



45, rue Kléber
92300 Levallois-Perret



Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex

in'li

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2025

Forvis Mazars SA
Société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes à
directoire et conseil de surveillance
Siège social : 45 rue Kléber - 92300 LEVALLOIS-PERRET
Capital de 8 320 000 euros - RCS Nanterre 784 824 153

KPMG SA
Société française membre du réseau KPMG constitué de
cabinets indépendants adhérents de KPMG International
Limited, une société de droit anglais (« private company
limited by guarantee »)
Capital de 5 497 100 euros – RCS Nanterre 775 726 41

in'li

Société anonyme
RCS : Nanterre 602 052 359

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2025

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 2025, 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 des commissaires 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^{er} janvier 2025 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 7.1 « 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 2025, la valeur nette des immeubles de placement (livrés et en cours et hors actifs détenus en vue de la vente) s'établit à 13.600,6 millions d'euros au regard d'un total actif de 14.777,1 millions d'euros (92% 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 des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société in'li par l'assemblée générale du 11 juin 2015 pour le cabinet Forvis Mazars SA et du 19 juin 2025 pour le cabinet KPMG SA.

Au 31 décembre 2025, le cabinet Forvis Mazars SA était dans la 11^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet KPMG SA dans la 1^{ère} année, dont sept années pour Forvis Mazars SA 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 des commissaires 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.

Les Commissaires aux comptes

Forvis Mazars SA

Levallois-Perret, le 3 juin 2026

KPMG SA

Paris La Défense, le 3 juin 2026

Signé par :

07BA38AF78F6438...

Christine Phé
Associée

Signé par :

AB9C1FC852884CC...

Lamyaa Bennis
Associée

Signé par :

128F97AC61FF471...

Yves Delmas
Associé



Groupe ActionLogement

ETATS FINANCIERS CONSOLIDES.....	3	5.2. Risque de contrepartie	19
ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE	3	5.3. Risque de liquidité.....	19
ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE		5.4. Risque de fraude ou de corruption	19
CONSOLIDEE.....	4	5.5. Risques opérationnels.....	20
ETAT DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES ...	5	NOTE 6. IMPACT DE L'APPORT DES TITRES DES	
ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES		IN'LI DE REGION A IN'LI ET MODIFICATION DES	
CONSOLIDES GROUPE	6	ETATS FINANCIERS D'OUVERTURE.....	21
COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2025 .	6	6.1. Modification du résultat global consolidé 2024.....	22
NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES	7	6.2. Modification de la situation financière consolidée 2024	23
NOTE 1. FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE 2025.	7	6.3. Modification des flux de trésorerie consolidés 2024	24
1.1. Financement.....	7	6.4. Modification des capitaux propres consolidés 2024	25
1.2. Augmentation de capital	7	NOTE 7. NOTES SUR L'ETAT CONSOLIDE DE LA	
1.3. Apport des titres des in'li de région à in'li	7	SITUATION FINANCIERE	26
NOTE 2. PRINCIPES GENERAUX DE		7.1. Immeubles de placement.....	26
CONSOLIDATION.....	7	7.2. Autres actifs corporels	28
2.1. Principes généraux de préparation et de présentation		7.3. Actifs financiers	29
des états financiers	7	7.4. Participations dans les entreprises associées	29
2.2. Référentiel IFRS	8	7.5. Instruments financiers dérivés	30
2.3. Nouvelles normes, amendements de normes et		7.6. Actifs et passifs d'impôts différés.....	30
interprétations de normes en vigueur au sein de l'Union		7.7. Créances clients et comptes rattachés.....	30
Européenne au 31 décembre 2025.....	8	7.8. Autres créances.....	31
2.4. Retraitements d'homogénéisation des comptes sociaux		7.9. Trésorerie et équivalents de trésorerie	31
.....	9	7.10. Capitaux propres consolidés.....	32
2.5. Opérations réciproques.....	9	7.11. Emprunts et dettes financières	32
2.6. Base d'évaluation – Jugements et utilisation		7.12. Provisions	34
d'estimations.....	9	7.13. Retraites et autres avantages accordés aux salariés	34
2.7. Information sectorielle	9	7.14. Fournisseurs et comptes rattachés	35
NOTE 3. PERIMETRE DE CONSOLIDATION	10	7.15. Autres dettes	35
3.1. Méthodes de consolidation	10	7.16. Comptabilisation des actifs et passifs financiers ...	36
3.2. Périmètre.....	10	NOTE 8. NOTES SUR L'ETAT DU RESULTAT GLOBAL	
3.3. Regroupements d'entreprises	11	CONSOLIDE.....	37
NOTE 4. METHODES COMPTABLES	12	8.1. Revenus locatifs bruts	37
4.1. Patrimoine immobilier	12	8.2. Charges nettes d'exploitation	38
4.2. Titres de participations.....	14	8.3. Frais de structure	38
4.3. Stocks (IAS 2), contrats de construction et de VEFA		8.4. Résultat de cession.....	38
(IFRS 15).....	15	8.5. Variation de valeur des immeubles de placement...	39
4.4. Créances clients et comptes rattachés.....	15	8.6. Résultat financier	40
4.5. Trésorerie et équivalents de trésorerie	15	8.7. Impôts.....	41
4.6. Contrats de location (IFRS 16).....	15	NOTE 9. AUTRES ELEMENTS D' INFORMATION ..	42
4.7. Instruments financiers (IAS 32, IAS 39 et IFRS 9).	16	9.1. Engagements hors bilan	42
4.8. Provisions	17	9.2. Parties liées	42
4.9. Dépréciation des actifs (IAS 36)	17	9.3. Effectifs du Groupe	43
4.10. Engagements sociaux	17	9.4. Rémunération des organes d'administration et de	43
4.11. Impôts.....	18	direction	43
4.12. Revenus et créances.....	18	9.5. Honoraires des commissaires aux comptes	43
4.13. Subventions.....	18	9.6. Evénements postérieurs à la clôture	43
NOTE 5. EXPOSITION AUX RISQUES.....	19		
5.1. Risque de taux	19		

ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

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

Les données 2024.12 présentés intègrent les entités In'li AURA, PACA, Grand Est et Sud-Ouest, à la suite des apports de ces entités, ayant eu lieu le 31 mars 2025 dont les impacts sont présentés dans la note 6.

ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE

En K€	Notes	31/12/2025	31/12/2024 Révisé*
Revenus locatifs bruts	8.1	547 513	504 155
Charges sur immeubles	8.2	(185 915)	(185 130)
Revenus sur charges locatives récupérables	8.2	114 251	105 956
Charges locatives récupérables	8.2	(117 704)	(103 041)
Loyers nets		358 145	321 940
Activité promotion		2 021	2 711
Coût des stocks		1 486	(1 565)
Marge sur promotion		3 507	1 146
Revenus des autres activités	8.3	8 487	7 467
Achats consommés	8.3	(1 022)	(1 385)
Maintenance	8.3	(6 197)	(13 038)
Services extérieurs	8.3	(30 805)	(24 033)
Impôts, taxes et versements assimilés	8.3	(10 182)	(6 613)
Charges de personnel, intéressement et participation	8.3	(47 058)	(43 287)
Autres produits des activités opérationnelles	8.3	51 437	44 745
Autres charges des activités opérationnelles	8.3	(48 539)	(54 465)
EXCEDENT OPERATIONNEL BRUT		277 773	232 477
Résultat de cession de sociétés	8.4	(935)	684
Résultat de cessions d'immeubles de placement	8.4	(15 089)	(2 104)
Variation de juste valeur des immeubles de placement	8.5	(54 124)	(484 953)
RESULTAT OPERATIONNEL		207 625	(253 896)
Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence		6 223	(4 400)
RESULTAT OPERATIONNEL après QP MEE		213 848	(258 296)
Produits financiers		40 147	18 749
Charges financières		(130 921)	(136 551)
RESULTAT FINANCIER	8.6	(90 774)	(117 802)
RESULTAT AVANT IMPOTS		123 074	(376 098)
Charges (Produits) d'impôts	8.7	(29 455)	113 494
RESULTAT NET AVANT PART DES MINORITAIRES		93 619	(262 605)
Part des minoritaires dans le résultat		(999)	1 089
RESULTAT NET, PART DU GROUPE		92 620	(261 516)

