



Présentation d'activité in'li



2023

in'li 

Groupe ActionLogement

Avertissement

IMPORTANT : Vous devez lire ce qui suit avant de continuer et, en accédant à ces informations, vous acceptez d'être lié par les restrictions suivantes. Le présent document a été préparé par in'li (la « Société ») uniquement à titre d'information, sur la base de votre acceptation des restrictions ci-dessous et ne peut être utilisé à d'autres fins. Ce document est confidentiel et doit être traité confidentiellement par les participants à la présentation. Les informations contenues dans ce document n'ont pas fait l'objet d'une vérification indépendante.

Aucune déclaration ni garantie, expresse ou implicite, n'est faite sur, et aucune confiance ne devrait être placée dans, le caractère fidèle, complet ou exact des informations ou opinions contenues dans le présent document et la Société, ainsi que ses filiales, sociétés affiliées, administrateurs, directeurs, dirigeants, conseillers, employés et représentants n'acceptent aucune responsabilité à cet égard. Les informations contenues dans cette présentation sont sujettes à modification sans préavis, elles peuvent être incomplètes ou condensées et elles peuvent ne pas contenir tous les éléments importants concernant la Société et ses filiales, sociétés affiliées et/ou parties liées.

Certaines informations contenues dans cette présentation et d'autres déclarations ou documents publiés par la Société ne sont pas des faits historiques, mais des déclarations prévisionnelles. Ces déclarations prévisionnelles sont fondées sur des estimations, des attentes et des hypothèses actuelles, y compris, sans s'y limiter, des hypothèses concernant les stratégies commerciales actuelles et futures et l'environnement dans lequel la Société exerce ses activités. Elles impliquent des risques connus et inconnus, des incertitudes et d'autres facteurs qui peuvent faire en sorte que les résultats, les rendements ou les performances réels, les résultats du secteur d'activités ou d'autres événements diffèrent sensiblement de ceux exprimés ou suggérés dans ces déclarations prévisionnelles.

Les déclarations prévisionnelles ne sont valables qu'à la date de cette présentation et, sous réserve de toute exigence légale, la Société décline expressément toute obligation ou engagement de publier toute mise à jour ou révision des déclarations prévisionnelles incluses dans cette présentation afin de refléter tout changement des attentes ou tout changement d'événements, conditions ou circonstances sur lesquels ces déclarations prévisionnelles sont basées. Ces déclarations prévisionnelles ne sont données qu'à titre d'illustration. Les informations et les déclarations prévisionnelles ne garantissent pas le rendement futur et sont assujetties à divers risques et incertitudes, dont bon nombre sont difficiles à prévoir et généralement indépendants de la volonté de la Société.

Les résultats réels pourraient différer sensiblement de ceux qui sont exprimés, suggérés ou prévus dans les informations et déclarations prévisionnelles.

Les données de marché et certaines prévisions du secteur d'activités incluses dans cette présentation proviennent d'études et d'estimations internes, ainsi que de rapports et d'études externes, d'informations accessibles au public et de publications professionnelles. La Société, ses filiales, sociétés affiliées, administrateurs, directeurs, dirigeants, conseillers, employés et représentants n'ont pas vérifié de façon indépendante l'exactitude de ces données de marché et de ces prévisions du secteur d'activités et ne font aucune déclaration ni ne donnent aucune garantie à cet égard. Ces données et prévisions sont incluses dans le présent document à titre d'information seulement.

Le présent document ne constitue ni ne fait partie d'une offre ou d'une invitation à vendre ou à acheter tout titre de la Société, ni d'une sollicitation d'une offre d'achat ou de souscription de tout titre de la Société dans toute juridiction. Ce document ne constitue pas la base d'un contrat ou d'un quelconque engagement et ne doit pas être invoqué dans le cadre d'un contrat ou d'un quelconque engagement.

Ce document est fourni uniquement à titre d'information de manière confidentielle et ne peut être reproduit, redistribué ou envoyé, en tout ou en partie, à toute autre personne, y compris par courriel ou par tout autre moyen de communication électronique. La Société décline toute responsabilité si un destinataire diffuse ou fait un quelconque usage de cette présentation, sans son autorisation et sans l'autorisation préalable des autorités du ou des territoire(s) concerné(s).

Vos interlocuteurs



Damien Robert

Président du Directoire

Débutant comme consultant puis chargé de mission à la fondation Agir contre l'Exclusion puis à l'ANRU, Damien Robert est entré au secrétariat d'Etat chargé du développement de la région Ile-de-France. Devenu conseiller du Ministre de la ville, il a ensuite exercé des fonctions de direction à l'EPA Plaine de France puis à Grand Paris Aménagement. Depuis 2020, il était secrétaire général de la chambre des notaires de Paris, avant de devenir Président d'in'li en 2022.



Olivier Debost

Directeur financier

Directeur Financier d'OGIF depuis 2003, Olivier Debost a débuté sa carrière dans l'audit et le conseil. Il devient Directeur Financier d'in'li en 2017, suite à la fusion des 4 filiales franciliennes d'Action Logement dans le logement intermédiaire.



Razek Loukkaf

Directeur des Financements

Ancien banquier d'affaires en investissement, conseil et financement structuré immobilier chez HSBC Paris et Londres, Razek Loukkaf a rejoint in'li en tant que Directeur du Département Financements. Il est également membre du comité de direction et Président du Comité Green Finance.

Agenda

01 Présentation
d'in'li

02 Marché et enjeux

03 Patrimoine in'li & performance
opérationnelle

04 Stratégie RSE

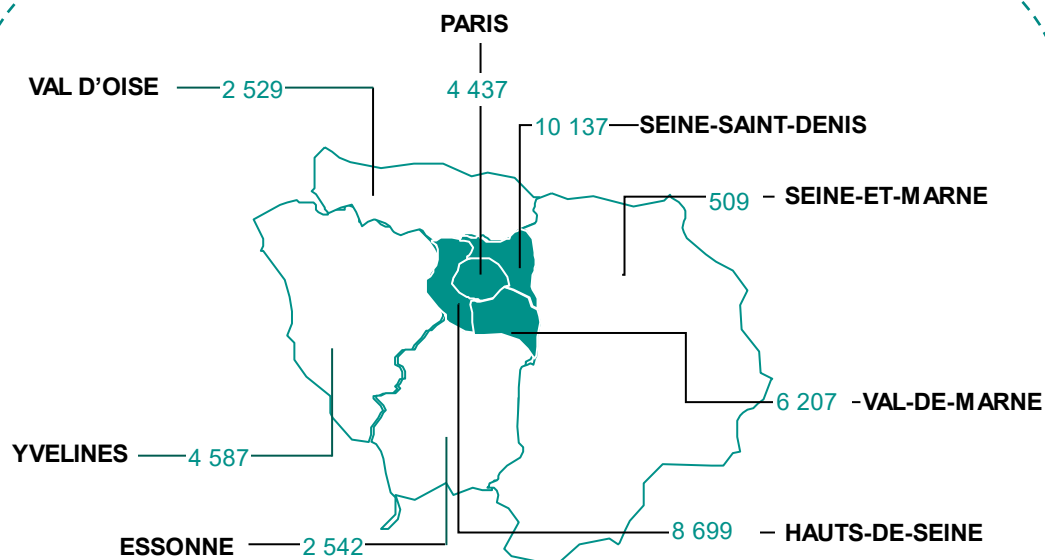
05 Performances financières

06 Structure du Green Framework

1. Présentation d'in'li



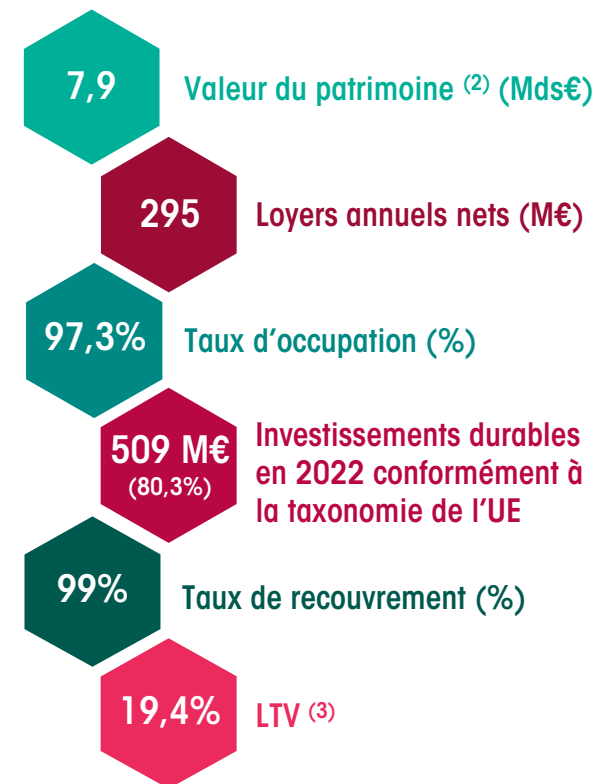
In'li en quelques chiffres



Reste de la France : **569 logements** dont **520 dans l'Oise**

- **40 216** logements et structures collectives détenus ⁽¹⁾
- La quasi-totalité des logements sont situés au sein des principales zones de tensions immobilières d'Île-de-France

In'li, une
foncière
résidentielle au
profil résilient,
opérant dans
l'une des
régions les
plus
dynamiques
d'Europe



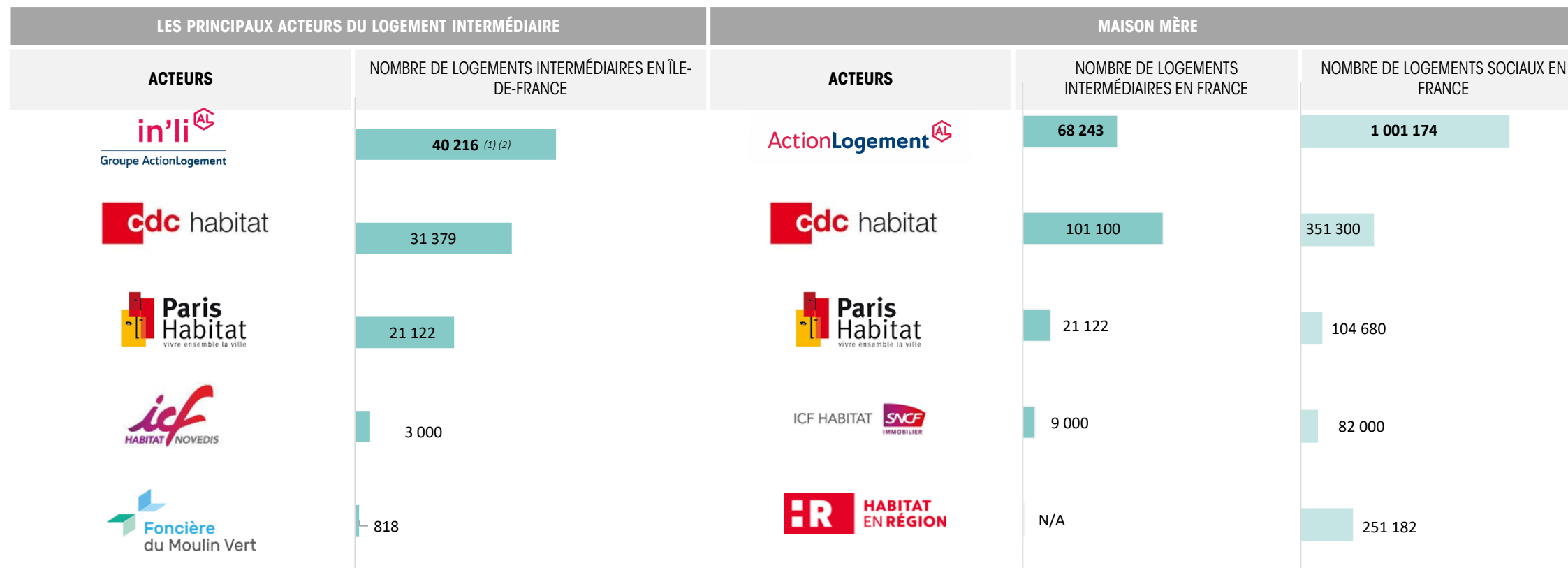
Données au 31/12/2022

(1) En addition de la gestion des 40 216 unités détenues par la société, in'li gère également 8 930 unités pour le compte de tiers par le biais de sa filiale de property (in'li Property Management), ce qui permet à la société de gérer un total de 49 146 unités au 31 décembre 2022.

(2) « Valeur en bloc, compte tenu de l'occupation », valorisation au 31/12/2022, BPCÉ Expertises Immobilières.

(3) LTV ajustée : Dette financière nette / Valeurs des actifs détenus directement ou indirectement par in'li

In'li, leader du logement intermédiaire en Île-de-France



Plus récemment, différents acteurs sont apparus sur le marché du logement intermédiaire à l'image du Groupe Arcade, Vilogia et Batigère.
À ce stade, leur impact reste limité.

