



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 annuels

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 annuels

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

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance 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.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 2.4 « Changements de méthodes comptables » de l'annexe aux comptes annuels qui expose les incidences du changement de méthode comptable induit par la première application du règlement ANC n°2022-06.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

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

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

Risque identifié :

Les immobilisations corporelles représentent une valeur nette comptable de 5.047,2 millions d'euros au 31 décembre 2025, soit 75% de l'actif de la société. Ces immobilisations corporelles sont principalement constituées de biens immobiliers constituant des immeubles de placement.

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

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

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

Notre réponse :

Dans ce cadre, nos travaux ont notamment consisté à :

- Prendre connaissance du processus mis en place par la direction pour l'évaluation du patrimoine immobilier de la société ;
- Apprécier, sur la base de la lettre de mission de l'expert immobilier, ses qualifications, ses certifications et son indépendance ;
- Apprécier le périmètre expertisé par l'expert immobilier, en lien avec les modalités présentées dans les annexes aux comptes annuels ;
- Obtenir les rapports d'expertise immobilière et, sur la base de sondages, effectuer l'examen critique des méthodes d'évaluations utilisées au regard des méthodes généralement retenues pour expertiser des immeubles de logements, et des paramètres spécifiques aux actifs immobiliers expertisés ;
- Analyser les hypothèses de valorisation retenues par l'expert immobilier, notamment les taux d'actualisation, les taux de rendement, les données locatives et les valeurs locatives de marché, en les comparant aux données de marché disponibles ;
- Nous entretenir avec l'expert immobilier en présence de la direction financière et apprécier la permanence de la méthodologie d'évaluation retenue et prendre connaissance des principaux jugements portés ;

- Mener des entretiens avec la direction afin de rationaliser les valeurs d'expertise des actifs présentant les variations les plus significatives ou atypiques ;
- Comparer la juste valeur des immeubles de placement et leur valeur nette comptable, et apprécier, le cas échéant, le caractère suffisant des dépréciations comptabilisées au titre des pertes de valeur confirmées ;
- Vérifier le caractère approprié des informations présentées dans les annexes aux comptes annuels.

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

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

Autres informations

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

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 7 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 annuels

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

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

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 annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Objectif et démarche d'audit

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

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

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

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des

événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

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

Rapport au comité d'audit

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

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

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.821-27 à L.821-34 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

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

ETATS FINANCIERS



Groupe ActionLogement

31/12/2025

in'li

SOCIETE ANONYME AU CAPITAL DE 1 765 706 670 euros
Tour ariane - 5, place de la Pyramide - La Defense 9 - 92088 Paris La Defense cedex
602 052 359 - R.C.S. NANTERRE

BILAN AU 31/12/2025

ACTIF

Rubriques	notes	Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net au 31/12/2025	Net au 31/12/2024
Capital souscrit non appelé (I) Frais d'établissement (II)					
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES					
Frais de développement	3.1	255 546	255 546		
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires	3.1	3 098 967	2 853 987	244 980	377 195
Fonds commercial	3.1	1		1	1
Autres immobilisations incorporelles	3.1	61 730 486	14 524 819	47 205 667	41 647 603
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes	3.1	1 539 465		1 539 465	181 278
IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Terrains	3.1	1 180 125 544	2 261 736	1 177 863 808	1 072 280 150
Constructions	3.1	4 359 716 511	1 365 262 929	2 994 453 582	2 727 871 316
Installations techniques, matériel, outillage industriel	3.1	21 755 049	19 480 848	2 274 201	1 178 544
Autres immobilisations corporelles	3.1	14 741 861	10 740 997	4 000 864	4 244 818
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes	3.1	868 641 019		868 641 019	1 020 961 237
IMMOBILISATIONS FINANCIERES (1)					
Participations	3.2	1 078 458 962		1 078 458 962	360 753 286
Créances rattachées à des participations	3.2	64 817		64 817	64 817
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille					
Autres titres immobilisés	3.2	65 291		65 291	65 291
Prêts					
Autres immobilisations financières	3.2	6 906 925		6 906 925	6 387 425
TOTAL ACTIF IMMOBILISE (III)		7 597 100 444	1 415 380 862	6 181 719 582	5 236 012 961
STOCKS ET EN-COURS					
Matières premières et autres approvisionnements	3.3	12 581 807	11 018 170	1 563 637	1 566 789
En-cours de production	3.3	17 074 260	5 327 228	11 747 032	11 124 955
Produits finis					
Marchandises					
Avances et acomptes versés sur commandes					2 674 861
CREANCES (2)					
Créances clients et comptes rattachés	3.4	89 861 147	28 655 011	61 206 136	55 931 725
Autres créances	3.5	147 771 808	142 209	147 629 599	144 542 343
Charges constatées d'avance	3.5	2 338 425		2 338 425	3 127 933
Capital souscrit appelé, non versé					
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT					
Actions propres					
Autres titres	3.7	88 766 934	873 633	87 893 301	42 786 376
Instruments financiers à terme et jetons détenus					
Disponibilités	3.7	228 026 732		228 026 732	251 444 364
TOTAL ACTIF CIRCULANT (IV)		586 421 113	46 016 252	540 404 862	513 199 346
Frais d'émission des emprunts (V)	3.8	2 341 173		2 341 173	3 242 013
Primes de remboursement des emprunts (VI)	3.9	542 500		542 500	697 500
Ecarts de conversion et différence d'évaluation - actif (VII)					
TOTAL GENERAL DE L'ACTIF (I+II+III+IV+V+VI+VII)		8 186 405 230	1 461 397 114	6 725 008 117	5 753 151 820

(1) dont à moins d'un an
(2) dont à moins d'un an

BILAN AU 31/12/2025

PASSIF

Rubriques	notes	31/12/2025	31/12/2024
Capital	3.10	1 765 706 670	921 106 080
Primes d'émission, de fusion, d'apport	3.10	602 667 544	572 934 434
Ecarts de réévaluation			
Ecart d'équivalence			
Réserves :			
Réserve légale	3.10	92 111 148	90 210 609
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées	3.10	4 582 904	4 582 904
Autres réserves	3.10	422 248 939	422 248 939
Report à nouveau	3.10	628 164 332	610 828 867
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	3.10	88 053 415	36 429 984
Subventions d'investissement	3.10	28 208 901	30 680 590
Provisions réglementées		134 112	128 943
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (I)		3 631 877 966	2 689 151 350
Provisions pour risques	3.11	6 268 644	7 018 591
Provisions pour charges	3.11	9 791 714	11 196 382
TOTAL DES PROVISIONS (II)		16 060 358	18 214 973
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires	3.12	599 000 000	599 000 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	3.12	2 220 971 436	2 171 466 801
Emprunts et dettes financières diverses (2)	3.12	35 634 980	35 293 332
Instruments financiers à terme			
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		35 364 025	42 346 069
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3.13	24 475 173	27 255 655
Dettes fiscales et sociales	3.13	28 467 515	28 570 871
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	3.13	23 125 444	36 964 633
Autres dettes	3.13	94 753 708	90 854 122
Produits constatés d'avance	3.13	15 277 511	14 034 012
TOTAL DES DETTES (1) (III)		3 077 069 793	3 045 785 496
Ecarts de conversion et différence d'évaluation - passif (IV)			
TOTAL GENERAL DU PASSIF (I+II+III+IV)		6 725 008 117	5 753 151 820

(1) dont à moins d'un an (hors avances et acomptes reçus sur commandes en cours)