En k€	Notes	31/12/2025	31/12/2024
RESULTAT NET		93 619	(262 605)
Gains (pertes) sur titres non consolidés		93	(120)
ID sur mise à la JV des titres non consolidés		(23)	30
Ecart actuariels sur avantages postérieurs à l'emploi		65	399
ID sur écarts actuariels des avantages postérieurs à l'emploi		(16)	(100)
Eléments non recyclables en résultat net		119	209
RESULTAT GLOBAL		93 738	(262 395)
Part des minoritaires dans le résultat global		(999)	1 089
RESULTAT GLOBAL, PART DU GROUPE		94 737	(263 484)

*A la suite d'une opération de regroupement sous contrôle commun, les comptes comparatifs 2024 ont été retraités (cf. Note 6. Impact de l'apport des titres In'li de région à In'li et modification consécutive des états financiers d'ouverture).

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE

En K€	Notes	31/12/2025	31/12/2024 Révisé*
ACTIFS NON COURANTS		13 991 873	13 342 023
Immeubles de placement		13 600 629	12 979 839
<i>Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>	7.1.1	11 999 772	11 284 501
<i>Immeubles de placement évalués au coût</i>	7.1.2	1 600 857	1 695 338
Autres actifs corporels	7.2	37 767	37 717
Actifs incorporels		7 532	6 966
Actifs financiers	7.3	25 324	24 579
Participations dans les entreprises associées	7.4	286 855	277 970
Instruments financiers dérivés	7.5	33 754	14 940
ACTIFS COURANTS		785 232	846 305
Actifs détenus en vue de la vente	7.1.3	71 080	138 139
Stocks		13 311	12 691
Clients et comptes rattachés	7.7	77 101	70 800
Autres créances	7.8	186 349	219 912
Créances fiscales		1 186	1 051
Actifs financiers	7.3	48 138	43 266
Trésorerie et équivalents de trésorerie	7.9	388 067	360 446
TOTAL ACTIFS		14 777 105	14 188 328
CAPITAUX PROPRES, PART DU GROUPE	7.10	8 144 230	7 908 537
Capital		1 765 707	1 605 707
Primes d'émission		602 667	602 667
Réserves consolidées		5 683 236	5 961 680
Résultat consolidé		92 620	(261 517)
CAPITAUX PROPRES, PART MINORITAIRE		42 338	41 492
TOTAL CAPITAUX PROPRES		8 186 568	7 950 029
PASSIFS NON COURANTS		6 056 880	5 758 941
Emprunts et dettes financières	7.11	4 651 304	4 355 875
Part non-courante des emprunts liés à des contrats de location		16 984	19 030
Impôts différés passifs	7.6	1 365 384	1 349 916
Provisions non courantes	7.12	23 151	26 464
Dettes sur investissements		-	(117)
Instruments financiers dérivés	7.5	57	7 773
PASSIFS COURANTS		533 657	479 358
Passifs détenus en vue de la vente	7.1.3	9 902	23 309
Fournisseurs et comptes rattachés	7.14	140 853	158 549
Autres dettes	7.15	115 828	125 505
Emprunts et dettes financières	7.11	228 082	133 856
Part courante des emprunts liés à des contrats de location		2 882	2 922
Dettes fiscales et sociales		34 765	33 770
Provisions courantes	7.12	1 345	1 447
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		14 777 105	14 188 328

*A la suite d'une opération de regroupement sous contrôle commun, les comptes comparatifs 2024 ont été retraités (cf. Note 6. Impact de l'apport des titres In'li de région à In'li et modification consécutive des états financiers d'ouverture).

ETAT DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES

En K€	Notes	31/12/2025	31/12/2024 Révisé*
OPERATIONS LIEES A L'ACTIVITE OPERATIONNELLE			
Résultat net		93 619	(262 605)
Dotations nettes aux amortissements et provisions		9 948	22 651
Résultat des sociétés mises en équivalence	7.4	(6 223)	4 400
Plus ou moins-values de cession	8.4	16 025	2 104
Elimination des produits de dividendes		(342)	(18)
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et de l'impôt		113 027	(233 468)
Variation de juste valeur des instruments financiers	8.6	(26 530)	8 289
Variation de juste valeur des immeubles de placement	8.5	54 124	484 953
Coût de l'endettement financier net		115 773	121 610
Charge/produit d'impôt (y compris impôts différés)	8.7	29 455	(123 206)
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et de l'impôt		285 849	258 178
Impôts versés		(24 089)	(9 326)
Variations du besoin en fonds de roulement liée à l'activité opérationnelle			
- Variations de stock		(620)	(3 965)
- Variations des dettes et créances d'exploitation		42 333	102 335
dont Variations des créances		26 354	(21 968)
dont Variations des dettes		15 979	124 303
Flux de trésorerie provenant des opérations liées à l'activité opérationnelle (A)		303 473	347 222
ACTIVITES D'INVESTISSEMENT			
- Acquisitions d'immobilisations incorporelles		(4 295)	(41 124)
- Acquisitions d'immeubles de placement	7.1	(850 058)	(898 899)
- Acquisitions d'actifs financiers	7.3	(4 415)	(8 563)
- Cessions d'immeubles de placement	7.1	164 898	156 159
- Cessions d'actifs financiers	7.3	9 505	(2 980)
- Subventions d'investissements reçues		2 973	2 881
- Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)		742	496
- Variation nette des placements court terme	7.3	(6 545)	(20 000)
Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement (B)		(687 195)	(812 030)
ACTIVITES DE FINANCEMENT			
- Augmentations de capital		156 937	50 122
- Dividendes versés		(16 736)	(22 959)
- Nouveaux emprunts	7.11	669 688	508 601
- Remboursement des emprunts	7.11	(317 064)	(180 553)
- Intérêts financiers nets versés	7.11 & 8.6	(111 486)	(108 781)
- Primes payées sur les instruments financiers dérivés		(901)	(787)
Flux de trésorerie provenant des opérations de financement (C)		410 438	245 643
VARIATION DE TRESORERIE (A + B + C)			
Trésorerie nette à l'ouverture	7.9	335 260	554 424
Trésorerie nette à la clôture ¹	7.9	361 976	335 260

¹ Dont trésorerie passive 26 091K

*A la suite d’une opération de regroupement sous contrôle commun, les comptes comparatifs 2024 ont été retraités (cf. Note 6. Impact de l’apport des titres In’li de région à In’li et modification consécutive des états financiers d’ouverture).

ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES GROUPE

En K€	Capital social	Primes d'émission	Réserves consolidées	Réserves OCI	Résultat de l'exercice	Total des capitaux propres
Capitaux Propres au 01/01/2024	1 586 707	602 667	5 166 427	(1 129)	772 515	8 127 187
Affectation du résultat			772 515	-	(772 515)	-
Résultat net de la période					(261 516)	(261 516)
Autres éléments du résultat global				210		210
Résultat net global de la période				210	(261 516)	(261 306)
Augmentation de capital	19 000		48 248			67 248
Versement de dividendes			(23 027)			(23 027)
Autres mouvements			(1 409)			(1 409)
Capitaux Propres au 31/12/2024 Révisé*	1 605 707	602 667	5 962 754	(919)	(261 516)	7 908 692
Affectation du résultat			(261 516)		261 516	-
Résultat net de la période					92 620	92 620
Autres éléments du résultat global				119		119
Résultat net global de la période				119	92 620	92 739
Augmentation de capital	160 000					160 000
Versement de dividendes			(17 200)			(17 200)
Autres mouvements			(2)			(2)
Capitaux Propres au 31/12/2025	1 765 707	602 667	5 684 037	(801)	92 620	8 144 230

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

COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2025

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.
Les comptes consolidés couvrent la période allant du 1^{er} janvier 2025 au 31 décembre 2025.