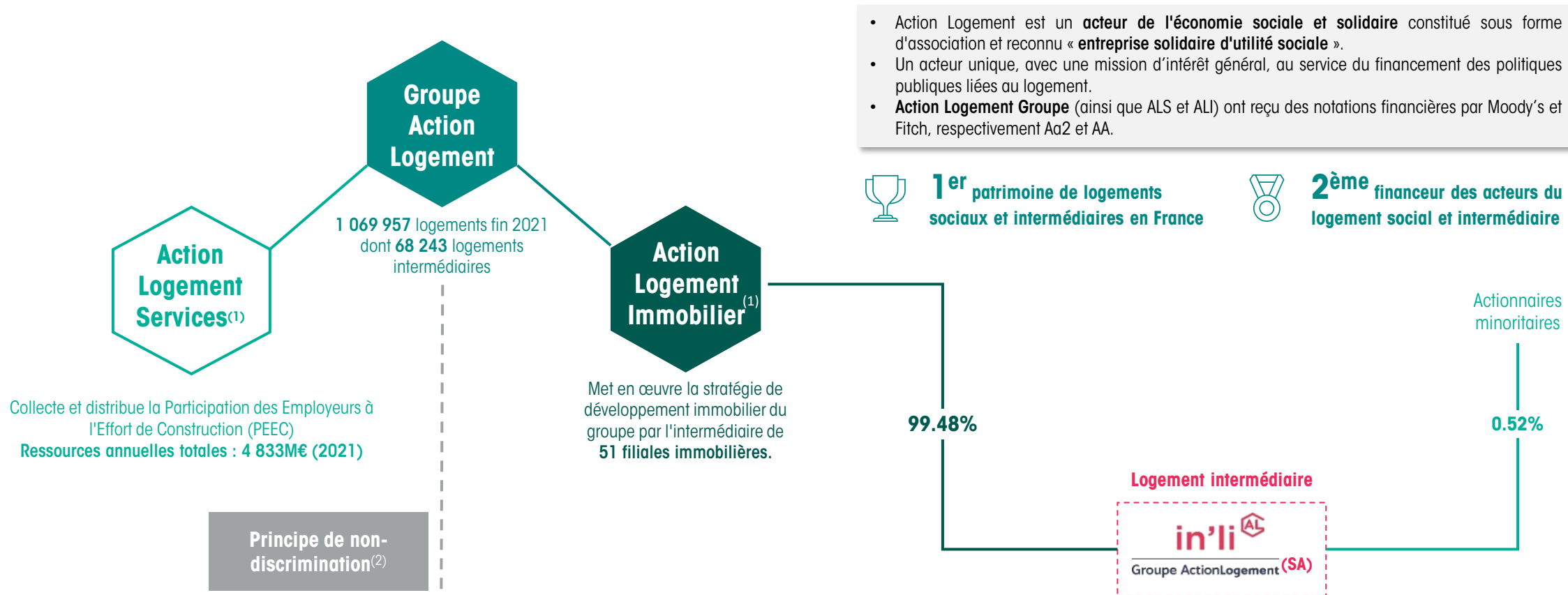
Source : brochures institutionnelles, sites internet ; données à la fin de 2021 exceptés les chiffres d'in'li et de CDC habitat qui datent de fin 2022.

(1) Dont 569 logements hors Île-de-France.

(2) In'li gère également 8 930 logements pour le compte de tiers fin 2022, amenant in'li à gérer un total de 49 146 logements

In'li, filiale d'Action Logement Groupe

Un acteur clé de la politique publique du logement



(1) Société par actions simplifiée dont l'actionnaire unique est le groupe Action Logement, Code de la construction et de l'habitation, article L313-19 et L313-20.

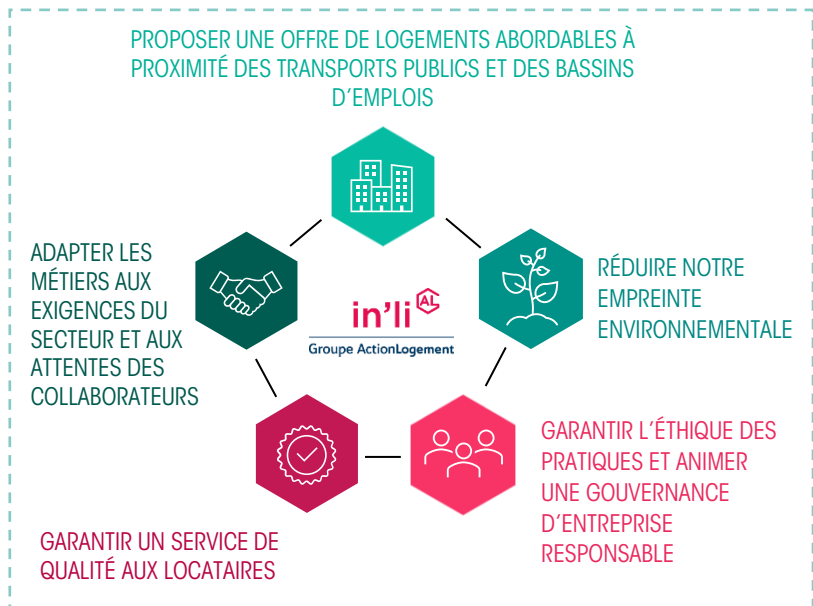
(2) Code de la construction et de l'habitation, article L313-17-3.

Une stratégie RSE au cœur de la raison d'être d'in'li

Une démarche intégrée au modèle et à la gouvernance d'in'li

« Développer l'offre de logements intermédiaires afin de rapprocher les jeunes actifs et les salariés des classes moyennes de leur lieu de travail et ainsi, renforcer le lien emploi-logement et contribuer à l'attractivité du territoire ».

UNE STRATÉGIE RSE CONSTRUITE AUTOUR DE 5 PILIERS



UNE STRATÉGIE EN LIGNE AVEC LES OBJECTIFS DE L'ONU



Au cœur de la raison d'être d'in'li, une stratégie RSE qui reflète la mission intrinsèquement sociétale du groupe

DÉVELOPPEMENTS RÉCENTS



Une stratégie environnementale ambitieuse, visant à atteindre la neutralité carbone d'ici 2050

Adhésion au **Pacte Mondial des Nations unies**



United Nations Global Compact

Un rapport extra-financier s'appuyant sur le **référentiel GRI**



Deux prix régionaux et sectoriels décernés par **Sustainalytics** (1)



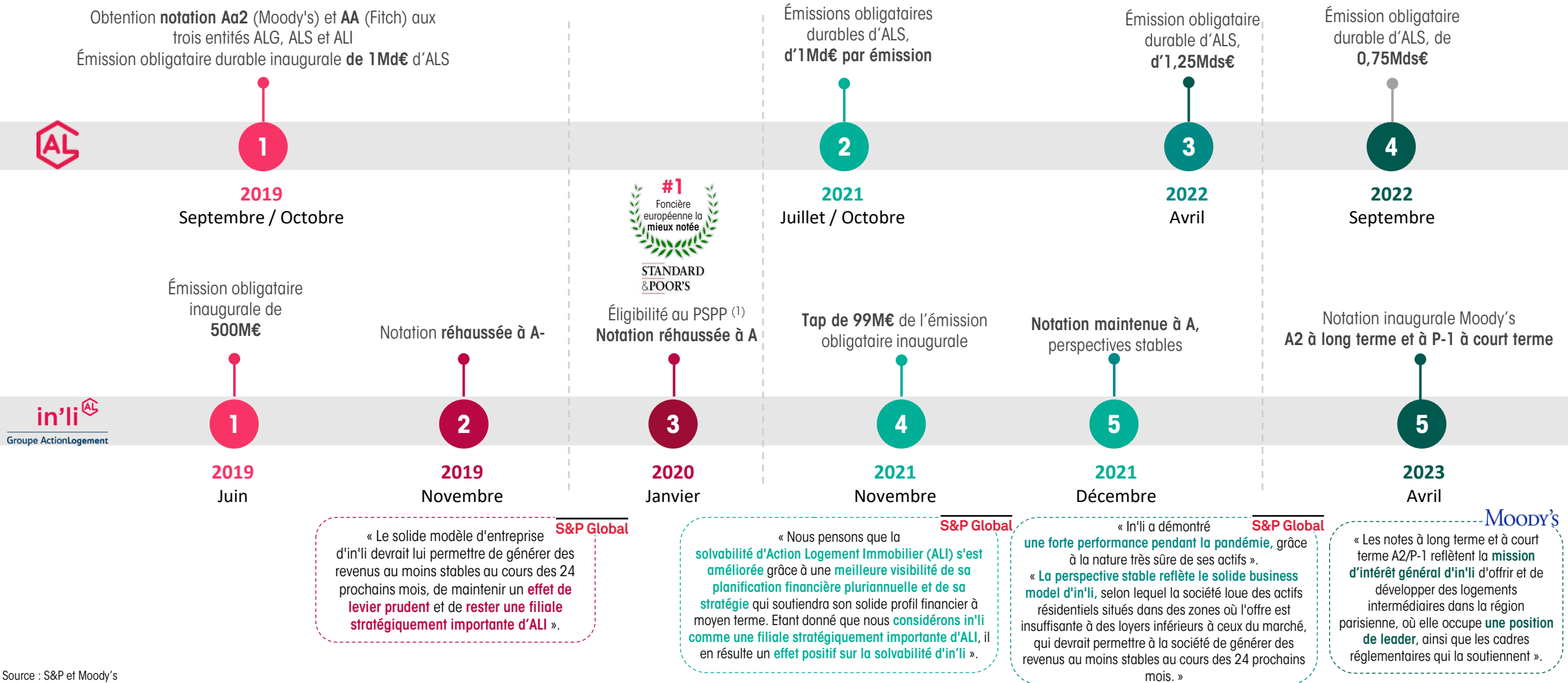
Investissements durables en ligne avec la **taxonomie de l'UE**



Source : in'li – Rapport de stratégie RSE 2022

(1) in'li a obtenu une note de risque ESG de 10,0 qui souligne le faible risque de ses activités. De plus, in'li est classée 66e sur 1 057 entreprises du secteur immobilier et 244e sur 15 343 entreprises en général, ce qui confirme sa bonne performance (dernière mise à jour : 11 mai 2023).

Un profil financier solide et résilient, en ligne avec celui d'Action Logement



Une politique de développement maîtrisée

Une stratégie forte pour développer de nouveaux logements abordables



Priorité à l'équilibre financier en partenariat avec les investisseurs institutionnels

- Autour de **70%** des unités de logement seront engagées **hors bilan**
- Autour de **30%** des unités de logement seront engagées **sur le bilan d'in'li**
- Une stratégie de développement **en adéquation** avec la santé financière d'in'li
- Importance de l'**équilibre financier** au détriment, le cas échéant, du volume des engagements



Un développement sous contrôle

- 80 %** des nouveaux logements acquis par le biais de **programmes d'acquisition ("VEFA")**
- 20%** développés directement par in'li par le biais de **la gestion de projet ("Maîtrise d'Ouvrage Directe")**



Priorité à l'amélioration de la politique ESG

- 100%** des nouveaux logements sont situés **en zones tendues** et **100% en Île-de-France**
- Ambition de rendre les logements **plus efficaces énergétiquement** que la réglementation **RE2020**
- Conforme à la trajectoire « **0 carbone** » d'ici à **2050**
- Logements à **proximité des transports ferroviaires** (<1 km ou 10min)

Perspectives et principales orientations

1. Plan d'investissement maîtrisé et encadré

- Ce développement se fera dans un **cadre financier strict** visant à maintenir les équilibres financiers nécessaires à la notation actuelle d'in'li
- Une ambition de **produire de nouveaux logements abordables**



2. Soutien d'Action Logement

- In'li a le soutien d'Action Logement (augmentations de capital prévues jusqu'à 2027 dans le cadre de la nouvelle convention quinquennale)



3. Engagement fort sur la notation Investment grade

- Une notation **Strong Investment Grade** reflétant la solidité du profil crédit in'li



4. Orientations financières basées sur une **approche de développement prudente**

- **Diversification de la dette**

5. Stratégie RSE ambitieuse, au cœur de la raison d'être d'in'li

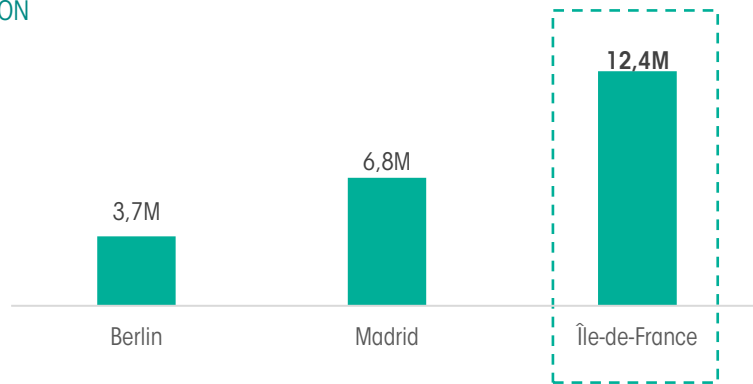
- Une mission sociale assortie d'une **stratégie environnementale ambitieuse**, visant la **Neutralité Carbone à 2050**

