémunération des dirigeants**
- 5.10 Résultats au cours des cinq derniers exercices**
- 5.11 Liste des filiales et participations**

## **Annexe aux comptes sociaux 2024**

### **NOTE 1 - Principes généraux**

Les comptes annuels ont été établis conformément au règlement ANC N°2014-03 relatif au plan comptable général (dans sa version consolidée au 31.12.2024).

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

- 1) continuité de l'exploitation,
  - 2) indépendance des exercices,
  - 3) permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

Seules sont exprimées les informations significatives.

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

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

#### **2.1 - Affectation du résultat 2023 et distribution du dividende**

Conformément à la décision de l'assemblée générale du 12 juin 2024, le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2023 d'un montant de 25 498 534,20 € est affecté au report à nouveau à hauteur de 3 960 624,48 €, à la réserve légale à hauteur de 5 300 000,10 € et en distribution de dividendes à hauteur de 16 237 909,62 €, soit un dividende de 0,27 € par action.

#### **2.2 - 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 numéraires.

#### **2.3 - Changements comptables**

##### **Changement de méthode comptable**

Néant

##### **Changement de présentation**

Néant

## 2.4 - Cessions d'immobilisations

Les résultats de cession et/ou d'apports d'actifs en portefeuille sont comptabilisés en résultat d'exploitation et non pas au niveau du résultat exceptionnel. Cette présentation vise à refléter les conditions d'exploitation des actifs immobiliers qui prévoit des cessions régulières de patrimoine pour permettre le financement d'opérations nouvelles.

Au cours de l'exercice 2024, les cessions d'immobilisations concernent 672 logements ainsi que 86 logements en VEFA et quelques parcelles de terrains :

- 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 une plus value avant impôt de 76 788 K€

## 2.5 - Livraisons et acquisitions d'immobilisations

2 258 logements ont été mis à l'habitation en 2024.

Dans le cadre de la procédure accélérée de clôture de comptes d'in'li, les livraisons de décembre 2024 restent comptabilisées en immobilisations en cours et ne font pas l'objet d'une expertise immobilière.

Sur cette base, 2 177 logements ont été immobilisés en 2024 représentant 463 130 K€. Cela comprend :

- 49 opérations en VEFA représentant 2 010 logements dont 196 logements étudiants, 393 logements en co-living et 32 logements en usufruit situés à Gennevilliers, Sceaux et Versailles.
- 6 opérations en maîtrise d'ouvrage directe représentant 167 logements.

## 2.6 - Financements

Les principaux emprunts reçus en 2024 consistent en :

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.

## EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

### Filialisation des in'li des régions

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.

## NOTE 3 - NOTES SUR LE BILAN

### 3.1 Actifs immobilisés

#### 3.1.1 - Actifs immobilisés incorporels

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

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

Les immobilisations incorporelles comprennent principalement au 31/12/24 :

Immobilisation incorporelles	valeur brute	valeur nette	durée amort
frais établissement	255 546	0	1 an
logiciels, licences et dévelop. informatiques	13 507 213	6 086 301	3 à 5 ans
usufruits (1)	41 113 387	35 938 497	durée usufruit
autres immob. incorporelles	619 565	1	3 à 5 ans
immobilisations incorporelles en cours	181 278	181 278	
<b>TOTAL</b>	<b>55 676 989</b>	<b>42 206 077</b>	

(1) Les usufruits portent sur :

- 12 logements situés à Rueil Malmaison, livrés en 2015.
- 35 maisons situés à Saint Cyr, livrés en 2018.
- 19 logements situés à Versailles, livrés en 2020.
- 31 logements situés à Neuilly sur seine, livrés en 2021.
- 31 logements situés à Rueil-Malmaison, livrés en 2021.
- 23 logements situés à Montreuil, livrés en 2022.
- 35 logements situés à Paris, livrés en 2023.
- 77 logements situés à Saint Ouen, livrés en 2023.
- 10 logements situés à Gennevilliers, livrés en 2024.
- 14 logements situés à Sceaux, livrés en 2024.
- 8 logements situés à Versailles, livrés en 2024.

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

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

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

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

Les baux immobilisés sont les suivants :

communes	nb de logt	date de début	date de fin	durée	durée résiduelle
Pantin	68	01/09/1988	31/08/2058	70 ans	34 ans
Boulogne Billancourt	38	29/06/1987	28/06/2039	52 ans	15 ans
Egly	178	08/07/1966	01/07/2036	70 ans	12 ans
Saint Denis	100	28/10/1959	27/10/2057	99 ans	33 ans
Sceaux	33	25/01/1984	24/01/2049	65 ans	24 ans
Ablon sur Seine	18	12/11/1987	11/11/2057	70 ans	33 ans
Neuilly sur Seine	35	26/04/2013	25/04/2048	35 ans	24 ans
Levallois-Perret	24	13/12/1985	12/12/2025	40 ans	1 an
Sceaux	bureaux	25/01/1984	24/01/2049	65 ans	24 ans

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

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

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

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

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

Depuis 2023, les frais de personnel de la Direction des Investissements et de la Construction directement imputables à la construction des opérations neuves sont immobilisés. Ils sont déterminés en fonction de la contribution des collaborateurs aux opérations de construction et intègrent un taux de non réalisation de l'opération. A chaque étape de la construction le montant des frais internes par logement est déterminé.

L'incorporation de ces frais aux couts de construction est progressive de 2023 à 2025 afin de tenir compte du phasage des travaux dans le temps.

#### **Amortissements des constructions :**

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

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

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

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

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

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

Les missions d'expertises immobilières ont été confiées à BPCE expertises immobilières.