*A la suite d'une opération de regroupement sous contrôle commun, les comptes comparatifs 2024 ont été retraités (cf. Note 6. Impact de l'apport des titres In'li de région à In'li et modification consécutive des états financiers d'ouverture).

NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

NOTE 1. FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE 2025

1.1. Financement

En 2025 des emprunts ont été souscrits à hauteur de 693M€ par les entités suivantes :

- INLI : 136M€
- PACA : 157M€
- AURA : 116M€
- GRAND EST : 64M€
- SUD OUEST : 221M€

1.2. Augmentation de capital

Par décision en date du 19 juin 2025, l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires a décidé d'augmenter le capital de la société d'un montant de 159.999.999 euros pour le porter de 1.605.706.680 euros à 1.765.706.670 euros, par création de 10 666 666 actions nouvelles de 15 euros.

Cette augmentation de capital réservée à Action Logement Immobilier a été souscrite par un versement en numéraire.

1.3. Apport des titres des in'li de région à in'li

Le 31 mars 2025, deux augmentations de capital par apport en nature ont été réalisées.

La première, d'un montant de 607 018 K€, a été réalisée au profit de Action Logement Immobilier (ALI), en contrepartie de l'apport de titres des sociétés in'li Aura, in'li Grand-Est, in'li Paca et in'li Sud-Ouest. La seconde, d'un montant de 77 582 K€, a été réalisée au profit de SOFONLY, en contrepartie de l'apport de titres de in'li Aura.

À l'issue de ces opérations, le capital social a été porté à 1 605 707 K€.

Les sociétés étant contrôlées par ALI avant et après l'opération, le contrôle exercé par ALI sur ces entités est ininterrompu, ce qui permet de conclure que cette opération s'inscrit dans le cadre d'un regroupement d'entreprises sous contrôle commun aux bornes d'IN'LI.

NOTE 2. PRINCIPES GENERAUX DE CONSOLIDATION

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

2.1. Principes généraux de préparation et de présentation des états financiers

Présentation du bilan

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

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

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

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

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

Présentation du compte de résultat

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

- Excédent brut opérationnel (EBO)

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

- Résultat opérationnel

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

- Résultat opérationnel après quote-part des MEE

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

- Résultat financier

Le résultat financier est constitué de l'ensemble des résultats produits par les éléments constitutifs de l'endettement net pendant la période. La variation de juste valeur des titres non consolidés est incluse dans le résultat financier lorsque le groupe a fait le choix de les évaluer en juste valeur par résultat.

2.2. 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 2025 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>).

2.3. Nouvelles normes, amendements de normes et interprétations de normes en vigueur au sein de l'Union Européenne au 31 décembre 2025

Normes, amendements et interprétations applicables de manière obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2025

Les nouvelles normes, amendements de normes et interprétations applicables à compter du 1er janvier 2025 n'ont pas d'incidence sur les comptes consolidés du Groupe In'li arrêtés au 31 décembre 2025.

Ces textes sont les suivants :

- Amendements à IAS 21 – The Effects of Changes in Foreign Exchange Rates concernant l'absence de convertibilité d'une monnaie.

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. L'impact de la norme IFRS 18 est en cours d'analyse par le groupe :

- IFRS 18 – Presentation and Disclosure in Financial Statements, qui remplacera IAS 1 Presentation of Financial Statements.

Cette norme introduit de nouvelles exigences de présentation du compte de résultat, notamment des totaux et sous-totaux définis, ainsi que des informations renforcées sur les indicateurs de performance définis par la direction.

IFRS 18 entrera en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2027, avec une application rétrospective obligatoire. Une application anticipée est permise.

2.4. 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 2025.

2.5. Opérations réciproques

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

2.6. 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.

2.7. 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’assemblée 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. Périmètre

Au 31 décembre 2025, le périmètre de consolidation comprend les sociétés dont la liste est présentée ci-après :

Sociétés	SIREN	31/12/2025		31/12/2024 Révisé	
		% d'intérêts	Méthode de consolidation	% d'intérêts	Méthode de consolidation
IN'LI	602 052 359	100,00%	Mère	100,00%	Mère
IN'LI Participations	884 854 175	100,00%	IG	100,00%	IG
IN'LI AURA	955 504 097	97,76%	IG	97,76%	IG
IN'LI PACA	955 801 253	96,29%	IG	96,29%	IG
IN'LI SUD OUEST	304 234 636	99,65%	IG	99,65%	IG
IN'LI GRAND EST	548 501 469	99,24%	IG	99,24%	IG
SCI ISIDOR	483 623 823	48,15%	MEE	48,15%	MEE
SCI SAUGES	509 446 795	24,91%	MEE	24,91%	MEE
APEC résidences	333 542 892	25,00%	MEE	25,00%	MEE
APEC développement	892 072 687	25,00%	MEE	25,00%	MEE
Cronos	884 845 405	25,00%	MEE	25,00%	MEE

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 2025 et 31 décembre 2024 : 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 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 mobiliers 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 détenus en vue de 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'événements 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.

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

Au 31 décembre 2025, aucun des titres de participation non consolidés ne représente plus de 1 % du capital d'In'li.

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.

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.

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. Créances 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 principalement calculées sur leur durée de vie, basée sur les données historiques de pertes du Groupe.

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)

Les contrats de location entrant dans le champ d'application de la norme IFRS 16 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 portant sur des actifs de faible valeur unitaire sont exemptés. 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 :

- 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.

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 du résultat financier alors que les variations de valeurs et éventuels effets des cessions ou résiliations de contrats impactent le poste du résultat opérationnel.

La détermination de la juste valeur est réalisée en conformité avec la norme IFRS 13 (cf. Note 7.5) 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 7.16.1).

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 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

Conformément à la norme IAS 37 (Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels) une provision est comptabilisée à la clôture de l'exercice lorsque le Groupe a une obligation juridique ou implicite à l'égard d'un tiers résultant d'un événement passé et dont il est probable ou certain qu'elle se traduise par une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers.

Le montant des provisions est déterminé en actualisant les flux de trésorerie futurs attendus au taux avant impôt qui reflète, le cas échéant, les risques spécifiques au passif.

Si aucune estimation fiable du montant de l'obligation ne peut être effectuée, aucune provision n'est comptabilisée et une information est donnée en annexe.

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 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, intéressement...) 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, 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, l'année de leur notification, en déduction de la valeur de l'actif.

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 2025, la dette d'In'li possédait une durée de 8 ans et 1 mois, dont plus de la moitié est amortissable.

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

- 58% de la dette est positionnée sur taux fixe (dont encours couvert par des swaps fixants).
- 22% 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.
- 20% 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, 2% de la dette d'In'li est à taux variable 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 soient tous réhabilités au plus tard en 2028.

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. IMPACT DE L'APPORT DES TITRES DES IN'LI DE REGION A IN'LI ET MODIFICATION CONSECUTIVE DES ETATS FINANCIERS D'OUVERTURE

Le 31 mars 2025, deux augmentations de capital par apport en nature ont été réalisées.

La première, d'un montant de 607 018 K€, a été réalisée au profit de Action Logement Immobilier (ALI), en contrepartie de l'apport de titres des sociétés in'li Aura, in'li Grand-Est, in'li Paca et in'li Sud-Ouest. La seconde, d'un montant de 77 582 K€, a été réalisée au profit de SOFONLY, en contrepartie de l'apport de titres de in'li Aura.

