

mazars

Tour Exaltis
61, rue Henri Regnault
92075 Paris La Défense Cedex

in'li

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2022

MAZARS

Siège social : 61, rue Henri Regnault - 92075 Paris La Défense Cedex

Tél : +33 (0) 1 49 97 60 00 - Fax : +33 (0) 1 49 97 60 01

Société Anonyme d'Expertise Comptable et de Commissariat aux Comptes à
directoire et conseil de surveillance

Capital de 8 320 000 Euros - RCS Nanterre 784 824 153

in'li

Société Anonyme au capital de 849 106 089 €

Siège social : Tour Ariane, 5 place de la Pyramide – 92800 Puteaux

RCS Nanterre : 602 052 359

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2022

A l'assemblée générale de la société in'li,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société in'li relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2022 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 le point suivant exposé dans la note 2.2 « Nouvelles normes, amendements de normes et interprétations de normes en vigueur au sein de l'Union Européenne au 31 décembre 2022 » de l'annexe des comptes consolidés,

concernant les nouvelles normes IFRS et interprétations que le Groupe a appliquées à compter du 1er janvier 2022.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

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

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

Risque identifié :

Le patrimoine immobilier d'in'li est composé d'immeubles de placement détenus durablement et destinés à la location, livrés et/ou en cours de construction.

Au 31 décembre 2022, la valeur au bilan consolidé des immeubles de placement (livrés et en cours et hors actifs détenus en vue de la vente) s'établit à 8 851,7 millions d'euros au regard d'un total actif de 9 976,1 millions d'euros (88,7% du total bilan).

Tel qu'indiqué dans la note 4.1.1 de l'annexe aux comptes consolidés, in'li a opté, comme le permet la norme IAS 40, pour une valorisation à la juste valeur des immeubles de placement, applicable aux immeubles loués et aux immeubles en cours de construction ou en développement, lorsque cette dernière peut être évaluée de façon fiable. La juste valeur est retenue sur la base d'évaluations par un expert immobilier indépendant.

Ces évaluations s'appuient majoritairement sur des données non observables de niveau 3, telles que définies par la norme IFRS 13 « Évaluation de la juste valeur », qui reposent par conséquent sur des estimations. En outre, ces évaluations reposent sur différentes méthodes décrites dans la note 4.1.1 de l'annexe aux comptes consolidés. Notamment, l'expert immobilier tient compte, dans le cadre de l'évaluation des immeubles de placement, d'informations spécifiques telles que l'emplacement de chaque bien, ses revenus locatifs, les valeurs au mètre carré et les taux de rendement

Nous avons considéré la valorisation des immeubles de placement comme un point clé de notre audit en raison du caractère significatif de ce poste au regard des comptes consolidés, du degré élevé de

jugement requis par la Direction pour déterminer les principales hypothèses utilisées et compte tenu de la sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement à ces hypothèses.

Procédures d'audit mises en œuvre face au risque identifié

Dans ce cadre, nos travaux ont notamment consisté à :

- Prendre connaissance du processus mis en place par la direction pour l'évaluation du patrimoine immobilier de la société ;
- Apprécier, sur la base de la lettre de mission de l'expert immobilier, ses qualifications, ses certifications et son indépendance ;
- Apprécier le périmètre expertisé par l'expert immobilier, en lien avec les modalités présentées dans les annexes aux comptes consolidés ;
- Obtenir les rapports d'expertise immobilière et, sur la base de sondages, effectuer l'examen critique des méthodes d'évaluations utilisées au regard des méthodes généralement retenues pour expertiser des immeubles de logements, et des paramètres spécifiques aux actifs immobiliers expertisés ;
- 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 ;
- Rapprocher les valeurs des expertises immobilières avec les valeurs retenues dans les comptes consolidés ;
- Vérifier le caractère approprié des informations présentées dans les annexes aux comptes consolidés.