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 :

	2024.12	2023.12	2024.12 à périmètre constant
Hypothèse 1 = "vente en bloc", en poursuite d'usage compte tenu de l'état d'occupation	8 025 M€	7 991 M€	7 617 M€
Hypothèse 2 = "vente par lot", en poursuite d'usage compte tenu de l'état d'occupation	9 325 M€	9 236 M€	8 862 M€
Hypothèse 3 = "vente par lot", supposé loué à la valeur locative de marché	11 085 M€	11 174 M€	10 556 M€

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

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

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

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

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

Autres immobilisations corporelles	durée amort
Installations techniques	10 et 20 ans
Materiel et outillage	5 ans
Agencements et aménagements	10 ans
Materiel de transport	5 ans
Materiel de bureau et informatique	5 ans
Mobilier de bureau	5 ans

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

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

(en euros)	2023.12	Acquisitions et dations	Cessions et reprises	Reclassements	2024.12
Immobilisations incorporelles brutes	47 396 219			8 099 492	55 495 711
Terrains	991 831 459		-6 445 084	89 120 527	1 074 506 903
Constructions locatives	3 505 647 799		-44 146 579	419 204 245	3 880 705 465
Travaux d'amélioration	100 596 024		-676 085	-1 426 597	98 493 342
Baux à construction	33 212 805		-487 500	8 508 475	41 233 780
Immobilisations corporelles divers (1)	35 365 130		-54 620	986 606	36 297 116
<i>Immobilisation en cours</i>					
Immobilisations incorporelles en cours	1 680 544	1 767 468		-3 266 734	181 278
Immobilisations corporelles en cours	1 117 929 530	450 839 433	-26 910 281	-521 226 014	1 020 632 667
Avances et acpt sur immobilisations	151 745	176 825			328 570
<b>TOTAL IMMO VALEURS BRUTES</b>	<b>5 833 811 254</b>	<b>452 783 726</b>	<b>-78 720 149</b>	<b>0</b>	<b>6 207 874 832</b>
Amt/prov. immobilisations incorp.	-10 051 474	-3 419 439			-13 470 914
Amt/prov. contructions locatives	-1 108 202 372	-106 207 214	31 682 676	2 881 934	-1 179 844 976
Amt/prov. travaux d'amélioration	-97 032 141	-289 477	674 698	1 426 597	-95 220 322
Amt/prov. Baux à construction	-14 451 758	-1 191 561	229 126	-4 308 531	-19 722 722
Amt/prov. immobilisations corporelles divers	-29 561 347	-1 367 027		54 620	-30 873 754
Amt/prov. immobilisations corporelles en cours					
<b>TOTAL AMORTISSEMENTS ET PROV</b>	<b>-1 259 299 092</b>	<b>-112 474 718</b>	<b>32 586 500</b>	<b>54 620</b>	<b>-1 339 132 690</b>
<b>IMMOBILISATIONS NETTES</b>	<b>4 574 512 162</b>	<b>340 309 008</b>	<b>-46 133 649</b>	<b>54 620</b>	<b>4 868 742 142</b>

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

La variation des immobilisations brutes s'élève à 374 064 K€. Elle provient de l'augmentation des immobilisations en cours de construction (423 929 K€) suite aux acquisitions réalisées au cours de l'exercice.

Les sorties d'immobilisations (78 720 K€) correspondent aux cessions de logements mentionnées au point 2.5 des notes annexes et aux remplacements de composants.

### 3.2 - Immobilisations financières

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

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

(en euros)	2023.12	Augmentation	Diminution	Reclassement	2024.12
<b>Immobilisations financières nettes</b>	<b>347 723 790</b>	<b>21 680 891</b>	<b>-2 133 863</b>	<b>0</b>	<b>367 270 818</b>
Valeurs brutes	347 723 790	21 680 891	-2 133 863	0	367 270 818
Titres de participation (1)	341 869 681	20 693 751	-1 810 146	0	360 753 286
Autres créances et prêts rattachés à des particip. (2)	60 696	4 121	0	0	64 817
Autres titres immobilisés	75 108	0	-9 818	0	65 291
Autres Immo financières brutes (3)	5 718 305	983 019	-313 899	0	6 387 425
<b>Dépréciations</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
sur titres de participation	0	0	0	0	0
sur autres Immo financières brutes	0	0	0	0	0

(1) l'augmentation des titres de participation correspond aux augmentations de capital d'in'li PM (2 000 K€), d'APEC Développement (1 194 K€) et d'in'li Participations (17 500 K€).

la diminution de 1 810 K€ des titres de participation provient de la réduction de capital d'APEC Développement

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

(3) Ce poste enregistre notamment les fonds de roulement versés aux syndics (3 567 K€) et le dépôt de garantie pour les locaux de la tour Ariane (1 301 K€).

### 3.3 Stocks et en-cours

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

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

Les stocks de terrains correspondent à :

- plusieurs parcelles à Chatou représentant un total de 11 037 m<sup>2</sup> et valorisées à 418 128 €.
- une parcelle à Cannes valorisée à 350 €.
- plusieurs parcelles à Domont représentant un total de 868 720 m<sup>2</sup> d'une valeur brute de 11 776 441 € et des parcelles à Moisselles pour 27 241 m<sup>2</sup> d'une valeur brute de 382 357 €. Elles sont provisionnées respectivement à hauteur de 10 653 946 € et 356 540 €.

Dix opérations de promotion sont en cours pour un total de 15 591 801 €. Ces opérations font l'objet d'une provision pour dépréciation à hauteur de 4 466 846 € et d'une provision pour perte à terminaison de 4 404 154 €.

(en euros)	2023.12	Augmentation	Diminution	Reclassements	2024.12
<b>Stocks</b>	<b>8 726 269</b>	<b>5 595 489</b>	<b>-1 630 014</b>	<b>0</b>	<b>12 691 744</b>
Stocks terrains	12 638 343	5 656	-65 492	0	12 578 507
Dépréciation des stocks terrains	-11 006 062	-5 656	0	0	-11 011 718
Stocks promotion	7 093 988	10 062 335	-1 564 522	0	15 591 801
Dépréciation des autres stocks	0	-4 466 846	0	0	-4 466 846

### 3.4 Créances clients locataires et autres

Les créances sont comptabilisées pour leur valeur nominale.

Les créances clients locataires comprennent :

- les loyers et les charges locatives non réglés au 31/12/2024 (64 782 K€)
- Les régularisations de charges locatives non encore facturées correspondant à la différence entre les acomptes de charges appelés et les dépenses comptabilisées (16 712 K€).