266 854 328

(2) dont emprunts participatifs

COMPTE DE RESULTAT



Groupe ActionLogement

Rubriques	notes	31/12/2025	31/12/2024
Ventes de marchandises			
Production vendue	4.2	476 348 758	443 919 718
Montant net du chiffres d'affaires		476 348 758	443 919 718
Production stockée		1 485 761	8 503 467
Production immobilisée		7 448 485	5 480 269
Subventions		2 576 328	18 973
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	4.4	9 002 078	2 122 597
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		137 017 353	121 411 172
Autres produits	4.5	20 039 893	14 410 276
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (I)		653 918 656	595 866 472
Achats de marchandises			
Variation de stocks			
Achats de matières premières et autres approvisionnements			
Variation de stocks			
Autres achats et charges externes (1)		176 084 006	167 921 380
Impôts, taxes et versements assimilés		63 766 601	62 102 039
Salaires		40 611 654	37 413 012
Cotisations sociales		18 488 374	18 686 840
Dotations aux amortissements et aux dépréciations :			
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	4.3	119 278 528	109 061 795
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations	4.3	99 085	1 091 934
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations	4.3		4 489 855
Dotations aux provisions	4.3	3 949 160	13 411 143
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées		36 886 205	44 622 972
Autres charges	4.5	21 685 309	17 384 500
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (II)		480 848 922	476 185 471
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)		173 069 735	119 681 002
Quote-part de résultat sur opérations faites en commun :			
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)			
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			
Produits financiers :			
De participation (2)			
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (2)		8 303 139	752 634
Autres intérêts et produits assimilés (2)		8 284 357	12 827 657
Reprises sur dépréciations et provisions			
Différences positives de change			
Produits des cessions d'immobilisations financières		4 673 564	
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie			
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS (V)		21 261 060	13 580 291
Charges financières :			
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		155 000	532 249
Intérêts et charges assimilées (3)		77 697 411	80 739 058
Différences négatives de change			
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées		4 673 551	
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie			
TOTAL DES CHARGES FINANCIERES (VI)		82 525 962	81 271 307
RESULTAT FINANCIER (V-VI)	4.6	(61 264 900)	(67 691 017)
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)		111 804 835	51 989 985
Produits exceptionnels			5 472 279
Charges exceptionnelles		5 170	6 529 972
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	4.7	(5 170)	(1 057 693)
Participation des salariés aux résultats (IX)			
Impôts sur les bénéfices (X)	4.8	23 746 250	14 502 308
TOTAL DES PRODUITS (I+III+V+VII)		675 179 716	614 919 042
TOTAL DES CHARGES (II+IV+VI+VIII+IX+X)		587 126 302	578 489 058
BENEFICE OU PERTE		88 053 415	36 429 984

(1) Y compris :

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

(en milliers d'euros)

Rubriques	31/12/2025	31/12/2024
Résultat net	88 053	36 430
Amortissements et dépréciations actif	119 300	113 530
Provisions risques et charges et provisions réglementées	-2 149	6 826
Reprises de subventions	-2 471	-3 101
Plus ou moins values de cessions d'actifs immobilisés	-98 596	-76 004
Impact IS des cessions d'actifs immobilisés	25 462	14 502
Elimination des bonis/malis de fusions		
MARGE BRUTE D'AUTOFINANCEMENT	129 599	92 183
stocks et en cours	-619	-4 031
créances et comptes de régularisation	-31	117
dettes et comptes de régularisation	7 319	-2 412
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE OPERATIONNELLE	136 269	85 857
OPERATIONS D'INVESTISSEMENT		
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	-3 347	-1 945
Acquisitions d'immobilisations corporelles	-394 637	-450 062
Acquisitions de titres	-4 531	-18 884
versements de prêts	-728	-987
TOTAL ACQUISITIONS D'IMMOBILISATIONS	-403 243	-471 878
Cessions d'immobilisations corporelles et incorp.	110 848	107 708
Cessions de titres	4 674	694
remboursements de prêts	209	314
TOTAL CESSIONS D'IMMOBILISATIONS	115 731	108 716
Incidences des opérations de fusion		
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT	-287 512	-363 162
OPERATIONS DE FINANCEMENT		
Dividendes versés	-17 124	-16 169
Augmentations de capital et primes d'émission	80 000	19 000
Emissions d'emprunts	160 356	222 292
Remboursements d'emprunts	-112 542	-133 714
Frais d'émission des emprunts	0	-787
Subventions d'investissements reçues	213	550
Avances versées	-20 000	-6 606
Avances reçues	80 000	82 151
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT	170 903	166 718
VARIATION NETTE DE TRESORERIE	19 660	-110 587
Trésorerie d'ouverture	294 228	404 815
Trésorerie de clôture	313 888	294 228

NOTES ANNEXES

NOTE 1 - Principes généraux

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

- 2.1 Affectation du résultat 2024 et distribution du dividende
- 2.2 Filialisation des in'li des régions
- 2.3 Augmentation de Capital
- 2.4 Changements comptables
- 2.5 Cessions d'immobilisations
- 2.6 Livraisons et acquisitions d'immobilisations
- 2.7 Financements

NOTE 3 - Notes sur le bilan

- 3.1 Actifs immobilisés
- 3.2 Immobilisations financières
- 3.3 Stocks et en-cours
- 3.4 Créances clients locataires et autres
- 3.5 Autres créances
- 3.6 Etat des échéances des créances à la clôture de l'exercice
- 3.7 Disponibilités
- 3.8 Charges à répartir sur plusieurs exercices
- 3.9 Prime d'émission des emprunts
- 3.10 Capitaux propres
- 3.11 Provisions et passifs éventuels
- 3.12 Dettes financières
- 3.13 Dettes court terme
- 3.14 Etat des échéances des dettes à la clôture de l'exercice
- 3.15 Engagements hors bilan

NOTE 4 - Notes sur le compte de résultat

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

NOTE 5 - Autres informations

- 5.1 Notation de la dette
- 5.2 Participation des salariés et intéressement
- 5.3 Effectif moyen employé pendant l'exercice
- 5.4 Transactions effectuées avec des parties liées
- 5.5 in'li SUPPORTS
- 5.6 Consolidation
- 5.7 Engagements en matière de credit bail
- 5.8 Autres opérations non inscrites au bilan
- 5.9 Liste des filiales et participations

Annexe aux comptes sociaux 2025

NOTE 1 - Principes généraux

Les comptes annuels ont été établis conformément au règlement ANC N°2014-03 actualisé par le règlement ANC n°2022-06 relatif au plan comptable général (dans sa version consolidée au 31.12.2025).

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

- 1) continuité de l'exploitation,
 - 2) indépendance des exercices,
 - 3) permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels (sauf changements induits par l'application de la loi de modernisation des états financiers et détaillés en paragraphe 2.4).

Seules sont exprimées les informations significatives.

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

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

2.1 - Affectation du résultat 2024 et distribution du dividende

Conformément à la décision de l'assemblée générale du 19 juin 2025, le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2024 d'un montant de 36 429 984,48 € est affecté au report à nouveau à hauteur de 17 335 465,32 €, à la réserve légale à hauteur de 1 900 539,00 € et en distribution de dividendes à hauteur de 17 193 980,16 €, soit un dividende de 0,28 € par action.

2.2 - Filialisation des in'li des régions

Le 13 mars 2025, Action Logement immobilier (ALI) a apporté à in'li les titres qu'elle détenait dans in'li AURA, in'li Grand Est, in'li Sud Ouest et in'li PACA pour un montant total de 628 659 012 €. Les titres ont été apportés à la valeur nette comptable.

En contrepartie, ALI a reçu 40 467 886 actions nouvelles de 15 €. La différence avec la valeur nette comptable des titres apportés constitue la prime d'apport (21 640 722 €).

A la même date, SOFONLY a apporté à in'li les titres qu'elle détenait dans in'li AURA pour un montant total de 85 674 698 €. Les titres ont été apportés à la valeur réelle.

En contrepartie, SOFONLY a reçu 5 172 154 actions nouvelles de 15 €. La différence avec la valeur réelle des titres apportés constitue la prime d'apport (8 092 388 €).

L'augmentation de capital résultant de ces deux apports s'élève à 684 600 600 €.

2.3 - Augmentation de Capital

L'assemblée générale extraordinaire du 19 juin 2025 a décidé d'augmenter le capital social de 159 999 990 € pour le porter de 1 605 706 680 € à 1 765 706 670 €, par voie d'émission de 10 666 666 actions ordinaires nouvelles de 15 € chacune.

Cette augmentation de capital réservée à Action Logement Immobilier a été souscrite par un versement en numéraire de 79 999 990 € et par incorporation d'une créance de 80 000 000 €.

2.4 - Changements de methode comptables

Application du règlement ANC 2022-06 du 4 novembre 2022

A compter du 1er janvier 2025, in'li applique les dispositions du nouveau règlement ANC n° 2022-06 relatif au plan comptable général, venant modifier le règlement ANC n°2014-03.