Vérifications spécifiques

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

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

Nous attestons que la déclaration consolidée de performance extra-financière prévue par l'article L.225-102-1 du code de commerce figure dans les informations relatives au groupe données dans le rapport

de gestion, étant précisé que, conformément aux dispositions de l'article L.823-10 de ce code, les informations contenues dans cette déclaration n'ont pas fait l'objet de notre part de vérifications de sincérité ou de concordance avec les comptes consolidés et doivent faire l'objet d'un rapport par un organisme tiers indépendant.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaire aux comptes de la société in'li par votre assemblée générale du 11 juin 2015.

Au 31 décembre 2022, le cabinet Mazars était dans la 8ème année de sa mission sans interruption, dont quatre années depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Directoire.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois

garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

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

opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Rapport au comité d'audit

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

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

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Le Commissaire aux comptes

Mazars

Paris La Défense, le 26 avril 2023

Saïd BENHAYOUNE

Associé

DocuSigned by:
Saïd BENHAYOUNE
08B8725BC90D40A...



Groupe ActionLogement

COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2022

| | |
|---|--|
| <p>1 COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 20223</p> <p>1.1 ETATS FINANCIERS CONSOLIDES.....3</p> <p>1.1.1 Etat du résultat global consolidé4</p> <p>1.1.2 État de la situation financière consolidée5</p> <p>1.1.3 État des flux de trésorerie consolidés6</p> <p>1.1.4 État de variation des capitaux propres consolidés7</p> <p>1.2 NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES 8</p> <p>NOTE 1. FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE 2022.....8</p> <p>1.1. Principes généraux de préparation et de présentation des états financiers 8</p> <p>1.2. Financement.....8</p> <p>1.3. Evolution de la gouvernance.....9</p> <p>1.4. Augmentation de capital9</p> <p>1.5. Situation en Ukraine9</p> <p>NOTE 2. PRINCIPES GENERAUX DE CONSOLIDATION..... 10</p> <p>2.1. Référentiel IFRS10</p> <p>2.2. Nouvelles normes, amendements de normes et interprétations de normes en vigueur au sein de l'Union Européenne au 31 décembre 202210</p> <p>2.3. Retraitements d'homogénéisation des comptes sociaux10</p> <p>2.4. Opérations réciproques.....11</p> <p>2.5. Base d'évaluation – Jugements et utilisation d'estimations 11</p> <p>2.6. Information sectorielle 11</p> <p>NOTE 3. PERIMETRE DE CONSOLIDATION 11</p> <p>3.1. Méthodes de consolidation11</p> <p>3.2. Périmètre.....12</p> <p>3.3. Regroupements d'entreprises12</p> <p>NOTE 4. METHODES COMPTABLES 13</p> <p>4.1. Patrimoine immobilier 13</p> <p>4.2. Titres de participations 15</p> <p>4.3. Stocks (IAS 2), contrats de construction et de VEFA (IFRS 15)16</p> <p>4.4. Créances clients et comptes rattachés16</p> <p>4.5. Trésorerie et équivalents de trésorerie17</p> <p>4.6. Contrats de location (IFRS 16).....17</p> <p>4.7. Instruments financiers (IAS 32, IAS 39 et IFRS 9)17</p> <p>4.8. Provisions et passifs non financiers à long terme18</p> <p>4.9. Dépréciation des actifs (IAS 36)18</p> <p>4.10. Engagements sociaux18</p> <p>4.11. Impôts.....19</p> | <p>4.12. Revenus et créances..... 20</p> <p>4.13. Subventions..... 20</p> <p>NOTE 5. EXPOSITION AUX RISQUES..... 21</p> <p>5.1. Risque de taux 21</p> <p>5.2. Risque de contrepartie 21</p> <p>5.3. Risque de liquidité..... 21</p> <p>5.4. Risque de fraude ou de corruption 21</p> <p>5.5. Risques opérationnels 22</p> <p>NOTE 6. NOTES SUR L'ETAT CONSOLIDE DE LA SITUATION FINANCIERE 23</p> <p>6.1. Immeubles de placement 23</p> <p>6.2. Autres actifs corporels 25</p> <p>6.3. Actifs financiers..... 26</p> <p>6.4. Participations dans les entreprises associées 27</p> <p>6.5. Instruments financiers dérivés 27</p> <p>6.6. Actifs et passifs d'impôts différés..... 28</p> <p>6.7. Créances clients et comptes rattachés..... 28</p> <p>6.8. Autres créances 28</p> <p>6.9. Trésorerie et équivalents de trésorerie 29</p> <p>6.10. Capitaux propres consolidés..... 29</p> <p>6.11. Emprunts et dettes financières 29</p> <p>6.12. Provisions 31</p> <p>6.13. Retraites et autres avantages accordés aux salariés..... 31</p> <p>6.14. Fournisseurs et comptes rattachés 32</p> <p>6.15. Autres dettes 32</p> <p>6.16. Comptabilisation des actifs et passifs financiers 32</p> <p>NOTE 7. NOTES SUR L'ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE 34</p> <p>7.1. Revenus locatifs bruts 34</p> <p>7.2. Charges nettes d'exploitation 34</p> <p>7.3. Frais de structure 34</p> <p>7.4. Résultat de cession..... 35</p> <p>7.5. Variation de valeur des immeubles de placement 35</p> <p>7.6. Résultat financier 36</p> <p>7.7. Impôts..... 36</p> <p>NOTE 8. AUTRES ELEMENTS D'INFORMATION 37</p> <p>8.1. Engagements hors bilan 37</p> <p>8.2. Parties liées 37</p> <p>8.3. Effectifs du Groupe 38</p> <p>8.4. Rémunération des organes d'administration et de direction 38</p> <p>8.5. Honoraires des commissaires aux comptes 38</p> <p>8.6. Evénements postérieurs à la clôture 38</p> |
|---|--|