Les autres créances clients comprennent principalement :

- Les soldes à recevoir sur les ventes en VEFA de six opérations de promotion en cours de construction pour un total de 4 578 K€. Les échéances sont réglées au fur et à mesure de l'avancement des travaux.
- Les honoraires dûs par Foncière CRONOS dans le cadre des contrats d'assistance à maîtrise d'ouvrage (579 K€).
- Le solde des refacturations 2023 de la SEP à in'li PM (434 K€).

(en euros)	2024.12	2023.12	Variation
<b>Créances clients nettes</b>	<b>55 931 725</b>	<b>55 271 022</b>	<b>660 704</b>
Créances clients locataires présents	33 254 844	33 682 845	-428 001
Créances clients locataires partis	31 486 370	28 950 050	2 536 320
Créances clients locataires gestion déléguée	41 223	45 182	-3 959
Charges locatives à régulariser	16 712 116	13 914 098	2 798 018
<i>créances clients locataires brutes</i>	<i>81 494 553</i>	<i>76 592 175</i>	<i>4 902 378</i>
Dépréciation créances clients locataires présents	-5 697 853	-4 709 292	-988 561
Dépréciation créances clients locataires partis	-26 464 163	-23 105 078	-3 359 085
<i>Provision sur créances locataires</i>	<i>-32 162 016</i>	<i>-27 814 370</i>	<i>-4 347 646</i>
<b>Créances clients locataires nettes de provisions</b>	<b>49 332 537</b>	<b>48 777 805</b>	<b>554 732</b>
Créances autres clients brutes	6 623 940	6 517 968	105 972
Dépréciation créances autres clients	-24 751	-24 751	0
<b>Autres créances clients nettes de provisions</b>	<b>6 599 188</b>	<b>6 493 216</b>	<b>105 972</b>

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

Les autres créances ont une échéance inférieure à un an à hauteur de 5 504 K€ et de 1 à 5 ans à hauteur de 1 070 K€.

#### Provision pour dépréciation des créances locataires

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

Pour les locataires ayant quitté leur logement, le taux de non recouvrement a été analysé sur une période de 6 ans suivant le départ des locataires concernés. Au 31 décembre 2024, le taux moyen de non recouvrement ressort à 84,50 % (81,60 % au 31 décembre 2023). Il a été calculé à partir des impayés constatés à fin 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 et 2018.

Pour les locataires occupant leur logement, le pourcentage de locataires pour lesquels des impayés ont été constatés lorsqu'ils occupaient leur logement et qui sont partis sans avoir réglé leur dette a été déterminé . Ce pourcentage correspond au rapport entre le montant total des impayés à la date du départ des locataires et le montant moyen des impayés des locataires présents. Il est calculé à partir des impayés 2019 à 2024 et il s'élève à 41,60% au 31 décembre 2024 contre 40,80% en 2023.

Le taux ainsi obtenu a été multiplié par le taux de non recouvrement des créances des locataires partis pour donner le taux de couverture sur les impayés des locataires présents. Ce taux ressort à 35,15 % au 31 décembre 2024 (33,29% au 31 décembre 2023).

Le montant de la provision pour dépréciation des créances locataires personnes physiques s'élève à 31 054 259 €.

Les créances locataires sur les personnes morales font l'objet d'une provision spécifique calculée en fonction de leur situation individuelle. La provision au 31 décembre 2024 à ce titre s'élève à 1 107 757 €. Ce qui porte le total de la provision sur les créances locataires à 32 162 016 €.

### 3.5 Autres créances

(en euros)	2024.12	2023.12	Variation
<b>Autres créances nettes</b>	<b>144 542 343</b>	<b>128 057 871</b>	<b>16 484 472</b>
Subventions à recevoir (1)	2 621 723	399 865	2 221 858
Créances sur cessions d'actifs	200 867	1 000 304	-799 437
Appels de fonds syndic & copropriétés gérées	6 515 551	6 927 649	-412 098
Groupe et Associés (2)	104 476 295	98 559 986	5 916 309
Créances sociales et fiscales (3)	18 229 834	5 445 407	12 784 427
Autres créances brutes (4)	12 640 283	15 724 661	-3 084 378
Provisions pour dépréciation	-142 209	0	-142 209

(1) Subventions à recevoir dans le cadre du financement des opérations neuves ainsi que deux nouvelles subventions ANRU pour la transformation d'une opération située à Epinay sur Seine.

(2) Les créances en tant qu'associé ou auprès des sociétés du groupe comprennent principalement des avances à Apec résidence (4 273 K€), Apec Développement (18 507 K€), RESICOFFIM (3 515 K€) et in'li Participations (77 952 K€).

(3) concerne principalement la TVA.

(4) Les autres créances brutes se composent principalement de divers produits à recevoir, des refacturations dans le cadre de la SEP in'li SUPPORTS (6 565 K€), et des comptes débiteurs divers.

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

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

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

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

(en euros)	2024.12	2023.12	Variation
<b>Disponibilités</b>	<b>295 104 373</b>	<b>405 310 194</b>	<b>-110 205 821</b>
Placements	43 660 009	136 405 388	-92 745 379
Solde des comptes bancaires et caisses	251 444 364	268 904 806	-17 460 442
Découverts bancaires (au passif du bilan)	0	0	0
Trésorerie nette des découverts bancaires	295 104 373	405 310 194	-110 205 821
Provision pour dépréciation des placements	-873 633	-496 384	-377 249

### 3.7 Charges constatées d'avance

(en euros)	2024.12	2023.12	Variation	échéance à - d'1 an	échéance de 1 à 5 ans	échéance à + de 5 ans
<b>Charges constatées d'avance</b>	<b>3 127 933</b>	<b>4 073 170</b>	<b>-945 237</b>	<b>1 316 754</b>	<b>230 717</b>	<b>1 580 462</b>

Les charges constatées d'avance comprennent principalement le loyer payé d'avance au titre du bail à construction de l'opération de Neuilly sur Seine prenant fin en 2048 (1 888 K€) et le loyer du 1er trimestre 2025 de la tour Ariane (694 K€).