Ce nouveau règlement introduit plusieurs modifications :

- Une nouvelle définition du résultat exceptionnel pour correspondre uniquement à des produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel.
- La suppression de la technique de transfert de charges ;
- La modification du plan de comptes et l'introduction d'une nouvelle nomenclature ;
- De nouveaux modèles d'états financiers ;
- Une nouvelle présentation des informations dans l'annexe, introduisant des modèles de tableaux obligatoires.

Les dispositions de ce règlement s'appliquent aux comptes afférents aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2025 sans emporter de conséquences sur les comptes antérieurs, autres que les reclassements nécessaires pour se conformer aux nouveaux modèles de bilan et de compte de résultat lors du premier exercice d'application.

Les principaux impacts sont les suivants :

- Le résultat exceptionnel est synthétisé sur 2 lignes « charges et produits exceptionnels » dans le compte de résultat.
- Les charges constatées d'avance sont remontées en créances à l'actif
- Les produits constatés d'avance sont remontés dans les dettes au passif
- La prime d'intéressement est reclassée du poste "Cotisations sociales" vers le poste "Salaires".

2.5 - Cessions d'immobilisations

En 2025, les cessions d'immobilisations concernent 1160 logements (dont une vente de fin 2024 regularisée en 2025) :

- 9 groupes immobiliers cédés en bloc à des opérateurs HLM (776 logements à SEQENS, 107 logements à I3F et 152 logements à ICF nord-est) représentant 1 035 logements pour un montant de 109 097 K€.
- 125 logements en diffus pour un montant de 27 539 K€.

Ces cessions ont dégagé une plus value avant impôt de 100 131 K€

2.6 - Livraisons et acquisitions d'immobilisations

2 183 logements ont été immobilisés en 2025 représentant 470 370 K€. Cela comprend :

- 31 opérations en VEFA représentant 1 996 logements dont 600 logements étudiants, 328 logements en co-living et 56 logements en usufruit situés à Rueil-Malmaison et Alfortville.
- 5 opérations en maîtrise d'ouvrage directe représentant 187 logements.

2.7 - Financements

Les principaux emprunts encaissés en 2025 consistent en :

Des financements de la Banque des Territoire pour un montant de 52 000 K€ et d'une durée de 24 ans.

Des financements hypothécaires indexés sur le Livret A, signés avec le Crédit Agricole Brie-Picardie pour un montant de 63 000 K€ et d'une durée de 30 ans.

Des financements hypothécaires indexés sur le Livret A, signés avec le Crédit Agricole Ile-de-France pour un montant de 16 663 K€ et d'une durée de 30 ans.

Des financements PLS (Prêts Locatifs Sociaux) indexés sur le Livret A pour un total 3 318 K€ et d'une durée de 20 ans.

EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Situation au moyen-orient

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.

Titres RésiCOFFIM

Le 1 avril 2026, In'li a acquis 60 % du capital de la Foncière RésiCOFFIM pour devenir ainsi seul actionnaire de cette société. In'li procédera en 2026 à la liquidation de la Foncière RésiCOFFIM par transmission universelle de patrimoine (TUP).

Projet d'entreprise CAP2025

Suite à la présentation au Conseil d'Administration du 30 avril 2026, le projet d'organisation interne CAP2025 a été déployé le 1er juin 2026.

NOTE 3 - NOTES SUR LE BILAN

3.1 Actifs immobilisés

3.1.1 - Actifs immobilisés incorporels

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

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

Les immobilisations incorporelles comprennent principalement au 31/12/25 :

Immobilisations incorporelles	valeur brute	valeur nette	durée amort
frais établissement	255 546	0	1 an
logiciels, licences et dével. informatiques	14 720 274	5 735 016	3 à 5 ans
usufruits (1)	49 489 615	41 715 631	durée usufruit
autres immob. incorporelles	619 564	0	3 à 5 ans
immobilisations incorporelles en cours	1 539 465	1 539 465	
TOTAL	66 624 465	48 990 113	

(1) Les opérations en usufruits sont au nombre de 13 et totalisent 351 logements. 2 opérations ont été livrées en 2025 :
- 32 logements situés à Rueil Malmaison.
- 24 logements situés à Alfortville.

3.1.2 - Actifs immobilisés - Baux à construction et baux emphytéotiques

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

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

Les constructions sur sol d'autrui sont ventilées par composant selon les mêmes règles que les immeubles en pleine propriété.

La durée d'amortissement des composants ne peut excéder la durée du bail.

Les baux immobilisés sont les suivants :

communes	nb de logt	date de début	date de fin	durée	durée residuelle
Pantin	68	01/09/1988	31/08/2058	70 ans	33 ans
Boulogne Billancourt	38	29/06/1987	28/06/2039	52 ans	14 ans
Egly	178	08/07/1966	01/07/2036	70 ans	11 ans
Saint Denis	100	28/10/1959	27/10/2057	99 ans	32 ans
Sceaux	33	25/01/1984	24/01/2049	65 ans	23 ans
Ablon sur Seine	18	12/11/1987	11/11/2057	70 ans	32 ans
Neuilly sur Seine	35	26/04/2013	25/04/2048	35 ans	23 ans
Chatou	72	18/02/1955	17/02/2054	99 ans	29 ans
Suresnes	73	17/02/2022	16/02/2062	40 ans	37 ans
Sceaux	bureaux	25/01/1984	24/01/2049	65 ans	23 ans

Le bail à construction d'un terrain situé à Levallois-Perret sur lequel était édifié 24 logements à pris fin le 12 décembre et a été restitué à la ville.

3.1.3 - Actifs immobilisés - immeubles de rapport

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

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

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

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

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

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

Amortissements des constructions :

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

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

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

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

3.1.4 - Valorisation des immeubles de placement

Le patrimoine immobilier d'in'li fait l'objet d'une évaluation par des experts immobiliers indépendants une fois par an. Les missions d'expertises immobilières ont été confiées à BPCE expertises immobilières. Dans ce cadre, l'expert recherche la valeur venale (market value) de chaque actif à une date donnée. La valeur vénale est le prix le plus probable qui peut être obtenu à la date d'évaluation sur le marché, dans des conditions raisonnables.

Le patrimoine a été évalué à la date du 31/12/2025 en fonction de 3 hypothèses. Selon les hypothèses, la valorisation hors droits est :

	2025.12	2024.12	2025.12 à périmètre constant
Hypothèse 1 = "vente en bloc", en poursuite d'usage compte tenu de l'état d'occupation	8 362 M€	8 025 M€	7 924 M€
Hypothèse 2 = "vente par lot", en poursuite d'usage compte tenu de l'état d'occupation	9 627 M€	9 325 M€	9 141 M€
Hypothèse 3 = "vente par lot", supposé loué à la valeur locative de marché	11 371 M€	11 085 M€	10 825 M€

3.1.5 - Dépréciations des immeubles de placement

In'li procède à des tests de dépréciation en comparant la valeur nette comptable des immeubles de chaque opération aux expertises réalisées par BPCE expertises immobilières. Lorsque pour une opération, il existe un écart défavorable entre la valeur d'expertise (hors droits) et la valeur nette comptable (après prise en compte des subventions d'investissement) présentant un caractère à la fois significatif et durable une dépréciation est comptabilisée à hauteur de la différence entre la valeur d'expertise et la valeur nette comptable, nette des subventions d'investissement.

3.1.6 - Autres immobilisations corporelles

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

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

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

3.1.7 - Mouvements des postes d'immobilisations, amortissements et dépréciations

Tableau des immobilisations	montant brut à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	montant brut à la clôture de l'exercice
Immobilisations incorporelles brutes	55 495 711	10 021 269	-431 979	65 085 000
Immobilisations incorporelles en cours	181 278	3 003 228	-1 645 041	1 539 465
Total immobilisations incorporelles	55 676 989	13 024 497	-2 077 020	66 624 465
Terrains	1 074 506 903	111 622 480	-6 003 839	1 180 125 544
Constructions locatives	3 880 705 465	399 547 671	-67 989 613	4 212 263 523
Travaux d'amélioration	98 493 342		-4 032 506	94 460 837
Baux à construction	41 233 780	12 510 459	-752 089	52 992 150
Immobilisations corporelles divers (1)	36 297 116	1 406 554	-1 206 760	36 496 910
Immobilisations corporelles en cours	1 020 632 667	380 613 019	-533 277 513	867 968 173
Avances et acpt sur immobilisations	328 570	344 276		672 846
Total immobilisations corporelles	6 152 197 843	906 044 459	-613 262 320	6 444 979 983
TOTAL	6 207 874 832	919 068 956	-615 339 340	6 511 604 448

(1) comprend des malis de fusion pour 4 263 K€.