1 COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2022

In'li est une société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance détenue à 99,48 % par Action Logement Immobilier (ALI). Elle est enregistrée au RCS 602 052 359 et son siège social est domicilié Tour Ariane, 5 place de la Pyramide - 92800 - Puteaux.

Le groupe In'li, premier bailleur de logement intermédiaire en Ile-de-France, gère un parc de 40 216 logements. Le patrimoine est situé quasi exclusivement en Ile de France, 73 % des logements (81% en valeur) sont situés à Paris et en première couronne.

Les comptes consolidés couvrent la période allant du 1^{er} janvier 2022 au 31 décembre 2022.

1.1 ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

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

1.1.1 Etat du résultat global consolidé

| En K€ | Notes | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|--|-------|------------------|-----------------|
| Revenus locatifs bruts | 7.1 | 295 240 | 279 399 |
| Charges sur immeubles | 7.2 | (80 982) | (97 243) |
| Revenus sur charges locatives récupérables | 7.2 | 67 988 | 65 401 |
| Charges locatives récupérables | 7.2 | (70 960) | (69 098) |
| Loyers nets | | 211 286 | 178 459 |
| Activité promotion | | - | - |
| Coût des stocks | | - | - |
| Marge sur promotion | | - | - |
| Revenus des autres activités | 7.3 | 7 745 | 9 558 |
| Achats consommés | 7.3 | (440) | (594) |
| Maintenance | 7.3 | (4 468) | (5 406) |
| Services extérieurs | 7.3 | (25 400) | (22 439) |
| Impôts, taxes et versements assimilés | 7.3 | (25 715) | (3 637) |
| Charges de personnel, intéressement et participation | 7.3 | (36 990) | (42 778) |
| Autres produits des activités opérationnelles | 7.3 | 18 073 | 24 663 |
| Autres charges des activités opérationnelles | 7.3 | (35 025) | (24 312) |
| EXCEDENT OPERATIONNEL BRUT | | 109 066 | 113 514 |
| Résultat de cession de sociétés | 7.4 | - | (18 905) |
| Résultat de cessions d'immeubles de placement | 7.4 | 691 | (1 916) |
| Variation de juste valeur des immeubles de placement | 7.5 | (314 669) | 303 366 |
| RESULTAT OPERATIONNEL | | (204 912) | 396 059 |
| Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence | | 32 726 | 46 606 |
| RESULTAT OPERATIONNEL après QP MEE | | (172 186) | 442 665 |
| Produits financiers | | 34 770 | 3 328 |
| Charges financières | | (35 074) | (30 319) |
| RESULTAT FINANCIER | 7.6 | (304) | (26 991) |
| RESULTAT AVANT IMPOTS | | (172 490) | 415 674 |
| Charges (Produits) d'impôts | 7.7 | 52 208 | (99 844) |
| RESULTAT NET AVANT PART DES MINORITAIRES | | (120 282) | 315 830 |
| Part des minoritaires dans le résultat | | - | - |
| RESULTAT NET, PART DU GROUPE | | (120 282) | 315 830 |