2. Marchés et enjeux

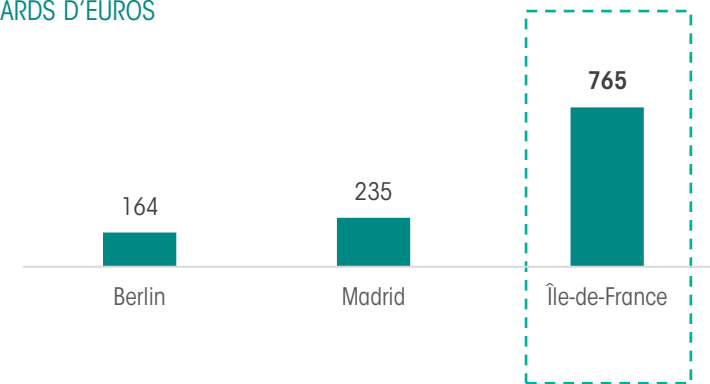


In'li opère en Île-de-France, une des régions les plus riches d'Europe

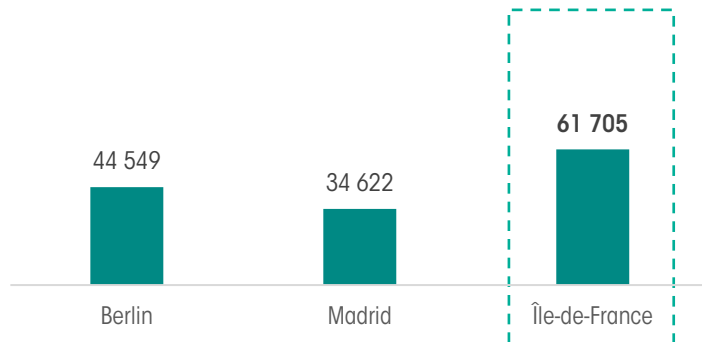
POPULATION



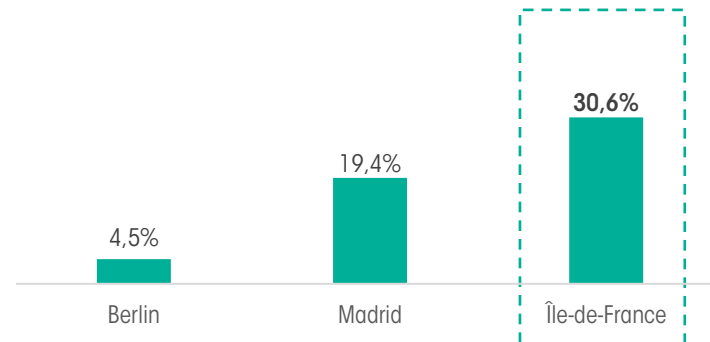
PIB EN MILLIARDS D'EUROS



PIB PAR HABITANT EN EUROS



POIDS DANS LE PIB NATIONAL



Logement intermédiaire : Répondre à la demande des classes moyennes dans les zones tendues

Un produit locatif se situant entre le locatif social et le locatif privé

Défini par ordonnance (2014) pour **favoriser le lien emploi-logement**, faciliter **la mobilité professionnelle** et participer ainsi au **renforcement de l'attractivité des territoires** :



Situé dans les zones tendues, où l'écart entre les loyers du parc social et privé est de plus en plus marqué



Destiné aux classes moyennes et aux jeunes actifs exclus du logement social du fait du niveau de leurs revenus



Loyer plafonné à un niveau intermédiaire de 15% en moyenne en dessous des loyers de marché

◆ **Soutiens récents réitérés des pouvoirs publics** en faveur du logement intermédiaire depuis 2021 :

- ◆ **Novembre 2021** : signature d'un protocole d'engagement en faveur du logement intermédiaire entre Action Logement et l'Etat ⁽¹⁾
- ◆ **Décembre 2021** : loi de finances qui améliore le dispositif du Logement Intermédiaire en faveur des opérateurs
- ◆ **Juin 2023** : soutien réaffirmé dans le cadre du CNR logement pour le logement intermédiaire



Besoin de construction en logement intermédiaire sur la décennie 2021-2030 **en Île-de-France** estimé entre

160 000 ET 280 000 LOGEMENTS

Une nouvelle convention quinquennale de 14,4 Mds€ (2023-2027)

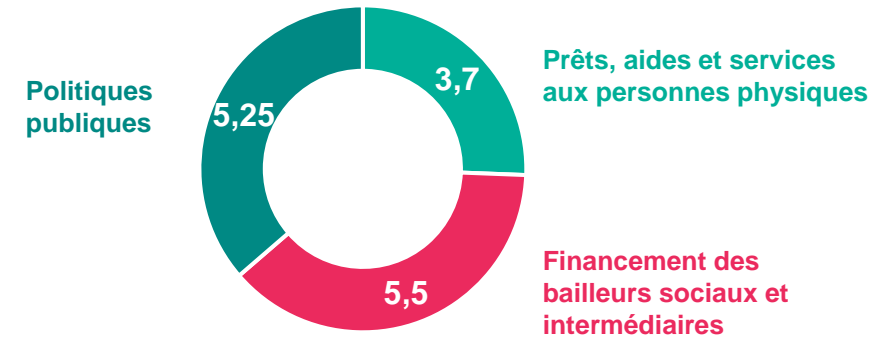
Un soutien réitéré aux opérateurs de logements intermédiaires du Groupe Action Logement

L'Etat et les partenaires sociaux d'Action logement ont fait le choix de réaffirmer leurs **trois axes stratégiques prioritaires** :

- **Accompagner les salariés dans leur parcours résidentiel** en lien avec l'emploi ;
- **Répondre à la diversité des besoins** dans les territoires métropolitains et ultramarins ;
- Contribuer à la **transition écologique** et à la **stratégie bas-carbone**.

ENGAGEMENT 2023 – 2027 AU SERVICE DU LOGEMENT ABORDABLE ET DURABLE

En Mds€



SYNTHÈSE DES ENVELOPPES CONSACRÉES AU LOGEMENT INTERMÉDIAIRE

2018 – 2022



Prêts aux opérateurs de logements intermédiaires

250 M€



Fonds propres aux organismes de logements intermédiaires

350 M€

2023 – 2027



Prêts aux opérateurs de logements intermédiaires

200 M€

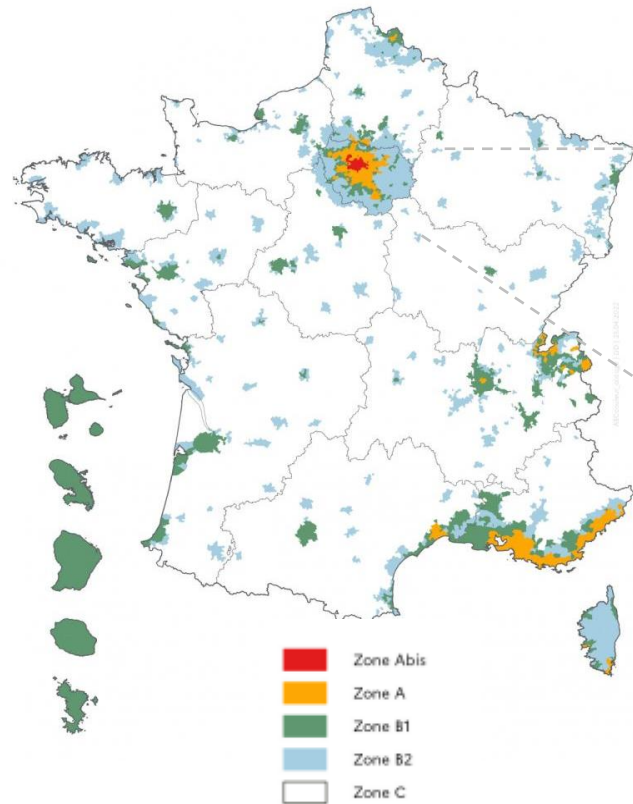


Fonds propres aux organismes de logements intermédiaires

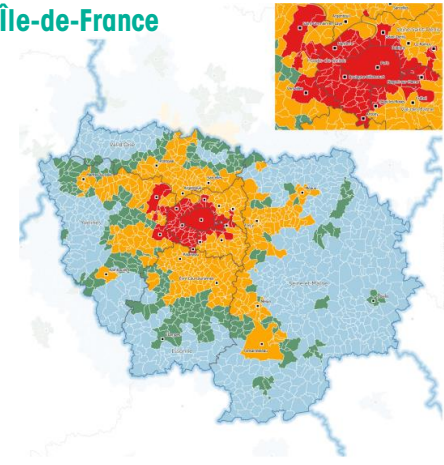
400 M€

LES FONDS PROPRES ALLOUÉS AUX OPERATEURS DE LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES DU GROUPE ACTION LOGEMENT ONT ÉTÉ REVUS A LA HAUSSE DANS LE CADRE DE LA NOUVELLE CONVENTION QUINQUENNALE

Le logement intermédiaire ne concerne que les marchés résidentiels dynamiques



Île-de-France



in'li[®] intervient **uniquement** dans les deux zones les plus tendues : **A et A bis**

Seuls les logements situés en **zones A bis, A et B1** sont éligibles au régime fiscal du logement intermédiaire

- ◆ Depuis 2003, le gouvernement a défini **cinq zones** en fonction des **tensions du marché** immobilier local ⁽¹⁾ :
 - ◆ **Zone A bis** : Paris et 75 communes des Yvelines, des Hauts-de-Seine, de Seine-St-Denis, du Val-de-Marne et du Val-d'Oise
 - ◆ **Zone A** : agglomération de Paris, la Côte d'Azur, la partie française de l'agglomération genevoise, certaines zones à Marseille, Montpellier, Lyon et Lille
 - ◆ **Zone B1** : la partie centrale des autres agglomérations et l'outremer
 - ◆ **Zone B2** : autres agglomérations et la Corse
 - ◆ **Zone C** : le reste de la France

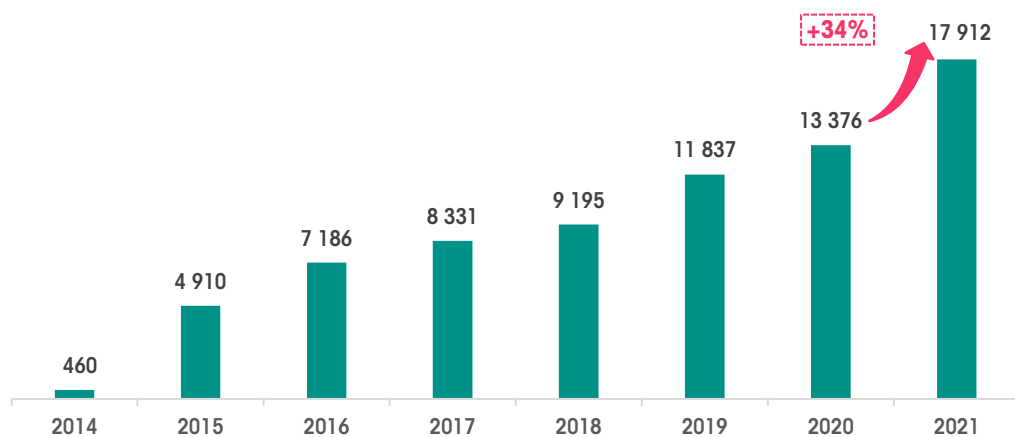
Source : Ministère de la cohésion des territoires
(1) Dernière mise à jour en avril 2023

Logement intermédiaire : Une offre en plein développement (1/2)

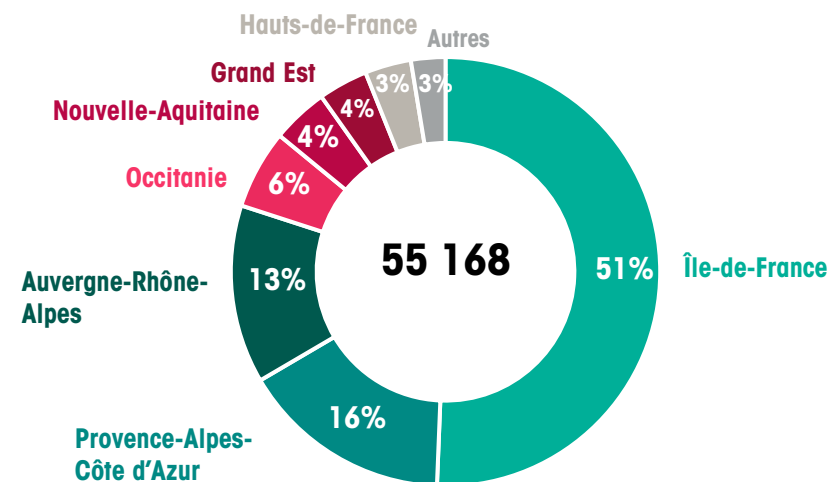
En réponse à une production de logements neufs globalement insuffisante ces dernières années