### 3.8 Charges à répartir sur plusieurs exercices

(en euros)	2024.12	2023.12	Variation
<b>Frais d'émission des emprunts</b>	<b>3 242 013</b>	<b>3 363 347</b>	<b>-121 334</b>

Correspond aux primes de couverture des emprunts HSBC, BEI, CACIB et Société générale souscrits en 2022, 2023 et 2024.

### 3.9 Prime d'émission des emprunts

(en euros)	2024.12	2023.12	Variation
<b>Prime d'émission des emprunts</b>	<b>697 500</b>	<b>852 500</b>	<b>-155 000</b>

Il s'agit de la prime d'émission d'un montant total de 1 550 K€ sur l'emprunt obligataire de 500 000 K€. Cette prime est amortie sur la durée de l'emprunt soit 10 ans (du 2/7/2019 au 2/7/2029). La dotation comptabilisée en 2024 s'élève à 155 K€.

### 3.10 Capitaux propres

Au 31 décembre 2024, le capital social se compose de 61 407 072 actions d'une valeur nominale de 15 € chacune.

(en euros)	2023.12	Augmentation de capital	Affectation du résultat de l'exercice N-1	Résultat de l'exercice N	Autres mouvements	2024.12
<b>Capitaux propres</b>	<b>2 650 279 051</b>	<b>18 999 990</b>	<b>0</b>	<b>36 429 984</b>	<b>-319 764</b>	<b>2 689 151 350</b>
Capital	902 106 090	18 999 990				921 106 080
Primes liées au capital	572 934 434					572 934 434
Réserves	511 742 452		5 300 000			511 042 452
Report à nouveau	606 868 242		3 960 624			610 828 867
Résultat de l'exercice	25 498 534		-25 498 534	36 429 984		36 429 984
Subventions d'investissement	31 005 524				-324 934	30 680 590
Provisions réglementées	123 773				5 170	128 943
Distribution de dividendes			16 237 910			

L'augmentation de capital de 18 999 990 € a été souscrite par Action Logement Immobilier en numéraire.

#### Subventions

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

### 3.11 Provisions pour risques et charges

#### Engagements de retraite

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

Le montant des engagements de retraite est calculé en tenant compte de différents critères revus chaque année, dont le taux de turn-over (adm = 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 6 936 715 € soit une diminution de 814 227 € 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 429 702 € a été comptabilisée.

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 704 376 €. Une reprise de provision de 41 435 € a été comptabilisée.

(en euros)	2023.12	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	2024.12	dont reprises utilisées
<b>Provisions pour risques et charges</b>	<b>11 392 730</b>	<b>8 938 641</b>	<b>-2 116 398</b>	<b>18 214 973</b>	<b>-507 267</b>
Prov pour IFC, retraites et médailles du trav (1)	1 175 513	0	-471 137	704 376	-427 669
Provisions pour impôts sur immo (fusions)	7 490 737	0	-270 538	7 220 199	-50 890
Provisions pour congés payés / arrêts maladie (2)	1 135 640	0	-1 001 347	134 293	-28 708
Provisions sur opérations de promotion (3)	0	4 404 154		4 404 154	0
Prov / opérations ANRU (4)	0	2 308 487		2 308 487	0
Autres provisions pour risques & charges (5)	1 590 840	2 226 000	-373 376	3 443 464	0

(1) Les indemnités de fin de carrière sont totalement couverts par le montant versé sur un fonds d'épargne-retraite externalisé d'un total de 7 518 K€.

(2) Provision qui fait suite à l'arrêt de la cour de cassation du 13/9/2023 sur les droits des salariés à acquérir des congés payés durant les arrêts maladie.

(3) Provisions pour pertes à terminaison des opérations en stock

(4) Coûts de démolition sur parcelles à céder dans le cadre d'une opération ANRU à Epinay

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

### 3.12 Dettes financières

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

(en euros)	2023.12	Reclassements	Souscriptions	Remboursemens	2024.12
<b>Dettes financières</b>	<b>2 717 181 390</b>		<b>222 291 795</b>	<b>-133 713 053</b>	<b>2 805 760 132</b>
Emission Obligataire	599 000 000				599 000 000
Emprunts PEEC	186 198 309			-12 200 445	173 997 864
Emprunts CFF	67 721 619			-2 955 107	64 766 512
Emprunts CDC	69 143 400		40 000 000	-524 940	108 618 460
Emprunts Crédit Agricole	319 912 095		3 853 766	-14 394 492	309 371 369
Emprunts Caisse d'Epargne	410 410 529		23 000 000	-13 762 581	419 647 948
Emprunts Société Générale	82 033 675			-1 196 974	80 836 701
Emprunts HSBC			75 000 000		75 000 000
Emprunts BEI	410 000 000				410 000 000
Emprunt hypothécaire	190 000 000				190 000 000
Autres emprunts	279 563 836		28 000 000	-15 275 423	292 288 413
Crédit renouvelable	50 000 000		25 000 000	-50 000 000	25 000 000
Intérêts courus non échus	19 913 845		21 939 533	-19 913 845	21 939 533
Concours bancaires					
<i>Emprunts et dettes auprès des établ crdit</i>	<i>2 683 897 308</i>		<i>216 793 299</i>	<i>-130 223 807</i>	<i>2 770 466 800</i>
Dépôts de garantie	28 054 581		5 498 496	-3 081 083	30 471 994
Autres dettes financières	5 229 501			-408 163	4 821 338
<i>Dettes financières diverses</i>	<i>33 284 082</i>		<i>5 498 496</i>	<i>-3 489 246</i>	<i>35 293 332</i>

Les mobilisations d'emprunts s'élèvent à 194 854 K€ afin de financer les opérations neuves. Elles comprennent principalement :

- Un financement (Green Bond) de 75 000 K€ d'une durée de 19 ans.
- Un financement hypothécaire de 40 000 K€ auprès de la CDC (Banque des Territoires) d'une durée de 24 ans.
- Deux refinancements auprès de La Banque Postale d'un montant de 28 000 K€ et d'une durée de 30 ans.
- Un financement de 23 000 K€ auprès de la Caisse d'Epargne d'Ile de France d'une durée de 18,5 ans.
- 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.