À l'issue de ces opérations, le capital social a été porté à 1 605 707 K€.

Les sociétés étant contrôlées par ALI avant et après l'opération, le contrôle exercé par ALI sur ces entités est ininterrompu, ce qui permet de conclure que cette opération s'inscrit dans le cadre d'un regroupement d'entreprises sous contrôle commun aux bornes d'IN'LI.

Les regroupements d'entreprises sous contrôle commun sont exclues du champ d'application de la norme IFRS 3 - Regroupements d'entreprises.

En l'absence de norme relative aux opérations de regroupement sous contrôle commun, l'opération a été comptabilisée sur la base des données comptables sociales de ces différentes entités retraitées au format IFRS au 1er janvier 2024 afin de permettre une comparabilité des exercices 2024 et 2025. La différence entre l'augmentation de capital et le capital des sociétés transférées est comptabilisée en contrepartie des capitaux propres dans les réserves consolidées.

Les impacts de cette opération sur les comptes 2024 publiés sont présentés ci-après.

6.1. Modification du résultat global consolidé 2024

En K€	31/12/2024 Révisé	31/12/2024 Publié	Variations
Revenus locatifs bruts	504 155	350 621	153 534
Charges sur immeubles	(185 130)	(106 751)	(78 379)
Revenus sur charges locatives récupérables	107 219	84 658	22 561
Charges locatives récupérables	(103 041)	(80 843)	(22 198)
Loyers nets	323 563	247 685	74 255
Activité promotion	1 088	1 088	-
Coût des stocks	(1 565)	(1 565)	-
Marge sur promotion	1 146	(477)	1 623
Revenus des autres activités	7 467	7 323	144
Achats consommés	(1 385)	(619)	(766)
Maintenance	(13 038)	(5 690)	(7 348)
Services extérieurs	(24 033)	(13 053)	(10 980)
Impôts, taxes et versements assimilés*	(6 613)	(31 782)	25 169
Charges de personnel, intéressement et participation	(43 287)	(42 992)	(295)
Autres produits des activités opérationnelles	44 745	36 286	8 459
Autres charges des activités opérationnelles	(54 465)	(45 331)	(9 134)
EXCEDENT OPERATIONNEL BRUT	232 477	151 350	81 127
Résultat de cession de sociétés	684	684	-
Résultat de cessions d'immeubles de placement	(2 104)	2 517	(4 621)
Variation de juste valeur des immeubles de placement	(484 953)	-361 293	(123 660)
RESULTAT OPERATIONNEL	(253 896)	(206 742)	(47 154)
Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence	(4 400)	(4 399)	(2)
RESULTAT OPERATIONNEL après QP MEE	(258 296)	(211 141)	(47 156)
Produits financiers	18 749	15 336	3 413
Charges financières	(136 551)	(93 588)	(42 963)
RESULTAT FINANCIER	(117 802)	(78 252)	(39 550)
RESULTAT AVANT IMPOTS	(376 098)	(289 393)	(86 706)
Charges (Produits) d'impôts	113 494	92 935	20 559
RESULTAT NET AVANT PART DES MINORITAIRES	(262 605)	(196 457)	(66 147)
Part des minoritaires dans le résultat	1 089	-	1 089
RESULTAT NET, PART DU GROUPE	(261 516)	(196 457)	(65 059)

En K€	31/12/2024 Révisé	31/12/2024 Publié	Variations
RESULTAT NET	(262 605)	(196 457)	(66 147)
Gains (pertes) sur titres non consolidés	(120)	(120)	-
ID sur mise à la JV des titres non consolidés	30	30	-
Ecarts actuariels sur avantages postérieurs à l'emploi	399	399	-
ID sur écarts actuariels des avantages postérieurs à l'emploi	(100)	(100)	-
Eléments non recyclables en résultat net	209	209	-
RESULTAT GLOBAL	(262 395)	(196 248)	(66 147)
Part des minoritaires dans le résultat global	1 089	-	1 089
RESULTAT GLOBAL, PART DU GROUPE	(263 484)	(196 248)	(67 236)

*Dans les comptes révisés au 31/12/2024, le poste « impôts, taxes et versements assimilés » a été partiellement reclassé pour un montant de 27,6 M€ dans les postes suivants :

- Services extérieurs pour un montants de 7,8 M€
- Charges sur immeubles pour un montant de 19,8 M€

6.2. Modification de la situation financière consolidée 2024

En K€	31/12/2024 Révisé	31/12/2024 Publié	Variations
ACTIFS NON COURANTS	13 342 023	9 363 147	3 978 876
Immeubles de placement	12 979 839	8 930 072	4 049 767
<i>Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>	11 284 501	7 909 439	3 375 062
<i>Immeubles de placement évalués au coût</i>	1 695 338	1 020 633	674 705
Autres actifs corporels	37 717	27 800	9 917
Actifs incorporels	6 966	6 086	880
Actifs financiers	24 579	106 903	(82 324)
Participations dans les entreprises associées	277 970	277 346	624
Instruments financiers dérivés	14 940	14 940	-
ACTIFS COURANTS	846 305	679 017	167 288
Actifs détenus en vue de la vente	138 139	125 277	12 862
Stocks	12 691	12 691	-
Clients et comptes rattachés	70 800	58 606	12 194
Autres créances	219 912	186 064	33 848
Créances fiscales	1 051	-	1 051
Actifs financiers	43 266	41 593	1 673
Trésorerie et équivalents de trésorerie	360 446	254 786	105 660
TOTAL ACTIFS	14 188 328	10 042 164	4 146 164
CAPITAUX PROPRES, PART DU GROUPE	7 908 537	5 914 773	1 993 764
Capital	1 605 707	921 106	684 601
Primes d'émission	602 667	572 934	29 733
Réserves consolidées	5 961 680	4 617 190	1 344 490
Résultat consolidé	(261 517)	(196 457)	(65 060)
CAPITAUX PROPRES, PART MINORITAIRE	41 492	-	41 492
PASSIFS NON COURANTS	5 758 656	3 752 006	2 006 766
Emprunts et dettes financières	4 355 875	2 687 565	1 668 310
Part non-courante des emprunts liés à des contrats de location	19 030	19 030	-
Impôts différés passifs	1 349 631	1 021 389	328 242
Provisions non courantes	26 464	16 367	10 097
Dettes sur investissements	(117)	(117)	-
Instruments financiers dérivés	7 773	7 773	-
PASSIFS COURANTS	479 643	375 385	104 258
Passifs détenus en vue de la vente	23 309	23 309	-
Fournisseurs et comptes rattachés	158 549	106 566	51 983
Autres dettes	125 505	105 493	20 012
Emprunts et dettes financières	133 856	106 823	27 033
Part courante des emprunts liés à des contrats de location	2 922	2 922	-
Impôts différés passifs - courant	285	285	-
Dettes fiscales et sociales	33 770	28 540	5 230
Provisions courantes	1 447	1 447	-
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	14 188 328	10 042 164	4 146 280