- Le logement intermédiaire répond au **besoin croissant d'une offre adaptée à la demande des classes moyennes et des jeunes actifs en zones tendues**
- Il fait face à une **production neuve globalement insuffisante** ces dernières années, freinée notamment par :
 - Le **manque de disponibilité** des fonciers
 - La **politique des villes** qui restreint la délivrance de permis de construire
 - L'objectif de parvenir vers une « **zéro artificialisation nette** »

73 207 LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES LOCATIFS DEPUIS 2014 EN FRANCE (1)



RÉPARTITION PAR RÉGION DES LLI DE 2014 JUSQU'À 2020 (2)



(1) Source : « Développement de l'offre de logement locatif intermédiaire par les investisseurs institutionnels », IGF & CGEDD, Avril 2021 et annonce de la Ministre du Logement, Emmanuelle Wargon le 14 Mars 2022 <https://www.ecologie.gouv.fr/emmanuelle-wargon-annonce-des-resultats-exceptionnels-developpement-du-logement-intermediaire-en>

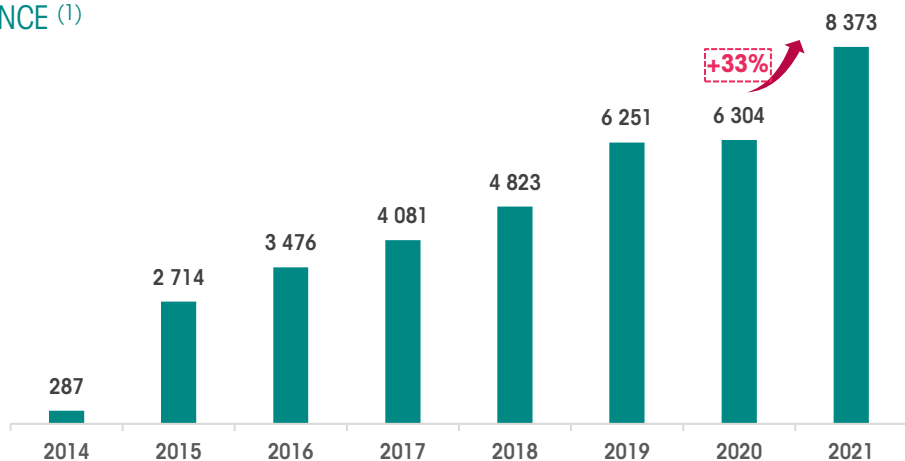
(2) Source : <https://www.institutparisregion.fr/note-rapide/> Note rapide n°961, Octobre 2022, données allant de 2014 jusqu'à 2020

Logement intermédiaire : Une offre en plein développement (2/2)

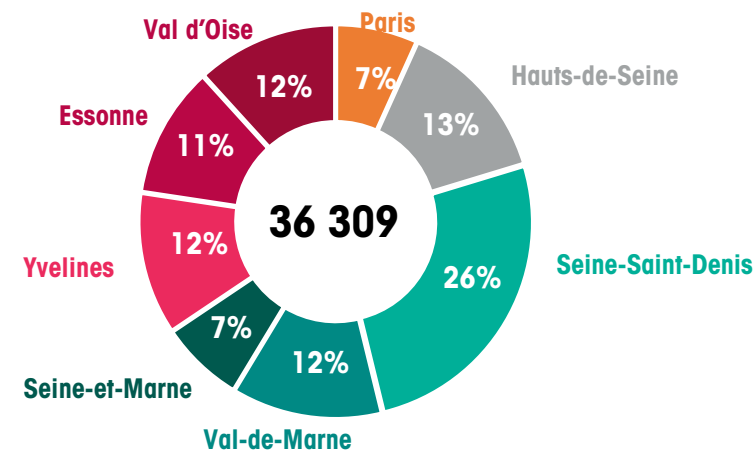
Focus sur l'Île-de-France

- Sur la période 2014-2021, la part des logements intermédiaires dans la production neuve reste contenue (5 % de la production), mais progresse rapidement
- Plus de 80% de la production de logements intermédiaires est réalisée **via des contrats de VEFA**
- In'li représente environ la moitié de la production de logements intermédiaires
- La Seine-Saint-Denis** est naturellement le département où le logement intermédiaire s'est le plus développé, car ce territoire est en pleine mutation et bénéficiera le plus des grands projets de la région parisienne (**Grand Paris Express et Jeux Olympiques de 2024**)

36 309 LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES LOCATIFS DEPUIS 2014 EN ÎLE-DE-FRANCE (1)



RÉPARTITION EN RÉGION PARISIENNE DES LLI DE 2014 JUSQU'À 2021 (2)

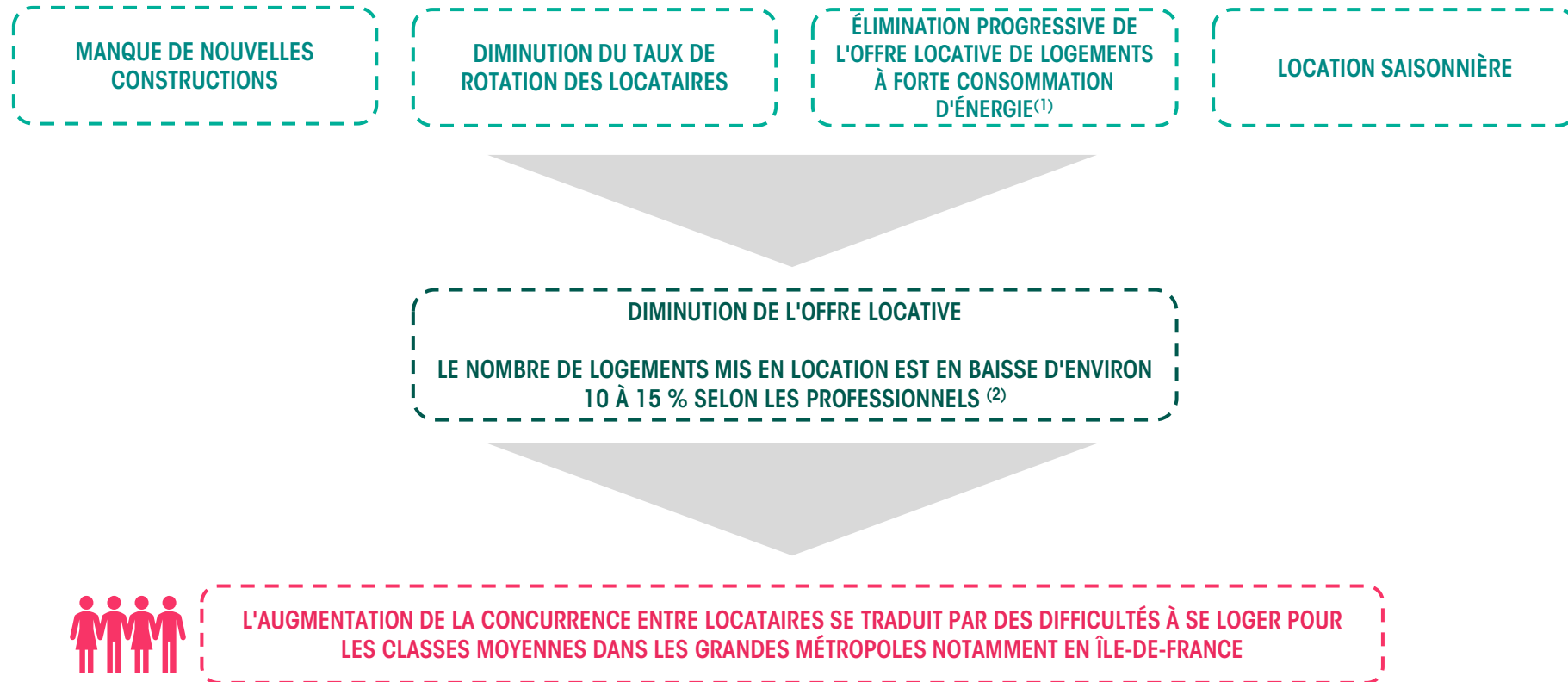


(1) Source : « Développement de l'offre de logement locatif intermédiaire par les investisseurs institutionnels », IGF & CGEDD, Avril 2021 et annonce de la Ministre du Logement, Emmanuelle Wargon le 14 Mars 2022 <https://www.ecologie.gouv.fr/emmanuelle-wargon-annonce-des-resultats-exceptionnels-developpement-du-logement-intermediaire-en>

(2) Source : <https://www.institutparisregion.fr/note-rapide/> Note rapide n°961, Octobre 2022, données allant de 2014 jusqu'à 2021

Un manque d'offre de logements aggravé par des tendances structurelles

Diminution de l'offre locative dans les grandes villes



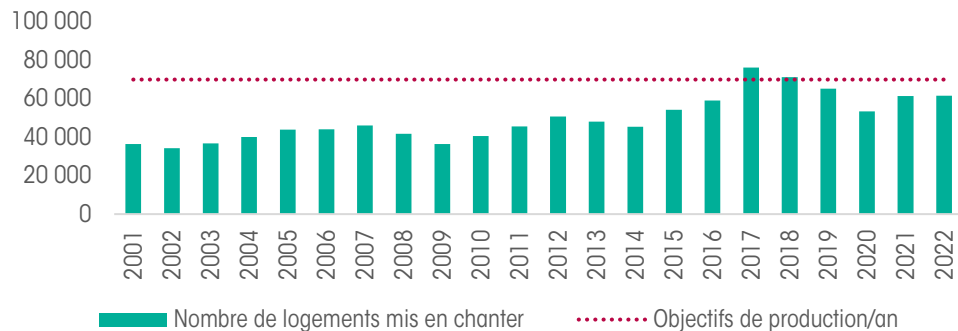
(1) Les logements à forte consommation d'énergie sont interdits à la location à partir du 1er janvier 2023 en France métropolitaine. Le seuil maximal est fixé à l'étiquette E du certificat de performance énergétique, correspondant à une consommation d'énergie finale de 450 kWh/m2/an. "Loi climat et résilience, 2021.

(2) Sources : réseaux d'agences interrogés par l'AFP. Résultats Foncia et FNAIM publiés le 13 octobre 2022 dans Les Echos.

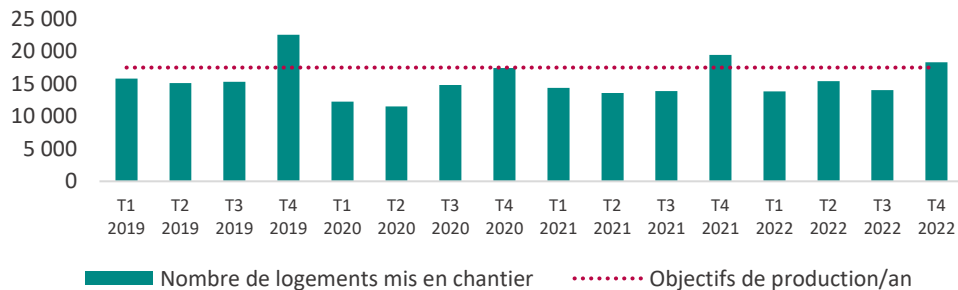
L'Île-de-France : un manque structurel de logements

NOMBRE DE LOGEMENTS MIS EN CHANTIER EN ÎLE-DE-FRANCE

ÉVOLUTION ANNUELLE SUR 20 ANS – 2001 À 2022 (1)



ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE DEPUIS 2019 (2)



- Constat d'un manque de logements, auquel l'Etat a tenté de remédier ces 20 dernières années :
 - **Instauration d'une part minimale de logements sociaux** dans les villes situées dans les agglomérations > 50 000 habitants⁽³⁾
 - **Dispositifs de défiscalisation** pour inciter les particuliers et les investisseurs à investir dans les logements neufs, le plus souvent à loyers abordables⁽⁴⁾
- Plus particulièrement en Île-de-France :
 - 3 juin 2010 : la loi instaure un **objectif de construction** de 70 000 logements par an en Île-de-France⁽⁵⁾
- Néanmoins, le manque de logements en Île-de-France s'est accentué au cours des 20 dernières années du fait :
 - D'une **production neuve globalement insuffisante** (cf. graphique)
 - De **l'attractivité économique** de l'Île-de-France
 - D'une **démographie dynamique**

Source : base Sit@del du Ministère de la Transition Ecologique.