Par ailleurs, la ligne de crédit revolving de 600 000 K€ a été ramenée à 500 000 K€ et 25 000 K€ ont été tirés sur le crédit revolving de 135 000 K€.

Les remboursements d'emprunts et autres dettes s'élèvent à 110 718 K€.

Dettes financières par échéance	(en euros)	Clôture 2024	Moins de 1 an	Entre 1 et 5 ans	Plus de 5 ans
<b>Total Dettes financières</b>	<b>2 805 760 132</b>	<b>107 752 632</b>	<b>1 069 830 962</b>	<b>1 628 176 539</b>	
Emprunts PEEC	173 997 864	12 151 695	44 892 331	116 953 838	
Emprunts CFF	64 766 512	3 026 023	12 963 051	48 777 438	
Emprunts CDC	108 618 460	457 552	8 079 900	100 081 008	
Emprunts Crédit Agricole	309 371 369	12 712 323	50 257 655	246 401 392	
Emprunts Caisse d'Epargne	419 647 948	15 328 930	63 993 039	340 325 979	
Emprunts Société Générale	80 836 701	1 052 684	4 210 736	75 573 281	
Emission Obligataire	599 000 000		599 000 000		
Emprunts HSBC	75 000 000			75 000 000	
Emprunts BEI	410 000 000		29 454 781	380 545 219	
Emprunt hypothécaire	190 000 000		190 000 000		
Autres emprunts	292 288 413	15 675 729	65 455 845	211 156 839	
Crédit renouvelable	25 000 000	25 000 000			
Intérêts courus sur emprunts & dettes LT	21 939 533	21 939 533			
Comptes créateurs de banque	0	0			
<i>Emprunts et dettes auprès des établ crdit</i>	<i>2 770 466 800</i>	<i>107 344 469</i>	<i>1 068 307 338</i>	<i>1 594 814 994</i>	
Dépôts de garantie	30 471 994			30 471 994	
Autres dettes financières	4 821 338	408 163	1 523 624	2 889 551	
<i>Dettes financières diverses</i>	<i>35 293 332</i>	<i>408 163</i>	<i>1 523 624</i>	<i>33 361 545</i>	

Type de taux	encours	%
Fixe	1 446 413 347	52,5%
Indexé	1 306 935 260	47,5%

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, moins de 3% de la dette d'in'li est à taux variable et exposée directement à une hausse des taux d'intérêts de marché.

### Instruments financiers dérivés

In'li utilise des instruments financiers dérivés pour la couverture de ses dettes à taux variable contre le risque de taux .

Ils se décomposent comme suit :

Emprunt	montant crédit	montant couverture	type de couverture
BEI	84 160 000	84 160 000	SWAP de taux
BEI	154 000 000	62 000 000	SWAP de taux
		62 000 000	COLLAR
		30 000 000	COLLAR
BEI	71 800 000	30 000 000	SWAP de taux
		40 000 000	COLLAR
		40 000 000	SWAP de taux
BEI	100 000 000	50 000 000	COLLAR
		50 000 000	SWAP de taux
BEI	100 000 000	40 000 000	COLLAR
		40 000 000	SWAP de taux
HSBC	190 000 000	95 000 000	COLLAR
		95 000 000	COLLAR
Société Générale	63 500 000	55 000 000	COLLAR
LBP	28 000 000	25 000 000	SWAP de taux
Société Générale	30 000 000	29 305 988	CAP
CFF-BRED	19 000 000	19 000 000	CAP

Les contrats de couvertures sont valorisés à 7 167 K€ au 31/12/24

### 3.13 Dettes court terme

(en euros)	2024.12	2023.12	Variation
<b>Fournisseurs et comptes rattachés</b>	<b>64 220 288</b>	<b>70 250 083</b>	<b>-6 029 795</b>
Fournisseurs et comptes rattachés	27 255 655	33 995 983	-6 740 328
Fournisseurs d'immobilisations	36 964 633	36 254 100	710 533
<b>Autres dettes CT</b>	<b>161 771 063</b>	<b>65 972 763</b>	<b>95 798 300</b>
Locataires et régularisation de charges créditeurs (1)	42 346 069	29 546 454	12 799 615
Locataires créditeurs	3 285 577	2 820 501	
Locataires charges à régulariser	39 060 492	26 725 953	
Dettes sociales	13 763 451	13 600 003	163 448
provision congés payés et épargne temps	8 852 536	8 247 851	
provision participation des salariés + charges			
provision intérressement + charges	1 516 713	1 912 370	
autres dettes sociales	3 394 202	3 439 782	
Dettes fiscales	14 807 420	10 669 635	4 137 785
Impôt sur les sociétés			
Taxe sur la valeur ajoutée	12 941 413	9 617 575	
autres dettes fiscales	1 866 007	1 052 060	
Crediteurs divers (2)	90 854 122	12 156 670	78 697 452

(1) Le montant des charges créditrices à régulariser s'élève à 39 060 K€. Ce montant est compensé partiellement par les charges à régulariser débitrices de 16 712 K€ (point 3.4).

(2) L'augmentation de ce poste provient du versement par Action Logement Immobilier d'une avance en compte courant de 80 000 K€.