| En k€ | Notes | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|---|-------|------------------|----------------|
| RESULTAT NET | | (120 282) | 315 830 |
| Gains (pertes) sur titres non consolidés | | (129) | 194 |
| ID sur mise à la JV des titres non consolidés | | 32 | (49) |
| Ecart actuariels sur avantages postérieurs à l'emploi | | 892 | 644 |
| ID sur écarts actuariels des avantages postérieurs à l'emploi | | (223) | (129) |
| Eléments non recyclables en résultat net | | 572 | 660 |
| RESULTAT GLOBAL | | (119 710) | 316 490 |
| Part des minoritaires dans le résultat global | | - | - |
| RESULTAT GLOBAL, PART DU GROUPE | | (119 710) | 316 490 |

1.1.2 État de la situation financière consolidée

| En K€ | Notes | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|--|--------------|------------------|------------------|
| ACTIFS NON COURANTS | | 9 292 774 | 9 034 037 |
| Immeubles de placement | | 8 851 667 | 8 677 764 |
| <i>Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i> | 6.1.1 | 7 808 945 | 7 825 455 |
| <i>Immeubles de placement évalués au coût</i> | 6.1.2 | 1 042 722 | 852 309 |
| Autres actifs corporels | 6.2 | 23 616 | 19 566 |
| Actifs incorporels | | 5 996 | 3 752 |
| Actifs financiers | 6.3 | 103 606 | 99 313 |
| Participations dans les entreprises associées | 6.4 | 273 163 | 233 642 |
| Instrument financiers dérivés | 6.5 | 34 726 | - |
| ACTIFS COURANTS | | 683 336 | 732 566 |
| Actifs détenus en vue de la vente | 6.1.3 | 64 457 | 65 000 |
| Stocks | | 6 346 | 8 417 |
| Clients et comptes rattachés | 6.7 | 53 031 | 53 618 |
| Autres créances | 6.8 | 138 459 | 107 811 |
| Créances fiscales | | 9 774 | - |
| Actifs financiers | 6.3 | 41 594 | 21 593 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 6.9 | 369 675 | 476 127 |
| TOTAL ACTIFS | | 9 976 110 | 9 766 603 |
| CAPITAUX PROPRES, PART DU GROUPE | 6.10 | 6 320 326 | 6 405 929 |
| Capital | | 849 106 | 799 130 |
| Primes d'émission | | 572 934 | 572 934 |
| Réserves consolidées | | 5 018 568 | 4 718 035 |
| Résultat consolidé | | (120 282) | 315 830 |
| PASSIFS NON COURANTS | | 3 400 051 | 3 013 341 |
| Emprunts et dettes financières | 6.11 | 2 146 978 | 1 700 086 |
| Part non-courante des emprunts liés à des contrats de location | | 13 494 | 6 669 |
| Impôts différés passifs | 6.6 | 1 236 990 | 1 301 483 |
| Provisions non courantes | 6.12 | 2 589 | 5 103 |
| PASSIFS COURANTS | | 255 733 | 347 333 |
| Passifs détenus en vue de la vente | 6.1.3 | 14 690 | 16 162 |
| Fournisseurs et comptes rattachés | 6.13 | 79 929 | 74 277 |
| Autres dettes | 6.14 | 62 657 | 58 589 |
| Emprunts et dettes financières | 6.10 | 71 692 | 146 448 |
| Part courante des emprunts liés à des contrats de location | | 3 082 | 3 044 |
| Impôts différés passifs - courant | 6.6 | 258 | 285 |
| Dettes fiscales et sociales | | 22 458 | 47 313 |
| Provisions courantes | 6.12 | 967 | 1 215 |
| TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS | | 9 976 110 | 9 766 603 |