(1) Logements commencés par département en date réelle

(2) Logements commencés par commune à date de prise en compte

(3) Loi SRU du 13 décembre 2000 imposant un seuil de logements sociaux de 20%, relevé à 25% par l'article 10 de la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier en faveur du logement

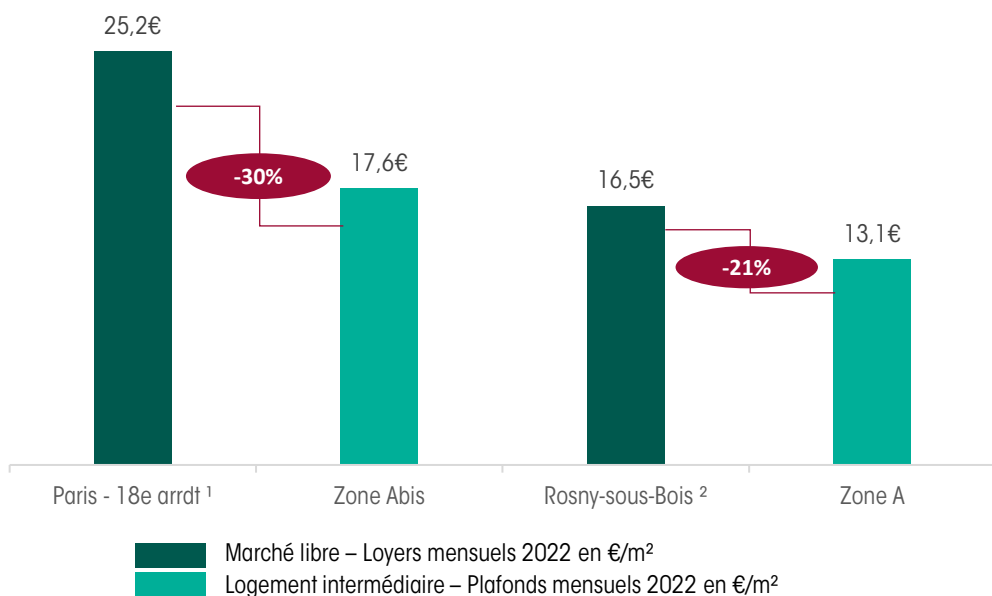
(4) Dispositif Robien : Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003. Dispositif Scellier : Article 31 de la Loi de Finances Rectificative pour 2008. Dispositif Dufflot : Article 80 de la Loi de Finances pour 2013. Dispositif Pinel : Article 5 de la Loi de Finances pour 2015

(5) Loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris

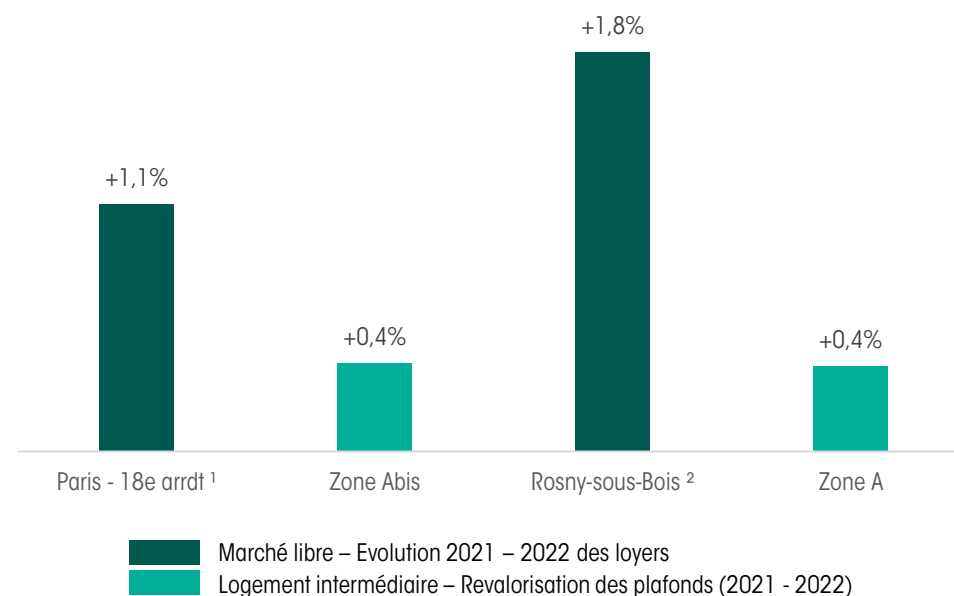
Un écart de loyer conséquent entre le marché libre et le logement intermédiaire

L'écart de loyers rend le logement intermédiaire toujours plus attractif dans un marché toujours plus tendu

LOYER DU LOGEMENT INTERMÉDIAIRE : UNE DÉCOTE SIGNIFICATIVE



ÉVOLUTION DES LOYERS LIBRES & LOYERS INTERMÉDIAIRES



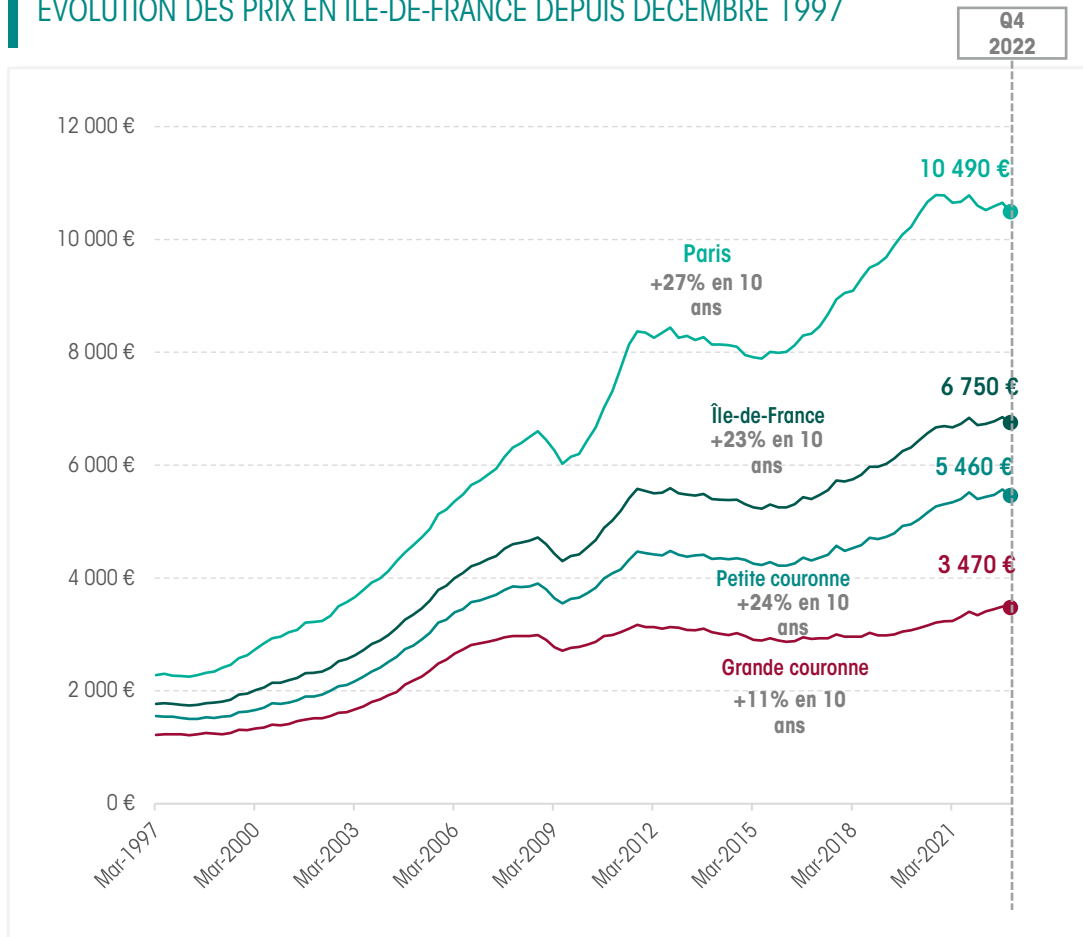
Les plafonds du logement intermédiaire demeurent **significativement en dessous** des loyers de marché **dans les zones tendues en Île-de-France**.

En 2022, les loyers des zones tendues ont connu une **progression dynamique renforçant l'attractivité du logement intermédiaire** pour les locataires. Cette tendance est **accentuée par les tensions croissantes** sur le marché résidentiel en Île-de-France

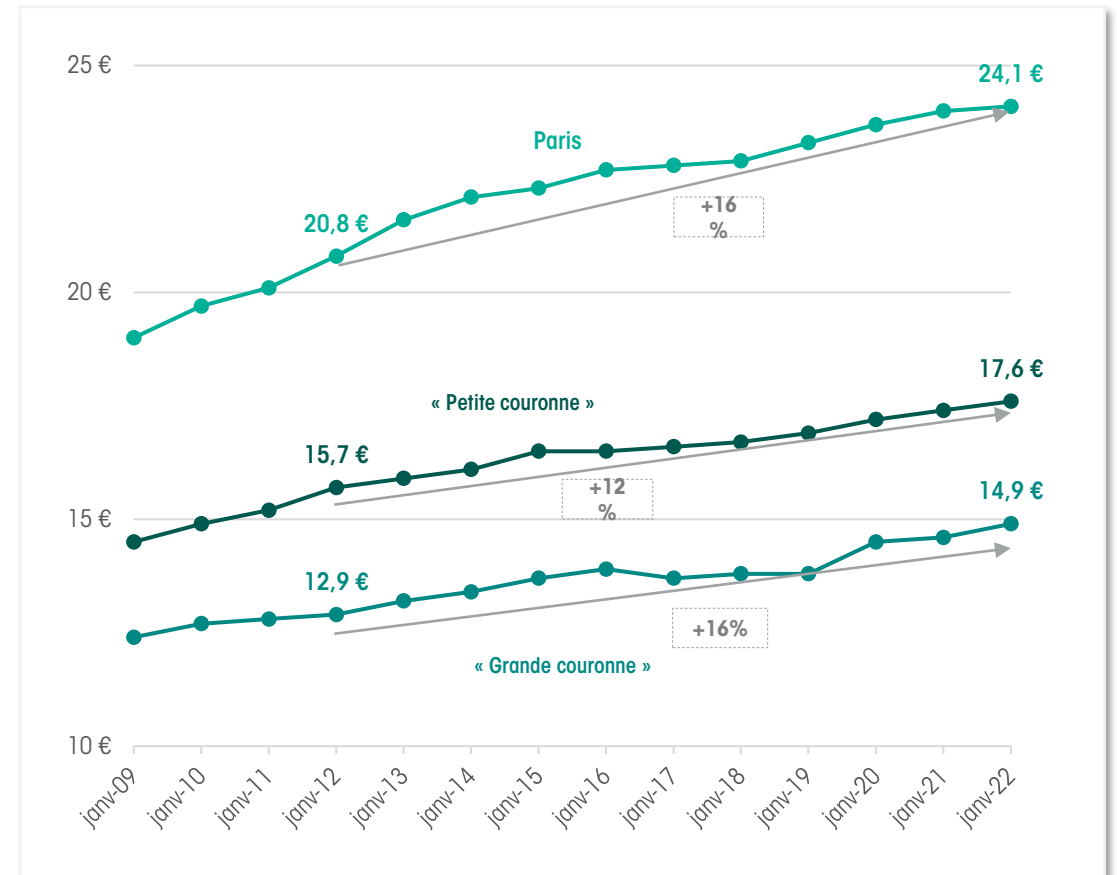
(1) Valeur locative au m²/mois au 23 rue André Antoine Bâtiment A 75018 Paris - Source BPCE Expertises Immobilières
(2) Valeur locative au m²/mois au 190 rue du General Leclerc 93110 Rosny-sous-Bois - Source BPCE Expertises Immobilières

L'Île-de-France, les fondamentaux solides du marché immobilier résidentiel

ÉVOLUTION DES PRIX EN ÎLE-DE-FRANCE DEPUIS DÉCEMBRE 1997



ÉVOLUTION DES LOYERS EN ÎLE-DE-FRANCE DEPUIS JANVIER 2009



Le logement intermédiaire : un segment attractif pour les investisseurs



Une fiscalité favorable

- Le taux de TVA est de 10% pour les LLI⁽¹⁾
- L'exonération de taxe foncière précédemment appliquée est maintenant remplacée par un crédit d'impôt équivalent pour les opérateurs de logements intermédiaires⁽²⁾



Un couple rendement / risque attractif, en particulier pour le résidentiel en Île-de-France

- Risque financier faible : flux de trésorerie prévisibles (issus d'une base de locataires diversifiée et renforcée par les tensions accumulées sur le marché)
- Risque de vacance faible (contrairement aux bureaux ou aux commerces)
- Résilience démontrée pendant la crise sanitaire du Covid-19