### 3.14 Produits constatées d'avance

(en euros)	2024.12	2023.12	Variation	échéance à - d'1 an	échéance de 1 à 5 ans	échéance à + de 5 ans
<b>Produits constatées d'avance</b>	<b>14 034 012</b>	<b>12 317 928</b>	<b>1 716 084</b>	<b>7 697 527</b>	<b>4 366 622</b>	<b>1 969 863</b>
Loyer bail à construction 2011 à 2064 - SEQENS	2 044 160	2 095 264	-51 104	51 104	204 416	1 788 640
contrat VEFA - 22 logements à Montreuil	3 431 115	3 431 115		3 431 115		
contrat VEFA - 10 logements à Villeparisis	1 403 683	1 403 683		1 403 683		
contrat VEFA - 4 logements à Viroflay	422 400	422 400		422 400		
contrat VEFA - 7 logements au pecq		1 088 040	-1 088 040			
contrat VEFA - 7 logements à Pontault Combault	889 824	889 824		889 824		
contrat VEFA - 20 logements à Gagny	3 069 341		3 069 341		3 069 341	
également différentiel de taux sur émission obligataire de 99 M€	1 643 768	2 016 194	-372 426	369 680	1 092 865	181 223
indemnités assurances sur sinistres	964 971	890 598	74 373	964 971		
Autres	164 750	80 810	83 940	164 750		

Concerne principalement :

- Les loyers versés d'avance par SEQENS (2 044 K€) suite à la prolongation en 2010 d'un bail emphytéotique sur un terrain situé à Paris 20è,
- 5 opérations de promotion en cours de construction cédées à des bailleurs. L'opération du Pecq a été livrée en 2024.

### 3.15 Engagements hors bilan

Les engagements hors bilan au 31 décembre 2024 s'analysent comme suit :

(en milliers d'euros)	2024.12	2023.12
<b>Engagements donnés</b>		
Emprunts hypothécaires et priviléges	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	0	0
Versement de prêt	0	0
Redevances sur baux à construction	12 601	12 877
<b>TOTAL ENGAGEMENTS DONNES</b>	<b>1 071 415</b>	<b>1 089 916</b>
<b>Engagements reçus</b>		
Cautions bancaires et garanties financières (1)	446	1 631
Cautions fournisseurs	25 757	23 781
Emprunts à recevoir	877 515	873 000
Subventions à recevoir	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
Avance à recevoir	80 000	0
<b>TOTAL ENGAGEMENTS RECUS</b>	<b>1 131 463</b>	<b>1 038 559</b>

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

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

(en milliers d'euros)	2024.12	2023.12
<b>DETAIL DES CHARGES A PAYER</b>		
Emprunts et dettes financières	21 940	19 914
Avances et acomptes	39 052	26 710
Dettes sur Immobilisations	17 562	14 560
Dettes Fournisseurs et comptes rattachés	16 674	19 488
Dettes Fiscales et sociales	11 388	11 007
Autres dettes	2 613	4 902
<b>TOTAL DES CHARGES A PAYER</b>	<b>109 229</b>	<b>96 581</b>
<b>DETAIL DES PRODUITS A RECEVOIR</b>		
Clients et comptes rattachés	16 512	13 914
Autres créances	10 557	10 608
Subventions à recevoir	2 622	400
Valeurs mobilières de placement	827	1 820
<b>TOTAL DES PRODUITS A RECEVOIR</b>	<b>30 518</b>	<b>26 742</b>

## NOTE 4 - NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

### 4.1 Formation du résultat

(en euros)	2024.12	2023.12	Variation
Résultat d'exploitation	119 681 002	80 360 919	39 320 083
Résultat financier	-67 691 017	-45 135 438	-22 555 579
Résultat exceptionnel	-1 057 693	-291 574	-766 119
Participation des salariés	0	0	0
Impôts sur les bénéfices	-14 502 308	-9 435 373	-5 066 935
<b>Résultat Net</b>	<b>36 429 984</b>	<b>25 498 534</b>	<b>10 931 450</b>

### 4.2 Chiffre d'affaires

(en euros)	2024.12	2023.12	Variation
<b>Chiffre d'affaire &amp; récupération de charges</b>	<b>443 919 718</b>	<b>415 287 599</b>	<b>28 632 119</b>
Loyers d'habitations	323 184 611	295 024 909	28 159 702
Loyers des parkings	16 975 516	15 301 817	1 673 699
Loyers commerciaux et de bureaux	7 498 278	7 477 682	20 596
Redevances foyers	2 490 349	1 741 947	748 402
Honoraires	2 069 973	1 893 083	176 890
Autres	4 984 328	4 419 892	564 436
Récupération de charges locatives	86 716 664	89 428 270	-2 711 606

Les loyers poursuivent leur augmentation cette année (+ 30 602 K€).

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

Ces honoraires se sont élevés à 2 070 K€ en 2024, soit 1 004K€ avec Foncière CRONOS et 1 066 K€ avec APEC Développement.

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

(en euros)	2024.12	2023.12	Variation
<b>Dotations aux amort. &amp; prov.</b>	<b>128 054 727</b>	<b>105 249 939</b>	<b>22 804 788</b>
Dotations aux amortissements sur immobilisations	109 061 795	99 147 774	9 914 021
Dotations pour dépréciations d'immobilisations	1 091 934	397 349	694 585
Dotations pour dépréciations créances locataires	4 489 855	4 261 007	228 848
Dotations aux provisions/actif circulant	0	0	0
Dotations aux provisions autres (1)	13 411 143	1 443 809	11 967 334

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

- provision pour dépréciation et pertes à terminaison des opérations de promotion stockées : 8 871 K€
- provision des coûts de démolition sur des parcelles à céder dans le cadre de l'opération ANRU à Epinay : 2 308 K€
- provision pour divers litiges

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

(en euros)	2024.12	2023.12	Variation
<b>Reprises sur amort. &amp; prov.</b>	<b>2 122 597</b>	<b>5 480 192</b>	<b>-3 357 595</b>
Repr prov pour dépréciation créances locataires	0	2 272 966	-2 272 966
Reprises provisions indemnité départ retraite	429 702	808 008	-378 306
Reprises provisions dépréciation des immobilisations	0	0	0
Reprises provisions pour impôts	270 538	1 757 948	-1 487 410
Reprises provisions autres (1)	1 422 357	641 270	781 087
Transfert de charges	0	0	0

(1) il s'agit notamment de

- reprise de provision pour congés payés sur arrêts maladie : 1 001 K€
- reprise de provision pour médailles du travail : 41 K€
- diverses provisions pour litiges.