1.1.3 État des flux de trésorerie consolidés

| En K€ | Notes | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|---|-------|------------------|------------------|
| OPERATIONS LIEES A L'ACTIVITE OPERATIONNELLE | | | |
| Résultat net | | (120 282) | 315 830 |
| Dotations nettes aux amortissements et provisions | | 4 115 | (6 836) |
| Résultat des sociétés mises en équivalence | 6.4 | (32 726) | (46 606) |
| Plus ou moins values de cession | 7.4 | 691 | 20 695 |
| Elimination des produits de dividendes | | (434) | - |
| Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et de l'impôt | | (148 636) | 283 083 |
| Variation de juste valeur des instruments financiers | 7.6 | (31 043) | |
| Variation de juste valeur des immeubles de placement | 7.5 | 314 883 | (303 385) |
| Coût de l'endettement financier net | | 30 864 | 28 802 |
| Charge/ produit d'impôt (y compris impôts différés) | 7.7 | (52 208) | 99 844 |
| Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et de l'impôt | | 113 860 | 108 344 |
| Intérêts payés | | | (29 629) |
| Impôts versés | | (29 143) | (201 598) |
| Variations du besoin en fonds de roulement liée à l'activité opérationnelle | | | |
| - Variations de stock | | 2 071 | (459) |
| - Variations des dettes et créances d'exploitation | | 11 484 | 42 019 |
| <i>dont Variations des créances</i> | | 21 341 | 4 785 |
| <i>dont Variations des dettes</i> | | (9 857) | 37 234 |
| Flux de trésorerie provenant des opérations liées à l'activité opérationnelle (A) | | 98 272 | (81 323) |
| ACTIVITES D'INVESTISSEMENT | | | |
| - Acquisitions d'immobilisations incorporelles | | (1 760) | (2 421) |
| - Acquisitions d'immeubles de placement | 6.1 | (622 289) | (547 235) |
| - Acquisitions d'actifs financiers | 6.3 | (34 950) | (679 912) |
| - Cessions d'immeubles de placement | 6.1 | 112 582 | 1 363 719 |
| - Cessions d'actifs financiers | 6.3 | 170 | 776 |
| - Subventions d'investissements reçues | | 681 | - |
| - Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés) | | 894 | - |
| - Variation nette des placements court terme | 6.3 | (20 001) | - |
| - Incidence des variations de périmètre sur la trésorerie | | - | 456 266 |
| Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement (B) | | (564 673) | 591 193 |
| ACTIVITES DE FINANCEMENT | | | |
| - Augmentations de capital | | 42 288 | 27 199 |
| - Dividendes versés | | (15 616) | (14 573) |
| - Nouveaux emprunts | 6.11 | 437 158 | 109 234 |
| - Remboursement des emprunts | 6.11 | (69 762) | (274 780) |
| - Intérêts financiers nets versés | 7.6 | (30 042) | - |
| - Primes payées sur les instruments financiers dérivés | | (3 683) | - |
| Flux de trésorerie provenant des opérations de financement (C) | | 360 343 | (152 920) |
| - Incidence changement méthode comptable (D) | | - | - |
| VARIATION DE TRESORERIE (A + B + C + D) | | (106 058) | 356 950 |
| Trésorerie nette à l'ouverture | 6.9 | 476 127 | 119 177 |
| Trésorerie nette à la clôture | 6.9 | 369 675 | 476 127 |