La variation des immobilisations brutes s'élève à 303 730 K€. Elle provient de l'augmentation des immobilisations en cours de construction (380 613 K€) suite aux acquisitions réalisées au cours de l'exercice.

Tableau des amortissements	durée d'amort.	mode amort.	Amortissements cumulés à l'ouverture de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions	Amortissements cumulés à la clôture de l'exercice
Amortissements immobilisations incorporelles	5 à 25 ans	linéaire	-13 470 914	-4 432 335	268 895	-17 634 353
Amortissements constructions locatives	8 à 74 ans	linéaire	-1 177 378 151	-111 607 562	35 822 092	-1 253 163 620
Amortissements travaux d'amélioration	30 à 50 ans	linéaire	-95 220 322	-289 401	4 031 661	-91 478 064
Amortissements Baux à construction	7 à 70 ans	linéaire	-19 722 722	-1 505 643	677 915	-20 550 450
Amortissements immobilisations corporelles divers	4 à 33 ans	linéaire	-30 873 754	-542 746	1 194 656	-30 221 845
TOTAL			-1 336 665 863	-118 377 687	41 995 219	-1 413 048 332

Tableau des dépréciations	Dépréciations à l'ouverture de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : reprises de l'exercice	Dépréciations à la clôture de l'exercice
Dépréciations immobilisations incorporelles				
Dépréciations immobilisations corporelles	-2 466 827	-99 085	233 382	-2 332 530
TOTAL	-2 466 827	-99 085	233 382	-2 332 530

Ventilations des augmentations et diminutions d'immobilisations corporelles et incorporelles

Augmentations d'immobilisations	virements poste à poste	virements provenant de l'actif circulant	Acquisitions	Apports	Créations
Immobilisations incorporelles	1 645 041		3 003 228		
Immobilisations corporelles	533 277 513		381 143 174		
TOTAL	534 922 554		384 146 402		

Diminutions d'immobilisations	virements poste à poste	A destination de l'actif circulant	Cessions	Scissions mises hors service
Immobilisations incorporelles	-1 645 041			-431 979
Immobilisations corporelles	-533 277 513		-71 068 421	-8 916 385
TOTAL	-534 922 554		-71 068 421	-9 348 364

Les sorties d'immobilisations (71 068 K€) correspondent aux cessions de logements en valeur brute mentionnées au point 2.5 des notes annexes et aux remplacements de composants.

Ventilations des augmentations et diminutions d'amortissements

Dotations de l'exercice	Complément liés à une réévaluation	Sur éléments amortis selon le mode linéaire	Sur éléments amortis selon un autre mode	Dotations exceptionnelles
Amortissements immobilisations incorporelles		-4 432 335		
Amortissements immobilisations corporelles		-113 945 352		
provisions dépréc. immobilisations incorporelles				
provisions dépréc. immobilisations corporelles		-99 085		

Diminutions de l'exercice	Eléments transférés à l'actif circulant	Eléments cédés	Eléments mis hors service
Amortissements immobilisations incorporelles			268 895
Amortissements immobilisations corporelles		33 504 301	8 222 023
provisions dépréc. immobilisations incorporelles			
provisions dépréc. immobilisations corporelles			233 382

3.1.8 - Coûts d'emprunt incorporés dans les coûts d'acquisition ou de production des immobilisations incorporelles et corporelles.

	Montant incorporé au cours de l'exercice
Immobilisations incorporelles	
Immobilisations corporelles	795 000

Correspond aux coûts de cautionnement ou hypothèque. Ces coûts sont intégrés pour la première année en 2025.

3.2 - Immobilisations financières

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

	montant brut à l'ouverture de l'exercice	Acquisitions	Apports	Cessions	virements provenant de l'actif circulant	montant brut à la clôture de l'exercice
Immobilisations financières	367 270 819	5 822 590	714 333 710	-5 446 323	3 515 200	1 085 495 995
Titres de participation (1)	360 753 286	5 095 067	714 333 710	-5 238 300	3 515 200	1 078 458 962
Autres créances et prêts rattachés à des particip. (2)	64 817					64 817
Autres titres immobilisés	65 291					65 291
Autres Immo financières brutes (3)	6 387 425	727 523		-208 023		6 906 925

- (1) L'augmentation des titres de participation correspond aux augmentations de capital d'in'li Participations (3 062 K€) et de ResiCOFFIM (2 033 K€). Les avances versées à ResiCOFFIM (3 515 K€) ont été consolidées en participations.
- Les apports des titres de in'li Sud ouest, in'li AURA, in'li PACA et in'li GE par Action Logement Immobilier (ALI) et SOFONLY représentent 714 334 K€.
- La diminution des titres de participations est consécutive à la cession des titres ERIGERE à Action Logement Immobilier (4 673 K€) et à la réduction de capital de Terrae Optimae (565 K€).
- (2) Ce poste enregistre le solde du fonds de roulement versé au GIE ASTRIMMO.
- (3) Ce poste enregistre notamment les fonds de roulement versés aux syndicats (4 053 K€) et le dépôt de garantie pour les locaux de la tour Ariane (1 335 K€).

Tableau des dépréciations	Dépréciations à l'ouverture de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : reprises de l'exercice	Dépréciations à la clôture de l'exercice
Immobilisations financières				

3.3 Stocks et en-cours

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

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

Les stocks de terrains correspondent à :

- plusieurs parcelles à Chatou représentant un total de 10 954 m² et valorisées à 416 122 €.
- une parcelle à Cannes valorisée à 350 €.
- plusieurs parcelles à Domont représentant un total de 868 720 m² d'une valeur brute de 11 782 716 € et des parcelles à Moisselles pour 27 241 m² d'une valeur brute de 382 503 €. Elles sont dépréciées respectivement à hauteur de 10 660 221 € et 356 686 €.

Huit opérations de promotion sont en cours pour un total de 17 074 260 €. Ces opérations font l'objet d'une dépréciation à hauteur de 5 327 228 € et d'une provision pour perte à terminaison de 2 702 772 €.

Deux opérations situées à Viroflay et Villeparisis ont été cédées au cours de l'exercice.

	exercice 2025	exercice 2024
Stocks et en-cours	29 656 067	28 170 308
Terrains	12 581 807	12 578 507
Opérations de promotion	17 074 260	15 591 801

	exercice 2025	exercice 2024	Méthode utilisée pour le calcul de la dépréciation
Dépréciation des stocks et en-cours	-16 345 399	-15 478 564	
Terrains	-11 018 171	-11 011 718	valeur expertise
Opérations de promotion	-5 327 228	-4 466 846	budget opération

Coûts d'emprunt incorporés dans le coût des stocks et en-cours	Montant
Terrains	
Opérations de promotion	

3.4 Créances clients locataires et autres

Les créances sont comptabilisées pour leur valeur nominale.

Les créances clients locataires comprennent :

- les loyers et les charges locatives non réglés au 31/12/2025 (60 836 K€)
- Les régularisations de charges locatives non encore facturées correspondant à la différence entre les acomptes de charges appelés et les dépenses comptabilisées (23 114 K€).

Les autres créances clients comprennent principalement :

- Les soldes à recevoir sur les ventes en VEFA de six opérations de promotion en cours de construction pour un total de 3 058 K€. Les échéances sont réglées au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

- Les honoraires dûs par Foncière CRONOS dans le cadre des contrats d'assistance à maîtrise d'ouvrage (152 K€).
- Des refacturations à in'li PM pour le compte des foncières (1 198 K€).
- La vente de Certificats d'Economie d'Energie (CEE) pour 476 K€.