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

(en euros)	2024.12	2023.12	Variation
<b>Autres produits d'exploitation</b>	<b>135 821 448</b>	<b>107 512 240</b>	<b>28 309 208</b>
Produits de cession des immeubles de placement (1)	121 411 172	94 501 612	26 909 560
Produits de cession des titres de participation	0	0	0
Regularisations sur charges locatives récupérées	6 082 917	5 487 663	595 254
Autres produits (2)	8 327 359	7 522 965	804 394
<b>Autres charges d'exploitation</b>	<b>62 007 472</b>	<b>53 658 776</b>	<b>8 348 696</b>
Valeur nette comptable des immeubles de placement cédés (1)	44 622 972	41 572 789	3 050 183
Valeur nette comptable des titres de participation cédés	0	0	0
Regularisations sur charges locatives récupérées	12 878 527	8 470 085	4 408 442
Créances locataires irrecoverables	1 816 231	2 031 490	-215 259
Autres charges	2 689 742	1 584 412	1 105 330

(1) comme indiqué en point 2.5, les cessions d'immeubles de placement sont enregistrées en résultat courant. En 2024, la plus value dégagée par ces cessions s'élève à 76 788 K€.

(2) Les autres produits comprennent les refacturations aux in'li des régions et à in'li PM dans le cadre de la SEP pour 6 565 K€.

#### 4.6 Résultat financier

(en euros)	2024.12	2023.12	Variation
<b>Résultat financier</b>	<b>-67 691 017</b>	<b>-45 135 438</b>	<b>-22 555 579</b>
Charges d'intérêts sur op. locatives	-80 204 434	-59 766 535	-20 437 899
Pertes liées à des participations	0	-7 442	7 442
Autres charges financières	-534 624	-707 476	172 852
Charges sur cession de VMP	0	0	0
Dotations / reprises de provisions	-532 249	-309 328	-222 921
Revenus titres et qp de résultat (1)	752 634	1 406 863	-654 229
Revenus des avances et comptes courants	12 369 450	12 969 618	-600 168
Commissions de portage (2)	234 458	559 567	-325 109
Autres produits placement de la trésorerie	223 749	142 067	81 682
Produits sur cession de VMP	0	577 229	-577 229

(1) Correspond à la distribution des résultats d'APEC Résidence (429 K€), d'APEC Développement (50 K€), d'in'li AURA (213 K€) et d'in'li Grand Est (57 K€).

(2) Commissions facturées à APEC Développement.

## 4.7 Résultat exceptionnel

(en euros)	2024.12	2023.12	Variation
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>-1 057 693</b>	<b>-291 574</b>	<b>-766 119</b>
Résultat des sorties d'actifs Immo (1)	-1 465 660	-1 075 269	-390 391
Résultat des sorties de titres (2)	684 495	0	684 495
Charges de sinistres	-1 766 138	-1 395 262	-370 876
Dotations / reprises de provisions	-3 231 087	-1 219 730	-2 011 357
Autres charges exceptionnelles	-53 863	-134 048	80 185
Produits exceptionnels sinistres	1 459 668	917 490	542 178
Reprises de subventions	3 101 007	2 307 733	793 274
Autres produits exceptionnels	213 886	307 512	-93 626

(1) Sorties d'immobilisations suite à des renouvellements de composants.

(2) Correspond à la sorties des titres de la SEM de la ville de Rombas suite à sa liquidation.

## 4.8 Impôts sur les bénéfices

(en euros)	2024.12	2023.12	Variation
<b>Total IS</b>	<b>14 502 308</b>	<b>9 435 373</b>	<b>5 066 935</b>
IS exigible	14 502 308	9 435 373	5 066 935

L'impôt sur les sociétés de l'exercice 2024 est intégralement imputable aux éléments courants.

Le montant de l'impôt sur des provisions réintégrées fiscalement en 2023 mais déductibles en 2024 s'élève à 139 675 €.

## NOTE 5 - Autres informations

### 5.1 - Notation financière

Il est noté par deux agences de notation, Standard & Poor's depuis 2019 et Moody's depuis 2023.

En 2024, Standard & Poor's Global Ratings a confirmé la note "A" assortie d'une perspective stable et la note à court terme "A-1".

Moody's a attribué la note A2 à long terme et P-1 à court terme, assortie d'une perspective négative.

### 5.2 - Dépenses non déductibles fiscalement

Le montant des dépenses non déductibles fiscalement s'élève à 28 421 € en 2024.

### 5.3 Participation des salariés et intéressement

(en euros)	2024.12	2023.12	Variation
	1 140 386	1 437 872	-297 486
Participation	0	0	0
Intéressement	1 140 386	1 437 872	-297 486

Les montants sont indiqués hors charges sociales et fiscales

### 5.4 Effectifs\* au 31 décembre 2024

(en nombre)	2024.12	2023.12	Variation
<b>TOTAL EFFECTIFS</b>	<b>856,6</b>	<b>835,7</b>	<b>20,9</b>
CDI administratifs	487,9	487,4	0,5
CDI gardiens et employés d'immeubles	309,7	287,8	21,9
CDD administratifs	24,0	19,5	4,5
CDD gardiens et employés d'immeubles	1,0	2,0	-1,0
Apprentis	34,0	39,0	-5,0

\* Effectif Equivalent Temps Plein

Les gardiens et employés d'immeuble refacturés à in'li PM représentent 62 ETP au 31/12/24 contre 61 ETP au 31/12/23.

### 5.5 - Transactions effectuées avec des parties liées

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

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

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

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

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

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

La SEP est gérée par la société in'li.

Afin d'accélérer la clôture des comptes, les refacturations sont calculées sur la base de la situation au 30 novembre projetée au 31 décembre 2024.

A l'issue de la clôture des comptes, lorsque les dépenses réelles et les taux journaliers moyens des salariés seront connus, la facturation définitive sera établie.

Sur cette base, les refacturations 2024 à effectuer dans le cadre de la SEP aux in'li des régions et in'li PM sont estimées à 6 565 305 €.