(1) LLI : Logement Locatif Intermédiaire

(2) Article 35 - LOI n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 de finances pour 2022

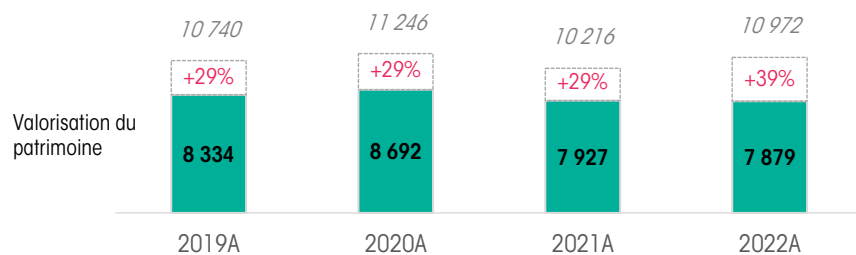
3. Patrimoine d'in'li et performance opérationnelle



Patrimoine détenu par in'li à fin 2022

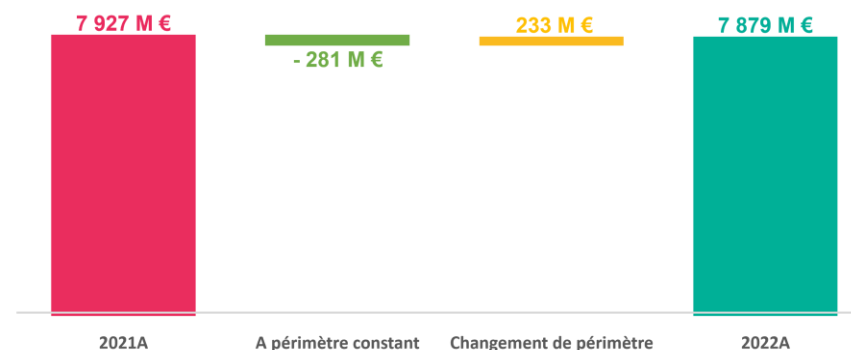
Un patrimoine situé dans les zones les plus tendues de la région Île-de-France

ÉVOLUTION DE LA VALORISATION DU PATRIMOINE

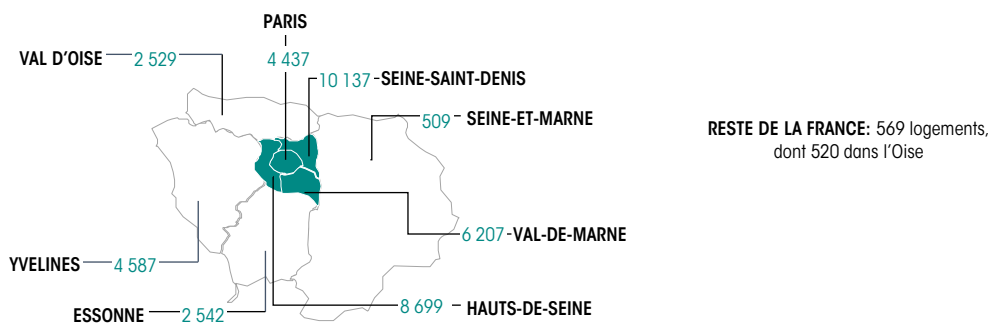


0,00 Valorisation en cas de cession en bloc compte tenu de l'état d'occupation (M€)
 0,0% Potentiel de revalorisation
 0,00 Valorisation par lots supposés loués à la valeur de marché (M€)

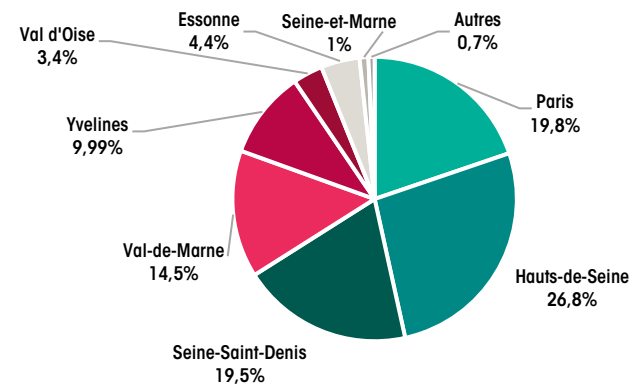
ÉVOLUTION DE LA VALEUR DU PATRIMOINE ENTRE 2021 ET 2022



RÉPARTITION DU PARC DE 40 216 LOGEMENTS



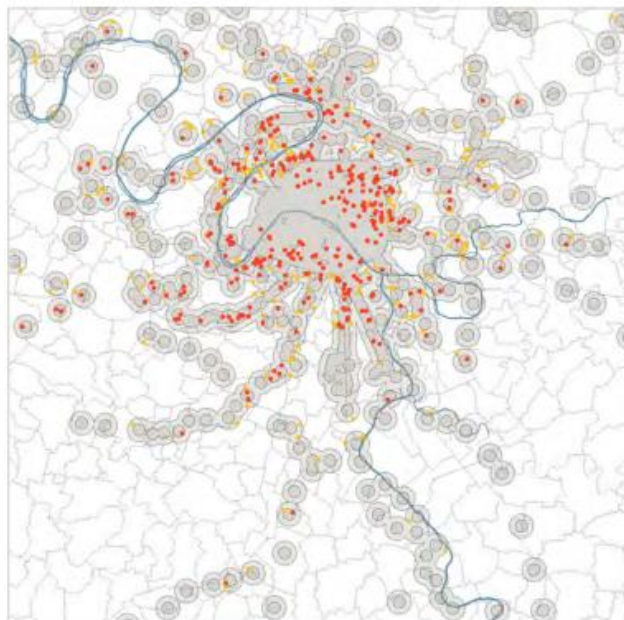
RÉPARTITION DE LA VALEUR PAR DÉPARTEMENT



Répartition des logements détenus par in'li à fin 2022

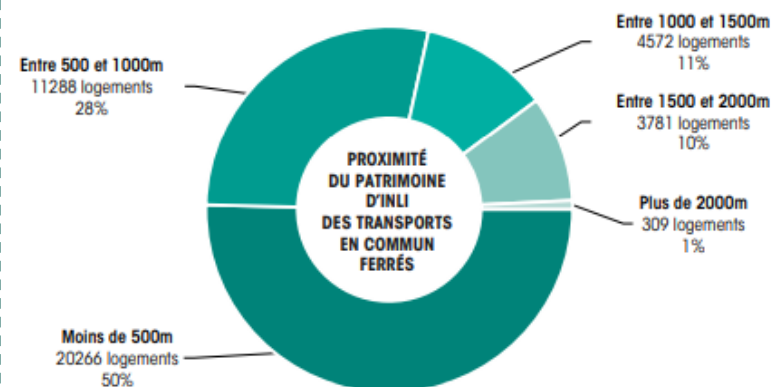
Un patrimoine de qualité proche des transports en commun ferroviaires

RÉPARTITION DES LOGEMENTS EN FONCTION DE LA DISTANCE AUX TRANSPORTS PUBLICS FERROVIAIRES (MÉTRO, TRAMWAY, RER, TRAINS ...)



78 % des logements sont situés à **moins de 1 km** d'un transport ferroviaire (métro, train, tramway, etc.), dont **plus de 50% à moins de 500m**

PROXIMITÉ DES ACTIFS D'IN'LI AVEC LES TRANSPORTS PUBLICS FERROVIAIRES



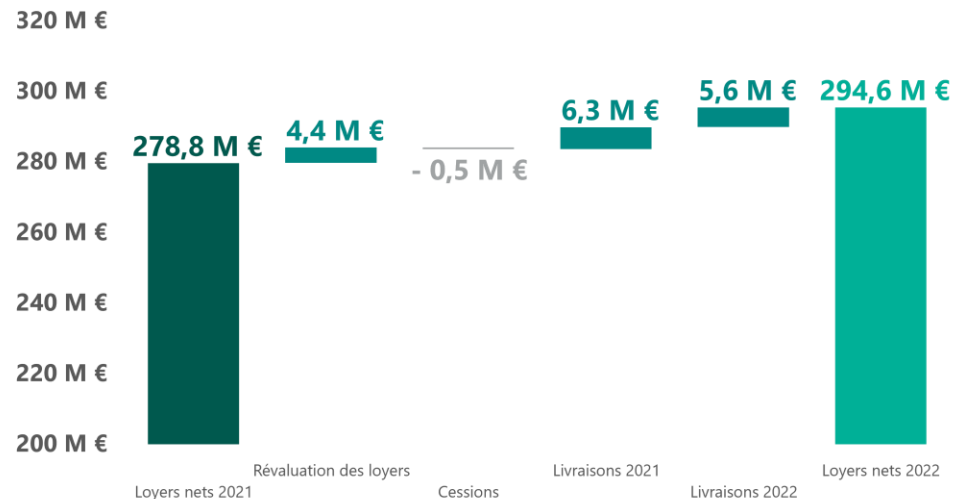
- Le **temps de trajet** pour se rendre au travail est un critère de décision important pour les employés et les jeunes travailleurs, le **cœur de cible d'in'li**, lorsqu'ils choisissent leur logement
- La cartographie du patrimoine confirme la **proximité de la grande majorité des actifs d'in'li** avec les transports en commun ferroviaires
- In'li devrait bénéficier dans les années à venir de la mise en œuvre progressive du **Grand Paris Express**, qui contribuera à renforcer la proximité des actifs d'in'li avec les transports en commun

Évolution du revenu locatif

Une activité locative dynamique

LES REVENUS LOCATIFS EN HAUSSE EN 2022

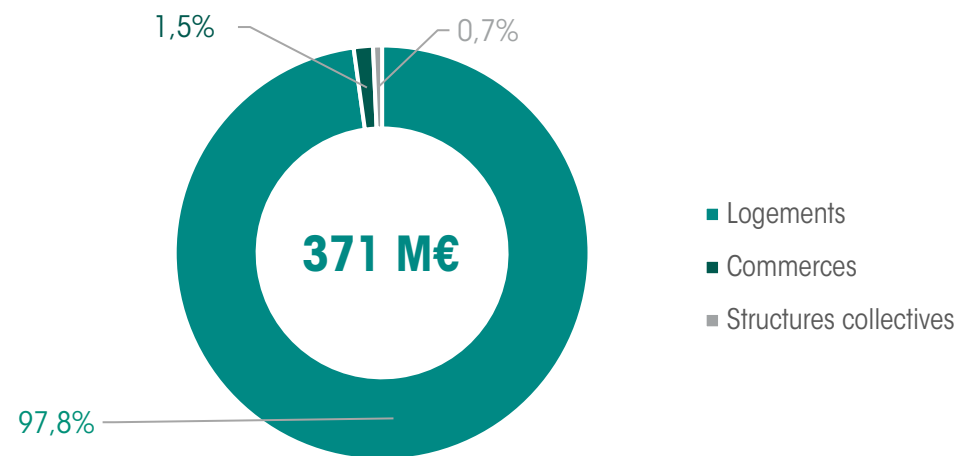
Évolution des loyers nets 2021-2022 (M€)



Entre 2021 et 2022, les revenus locatifs nets ont augmenté de **16 M€ (+6%)**. Cette augmentation est principalement due à :

- Des **revalorisations de loyers** liées au turnover des locataires et une application de la révision de l'indice des loyers de **0,42%**
- L'effet en année pleine **des livraisons 2021**
- La livraison de **1 567** nouveaux logements en 2022

COMPOSITION DU CHIFFRE D'AFFAIRES 2022



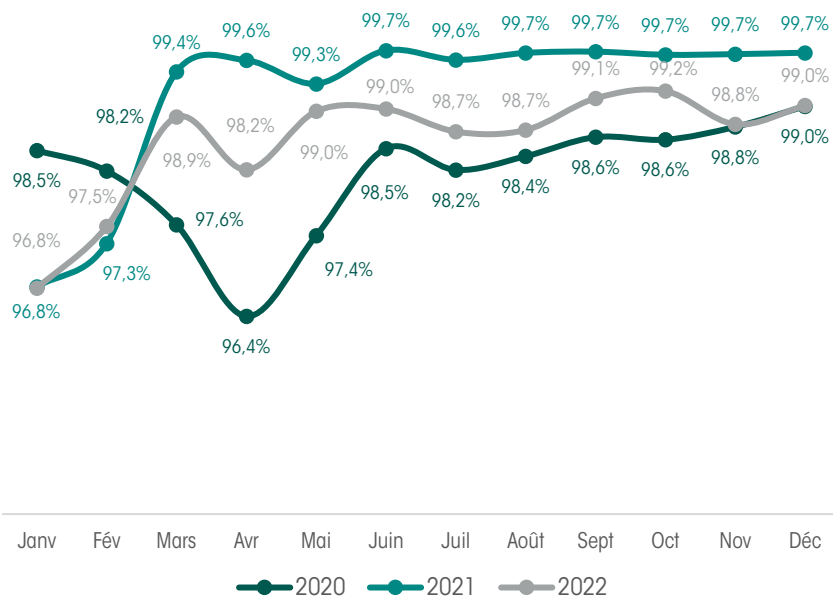
In'li reste une **société essentiellement axée sur l'immobilier résidentiel** :