(en euros)	2025.12	2024.12	Variation
Créances clients nettes	61 206 136	55 931 725	5 274 410
Créances clients locataires présents	33 619 823	33 254 844	364 979
Créances clients locataires partis	27 171 362	31 486 370	-4 315 008
Créances clients locataires gestion déléguée	44 604	41 223	3 381
Charges locatives à régulariser	23 113 514	16 712 116	6 401 398
créances clients locataires brutes	83 949 303	81 494 553	2 454 750
Dépréciation créances clients locataires présents	-5 022 549	-5 697 853	675 304
Dépréciation créances clients locataires partis	-23 607 711	-26 464 163	2 856 452
Provision sur créances locataires	-28 630 260	-32 162 016	3 531 756
Créances clients locataires nettes de provisions	55 319 043	49 332 537	5 986 506
Créances autres clients brutes	5 911 844	6 623 940	-712 096
Dépréciation créances autres clients	-24 751	-24 751	
Autres créances clients nettes de provisions	5 887 092	6 599 188	-712 096

Les créances clients locataires ont une échéance inférieure à un an.
Les autres créances ont une échéance inférieure à un an à hauteur de 4 949 K€ et de 1 à 5 ans à hauteur de 962 K€.

Dépréciation des créances locataires

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

Pour les locataires ayant quitté leur logement, le taux de non recouvrement a été analysé sur une période de 6 ans suivant le départ des locataires concernés. Au 31 décembre 2025, le taux moyen de non recouvrement ressort à 86,60 % (84,50 % au 31 décembre 2024). Il a été calculé à partir des impayés constatés à fin 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 et 2019.

Pour les locataires occupant leur logement, le pourcentage de locataires pour lesquels des impayés ont été constatés lorsqu'ils occupaient leur logement et qui sont partis sans avoir réglé leur dette a été déterminé. Ce pourcentage correspond au rapport entre le montant total des impayés à la date du départ des locataires et le montant moyen des impayés des locataires présents. Il est calculé à partir des impayés 2020 à 2025 et il s'élève à 41,50% au 31 décembre 2025 contre 41,60% en 2024.

Le taux ainsi obtenu a été multiplié par le taux de non recouvrement des créances des locataires partis pour donner le taux de couverture sur les impayés des locataires présents. Ce taux ressort à 35,94 % au 31 décembre 2025 (35,15% au 31 décembre 2024).

Le montant de la provision pour dépréciation des créances locataires personnes physiques s'élève à 28 001 565 €.

Les créances locataires sur les personnes morales font l'objet d'une provision spécifique calculée en fonction de leur situation individuelle. La provision au 31 décembre 2025 à ce titre s'élève à 628 695 €. Ce qui porte le total de la provision sur les créances locataires à 28 630 260 €.

3.5 Autres créances

(en euros)	2025.12	2024.12	Variation
Autres créances nettes	149 968 024	147 670 276	2 297 748
Subventions à recevoir (1)	2 408 927	2 621 723	-212 796
Créances sur cessions d'actifs	907 824	200 867	706 957
Appels de fonds syndic et copropriétés gérées	6 600 042	6 515 551	84 491
Groupe et Associés (2)	121 506 894	104 476 295	17 030 599
Créances sociales et fiscales (3)	3 922 462	18 229 834	-14 307 372
Autres créances brutes (4)	12 425 659	12 640 283	-214 624
Charges constatées d'avance (5)	2 338 425	3 127 933	-789 508
Provisions pour dépréciation	-142 209	-142 209	

- (1) Subventions à recevoir dans le cadre du financement des opérations neuves ainsi que deux subventions ANRU pour la transformation d'une opération située à Epinay sur Seine.
- (2) Les créances en tant qu'associé ou auprès des sociétés du groupe comprennent principalement des avances à Apec résidence (4 668 K€), Apec Développement (18 364 K€), in'li Participations (78 080 K€), in'li PACA (10 103 K€) et in'li Grand Est (10 108 K€).
- (3) concerne principalement la TVA.
- (4) Les autres créances brutes se composent principalement de divers produits à recevoir, des refacturations dans le cadre de la SEP in'li SUPPORTS (7 189 K€), et des comptes débiteurs divers.
- (5) Les charges constatées d'avance comprennent principalement le loyer payé d'avance au titre du bail à construction de l'opération de Neuilly sur Seine prenant fin en 2048 (1 811 K€).

3.6 Etat des échéances des créances à la clôture de l'exercice

(en euros)	Montant brut	échéance à 1 an au plus	échéance à plus d'un an et cinq ans au plus	échéance à plus de cinq ans
Créances de l'actif immobilisé	6 971 742			6 971 742
Créances clients	89 861 147	88 899 449	961 698	
Autres créances de l'actif circulant	147 771 808	145 362 881	2 408 927	
Charges constatées d'avance	2 338 425	604 152	230 717	1 503 556
TOTAL	246 943 122	234 866 482	3 601 342	8 475 298

3.7 Disponibilités (y compris les valeurs mobilières de placement)

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

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

(en euros)	2025.12	2024.12	Variation
Disponibilités	316 793 666	295 104 373	21 689 293
Placements	88 766 934	43 660 009	45 106 925
Solde des comptes bancaires et caisses	228 026 732	251 444 364	-23 417 632
Découverts bancaires (au passif du bilan)	-2 032 200		-2 032 200
Trésorerie nette des découverts bancaires	314 761 466	295 104 373	19 657 093
Dépréciation des placements	-873 633	-873 633	

3.8 Frais d'émission des emprunts

(en euros)	2025.12	2024.12	Variation
Frais d'émission des emprunts	2 341 173	3 242 013	-900 840

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

3.9 Prime d'émission des emprunts

(en euros)	2025.12	2024.12	Variation
Prime d'émission des emprunts	542 500	697 500	-155 000

Il s'agit de la prime d'émission d'un montant total de 1 550 K€ sur l'emprunt obligataire de 500 000 K€. Cette prime est amortie sur la durée de l'emprunt soit 10 ans (du 2/7/2019 au 2/7/2029). La dotation comptabilisée en 2025 s'élève à 155 K€.

3.10 Capitaux propres

Au 31 décembre 2025, le capital social se compose de 117 713 778 actions d'une valeur nominale de 15 € chacune.

(en euros)	2024.12	Augmentation de capital	Affectation du résultat de l'exercice N-1	Résultat de l'exercice N	Autres mouvements	2025.12
Capitaux propres	2 689 151 350	874 333 700	0	88 053 415	-2 466 519	3 631 877 966
Capital	921 106 080	844 600 590				1 765 706 670
Primes liées au capital	572 934 434	29 733 110				602 667 544
Réserves	517 042 452		1 900 539			518 942 991
Report à nouveau	610 828 867		17 335 465			628 164 333
Résultat de l'exercice	36 429 984		-36 429 984	88 053 415		88 053 415
Subventions d'investissement	30 680 590				-2 471 689	28 208 901
Provisions réglementées	128 943				5 170	134 112
Distribution de dividendes			17 193 980			

Le capital augmente de 844 601 K€ en raison :

- des apports de titres des in'li de régions effectués par ALI (607 018 K€) et SOFONLY (77 582 K€).
- de l'augmentation de capital de 160 000 K€ souscrite par ALI à hauteur le 80 000 K€ par incorporation de créance et 80 000 K€ en numéraire.

Une prime d'apport de 29 733 K€ est constatée suite aux deux apports de titres.

Subventions

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

3.11 Provisions et passifs éventuels

	Montant à l'ouverture de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : Reprises de l'exercice		Montant à la clôture de l'exercice
			Utilisées	Non utilisées	
Provisions pour congés payés sur arrêts maladie (1)	134 293				134 293
Provisions sur opérations ANRU (2)	2 308 487				2 308 487
Autres provisions pour risques	3 443 464	1 534 580	-195 240	-22 905	4 759 899
<i>Total provisions pour risques</i>	<i>5 886 244</i>	<i>1 534 580</i>	<i>-195 240</i>	<i>-22 905</i>	<i>7 202 679</i>
Prov pour IFC, retraites et medailles du trav (3)	704 376		-2 211		702 165
Provisions sur opérations de promotion (4)	4 404 154	245 199	-85 768	-1 860 813	2 702 772
Provisions pour impôts sur immobilisations (fusions)	7 220 199		-1 566 389	-871 068	4 782 742
Autres provisions pour charges		670 000			670 000
<i>Total provisions pour charges</i>	<i>12 328 729</i>	<i>915 199</i>	<i>-1 654 368</i>	<i>-2 731 881</i>	<i>8 857 679</i>
Total provisions pour risques et charges	18 214 973	2 449 779	-1 849 608	-2 754 786	16 060 358

- (1) Provision qui fait suite à l'arrêt de la cour de cassation du 13/9/2023 sur les droits des salariés à acquérir des congés payés durant les arrêts maladie.
- (2) Coûts de démolition sur parcelles à céder dans le cadre d'une opération ANRU à Epinay
- (3) Les indemnités de fin de carrière sont totalement couvertes par le montant versé sur un fonds d'épargne-retraite externalisé d'un total de 7 731 K€.
- (4) Provisions pour pertes à terminaison des opérations en stock

Engagements de retraite

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

Le montant des engagements de retraite est calculé en tenant compte de différents critères revus chaque année, dont le taux de turn-over (adm = 7,70% , PIME = 0,80%, PIMG = 2,62%), le taux de progression du salarié (adm = 3,58% , PIME = 3,75%, PIMG = 3,59%), le taux d'actualisation (3,96%), le taux de charges sociales (adm = 58,09%, PIME = 54,3%, PIMG = 51,56%).