## 5.7 - Honoraires des commissaires aux comptes

Le montant total des honoraires des commissaires aux comptes s'élève à 192 K€.

(en K€ TTC)	
<b>FORVIS MAZARS SA</b>	<b>192</b>
Honoraires afférents à la certification des comptes	119
Honoraires afférents à la certification des informations en matière de durabilité (*)	70
Honoraires afférents aux services autres que la certification des comptes et la certification des informations en matière de durabilité	3

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

## 5.8 - Consolidation

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

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

L'absence d'intégration des données des filiales a une faible incidence sur celles d'inli. Ainsi en 2024, les deux filiales représentent dans l'ensemble moins de 1% du total du bilan, de l'endettement, des immobilisations corporelles nettes, 5% du résultat net et 2 % du chiffre d'affaires.

## 5.9 - Rémunération des dirigeants

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

**NOTE 5.10 - RÉSULTATS FINANCIERS DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES**  
**(art. 133, 135 et 148 du décret sur les sociétés commerciales)**

**En Euro**

NATURE DES INDICATIONS	2020	2021	2022	2023	2024
<b>I - Situation financière en fin d'exercice</b>					
a) Capital social	748 811 607	799 130 481	849 106 089	902 106 090	921 106 080
b) Nombre d'actions émises	499 207 738	532 753 654	566 070 726	60 140 406	61 407 072
<b>II - Résultat global des opérations effectives</b>					
a) Chiffres d'affaires hors taxes	401 977 329	355 312 860	371 051 996	415 287 599	443 919 718
b) Résultat avant impôts, participation, intérressement, amortissements et provisions	156 286 030	810 510 356	157 249 576	138 145 082	182 630 128
c) Résultat après impôts, participation, intérressement, amortissements et provisions	38 102 513	523 480 767	49 856 548	25 498 534	36 429 984
d) Participation des salariés et intérressement au titre de l'exercice	1 873 047	7 152 643	1 436 366	1 912 370	1 516 713
<b>III - Résultat des opérations réduit à une seule action</b>					
a) Résultat après impôts, participation et intérressement, mais avant amortissements et provisions	+ 0,25	+ 1,12	+ 0,25	+ 2,11	+ 2,71
b) Résultat après impôts, participation, intérressement, amortissements et provisions	+ 0,08	+ 0,98	+ 0,09	+ 0,42	+ 0,59
<b>IV - Personnel</b>					
a) Nombre de salariés	761	716	762	775	795
b) Montant de la masse salariale	30 101 370	31 061 097	32 424 615	36 571 882	37 413 012
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	16 348 317	16 766 051	16 662 714	18 350 544	18 686 840

## NOTE 5.11 - LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

0

***En Euro***

	CAPITAL	CAPITAUX PROPRES (hors capital)	QUOTE PART DU CAPITAL DETENU EN %	VALEUR COMPTABLE DES TITRES DETENUS		PRETS ET AVANCES CONSENTEES PAR LA SOCIETE NON ENCORE REMBOURSES	MONTANT DES CAUTIONS ET AVALS DONNES	CHIFFRE D'AFFAIRES H.T. DERNIER EXERCICE CLOS	RESULTAT (Bénéfices ou pertes) dernier exercice clos	DIVIDENDES ENCAISSEES	DONNEES PROVENANT DE L'EXERCICE CLOS LE :
				BRUTE	NETTE						
<b>FILIALES</b>											
SAS in'li Property Management	2 224 950	-111 746	100,00%	2 024 571	2 024 571			12 439 144	-57 303		31/12/2024
SPPICAV in'li Participations	290 909 490	2 151 151	100,00%	229 060 852	229 060 852			0	2 151 151		31/12/2024
<b>PARTICIPATIONS</b>											
SAS TERRAE OPTIMAE 1	7 415 594	-179 542	37,99%	2 817 475	2 817 475			0,00	-264 269		31/12/2023
SA in'li Aura	261 693 732	217 324 181	6,29%	48 759 459	48 759 459			66 008 986	-955 692	213 177	31/12/2024
SA in'li Grand Est	113 275 566	49 761 939	8,09%	34 401 695	34 401 695			19 264 910	1 665 935	57 084	31/12/2024
SAS APEC RESIDENCE	62 244 176	1 380 200	25,00%	14 338 160	14 338 160			4 034 460	1 380 199	428 803	31/12/2024
SAS APEC DEVELOPPEMENT	87 456 912	6 186 168	25,00%	24 338 377	24 338 377			0	3 460 243	49 757	31/12/2024
SCCV PARIS REILLE	5 000	-440 898	35,00%	1 750	1 750			0	-440 898		31/12/2023
SCI Foncière RésoCOFFIM	35 100	4 599 419	40,00%	14 040	14 040			0	46 579		31/12/2023
<b>AUTRES</b>											
SA d'HLM ERIGERE	127 563 248	352 853 414	0,96%	4 673 482	4 673 482			129 189 209	-7 891 754	3 810	31/12/2023
SA d'HLM IMMOBILIERE RHONE-ALPES	67 061 315	527 576 266	0,00%	14	14			129 366 479	6 512 238	1	31/12/2023
SA d'HLM 3F GRAND EST	158 014 000	92 999 000	0,00%	152	152			59 496 000	9 633 000	1	31/12/2023
SEMCODA	81 040 300	586 608 996		152	152			275 703 211	1 254 077		31/12/2023
SEMARELP	19 797 225	24 643 703	0,15%	15 275	15 275			3 797 017	231 167		31/12/2023
SCI SAINT-CHARLES	260 392	110 881		15	15			273 722	-51 857		31/12/2018
SCI Montreuil Chavaux	1 000	-51 590		0,15	0,15			0	-7 420		31/12/2023
SCIC Plateau Urbain	818 300	1 185 540	6,11%	50 000	50 000			10 078 009	86 149		31/12/2023
SCI pleine propriété				230 350	230 350						
SCI en indivision				92 755	92 755						
<b>TOTAL</b>				<b>360 818 576</b>	<b>360 818 576</b>				<b>752 633</b>		