6.3. Modification des flux de trésorerie consolidés 2024

En K€	31/12/2024 Révisé	31/12/2024 Publié	Variations
OPERATIONS LIEES A L'ACTIVITE OPERATIONNELLE			
Résultat net	(262 605)	(196 457)	(66 148)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	22 651	22 601	926
Résultat des sociétés mises en équivalence	4 400	4 399	2
Plus ou moins-values de cession	2 104	(2 517)	4 621
Elimination des produits de dividendes	(18)	(274)	256
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et de l'impôt	(233 468)	(172 249)	(61 219)
Variation de juste valeur des instruments financiers	8 289	8 289	-
Variation de juste valeur des immeubles de placement	484 953	361 293	123 660
Coût de l'endettement financier net	121 610	80 773	40 837
Charge/produit d'impôt (y compris impôts différés)	(123 206)	(102 648)	(20 558)
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et de l'impôt	258 178	175 457	82 720
Impôts versés	-	-	-
Variations du besoin en fonds de roulement liée à l'activité opérationnelle	(9 326)	(13 483)	4 157
- Variations de stock	(3 965)	(3 965)	-
- Variations des dettes et créances d'exploitation	102 335	119 830	(17 495)
dont Variations des créances	(21 968)	(23 297)	1 329
dont Variations des dettes	124 303	143 127	(18 824)
Flux de trésorerie provenant des opérations liées à l'activité opérationnelle (A)	347 222	277 841	69 381
ACTIVITES D'INVESTISSEMENT			
- Acquisitions d'immobilisations incorporelles	(41 124)	(38 267)	(2 857)
- Acquisitions d'immeubles de placement	(898 899)	(452 339)	(446 560)
- Acquisitions d'actifs financiers	(8 563)	(10 045)	1 482
- Cessions d'immeubles de placement	152 171	121 411	34 748
- Cessions d'actifs financiers	1 008	1 008	(3 988)
- Subventions d'investissements reçues	2 881	2 776	105
- Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)	496	753	(257)
- Variation nette des placements court terme	(20 000)	(20 000)	-
Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement (B)	(812 030)	(394 704)	(417 327)
ACTIVITES DE FINANCEMENT			
- Augmentations de capital	50 122	620	49 502
- Dividendes versés	(22 959)	(16 171)	(6 788)
- Nouveaux emprunts	508 601	200 896	307 705
- Remboursement des emprunts	(180 553)	(117 871)	(62 682)
- Intérêts financiers nets versés	(108 781)	(78 747)	(30 034)
- Primes payées sur les instruments financiers dérivés	(787)	(787)	-
Flux de trésorerie provenant des opérations de financement (C)	245 643	(12 060)	257 703
VARIATION DE TRESORERIE (A + B + C)	(219 165)	(128 923)	(90 243)
Trésorerie nette à l'ouverture	554 424	383 687	170 737
Trésorerie nette à la clôture	335 260	254 764	80 496

6.4. Modification des capitaux propres consolidés 2024

En K€	31/12/2024 Publié	INLI	AURA	SUD OUEST	GRAND EST	PACA	LOCALIL	SCI SAUGES	SCI ISIDOR	31/12/2024 Révisé
Capitaux Propres au 31/12/2023	6 108 325	714 497	466 352	364 200	129 959	329 971	11 080	(131)	91	8 124 344
Affectation du résultat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultat net de la période	(196 457)	(270)	(40 963)	(16 568)	(6 075)	(1 179)	-	(26)	21	(261 517)
Résultat social	32 536	-	(956)	1 780	1 665	(913)	-	-	-	34 112
JV des immeubles de placement	(326 553)	-	(54 548)	(24 541)	(10 383)	618	-	-	-	(415 407)
ID/JV des immeubles de placement	81 638	-	13 637	6 135	2 596	(156)	-	(26)	21	103 845
Autres retraitements	15 922	(270)	904	58	46	(728)	-	-	-	15 932
Autres éléments du résultat global	209	-	-	-	-	-	-	-	-	209
Résultat net global de la période	(196 248)	(270)	(40 963)	(16 568)	(6 075)	(1 179)	-	(26)	21	(261 308)
Augmentation de capital	19 000	-	22 484	7 972	992	18 295	-	-	-	68 743
Versement de dividendes	(16 239)	270	(3 000)	(1 739)	(693)	(1 624)	-	-	-	(23 025)
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres mouvements	(65)	-	-	-	-	11 082	(11 080)	-	-	(63)
Capitaux propres au 31/12/2024	5 914 773	714 497	444 873	353 865	124 183	356 545	-	(157)	112	7 908 691

NOTE 7. NOTES SUR L'ETAT CONSOLIDE DE LA SITUATION FINANCIERE

7.1. 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).

7.1.1. Immeubles de placement évalués à la juste valeur

En K€	IP à la JV	Immeubles destinés à la vente	Total IP à la JV
31/12/2024 Révisé	11 284 501	138 139	11 422 640
Acquisitions et dépenses capitalisées	15 477	-	15 477
Cessions et sorties de périmètre	(182 913)	(122 662)	(305 575)
Reclassements et transferts de catégories	936 812	55 602	981 728
Variations de juste valeur	(54 105)	-	(54 105)
31/12/2025	11 999 772	71 080	12 070 852

A) 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 ».

Les impacts de cette présentation sont les suivants :

En K€	31/12/2025	31/12/2024 Révisé
ACTIFS NON COURANTS	(71 080)	(125 277)
<i>Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>	<i>(71 080)</i>	<i>(125 277)</i>
ACTIFS COURANTS	71 080	125 277
Actifs détenus vue de la vente	71 080	125 277
TOTAL ACTIFS	-	-
PASSIFS NON COURANTS	(9 902)	(23 309)
Emprunts et dettes financières	(1 029)	(2 167)
Impôts différés passifs	(8 873)	(21 142)
PASSIFS COURANTS	9 902	23 309
Passifs détenus en vue de la vente	9 902	23 309
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	-	-

Au 31 décembre 2025, les passifs détenus en vue de la vente sont principalement liés aux immeubles situés à L'Haÿ-les-Roses, Gervais et Les Ulis.

B) Variations de juste valeur

Voir Note 8.5 « 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 2025, 100% de la valeur du patrimoine en exploitation du Groupe a fait l'objet d'une expertise externe.

7.1.2. Immeubles de placement évalués au coût

En K€	Valeurs brutes	Dépréciations	Total IP au coût
31/12/2024 Révisé	1 695 338		1 695 338
Acquisitions et dépenses capitalisées	807 512		807 512
Cessions et sorties de périmètre	-		-
Reclassements et transferts de catégories	(901 993)		(901 993)
Dépréciations/reprises	-		-
31/12/2025	1 600 857		1 600 857

Les actifs évalués au coût se composent essentiellement des immeubles en cours de construction. Aucune dépréciation n'a été comptabilisée au 31.12.24 et au 31.12.25.

A) Acquisitions

En 2025, comme en 2024, les acquisitions correspondent aux décaissements sur les immeubles de placement en cours de construction et les immeubles livrés dans l'exercice.

B) Cessions

En 2025, aucune cession significative d'immeuble de placement évaluée au coût n'a été effectuée.

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.

7.2. Autres actifs corporels

En K€	31/12/2025	31/12/2024 Révisé
Droits d'utilisation d'immobilisations corporelles	37 373	37 094
Installations techniques, matériel et outillage	21 989	21 847
Autres immobilisations corporelles	43 839	39 827
Total autres actifs corporels bruts	103 201	98 768
Amortissement des droits d'utilisations	(19 560)	(15 228)
Amortissement des installations techniques, matériel et outillage	(19 746)	(20 605)
Amortissement des autres immobilisations corporels	(26 128)	(25 218)
Dépréciations	-	-
Total amortissement et dépréciations des autres actifs corporels	(65 434)	(61 051)
Total autres actifs corporels	37 767	37 717

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

En K€	01/01/2025	Acquisitions	Cessions	Dotation aux amortissements de la période	Reprise d'amortissements de la période	31/12/2025
Droits d'utilisation	37 094	279	-	-	-	37 373
Amortissement	(15 228)	-	-	(4 332)	-	(19 560)
Total brut	21 866	279	-	(4 332)	-	17 813

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

7.2.2. 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

7.3. Actifs financiers

En K€	31/12/2025	31/12/2024 Révisé
Titres de participation non consolidés	11 294	10 852
Dépôts et cautionnements	6 280	5 761
Autres immobilisations financières	19	608
Actif de couverture (IAS19)	7 731	7 518
Actifs financiers non courants	25 324	24 739
Valeurs mobilières de placement	48 138	43 266
Actifs financiers courants	48 138	43 266
Total actifs financiers bruts	73 462	68 005
Dépréciations	-	(160)
Total actifs financiers nets	73 462	67 845