L'age moyen de départ en retraite retenu est de 63 ans contre 64 ans en 2024.

Au 31/12/2025, les engagements de retraite vis-à-vis des salariés s'élèvent à 6 451 658 € soit une diminution de 485 057 € par rapport à 2024. Cet engagement étant intégralement couvert par le contrat d'indemnités de fin de carrière, il n'y a pas de provision à ce titre.

Médailles du travail

Au 31/12/2025, les engagements pour médailles du travail provisionnés s'élèvent à 702 165 €. Une reprise de provision de 2 211 € a été comptabilisée.

3.12 Dettes financières

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

(en euros)	2024.12	Reclassements	Souscriptions	Rembour-sements	2025.12
Dettes financières	2 805 760 132		162 390 311	-112 544 027	2 855 606 416
Emission Obligataire	599 000 000				599 000 000
Emprunts PEEC	173 997 864			-12 189 096	161 808 767
Emprunts CFF	64 766 512			-3 060 857	61 705 655
Emprunts CDC	108 618 460		52 000 000	-456 005	160 162 456
Emprunts Crédit Agricole	309 371 369		82 980 623	-13 598 538	378 753 454
Emprunts Caisse d'Epargne	419 647 948			-15 890 614	403 757 334
Emprunts Société Générale	80 836 701			-1 052 684	79 784 017
Emprunts HSBC	75 000 000				75 000 000
Emprunts BEI	410 000 000				410 000 000
Emprunt hypothécaire	190 000 000				190 000 000
Autres emprunts	292 288 413			-15 675 657	276 612 756
Crédit renouvelable	25 000 000			-25 000 000	0
Intérêts courus non échus	21 939 533		21 354 795	-21 939 533	21 354 795
Concours bancaires			2 032 201		2 032 201
<i>Emprunts et dettes auprès des établ crédit</i>	<i>2 770 466 800</i>		<i>158 367 619</i>	<i>-108 862 984</i>	<i>2 819 971 436</i>
Dépôts de garantie	30 471 994		4 022 692	-3 272 880	31 221 806
Autres dettes financières	4 821 338			-408 163	4 413 175
<i>Dettes financières diverses</i>	<i>35 293 332</i>		<i>4 022 692</i>	<i>-3 681 043</i>	<i>35 634 980</i>

- Les mobilisations d'emprunts s'élèvent à 134 981 K€ afin de financer les opérations neuves. Elles comprennent principalement :
- Plusieurs contrats de prêts, indexés sur le Livret A, accordés par le Crédit Agricole IDF et Brie-Picardie pour un total de 82 981 K€. La durée de ces financements est comprise entre 20 et 30 ans.
 - Des financements hypothécaires pour 52 000 K€ auprès de la Banque des Territoires d'une durée de 24 ans.

Les remboursements d'emprunts et autres dettes s'élèvent à 87 332 K€.

Dettes financières par échéance	(en euros)	Clôture 2025	Moins de 1 an	Entre 1 et 5 ans	Plus de 5 ans
Total Dettes financières		2 855 606 416	89 904 971	1 161 241 535	1 604 459 909
Emprunts PEEC		161 808 767	11 970 761	43 470 455	106 367 551

Emprunts CFF	61 705 655	3 146 688	13 378 328	45 180 639
Emprunts CDC	160 162 456	1 623 448	17 909 268	140 629 740
Emprunts Crédit Agricole	378 753 454	14 338 172	61 472 078	302 943 205
Emprunts Caisse d'Epargne	403 757 334	14 788 403	62 667 575	326 301 356
Emprunts Société Générale	79 784 017	1 052 684	67 710 736	11 020 597
Emission Obligataire	599 000 000		599 000 000	
Emprunts HSBC	75 000 000			75 000 000
Emprunts BEI	410 000 000	3 206 095	38 488 381	368 305 524
Emprunt hypothécaire	190 000 000		190 000 000	
Autres emprunts	276 612 756	15 983 561	65 676 364	194 952 830
Intérêts courus sur emprunts & dettes LT	21 354 795	21 354 795		
Comptes créditeurs de banque	2 032 201	2 032 201		
<i>Emprunts et dettes auprès des établ crédit</i>	<i>2 819 971 436</i>	<i>89 496 808</i>	<i>1 159 773 185</i>	<i>1 570 701 442</i>
Dépôts de garantie	31 221 806			31 221 806
Autres dettes financières	4 413 175	408 163	1 468 350	2 536 661
<i>Dettes financières diverses</i>	<i>35 634 980</i>	<i>408 163</i>	<i>1 468 350</i>	<i>33 758 467</i>

Dettes garanties par des sûretés réelles	Montant à la clôture de l'exercice	Montant garanti
Emprunts PEEC	161 808 767	
Emprunts CFF	61 705 655	61 705 655
Emprunts CDC	160 162 456	160 162 456
Emprunts Crédit Agricole	378 753 454	319 421 259
Emprunts Caisse d'Epargne	403 757 334	153 318 398
Emprunts Société Générale	79 784 017	79 784 017
Emission Obligataire	599 000 000	
Emprunts HSBC	75 000 000	
Emprunts BEI	410 000 000	
Emprunt hypothécaire	190 000 000	190 000 000
Autres emprunts	276 612 756	248 544 170
Autres dettes financières	4 413 175	

Type de taux	encours	%
Fixe	1 438 016 312	51,3%
Indexé	1 362 981 302	48,7%

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.

Instruments financiers dérivés

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

Ils se décomposent comme suit :

Emprunts	montant crédit	montant couverture	type de couverture
BEI	509 960 000	306 160 000	SWAP de taux
		222 000 000	COLLAR
HSBC	190 000 000	190 000 000	COLLAR
LBP	28 000 000	25 000 000	SWAP de taux
Société Générale	93 500 000	55 000 000	COLLAR
		29 305 988	CAP
CFF-BRED	19 000 000	19 000 000	CAP

Les contrats de couvertures sont valorisés à 33 697 K€ au 31/12/25.

3.13 Dettes court terme

(en euros)	2025.12	2024.12	Variation
Fournisseurs et comptes rattachés	47 600 617	64 220 288	-16 619 671
Fournisseurs et comptes rattachés	24 475 173	27 255 655	-2 780 482
Fournisseurs d'immobilisations	23 125 444	36 964 633	-13 839 189
Autres dettes CT	173 862 760	161 771 063	-3 185 814
Locataires et régularisation de charges créditeurs (1)	35 364 025	42 346 069	-6 982 044
<i>Locataires créditeurs</i>	<i>3 524 480</i>	<i>3 285 577</i>	
<i>Locataires charges à régulariser</i>	<i>31 839 545</i>	<i>39 060 492</i>	
Dettes sociales	14 479 811	13 763 451	716 360
<i>provision congés payés et épargne temps</i>	<i>9 139 471</i>	<i>8 852 536</i>	

provision participation des salariés + charges			
provision intéressement + charges 1 790 194 1 516 713			
autres dettes sociales 3 550 146 3 394 202			
Dettes fiscales	13 987 704	14 807 420	-819 716
Impôt sur les sociétés 2 142 519			
Taxe sur la valeur ajoutée 10 149 495 12 941 413			
autres dettes fiscales 1 695 690 1 866 007			
Créditeurs divers (2)	94 753 708	90 854 122	3 899 586
Produits constatés d'avance (3)	15 277 511		15 277 511

- (1) Le montant des charges créditrices à régulariser s'élève à 31 840 K€. Ce montant est compensé partiellement par les charges à régulariser débitrices de 23 114 K€ (point 3.4).
- (2) Ce poste comprend le versement par Action Logement Immobilier d'une avance en compte courant de 80 000 K€.
- (3) changement de méthode comptable en 2025 (voir point 2.4).