- 98,5%** des revenus proviennent de **l'activité résidentielle**
- Le commerce de détail est principalement **limité aux rez-de-chaussée des immeubles**, dont le nombre n'est pas significatif par rapport au reste du portefeuille

Forte stabilité de la performance opérationnelle malgré le contexte

La crise sanitaire a peu affecté l'activité d'in'li

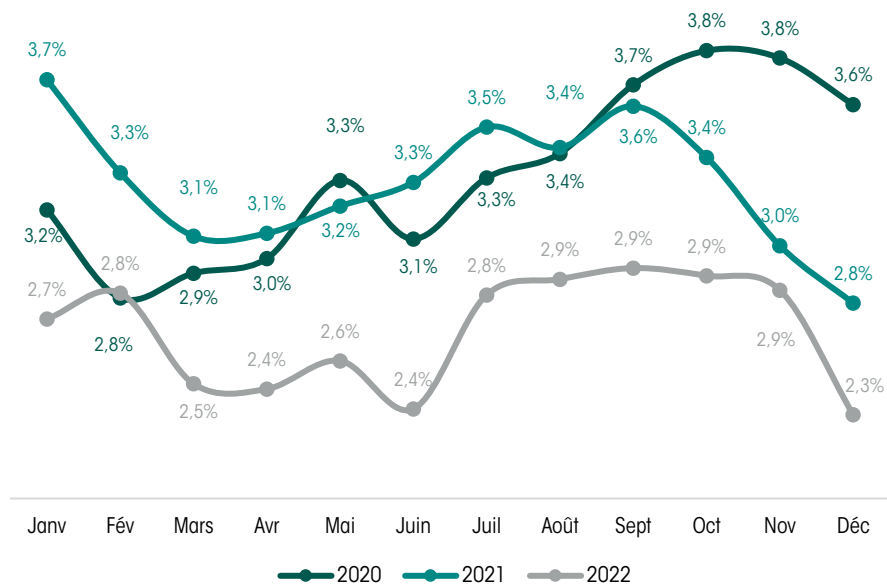
ÉVOLUTION DU TAUX DE RECOUVREMENT CUMULÉ GLOBAL



- La crise sanitaire a essentiellement affecté les commerces, dont une partie a été fermée pendant la période de confinement, étant précisé que **l'activité commerce représente seulement 1,5 % des revenus d'in'li.**

Les indicateurs opérationnels sont restés à un **niveau de performance élevé** au cours des trois dernières années, **même pendant la crise sanitaire du COVID-19.**

ÉVOLUTION DU TAUX DE VACANCE COMMERCIALISABLE



- Impact limité de la crise sur l'activité logement mis à part un ralentissement des entrées et sorties des locataires durant les périodes de confinement. **Le taux de vacance a globalement baissé en 2021 et en 2022.**

Poursuite de la politique d'investissement en 2022

CONSTRUCTIONS NEUVES EN 2022



572M€

d'investissements en construction neuve

- 3 006 logements mis en chantier
- 3 353 logements neufs livrés

TRAVAUX RÉALISÉS EN 2022

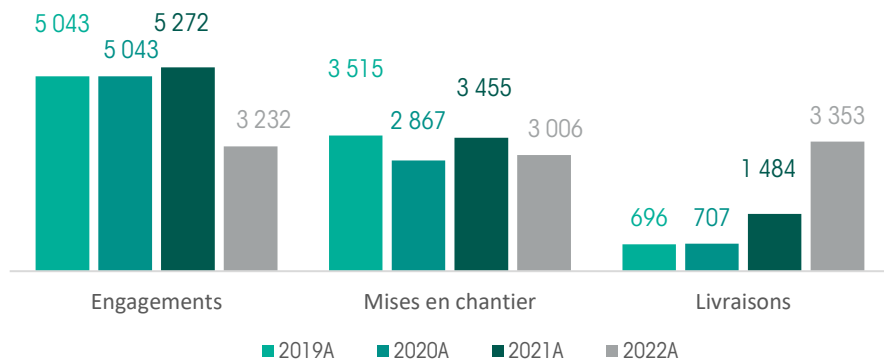


54M€

d'investissements en travaux de maintenance et d'amélioration sur le patrimoine existant

- 40M€ de travaux d'amélioration et de réhabilitation
- 14M€ de travaux de maintenance (non immobilisés)

ENGAGEMENTS, LIVRAISONS ET MISES EN CHANTIER DEPUIS 2019



- En 2022, 1 908 logements ont ainsi fait l'objet de **travaux de réhabilitations lourdes**
- Parmi ces 1 908 logements, 1 537 d'entre eux ont connu une **augmentation de la performance énergétique**

Une politique qui répond aux attentes des classes moyennes d'Île-de-France

4 884 nouveaux ménages entrants en 2022

◆ Un impact fort pour nos locataires :
99,5% appartiennent aux classes moyennes ⁽¹⁾

3 623€ Gain de pouvoir d'achat annuel moyen par ménage logé par in'li

100% 100 % des logements abordables réalisés dans les zones où l'offre est limitée (« zones A et A bis »)

90% Part des actifs d'in'li loués avec une décote supérieure ou égale à 10%.

4 884
nouveaux
ménages en
2022

Près de
100 000
locataires

◆ Nouveaux ménages occupants:
45% de cadres et 41% de -30 ans

Sur l'année 2022, 4 884 nouveaux ménages occupants sont entrés dans des logements in'li:

- ◆ 56% sont en couple (dont 50% sans enfant),
- ◆ 44% sont seuls,
- ◆ 98% des familles logées sont en activité,
- ◆ 45% des nouveaux entrants ont un emploi statut cadre,
- ◆ 81% des attributions à des salariés d'entreprises cotisantes à la PEEC⁽²⁾,
- ◆ 82% des nouveaux entrants ont moins de 40 ans.

(1) Selon l'analyse réglementaire de leurs recettes fiscales A-2 pour les nouveaux entrants 2022

(2) La participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC), également appelée 1% logement, est une contribution réglementaire versée directement par les employeurs pour le logement de leurs salariés. Cette obligation s'applique quelle que soit l'activité exercée ou la forme juridique de l'entreprise.

Grâce à sa position de leader, in'li a mis en place des partenariats avec des investisseurs de 1^{er} plan

Cronos : la plus importante transaction résidentielle en France sur la période 2020 – 2021

Septembre 2020

Transaction APEC entre in'li, Primonial, PROBTP et Midi2i



- Cession de 75% des titres d'APEC Résidence (330 logements situés sur 9 groupe immobiliers), in'li restant actionnaire à 25%
- Acquisition progressive de **près de 800 nouveaux logements neufs** depuis le closing en septembre 2020

Janvier 2021

Closing de la transaction Cronos entre in'li et AXA IM (cf. annexes pour plus de détails concernant la transaction)



- Opération d'envergure vouée à **structurer le paysage résidentiel** via un partenariat long terme avec Axa
- **25% (c. 19 000 logements)** de l'ambition de production totale d'in'li sur 10 ans via Cronos
- **Conservation de la gestion par in'li** et des attributions locatives par in'li / Action Logement

Février 2023

Closing de la foncière RésiCoffim, en partenariat avec AG2R LA MONDIALE et BNP Paribas REIM en tant que co-investisseurs, et Coffim en tant que promoteur



- Cette entité se concentrera uniquement sur les **logements neufs en région parisienne**
- RésiCoffim s'est engagé sur une première opération de **43 logements intermédiaires** situés à Clamart en février 2023

4. Stratégie RSE



Une stratégie RSE ambitieuse

in'li : une foncière avec un impact social et environnemental fort



Des logements abordables à proximité des transports et des bassins d'emploi

- Offre de **logements abordables** et à proximité des transports dans les **zones tendues**, pour une cible de salariés d'entreprises des **classes moyennes et jeunes actifs**
- Garantie de **non-discrimination des locataires et d'un service de qualité**

99,5%

des nouveaux entrants sont éligibles au logement intermédiaire en termes de revenus

78%

des logements à moins de 1km des transports en commun ferrés (métro, train, tramway, ...)

3 623 €

de gain moyen annuel de pouvoir d'achat par ménage logé



Des métiers adaptés aux enjeux du secteur et aux attentes des collaborateurs

- Mise en place de mesures et d'aménagements pour le **bien-être et la santé des collaborateurs** au travail
- Actions à destination des collaborateurs en vue de **développer leurs compétences en continu**
- Actions en faveur de l'égalité hommes-femmes et **lutte contre toutes les discriminations**

95/100

Index d'égalité femmes - hommes

71%

des collaborateurs déclarent faire un travail qui a du sens pour eux

55%

de femmes en CDI parmi les managers



Réduction de l'empreinte sur l'environnement

- **Investissements** dans des immeubles durables et efficaces énergétiquement
- **Optimisation de la performance énergétique** des logements du parc immobilier et contribution au **confort et au bien-être** des locataires
- **Engagements** de réduction des émissions de gaz à effet de serre et des consommations énergétiques, avec des objectifs ambitieux

1 699 TCO₂ eq./an
émissions de CO₂ évitées grâce aux travaux de rénovation

1 537
Foyers ayant bénéficié d'une amélioration de la performance énergétique

509 M€
Investissements contribuant substantiellement à l'atténuation du changement climatique

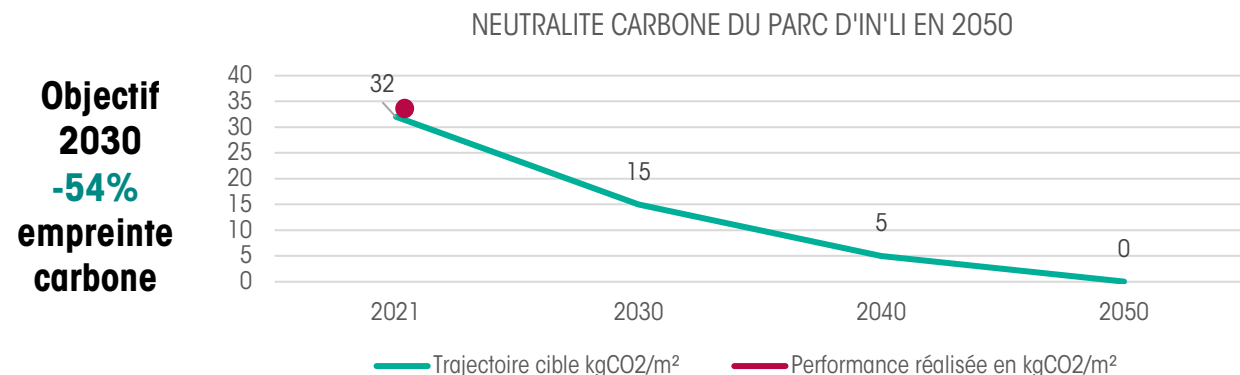
Un objectif de neutralité carbone à 2050, soutenu par des investissements élevés contribuant à l'atténuation du changement

UNE STRATÉGIE ENVIRONNEMENTALE RÉPONDANT AUX ENJEUX DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET DE LUTTE CONTRE LE RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE

Mise à jour de la Stratégie Environnementale lancée en 2021 :

- Cartographie du patrimoine
- Présentation d'une trajectoire à moyen/long terme de réduction des émissions de CO2 liées au patrimoine
- Optimisation du profil environnemental des bâtiments
- Mise en place de programmes en faveur de la transition écologique

In'li vise, en 2050, la neutralité carbone de son patrimoine immobilier, conformément à l'Accord de Paris et à la Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC) française



Principaux leviers d'action identifiés et mis en œuvre par in'li :

- Une politique ambitieuse de **rénovation du patrimoine existant** et une **éradication des « passoires thermiques »** (étiquettes F et G)
- Une politique d'accroissement de l'offre de logements intermédiaires basée uniquement sur le **développement de logements neufs énergétiquement performants**

UNE POLITIQUE D'INVESTISSEMENTS DIRIGÉE VERS DES BÂTIMENTS DURABLES, COMME EN TÉMOIGNENT LES PREMIERS INDICATEURS TAXONOMIE D'IN'LI EN 2022



Eligibilité, à fin 2022

95,1% Chiffre d'affaires éligible

93,4% Investissements éligibles

100% Dépenses d'exploitation éligibles

Ratios d'alignement

80,3% investissements

➔ Soit un total de **509M€** d'investissements durables en 2022

35,3% Chiffre d'affaires

28% Dépenses d'exploitation



UNE NOTATION RSE DE PREMIER RANG PAR SUSTAINALYTICS

66^{ème} mondial sur 1 057 sociétés immobilières

244^{ème} mondial sur 15 343 entreprises tout domaine confondu

In'li s'est fixée des objectifs ambitieux pour suivre la progression de sa feuille de route RSE



Des logements abordables à proximité des transports en commun

Taux d'attribution à des salariés d'entreprise cotisantes à la PEEC

Objectif 75% ✓ *Score 2022 81%*

Part du nombre de logements exploités en zones tendues

Objectif 95% ✓ *Score 2022 97%*

Part du nombre de logements engagés en zones tendues

Objectif 100% ✓ *Score 2022 100%*

Part des actifs d'in'li loués avec une décote supérieure ou égale à 10%.