7.4. 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		Autres MEE	
<u>Bilan Synthétique</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Patrimoine Immobilier	95 510	90 940	169 672	166 060				
Autres actifs	3 679	3 035	3 014	3 951	1 449 187	1 476 606		
Total actif	96 189	93 975	172 686	170 011	1 449 187	1 476 606	-	-
Capitaux propres	64 605	64 056	98 871	95 978	981 524	949 352		
Emprunts	11 596	11 601	73 454	74 033	467 663	462 522		
Autres passifs et impôts diff.	19 988	18 318	361			64 732		
Total passif	96 189	93 975	172 686	170 011	1 449 187	1 476 606	-	-
Résultat net	1 929	(2 769)	3 113	(5 417)	19 926	(9 408)	(112)	(55)
% de détention	25%	25%	25%	25%	25%	25%		
QP de résultat des sociétés MEE	482	(692)	778	(1 354)	4 982	(2 352)	(19)	(2)
Capitaux propres	64 605	64 056	98 871	95 978	981 524	949 352	1 474	1 586
% de détention	25%	25%	25%	25%	25%	25%		
Titres des sociétés MEE	16 151	16 014	24 718	23 995	245 381	237 338	605	623

7.5. Instruments financiers dérivés

Au cours de l'année 2025, 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 2025 se décompose comme suit :

En K€	JV 31/12/2025	Échéances	Échéance	Échéance	JV 31/12/2024 Révisé
		< 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans	
Swap CACIB Emprunt BEI	17 298			17 298	14 214
SWAP CACIB BEI 62M€	8 869			8 869	(944)
COLLAR HSBC 50%	(57)			(57)	(594)
COLLAR CACIB HSBC 50%	19			19	(260)
COLLAR CACIB BEI 62M€	2 121			2 121	(4 194)
CAP Emprunt SG 30M	181			181	211
Fontenay CAP CFF et BRED	302			302	515
Swap BEI PP de 100M€	1 067			1 067	(209)
Collar BEI PP de 100M€	1 236			1 236	(486)
Collar SG	213			213	(104)
Swap prêt LB	2 449			2 449	(982)
Total	33 697			33 697	7 167

7.6. Actifs et passifs d'impôts différés

Au 31 décembre 2025, les impôts différés nets (hors impôts différés liés aux actifs reclassés en IFRS 5) présentent un solde passif de 1 365 millions d'euros. Ceux-ci regroupent principalement l'effet des plus-values sur les immeubles de placement (incluant les provisions pour impôts).

En K€	31/12/2024 Révisé	Var. résultat	Reclassements	Autres Var.	31/12/2025
Total IDA					
IDP sur immeubles de placement	1 349 631	(3 224)	12 269	39	1 358 715
Autres IDP	285	6 384			6 669
Total IDP	1 349 916	3 160	12 269	39	1 365 384
Total ID nets	(1 349 916)	(3 160)	(12 269)	(39)	(1 365 384)

7.7. Créances clients et comptes rattachés

En K€	31/12/2025	31/12/2024 Révisé
Créances locataires	108 600	100 274
Autres créances clients	3 296	5 912
Fournisseurs débiteurs – Av et acomptes versés	1 072	4 152
Créances clients brutes	112 968	110 338
Provisions sur créances douteuses	(35 867)	(39 538)
Créances clients nettes	77 101	70 800

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

- Les loyers et les charges locatives non réglés.
- Les régularisations de charges locatives non encore facturées correspondant à la différence entre les acomptes de charges appelés et les dépenses réelles définitives.

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

7.8. Autres créances

En K€	31/12/2025	31/12/2024 Révisé
Autres créances rattachées à des participations	117 699	115 711
Créances rattachées à des part. – courant	(1 498)	(1 498)
Comptes courants Groupe actif	24 172	28 000
Charges constatées d'avance	4 733	4 675
Créances fiscales hors impôts sur les sociétés	7 118	24 059
Créances sur personnel & org. sociaux	115	28
Créances sur cessions d'actifs – courant	-	4 236
Autres créances – courant	32 998	43 537
Instruments dérivés actifs - courant	554	2 016
Prêts, cautionn. & aut. créances – courants	1 090	339
Autres	34 757	50 156
Autres créances brutes	186 981	221 103
Dépréciations	(632)	(1 191)
Autres créances nettes	186 349	219 912

7.9. Trésorerie et équivalents de trésorerie

En K€	31/12/2025	31/12/2024 Révisé
Titres monétaires disponibles à la vente (VMP)	117 532	64 419
Disponibilités bancaires	271 108	296 298
Intérêts courus non échus s/disponibilités	541	787
Total actif	389 181	361 504
Découverts bancaires	26 091	26 859
Total passif	26 091	26 859
Dépréciation VMP	(1 114)	(1 058)
Trésorerie nette à la clôture	414 158	387 305

Le poste « trésorerie et équivalents de trésorerie » augmente de 27 M€ en 2025.

7.10. Capitaux propres consolidés

Voir l'état comptable précédant la présente annexe « État de variation des capitaux propres consolidés ».

7.11. Emprunts et dettes financières

En K€	Encours au 31/12/2024 Révisé	Souscription	Remboursement	Variation	Reclassements et autres variations	En cours au 31/12/2025
Emprunts obligataires	877 315	23 018	(8 486)	-	(5 472)	886 375
Emprunts bancaires	3 500 051	670 675	(301 447)	-	6 765	3 876 044
Autres emprunts et lignes de crédit	20 427	14 712	(10 714)	(153)	(4 772)	19 500
Dépôts de garantie	43 183	5 994	(4 068)	-	-	45 109
Découverts bancaires	26 859	-	-	(768)	-	26 091
Intérêts courus	21 896	21 532	(21 945)	-	4 784	26 267
Emprunts et dettes financières	4 489 731	735 931	(346 660)	(921)	1 305	4 879 386

7.11.1. Dette financière nette par nature

En K€	2025	2024 Révisé
Emprunts obligataires	886 375	877 315
Emprunts bancaires	3 700 728	3 415 554
Dépôts de garantie	45 109	43 183
Autres emprunts et lignes de crédit	19 092	19 823
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	4 651 304	4 355 875
Emprunts bancaires à moins d'un an	175 316	84 497
Autres emprunts et lignes de crédit	408	604
Découverts bancaires	26 091	26 859
Intérêts courus	26 267	21 896
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	228 082	133 856
Emprunts et dettes financières	4 879 386	4 489 731
Placements financiers	(48 138)	(43 266)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(388 067)	(360 446)
Dette financière nette	4 443 181	4 086 019

7.11.2. Détail des principaux financements

En 2025, In'li a réalisé des souscriptions d'emprunts pour un montant de 693M€ afin de financer les opérations neuves.

Elles comprennent principalement :

- Deux emprunts souscrits par INLI sur 30 ans auprès du CA Brie Tremblay et Noisy Le Grand pour 30.000K€
- Un emprunt souscrit par INLI sur 30 ans auprès du CA Brie Picardie pour 33.000K€
- Deux emprunts PLT souscrits par INLI sur 30 ans auprès de CADIF pour 16.663K€
- Deux emprunts PLS souscrits par INLI sur 20 ans auprès de CADIF pour 3.318K€
- Deux emprunts souscrits par INLI sur 24 ans auprès de la CDC pour 32.000K€
- Un tirage de fond effectuée par INLI relatif à un contrat CDC d'avance sur charge pour 20.000K€
- Un emprunt souscrit par INLI Grand Est auprès d'action logement pour 187K€
- Divers emprunts souscrits par INLI Grand Est auprès de la banque des territoires sur 35 ans pour 27.309K€
- Divers emprunts souscrits par INLI Grand Est auprès de la banque des territoires sur 50 ans pour 22.547K€
- Divers emprunts souscrits par INLI Grand Est auprès de la caisse d'épargne sur une durée de 30 à 50 ans pour 13.817K€
- Divers emprunts souscrits par INLI AURA pour 116.311K€
- Divers emprunts souscrits par INLI PACA auprès d'action logement pour 12.194K€
- Un emprunt souscrit par INLI PACA auprès de la banque postale pour 4.312K€
- Divers emprunts souscrits par INLI PACA auprès de la CDC pour 140.657K€
- Divers emprunts souscrits par INLI Sud-Ouest pour 220.675K€

Les remboursements d'emprunts et autres dettes s'élèvent à 290 637 K€.