1.1.4 État de variation des capitaux propres consolidés

| En K€ | Capital social | Primes d'émission | Réserves consolidées | Total des capitaux propres part du Groupe | Participations ne donnant pas le contrôle | Total des capitaux propres |
|--|----------------|-------------------|----------------------|---|---|----------------------------|
| Capitaux Propres au 01/01/2021 | 748 812 | 572 934 | 4 731 207 | 6 052 953 | - | 6 052 952 |
| Résultat net de la période | - | - | 315 830 | 315 830 | - | 315 830 |
| Autres éléments du résultat global | - | - | 660 | 660 | - | 660 |
| Résultat net global de la période | - | - | 316 490 | 316 490 | - | 316 490 |
| Augmentation de capital | 50 318 | - | - | 50 318 | - | 50 318 |
| Versement de dividendes | - | - | (14 573) | (14 573) | - | (14 573) |
| Autres mouvements | - | - | 743 | 743 | - | 743 |
| Capitaux Propres au 31/12/2021 | 799 130 | 572 934 | 5 033 866 | 6 405 929 | - | 6 405 929 |
| Résultat net de la période | - | - | (120 282) | (120 282) | - | (120 282) |
| Autres éléments du résultat global | - | - | 572 | 572 | - | 572 |
| Résultat net global de la période | - | - | (119 710) | (119 710) | - | (119 710) |
| Augmentation de capital | 49 976 | - | - | 49 976 | - | 49 976 |
| Versement de dividendes | - | - | (15 983) | (15 983) | - | (15 983) |
| Autres mouvements | - | - | 114 | 114 | - | 114 |
| Capitaux Propres au 31/12/2022 | 849 106 | 572 934 | 4 898 286 | 6 320 326 | - | 6 320 326 |

L'augmentation de capital d'In'li est présentée en note 1.4.

1.2 NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

NOTE 1. FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE 2022

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

Présentation du bilan

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

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

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

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

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

Présentation du compte de résultat

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

- Excédent brut opérationnel (EBO)

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

- Résultat opérationnel

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

- Résultat opérationnel après quote-part des MEE

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

- Résultat financier

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

1.2. Financement

Deux financements pour un total de 238 160 K€ ont été mobilisés sur la ligne de crédit de 310 000 K€ ouvert auprès de la Banque Européenne d'Investissement (BEI). Le dernier remboursement interviendra le 23/12/2052.

Un emprunt hypothécaire d'un montant de 190 000 K€ et d'une durée de 6 ans a été souscrit auprès de HSBC.

1.3. Evolution de la gouvernance

Evolution de la gouvernance : le 1er janvier 2022, Benoist APPARU a été remplacé par Damien ROBERT en tant que Président du directoire. Par ailleurs, Antoine PINEL a conservé ses fonctions de Directeur Général, membre du directoire. Trois nouveaux membres ont rejoint le directoire d'In'li qui en compte désormais cinq. Il s'agit de Marie LEFEBVRE-SOUCÉ, Présidente d'In'li Property Management, Stéphanie CAULET, Directrice Générale Adjointe Clients et Patrimoine et Emmanuelle ROBIN-TEINTURIER, Directrice Générale Adjointe Ressources et Transformation Numérique.

1.4. Augmentation de capital

Pour permettre à in'li de poursuivre sa politique de développement du logement intermédiaire, Action Logement Immobilier a souscrit à l'augmentation de capital d'in'li d'un montant de 49 975 608 € par voie d'émission de 33 317 072 actions nouvelles de 1,50 € chacune.

Après cette opération, le capital est porté à 849 106 089 €.

1.5. Situation en Ukraine

L'année 2022 a été marquée par la guerre en Ukraine et une dégradation des perspectives économiques, notamment sur le second semestre, avec pour conséquences le développement d'un contexte inflationniste et un impact général sur les marchés. L'ensemble de ces éléments ont été pris en compte dans les jugements et estimations établis par la Direction pour l'élaboration des comptes clos au 31 décembre 2022. Ce contexte n'a pas eu d'impact significatif sur l'activité opérationnelle de la société et les comptes de l'exercice 2022.

NOTE 2. PRINCIPES GENERAUX DE CONSOLIDATION

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

2.1. Référentiel IFRS

En application du règlement européen n°1606/2002 du 19 juillet 2002, les états financiers consolidés publiés au titre de l'exercice au 31 décembre 2022 sont établis conformément aux normes comptables internationales édictées par l'IASB (International Accounting Standards Board) telles qu'adoptées dans l'Union européenne.