90%

Gain de pouvoir d'achat moyen annuel par ménage logé

3 623 €

Part des logements situés à moins de 1 km des transports en commun ferrés (métro, ...)

78 %



Réduction de l'empreinte environnementale

Consommations d'énergie primaire (kWh/m²)

Objectif 2030 : - 32%⁽¹⁾
Objectif 2050 : - 60%⁽¹⁾

Émissions moyennes de kCO₂e/m²

Objectif 2030 : - 54%⁽¹⁾
2050 Neutralité carbone

Éradication des « passoires thermiques »

2023 : aucune étiquette F & G
2030 : aucune étiquette E



Un engagement en faveur de l'égalité

Index égalité hommes – femmes

Objectif >90/100 ✓ *Score 2022 95/100*

Nomination du nouveau directoire

60% du directoire d'in'li est composé de femmes

5. Performances Financières



Évolution de l'endettement d'in'li

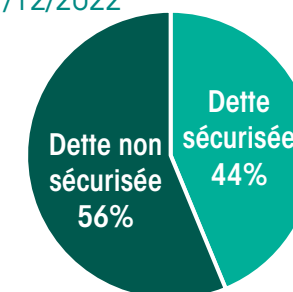
APERÇU DE LA DETTE AU 31/12/2022

M€	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022
Dettes obligataires	-	500	500	599	599
Dettes bancaires	1 632	1 482	1 482	1 222	1 597
Autre dette	34	34	34	31	31
Total dette financière brute	1 666	2 016	2 016	1 852	2 227
Trésorerie disponible	(380)	(475)	(141)	(497)	(409)
Dettes financières nettes	1 286	1 541	1 875	1 355	1 818
Principales lignes de crédit confirmées disponibles :					
RCF	675	800	750	600	810
Crédit BEI	-	250	310	310	72

COÛT MOYEN DE LA DETTE SUR L'ANNÉE 2022 ⁽¹⁾



RÉPARTITION DE LA DETTE AU 31/12/2022



(1) Intérêts courus / Encours de dette moyen journalier, sur la période allant du 31/12/21 au 31/12/22 (Intérêts courus incluant les émissions de NEU CP à taux négatifs)

Compte de résultat synthétique (2020 – 2022)

IN'LI – COMPTE DE RÉSULTAT			
M€	2020A	2021A	2022A
Chiffre d'affaires net	402	355	371
Croissance (%)	3,8%	-11,6%	4,4%
Dont loyers	1 308	278	295
Dont recuperation de charges locatives	76	66	68
Produit des cessions d'actifs	2 35	1 820	113
EBITDA	187	1 933	226
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges	4	13	4
Dotation aux amortissements et provisions	(89)	(84)	(96)
Autres produits et charges calculés	(15)	(1 096)	(42)
EBIT	86	766	92
Résultat financier	(18)	(26)	(29)
Résultat exceptionnel	1	(1)	0
Impôt sur les bénéfices et autres charges	(31)	(216)	(13)
Résultat de l'exercice	38	523	50

PRINCIPAUX COMMENTAIRES

- 1 Les revenus locatifs augmentent de **16 M€** entre 2021 et 2022, en raison des :
 - Augmentations de loyers
 - Livraisons
- 2 En **2022**, in'li a vendu **423 logements**, dont **165** étaient en cours de construction et **258** étaient des logements existants.

Tableau de flux de trésorerie synthétique (2020 – 2022)

IN'LI – TFT			
M€	2020A	2021A	2022A
Résultat net	38	523	50
D&A	81	66	84
Neutralisation des cessions d'actifs	(0)	(517)	(56)
Marge brute d'autofinancement	120	72	78
Variation BFR	(30)	3	(6)
Flux opérationnels	89	75	72
CAPEX ⁽¹⁾	(577)	(743)	(637)
Cessions d'actifs nettes d'impôt ⁽²⁾	59	1 152	99
Flux d'investissements	(518)	408	(538)
Augmentation capital & avances reçues/remboursées	106	50	23
Émissions d'emprunts	103	124	452
Prime sur les émissions de dette et les produits dérivés	-	-	(4)
Remboursements d'emprunts	(104)	(288)	(77)
Dividendes versés	(12)	(15)	(16)
Autres	(0)	1	(0)
Flux de financement	94	(127)	378
Variation de trésorerie	(334)	356	(88)
Trésorerie à l'ouverture	475	141	497
Trésorerie de clôture	141	497	409

PRINCIPAUX COMMENTAIRES

- 1 In'li a mobilisé **452 M€ de prêts en 2022**, après deux années de faible augmentation de l'endettement.
- 2 En 2022, In'li a également remboursé **77M€ de financements**.

NB : Comptes audités – Normes françaises – données au coût historique

Source : in'li, comptes audités

(1) Inclut les acquisitions de titres, prêts et avances consentis & autres immobilisations financières

(2) Inclut les cessions de titres et Réduction et cessions des autres immobilisations financières

Structure bilantielle (2020 – 2022)

IN'LI – ÉLÉMENTS BILANTIELS			
M€	2020A	2021A	2022A
Immobilisations incorporelles	12	20	23
Immobilisations corporelles	3 758	3 587	4 053
Immobilisations financières	116	306	318
Total actif immobilisé	3 886	3 913	4 395
Stocks et en-cours	12	9	6
Créances	94	137	178
Disponibilités	141	497	409
Autres actifs circulants	3	3	4
Total actif circulant	250	647	597
Primes de remboursement des emprunts	1	1	5
Total actif	4 138	4 561	4 996
Capitaux propres	1 955	2 510	2 591
Provisions	30	18	13
Dettes financières	2 016	1 852	2 227
Autres dettes	137	182	154
Produits payés d'avance	2	10	11
Total passif	4 138	4 561	4 996
Valeur de marché des actifs immobiliers⁽¹⁾	9 715	9 036	9 352
Dette nette	1 875	1 355	1 818
LTV⁽²⁾	19,3%	15,0%	19,4%

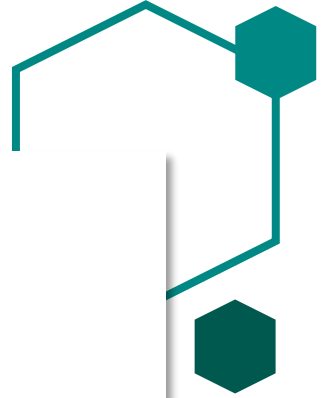
PRINCIPAUX COMMENTAIRES

- 1 Les actifs financiers correspondent principalement aux parts d'in'li dans ses 2 principales foncières de développement : **Foncière Cronos** (en partenariat avec AXA IM) et **APEC** (en partenariat avec PRIMONIAL, PRO BTP et MIDI 2I).
- 2 Au 31/12/2022, la dette financière nette atteint **1 818 M€**, légèrement en dessous de son niveau de 2020.

NB : Comptes audités – Normes françaises – données au coût historique

Sources: in'li, comptes audités (1) : Valeurs des actifs immobiliers d'in'li + quote-part d'ANR immobiliers des foncières dans lesquelles in'li détient une participation (sur la base des valorisations de Primonial REIM pour APEC, Cushman & Wakefield et BNP REIM pour Cronos, BPC Expertises Immobilières pour In'li Grand Est et JLL pour In'li Aura)
(2) LTV ajusté : Dette nette / (Valeur du patrimoine immobilier d'in'li + quote-part de l'ANR immobilier des sociétés immobilières dans lesquelles in'li détient une participation) ; patrimoine d'in'li valorisé par BPC Expertises Immobilières à fin décembre 2022 (" Valeur bloc ", tenant compte de l'état d'occupation)

6. Structure du Green Framework



Un Green Framework aligné sur les meilleurs standards dans le prolongement de la politique verte et sociale d'in'li



- Alignement avec les Green Bond Principles de l'ICMA et avec les Green Loan Principles de la LMA/LSTA/APLMA
- Le Green Framework est structuré autour des 4 piliers suivants :

- 1 Utilisation des fonds
- 2 Processus de sélection et évaluation
- 3 Gestion des fonds levés
- 4 Reporting



Poursuite de la stratégie de finance durable initiée par in'li en 2019 :



- 2019-2020 : in'li signe un **financement BEI** de 310m€, dédié au financement d'actifs énergétiquement performants
- 2021 : in'li participe à la mise en place du financement inaugural de Foncière Cronos : « **2021 Sustainable Financing Deal of the Year : Europe** »
- 2021 – 2022 : in'li met en place des **Sustainability-Linked RCF** de 810m€
- Mettre en place **des instruments de financement vert à vocation sociale**




- Contribution** substantielle à l'objectif d'**atténuation du changement climatique de l'UE**
- En conformité majoritairement avec les **critères de sélection technique** du règlement délégué et de son annexe complétant la Taxonomie Européenne

Utilisation des fonds des financements verts à vocation sociale

Allocation au financement et/ou refinancement d'actifs présentant des bénéfices environnementaux ainsi que des bénéfices sociaux, qui découlent de la mission sociale d'in'li de permettre aux jeunes travailleurs et aux personnes appartenant à la classe moyenne d'accéder plus facilement au logement.

Le refinancement sera limité aux Actifs Eligibles dont les décaissements ont eu lieu maximum au cours des 36 derniers mois avant la date d'émission ou de closing de l'instrument de financement vert.

	Construction, acquisition et détention de bâtiments résidentiels et d'hébergement abordables bas-carbone pour les classes moyennes, les jeunes travailleurs et les étudiants	Rénovation de bâtiments résidentiels et d'hébergement abordables pour les classes moyennes, les jeunes travailleurs et les étudiants
CRITERES D'ELIGIBILITE	<ul style="list-style-type: none"> Avant 2021: Demande d'Énergie Primaire (DEP) des bâtiments alignée sur le seuil national fixé selon les exigences « NZEB⁽¹⁾ » de l'UE en France, tel que transposé par la RT 2012⁽²⁾ En 2021: DEP des bâtiments au moins 10% inférieure au seuil national fixé selon les exigences « NZEB⁽¹⁾ » de l'UE en France, tel que transposé par la RT 2012⁽²⁾ A partir de 2022: DEP des bâtiments alignée sur le seuil national fixé selon les exigences « NZEB⁽¹⁾ » de l'UE en France, tel que transposé par la RE 2020⁽³⁾ et dans la mesure du possible, 10% inférieure au seuil fixé par la RE 2020 (vérification ultérieure par un DPE à la livraison) 	<ul style="list-style-type: none"> Economies d'énergies: La rénovation permet de diminuer la Demande d'Énergie Primaire (DEP) du bâtiment de plus de 30% Alignement NZEB post-rénovation: La rénovation permet au bâtiment d'atteindre une Demande d'Énergie Primaire (DEP) inférieure au seuil national fixé selon les exigences NZEB de l'Union Européenne en France, tel que transposé par la RE 2020
CONTRIBUTION OBJECTIFS DE L'UNION EUROPEENNE	Atténuation du changement climatique	
BÉNÉFICES SOCIAUX & POPULATION CIBLE	<p>Accès à des logements abordables pour les classes moyennes, les jeunes travailleurs et les étudiants</p> <p><u>Loyer accessible</u>: les logements sont loués (hors charges) au moins 10% moins cher que les loyers pratiqués sur le parc libre sur des immeubles comparables en zone tendue.</p>	
CONTRIBUTION AUX ODD	<p>A l'entrée, les locataires potentiels doivent présenter un revenu aligné sur les règles du Logement Locatif Intermédiaire (LLI) ou du Prêt Locatif Social (PLS)</p>	
		

Exemples de projets éligibles



Ivry-sur-Seine - Rue Moïse

- ◆ Bouygues Immobilier
- ◆ **#133** logements
- ◆ Livraison prévue au T4 2025
- ◆ Performance environnementale : RT2012-20%



Chatou – Rue des Landes

- ◆ Maîtrise d'ouvrage directe d'in'li
- ◆ **#33** logements
- ◆ Livraison prévue au T4 2024
- ◆ Performance environnementale : RT2012-20%



Paris 18^{ième} – Rue Championnet

- ◆ Linkcity
- ◆ **#54** logements
- ◆ Livraison prévue au T4 2027
- ◆ Performance environnementale : NF Habitat HQE RT2012-20%