Détail des produits constatés d'avance

(en euros)	2025.12	2024.12	Variation	échéance à - d'1 an	échéance de 1 à 5 ans	échéance à + de 5 ans
Produits constatés d'avance	15 277 511	14 034 012	1 243 499	6 127 516	7 231 236	1 918 759
Loyer bail à construction 2011 à 2064 - SEQENS	1 993 056	2 044 160	-51 104	51 104	204 416	1 737 536
contrat VEFA - 22 logements à Montreuil	3 431 115	3 431 115		3 431 115		
contrat VEFA - 10 logements à Villeparisis		1 403 683	-1 403 683			
contrat VEFA - 4 logements à Viroflay		422 400	-422 400			
contrat VEFA - 7 logements à pontault Combault	889 824	889 824		889 824		
contrat VEFA - 20 logements à Gagny	3 069 341	3 069 341			3 069 341	
contrat VEFA - 17 logements à Arcueil	3 234 294		3 234 294		3 234 294	
étalement différentiel de taux sur emission obligataire de 99 M€	1 274 088	1 643 768	-369 680	369 680	723 185	181 223
indemnités assurances sur sinistres	1 249 393	964 971	284 422	1 249 393		
Autres	136 400	164 750	-28 350	136 400		

Concerne principalement :

- Les loyers versés d'avance par SEQENS (1 993 K€) suite à la prolongation en 2010 d'un bail emphytéotique sur un terrain situé à Paris 20ème,
- 4 opérations de promotion en cours de construction cédées à des bailleurs. Les opérations de Villeparisis et Viroflay ont été livrées en 2025.

3.14 Etat des échéances des dettes à la clôture de l'exercice

(en euros)	Montant brut	échéance à - d'1 an	échéance à + d'1 an
Emprunts et dettes assimilés	2 855 606 416	89 904 971	2 765 701 445
Fournisseurs et comptes rattachés	47 600 617	47 600 617	
Autres dettes	158 585 249	158 585 249	
Produits constatés d'avance	15 277 511	6 127 516	9 149 995
TOTAL	3 077 069 793	302 218 353	2 774 851 440

3.15 Engagements hors bilan

Les engagements hors bilan au 31 décembre 2025 s'analysent comme suit :

(en milliers d'euros)	2025.12	2024.12
Engagements donnés		
Emprunts hypothécaires et privilèges	1 098 763	1 052 682
Promesses d'achats signées à régulariser	24 487	6 132
Contrats VEFA à régulariser	297 446	
Souscription de titres		
Versement de prêts		
Redevances sur baux à construction	12 280	12 601
TOTAL ENGAGEMENTS DONNES	1 432 976	1 071 415
Engagements reçus		
Cautions bancaires et garanties financières (1)	12 228	446
Cautions fournisseurs	26 369	25 757
Engagement de capitalisation	80 000	
Emprunts à recevoir	1 056 515	877 515
Subventions à recevoir	2 381	2 381
Engagements constructeurs sur VEFA à régulariser	297 446	
Promesses de ventes signées à régulariser	75 292	132 763
droits utilisation terrains sur baux à construction	12 280	12 601
Avance à recevoir		80 000
TOTAL ENGAGEMENTS RECUS	1 562 511	1 131 463

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

NOTE 4 - NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT**4.1 Formation du résultat**

(en euros)	2025.12	2024.12	Variation
Résultat d'exploitation	173 069 735	119 681 002	53 388 733
Résultat financier	-61 264 900	-67 691 017	6 426 117
Résultat exceptionnel	-5 170	-1 057 693	1 052 523
Participation des salariés			
Impôts sur les bénéfices	-23 746 250	-14 502 308	-9 243 942
Résultat Net	88 053 415	36 429 984	51 623 431

4.2 Chiffre d'affaires

(en euros)	2025.12	2024.12	Variation
Chiffre d'affaire et récupération de charges	476 348 759	443 919 718	32 429 041
Loyers d'habitations	346 362 448	323 184 611	23 177 837
Loyers des parkings	18 581 801	16 975 516	1 606 285
Loyers commerciaux, bureaux et foyers	15 176 850	9 988 627	5 188 223
Honoraires (1)	418 165	2 069 973	-1 651 808
Autres	8 600 470	6 072 368	2 528 102
Récupération de charges locatives	87 209 025	85 628 624	1 580 401

Les loyers poursuivent leur augmentation cette année (+ 29 972 K€).

(1) Dans le cadre des partenariats passés avec Foncière CRONOS et APEC Développement, in'li perçoit des honoraires au titre de la recherche et du pilotage des projets de développement ainsi que des honoraires de suivi des programmes neufs. En 2025, ces honoraires ne concernent que le pilotage des opérations de Foncière CRONOS.

4.3 Dotations aux amortissements et provisions d'exploitation

(en euros)	2025.12	2024.12	Variation
Dotations aux amortissements et provisions	123 326 773	128 054 727	-4 727 954
Dotations aux amortissements sur immobilisations	119 278 528	109 061 795	10 216 733
Dotations pour dépréciations d'immobilisations	99 085	1 091 934	-992 849
Dotations pour dépréciations créances locataires		4 489 855	-4 489 855
Dotations aux provisions sur actif circulant			
Dotations aux provisions autres (1)	3 949 160	13 411 143	-9 461 983

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

- provision pour dépréciation et pertes à terminaison des opérations de promotion stockées : 1 493 K€
- provision pour divers litiges ou charges

4.4 Reprises sur amortissements et provisions d'exploitation

(en euros)	2025.12	2024.12	Variation
Reprises sur amortissements et provisions	9 002 078	2 122 597	6 879 481
Repr prov pour dépréciation créances locataires (2)	3 531 756		3 531 756
Reprises provisions indemn départ retraite		429 702	-429 702
Reprises provisions dépréciation des immobilisations	233 382		233 382
Reprises provisions pour impôts	2 437 457	270 538	2 166 919
Reprises provisions autres (1)	2 799 483	1 422 357	1 377 126

(1) il s'agit notamment de

- reprise de provision pour dépréciation des opérations stockées : 1 947 K€
- diverses provisions pour litiges.

(2) la diminution de la dépréciation des créances locataires est consécutive à l'examen détaillé des soldes des locataires partis.

4.5 Autres produits et autres charges d'exploitation

100 131 148

(en euros)	2025.12	2024.12	Variation
Autres produits d'exploitation	157 057 246	135 821 448	21 235 798
Produits de cession des immeubles de placement (1)	137 017 353	121 411 172	15 606 181
Regularisations sur charges locatives récupérées	9 300 923	6 082 917	3 218 006
Produits assurances sur sinistres	1 457 596		1 457 596
Autres produits (2)	9 281 374	8 327 359	954 015
Autres charges d'exploitation	58 571 514	62 007 472	-3 435 958
Valeur nette comptable des immeubles de placement cédés (1)	36 886 205	44 622 972	-7 736 767
Sortie de composants	1 535 361		1 535 361
Regularisations sur charges locatives récupérées	5 644 565	12 878 527	-7 233 962
Créances locataires irrécouvrables	9 703 245	1 816 231	7 887 014
Charges sur sinistres	1 598 932		1 598 932
Autres charges	3 203 206	2 689 742	513 464

(1) La plus value dégagée par les cessions d'immeubles s'élève à 100 131 K€.

(2) Les autres produits comprennent les refacturations aux in'li des régions et à in'li PM dans le cadre de la SEP pour 7 189 K€.