7.11.3. Échéancier des emprunts et dettes financières

En K€	Encours au 31/12/2025	Échéances		
		Moins de 1 an	Entre 1 et 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts obligataires	886 375	-	-	886 375
Emprunts bancaires	3 876 044	175 680	755 853	2 943 373
Autres emprunts et lignes de crédit	19 500	408	19 092	-
Dépôts de garantie	45 109	-	12 656	32 453
Intérêts courus	26 267	26 267	-	-
Découverts bancaires	26 091	26 091	-	-
Emprunts et dettes financières	4 879 386	228 446	787 601	3 862 201
Placements financiers	(48 138)	(48 138)	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(388 067)	(388 067)	-	-
Dettes financières nettes	4 443 181	(207 759)	787 601	3 862 201

7.11.4. Covenants

Les principaux crédits dont bénéficie In'li sont assortie de dispositions contractuelles relatives au respect de ratios

En K€	31/12/2024 Révisé	Dotations	Reprises	Ecart actuariels	Reclassement	31/12/2025
Provisions pour risques et charges	18 902	2 648	(5 890)	-	-	15 660
Avantages consentis au personnel	7 562		(574)	(65)	568	7 491
Part non courante des provisions	26 464	2 648	(6 464)	(65)	568	23 151
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-	-	-
Avantages consentis au personnel	1 447	-	(2)	-	(100)	1 345
Part courante des provisions	1 447	-	(2)	-	(100)	1 345
Total	27 911	2 648	(6 466)	(65)	468	24 496

financiers définit au contrat. Les principales clauses sont :

Ratio	Engagement	2025
LTV = Dette financière nette / valeur patrimoine réévalué (bloc, hors droit)	maximum 65%	32,1%
ICR = EBITDA/frais financiers	minimum 1,5x	4.0x
Valeur du patrimoine consolidé	supérieur à 3 000 M€	13 874M€
Valeur du patrimoine immobilier (bloc, hors droits)	supérieur à 2 500 M€	13 521M€

7.12. Provisions

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

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.

7.13. 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, le taux de progression du salarié, le taux d'actualisation, le taux de charges sociales.

7.14. Fournisseurs et comptes rattachés

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

En K€	31/12/2025	31/12/2024 Révisé
Dettes fournisseurs sur biens et services	73 048	64 665
Dettes fournisseurs sur immobilisations	20 651	35 731
Locataires créditeurs	13 772	19 102
Locataires charges à régulariser	33 382	39 052
Fournisseurs et comptes rattachés	140 853	158 549

7.15. Autres dettes

En K€	31/12/2025	31/12/2024 Révisé
Comptes courants Groupe passif	81 940	81 421
Produits constatés d’avance	16 345	15 169
Autres	17 545	28 915
Autres dettes	115 830	125 505

7.16. Comptabilisation des actifs et passifs financiers

En K€	Valeur comptable 31/12/2025	Coût amorti	Juste valeur enregistrée en capitaux propres	Juste valeur enregistrée en compte de résultat	Juste valeur
Actif					
Actifs financiers	25 324		93	25 231	25 324
Créances clients et comptes rattachés	77 101	77 101	-	-	
Instruments financiers dérivés	33 754			33 754	33 754
Trésorerie et équivalents de trésorerie	388 067		-	388 067	388 067
Total	524 246	77 101	93	447 052	447 145
Passif					
Emprunt obligataire	607 941	607 941	-	-	
Autres dettes financières	4 271 445	4 271 445	-	-	
Instruments financiers dérivés	57	-		57	57
Dettes fournisseurs	140 853	140 853	-	-	
Dettes fournisseurs d'immobilisation		-			-
Total	5 020 296	5 020 239	-	57	57

7.16.1. 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.

En K€	Total	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
Immeubles de placement (y compris actifs destinés à la vente)	12 069 201	-	-	12 069 201
Instruments financiers dérivés	33 754	-	33 754	-
Total actif	12 102 955	-	33 754	12 069 201
Instruments financiers dérivés	57	-	57	-
Total passif	57	-	57	-

NOTE 8. NOTES SUR L'ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE

8.1. Revenus locatifs bruts

Les revenus locatifs bruts se décomposent comme suit :

En K€	31/12/2025	31/12/2024 Révisé
Revenus des loyers d'habitation et annexes	506 608	471 223
Revenus des loyers parkings	23 754	21 403
Revenus des loyers foyers, commerces et bureaux	16 551	11 186
Loyer bruts	546 913	503 812
Autres revenus locatifs	600	343
Revenus locatifs bruts	547 513	504 155

Entre 2024 et 2025, la hausse des revenus locatifs s'explique principalement par :

- L'application de l'indice de révision des loyers,
- La revalorisation des loyers lors de la rotation des locataires.
- L'impact des loyers de nouveaux logements livrés en 2025.

8.2. 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€	31/12/2025	31/12/2024 Révisé
Sous traitance et maintenance	27 310	24 642
Entretien et réparations	53 733	50 633
Impôts et taxes	64 002	66 583
Charges de personnel	24 962	21 494
Autres charges	15 908	21 778
Charges sur immeubles	185 915	185 130
Fluides	41 780	35 787
Impôts et taxes	14 276	11 661
Charges de personnel	6 694	6 391
Copropriétés	54 954	49 201
Charges refacturables	117 704	103 041
Provisions sur charges	(112 890)	(107 241)
Charges à régulariser	(5 462)	(2 953)
Charges sur lots vacants	4 101	4 238
Charges refacturées	(114 251)	(105 956)
Charges nettes d'exploitation	189 368	182 214

8.3. 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.

8.4. Résultat de cession

Pour les cessions d'immeubles de placement, se référer au détail des cessions en Notes 7.1.1 et 7.1.2.

8.5. Variation de valeur des immeubles de placement

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

En K€	31/12/2025	31/12/2024 Révisé
Immeubles de placement à la JV	(54 124)	(484 953)
Immeubles de placement au coût	-	-
Total variation de juste valeur	(54 124)	(484 953)

8.5.1. Hiérarchies des justes valeurs

Immeubles résidentiels	Valeur m² « bloc »		Taux d'actualisation DCF		Taux de rendement	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Paris	1 351	10 647	1,0	4,3	1,0	7,0
Grande Couronne	54	6 536	0,8	11,5	0,8	12,0
Petite Couronne	7	11 933	1,0	11,1	1,0	12,0
Auvergne-Rhône-Alpes	327	5 297	2,9	19,4	2,9	19,4
Occitanie	698	4 512	0,7	11,5	0,7	11,5
Provence-Alpes-Côte d’Azur	619	5 462	2,5	15,2	2,5	15,2
Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes	772	5 324	2,8	7,9	2,8	7,9
Pays de la Loire	2 017	2 017	4,5	4,5	4,5	4,5
Grand Est	351	4 143	2,9	15,9	2,9	15,9
Bourgogne-Franche-Comté-Dijon	157	172	24,8	25,0	24,8	25,0
Hauts-de-France	735	3 043	4,3	10,4	4,3	10,4
Normandie	1 313	1 600	4,9	6,2	4,9	6,2

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.