2.2. Nouvelles normes, amendements de normes et interprétations de normes en vigueur au sein de l'Union Européenne au 31 décembre 2022

Normes, amendements et interprétations applicables de manière obligatoire à compter du 1er janvier 2022

Les nouvelles normes et interprétations applicables à compter du 1er janvier 2022 n'ont pas d'incidence sur les comptes consolidés au 31 décembre 2022 de In'li. Ces normes sont les suivantes :

- Amendements à IAS 37 : coûts à prendre en compte pour la définition du contrat déficitaire ;
- Amendements à IFRS 3 : Référence au cadre conceptuel ;
- Amélioration annuelles des IFRS cycle 2018-2020 portant sur IFRS 9, IFRS 16 et IAS 41;
- Amendements à IAS 16 : immobilisations corporelles, produits générés avant l'utilisation prévue.

Ces normes n'ont pas eu d'incidence significative sur les états financiers du groupe. L'application de ces textes n'a pas d'incidence matérielle sur les états financiers consolidés du Groupe.

Les autres normes, amendements et interprétations adoptés mais d'application ultérieure ou en cours d'adoption par l'Union Européenne, n'ont pas fait l'objet d'une application anticipée compte tenu des impacts non matériels attendus dans les états financiers du Groupe. Ils concernent les textes suivants :

Autres textes en cours d'adoption par l'Union Européenne :

- Amendements à IAS 1 : classement courant/non courant des dettes et dettes soumises à covenants ;
- Amendements à IAS 1 et IFRS Practice Statement 2 : information sur les règles et méthodes comptables ;
- Amendements à IAS 8 : définition de changement de méthode ;
- IFRS 17 – contrats d'assurances ;
- Amendements IAS 12 : impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultant d'une même transaction.

2.3. Retraitements d'homogénéisation des comptes sociaux

Les règles et méthodes appliquées par les sociétés entrant dans le périmètre de consolidation font l'objet de retraitements pour les rendre homogènes avec celles du Groupe. Toutes les sociétés clôturent leurs comptes au 31 décembre 2022.

2.4. Opérations réciproques

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

2.5. Base d'évaluation – Jugements et utilisation d'estimations

Pour l'établissement des comptes consolidés, le Groupe utilise des estimations et formule des jugements, qui sont régulièrement mis à jour et sont fondés sur des informations historiques et sur d'autres facteurs, notamment des anticipations d'événements futurs jugés raisonnables au vu des circonstances. Les estimations risquant de façon importante d'entraîner un ajustement significatif de la valeur comptable des actifs et des passifs au cours de la période suivante sont analysées ci-après.

La juste valeur du patrimoine immobilier, qu'il soit détenu durablement ou destiné à la vente, est déterminée notamment en se basant sur l'évaluation du patrimoine effectuée par des experts indépendants selon des méthodes décrites en note 4.1.1.

La méthode retenue pour l'évaluation de la juste valeur des titres de participation des filiales non consolidés est explicitée en note 4.2.1.

L'évaluation des provisions et avantages au personnel sont conformes aux notes 4.8 et 4.10.

Les modalités de la détermination de la juste valeur selon IFRS 13 sont détaillées en note 4.1.2.

2.6. Information sectorielle

Le Groupe présente un seul secteur d'activité en raison de :

- L'activité majoritairement concentrée sur un secteur d'activité (la gestion immobilière d'un parc locatif à usage d'habitation détenu en propre ou sur sol d'autrui) ;
- La localisation de la totalité du patrimoine du Groupe en France et principalement en Ile-de-France.

Ce secteur d'activité est suivi par le management du groupe In'li et le principal décideur opérationnel est le Directoire.

NOTE 3. PERIMETRE DE CONSOLIDATION

3.1. Méthodes de consolidation

Les sociétés dont le Groupe détient directement ou indirectement le contrôle exclusif, de même que les sociétés dans lesquelles In'li exerce une influence notable ou un contrôle conjoint, entrent dans le périmètre de consolidation.

D'après la norme IFRS 10, un investisseur contrôle une entité faisant l'objet d'un investissement lorsqu'il est exposé ou qu'il a droit à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité faisant l'objet d'un investissement et qu'il a la capacité d'influer sur ces rendements du fait du pouvoir qu'il détient sur celle-ci.