4.6 Résultat financier

(en euros)	2025.12	2024.12	Variation
Résultat financier	-61 264 900	-67 691 017	6 426 117
Charges d'intérêts sur opérations locatives	-75 258 522	-80 204 434	4 945 912
Pertes liées à des participations			
Autres charges financières	-2 438 889	-534 624	-1 904 265
Résultat sur cessions de titres de placement	14		14
Dotations et reprises de provisions	-155 000	-532 249	377 249
Revenus titres et quote-part de résultat (1)	8 303 139	752 634	7 550 505
Revenus des avances et comptes courants	8 107 794	12 369 450	-4 261 656
Commissions de portage (2)		234 458	-234 458
Autres produits placement de la trésorerie	176 563	223 749	-47 186
Produits sur cession de VMP			

(1) Correspond principalement à la distribution des résultats d'APEC Résidence (345 K€), d'APEC Développement (55 K€), d'in'li AURA (2 904 K€), d'in'li Grand Est (926 K€), d'in'li PACA (1 893 K€) et in'li SO (2 030 K€).

(2) En 2024, commissions facturées à APEC Développement.

4.7 Résultat exceptionnel

(en euros)

	2025.12	2024.12	Variation
Résultat exceptionnel	-5 170	-1 057 692	1 052 522
Résultat des sorties d'actifs Immo		-1 465 660	1 465 660
Résultat des sorties de titres		684 495	-684 495
Charges de sinistres		-1 766 138	1 766 138
Dotations et reprises de provisions	-5 170	-3 231 087	3 225 917
Autres charges exceptionnelles		-53 863	53 863
Produits exceptionnels sinistres		1 459 668	-1 459 668
Reprises de subventions		3 101 007	-3 101 007
Autres produits exceptionnels		213 886	-213 886

Suite à l'application du règlement ANC 2022-06 du 4 novembre 2022, le résultat exceptionnel ne doit comprendre que des produits et des charges directement liés à un événement majeur et inhabituel, ainsi que les changements de méthode comptable et les corrections d'erreurs non imputés en capitaux propres.

Les opérations sur les titres sont à présent comptabilisées dans le résultat financier. Les autres opérations sont classées dans le résultat d'exploitation.

Le résultat exceptionnel 2025 correspond à des amortissements dérogatoires.

4.8 Impôts sur les bénéfices

(en euros)

	2025.12	2024.12	Variation
Total IS	23 746 250	14 502 308	9 243 942
IS exigible	23 746 250	14 502 308	9 243 942

L'impôt sur les sociétés de l'exercice 2025 est intégralement imputable aux éléments courants.

Le montant de l'impôt sur des provisions réintégrées fiscalement en 2025 mais déductibles en 2026 s'élève à 152 942 €.

4.9 Crédit d'impôts

(en euros)

	2025.12
Total crédits	2 502 875
Mécénat	36 000
Taxes foncières sur le logt. intermédiaire	2 466 875

NOTE 5 - Autres informations

5.1 - Notation de la dette

In'li est noté par Fitch Ratings pour la première année en 2025.

'Long terme/perspective/court terme	2025.12	2024.12
Standard & Poor's	A / A-1	A / A-1
Moody's	A2 / P-1	A2 / P-1
Fitch	A+ / F1+	

5.2 Participation des salariés et intéressement

(en euros)	2025.12	2024.12	Variation
	1 346 011	1 140 386	205 625
Participation			
Intéressement	1 346 011	1 140 386	205 625

Les montants sont indiqués hors charges sociales et fiscales

5.3 Effectif moyen employé pendant l'exercice

Répartition des effectifs par catégorie (1)

TOTAL EFFECTIFS	831
Cadres	525
Employés, techniciens, agents de maîtrise	306

(1) hors apprentis et contrats de professionnalisation

L'effectif moyen en 2025 s'établit à 831 salariés, soit une augmentation de 33 salariés par rapport à 2024.

Les gardiens et employés d'immeubles sont au nombre de 304, dont 60 sont refacturés à in'li PM pour le compte des Foncières.

5.4 - Transactions effectuées avec des parties liées

Aucune transaction significative et non conclue aux conditions normales de marché avec des parties liées, n'a eu lieu sur l'exercice

5.5 - Société en Participation (SEP) - in'li SUPPORTS

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

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

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

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

La SEP est gérée par la société in'li.

Afin d'accélérer la clôture des comptes, les refacturations sont calculées sur la base de la situation au 30 novembre projetée au 31 décembre 2025.

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

Sur cette base, les refacturations 2025 à effectuer dans le cadre de la SEP aux in'li des régions et in'li PM sont estimées à 7 440 756 €.

5.6 - Consolidation

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

Siège social : 21, quai d'Austerlitz 75013 Paris

Siren : 824 538 557

in'li établit des comptes consolidés IFRS en conformité avec les normes et interprétations comptables internationales édictées par l'IASB (International Accounting Standards Board). Les filiales consolidées sont : in'li AURA, in'li Grand Est, in'li PACA, in'li Sud Ouest , in'li Participations, APEC Résidence et APEC Développement.

in'li PM n'est pas consolidé en raison de l'intérêt négligeable que présente cette filiale dans les comptes. En 2025, elle représente dans l'ensemble moins de 1% du total du bilan, de l'endettement, des immobilisations corporelles nettes, du résultat net et du chiffre d'affaires.

5.7 - Engagements en matière de credit bail

Néant

5.8 - Autres opérations non inscrites au bilan

Néant

NOTE 5.9 - LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

En Euro

	CAPITAUX PROPRES	QUOTE PART DU CAPITAL DETENU EN %	VALEUR COMPTABLE DES TITRES DETENUS		MONTANT NET DES PRETS ET AVANCES CONSENTIS PAR LA SOCIETE NON ENCORE REMBOURSES	MONTANT DES ENGAGEMENTS DONNES PAR LA SOCIETE	CHIFFRE D'AFFAIRES H.T DU DERNIER EXERCICE CLOS	RESULTAT (Bénéfices ou pertes du dernier exercice clos)	DIVIDENDES ENCAISSES PAR LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE	OBSERVATIONS (date de clôture des comptes)
			BRUTE	NETTE						
SAS in'li Property Management	2 205 927	100,00%	2 024 571	2 024 571			13 119 031	92 722		31/12/2025
SPPICAV in'li Participations	295 629 662	100,00%	232 122 643	232 122 643				1 620 631		31/12/2025
SA in'li Aura	479 017 913	97,76%	299 862 388	299 862 388			66 008 986	-955 692	2 904 284	31/12/2024
SA in'li Grand Est	162 950 780	99,24%	137 232 589	137 232 589	10 000 000		25 404 770	683 299	926 080	31/12/2025
SA in'li PACA	254 810 557	96,29%	176 226 702	176 226 702	10 000 000		53 432 122	-716 862	1 892 509	31/12/2025
SA in'li Sud Ouest	244 370 749	99,65%	184 173 118	184 173 118			49 873 656	-5 214 164	2 030 337	31/12/2025
TOTAL DES FILIALES			1 031 642 011	1 031 642 011	20 000 000		207 838 565		7 753 210	
SAS TERRAE OPTIMAE 1	7 914 993	37,99%	2 252 725	2 252 725				678 940	149 345	31/12/2024
SAS APEC RESIDENCE	64 341 547	25,00%	14 338 160	14 338 160			4 073 316	1 426 786	345 056	31/12/2025
SAS APEC DEVELOPEMENT	96 822 285	25,00%	24 338 377	24 338 377				2 255 609	54 922	31/12/2025
SCCV PARIS REILLE	4 293	35,00%	1 750	1 750				-707		31/12/2024
SCI Foncière RésiCOFFIM	14 102 380	40,00%	5 562 515	5 562 515				83 833		31/12/2025
SA d'HLM IMMOBILIERE RHONE-ALPES	592 082 019	0,00%	14	14			136 895 698	1 441 290	1	31/12/2024
SA d'HLM 3F GRAND EST	251 439 408	0,00%	152	152			59 496 000	9 633 000		31/12/2023
SEMCODA	665 092 662		152	152			286 334 380	-1 946 433		31/12/2024
SEMARELP	43 296 461	0,15%	15 275	15 275			1 807 859	-1 158 307		31/12/2024
SCI SAINT-CHARLES	371 273		15	15			273 722	-51 857		31/12/2018
SCIC Plateau Urbain	1 427 253	6,11%	50 000	50 000			9 269 569	-146 023		31/12/2024
SCI pleine propriété			230 350	230 350						
SCI en indivision			92 755	92 755						
TOTAL DES PARTICIPATIONS			46 882 240	46 882 240			498 150 544	12 216 131	549 324	
TOTAL FILIALES ET PARTICIPATIONS			1 078 524 253	1 078 524 253	20 000 000				8 302 534	