8.5.2. Analyse de sensibilité

	Variation valeur m² « bloc » (methode par comparaison)		Variation du taux d'actualisation DCF (methode par DCF)		Variation du taux de rendement (methode par capitalisation)	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Paris	1 275 613 450 €	1 409 888 550 €	1 384 147 800 €	1 252 324 200 €	1 397 698 050 €	1 264 583 950 €
Petite Couronne	4 986 874 900 €	5 511 809 100 €	5 444 778 150 €	4 926 227 850 €	5 491 495 800 €	4 968 496 200 €
Grande Couronne	1 721 036 150 €	1 902 197 850 €	1 903 022 100 €	1 721 781 900 €	1 890 610 050 €	1 710 551 950 €
Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes	329 374 500 €	364 045 500 €	350 952 000 €	317 528 000 €	361 452 000 €	327 028 000 €
Auvergne-Rhône-Alpes	1 245 769 200 €	1 376 902 800 €	1 356 993 750 €	1 227 756 250 €	1 372 673 400 €	1 241 942 600 €
Bourgogne-Franche-Comté-Dijon	297 350 €	328 650 €	434 700 €	393 300 €	326 550 €	295 450 €
Grand Est	435 844 800 €	481 723 200 €	472 399 200 €	427 408 800 €	479 087 700 €	433 460 300 €
Hauts-de-France	19 959 500 €	22 060 500 €	23 037 000 €	20 843 000 €	21 714 000 €	19 646 000 €
Normandie	221 350 €	244 650 €	235 200 €	212 800 €	243 600 €	220 400 €
Occitanie	626 612 400 €	692 571 600 €	680 705 550 €	615 876 450 €	688 293 900 €	622 742 100 €
Pays de la Loire	111 150 €	122 850 €	119 700 €	108 300 €	123 900 €	112 100 €
Provence-Alpes-Côte d'Azur	935 865 900 €	1 034 378 100 €	1 016 968 050 €	920 113 950 €	1 018 449 600 €	921 454 400 €
Total	11 577 580 650 €	12 796 273 350 €	12 633 793 200 €	11 430 574 800 €	12 722 168 550 €	11 510 533 450 €
Ecart avec la valeur conclusive de la methode consideree	-5%	5%	-5%	5%	-5%	5%

8.6. 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.

En K€	31/12/2025	31/12/2024 Révisé
Revenus des titres immobilisés	342	61
Intérêts reçus divers	3 313	6 724
Variation de juste valeur des produits dérivés	26 530	-
Autres revenus et produits financiers	9 802	11 964
Reprise financière sur autres immobilisations financières	160	-
Produits financiers	40 147	18 749
Services bancaires	(4 900)	(5 556)
Intérêts des emprunts obligataires	(1 120)	(1 120)
Intérêts des emprunts auprès des établissements de crédit	(117 139)	(120 246)
Juste valeur des produits dérivés	-	(8 289)
Intérêts payés divers		
Autres charges financières	(6 705)	(641)
Dotation dépréciation des actifs financiers	(75)	(492)
Dotation amortissement primes de remboursement obligation	(155)	(155)
Charges financières	(130 094)	(136 499)
Charges financières au titre des contrats de location	(827)	(52)
Résultat financier	(90 774)	(117 802)

8.7. Impôts

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

<i>Réconciliation du taux d'impôt effectif (k€)</i>	31/12/2025
Contribution additionnelle à l'IS	844
Autres	
<i>Impôts récurrents</i>	844
Impôts sur les bénéfices	25 295
Impôts différés	3 316
<i>Impôts non récurrents</i>	28 611
Total impôts	29 455

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

<i>Réconciliation du taux d'impôt effectif (k€)</i>	31/12/2025
<i>Résultat net part du groupe</i>	92 620
<i>Intérêts minoritaires</i>	999
Résultat net	93 619
Charges d'impôts	(29 455)
Résultat net avant impôts	123 074
<i>Taux impôt</i>	25%
Impôt théorique en valeur	(30 769)
Impact du résultat des sociétés mises en équivalence	1 547
Impôt théorique après retraitement du résultat des sociétés MEE	(29 222)
Charges d'impôts	(29 455)
Différence d'impôts	233
Différences permanentes	(1 439)
Retraitements de consolidation sans impact impôt différé	2 037
Dividendes	17
Autres variations	(382)
Explications	233

NOTE 9. AUTRES ELEMENTS D'INFORMATION

9.1. Engagements hors bilan

Les engagements hors bilan aux 31 décembre 2025 et 31 décembre 2024 s'analysent comme suit :

	31/12/2025	31/12/2024 Révisé
Emprunts hypothécaires et privilèges	1 498 050	1 341 650
Promesses d'achats signées à régulariser	321 933	6 132
Acquisition VEFA	23 425	0
Acquisition FONCIERE	264	0
Acquisition USUFRUIT	276	0
Amélioration / Réhabilitation / Restructuration	1 687	0
Caution bancaire	78 906	159 394
Nantissement	2 505	2 641
Construction	252	0
Total des engagements donnés	1 927 297	1 509 816
Cautions bancaires et garanties financières ⁽¹⁾	12 228	446
Cautions fournisseurs	26 368	25 757
Emprunts mobilisables ⁽²⁾	1 056 514	877 515
Subventions à recevoir	3 758	3 729
Financement	8 354	8 481
Engagements constructeurs sur VEFA	297 446	0
Promesses de ventes signées	75 293	132 763
Avances à recevoir	80 000	80 000
Total des engagements reçus	1 492 241	1 061 292

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

(2) Dont principalement 750 M€ sur le RCF et 310 M€ sur le financement BEI

9.2. Parties liées

Les principales parties liées à la société sont :

- Seqens : vente de patrimoine en 2025 pour un montant de 88,87 M€ ;
- Immobilière 3F : vente de patrimoine en 2025 pour un montant de 10,67 M€ ;
- Action Logement Immobilier : avance de compte courant de 80 M€ rémunéré à un taux de **

Les autres transactions intervenues avec les parties liées sont jugées comme non significatives.

9.3. Effectifs du Groupe

L’effectif moyen du Groupe se détaille comme suit :

Effectif moyen ⁽¹⁾	31/12/2025	31/12/2024 Révisé
Cadres	384	373
Employés et agents de maîtrise	327	313
Personnel d’immeubles	340	370
Apprentis	39	41
Total	1 090	1 097

(1) Effectif moyen y compris effectif non permanent

9.4. Rémunération des organes d’administration et de direction

La rémunération des membres du Comité exécutif (COMEX) d’IN’LI se détaille comme suit :
Rémunération brute : 911,2 K€, comprenant 11 K€ d’avantages en nature et 92,7 K€ de part variable (primes exceptionnelles et primes de résultat).

9.5. Honoraires des commissaires aux comptes

Les honoraires de commissaires aux comptes au titre des années 2025 et 2024 pour la certification des comptes individuels et consolidés ainsi que des missions accessoires à l’audit s’élèvent à :

Honoraires des commissaires aux comptes (en K€)	Certification des comptes individuels et consolidés	Certification des informations en matière de durabilité	Services autres que la certification des comptes	Total
Forvis Mazars SA	137	69	76	282
KPMG SA	69	-	2	71
Autres	155	-	45	200
Total	361	69	123	553

9.6. Evénements postérieurs à la clôture

Les opérations militaires débutées le 28 février 2026 en Iran provoquent une instabilité sur l’économie mondiale. Ces événements induits pourraient avoir un impact général sur les marchés et donc un impact sur la performance, la valorisation, la volatilité ou la liquidité des actifs. A ce jour, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d’avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme mais ils feront l’objet d’un suivi au regard de l’évolution de la situation sur l’année 2026.