La méthode de consolidation est déterminée en fonction du contrôle exercé :

- Contrôle : consolidation par intégration globale.
- Contrôle conjoint : c'est le partage contractuellement convenu du contrôle exercé sur une opération, qui n'existe que dans le cas où les décisions concernant les activités pertinentes requièrent le consentement unanime des parties partageant le contrôle. Le classement d'un partenariat en tant qu'activité conjointe ou coentreprise est fonction des droits et des obligations des parties à l'opération.
 - Une activité conjointe est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'opération ont des droits sur les actifs, et des obligations au titre des passifs, relatifs à celle-ci. Les activités conjointes entraînent la comptabilisation pour chaque coparticipant des actifs dans lesquels il a des droits, des passifs dans lesquels il a des obligations, des produits et charges relatifs aux intérêts dans l'activité conjointe.
 - Une coentreprise est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'opération ont des droits sur l'actif net de celle-ci. Les coentreprises sont comptabilisées par

mise en équivalence.

- Influence notable : comptabilisation par mise en équivalence. L'influence notable est le pouvoir de participer aux décisions relatives aux politiques financières et opérationnelles de l'entité émettrice, sans toutefois exercer un contrôle ou un contrôle conjoint sur ces politiques. Elle est présumée si le Groupe détient directement ou indirectement un pourcentage égal ou supérieur à 20% des droits de vote dans une entité sauf s'il peut être démontré clairement que le Groupe n'exerce pas d'influence notable.

3.2. Périmètre

Au 31 décembre 2022, le périmètre de consolidation comprend les sociétés dont la liste est présentée ci-après :

| Sociétés | SIREN | 31/12/2022 | | 31/12/2021 | |
|----------------------|-------------|--------------|--------------------------|--------------|--------------------------|
| | | % d'intérêts | Méthode de consolidation | % d'intérêts | Méthode de consolidation |
| IN'LI | 602 052 359 | 100% | Mère | 100% | Mère |
| IN'LI Participations | 884 854 175 | 100% | IG | 100% | IG |
| APEC résidences | 333 542 892 | 25% | MEE | 25% | MEE |
| APEC développement | 892 072 687 | 25% | MEE | 25% | MEE |
| Cronos | 882 922 404 | 25% | MEE | 25% | MEE |

IG : Intégration globale

MEE : Mise en équivalence

3.3. Regroupements d'entreprises

Les règles de comptabilisation des regroupements d'entreprises respectent les dispositions prévues par la norme IFRS 3 révisée.

Pour déterminer si une transaction est un regroupement d'entreprises placé sous IFRS 3, le Groupe détermine si un ensemble intégré d'activités est acquis en plus de l'immobilier. Les critères retenus peuvent être par exemple le nombre d'actifs immobiliers détenus, l'étendue des processus acquis ou l'autonomie de la cible. Dans ce cas, le coût d'acquisition correspond à la juste valeur à la date d'échange des actifs et passifs apportés et des instruments de capitaux propres émis en échange de l'entité acquise. L'écart d'acquisition est comptabilisé comme un actif pour l'excédent du coût d'acquisition sur la part d'intérêt de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs et passifs acquis nets des impôts différés comptabilisés s'il y a lieu, tandis qu'un écart d'acquisition négatif est porté en compte de résultat. Les coûts directement attribuables à l'acquisition sont comptabilisés en charge.

La norme IFRS 3 révisée prévoit un délai de 12 mois à partir de la date d'acquisition quant à la comptabilisation définitive de l'acquisition : les corrections des évaluations effectuées doivent être liées à des faits et circonstances existant à la date d'acquisition. Ainsi, au-delà de ce délai de 12 mois, tout complément de prix est à comptabiliser en résultat de l'exercice sauf si sa contrepartie est un instrument de capitaux propres.

En cas d'acquisition par étapes, la participation antérieurement détenue fait l'objet d'une réévaluation à la juste valeur si et quand il y a prise de contrôle. L'écart entre la juste valeur et la valeur nette comptable de cette participation est enregistré directement en résultat de l'exercice.

Toute variation de pourcentage d'intérêt impliquant la perte de contrôle d'une entité conduit à constater un résultat de cession, et à réévaluer à la juste valeur la quote-part conservée en contrepartie du résultat.

Les opérations n'affectant pas le contrôle (acquisition complémentaire ou cession) ne se traduiront que par une nouvelle répartition des capitaux propres entre la part du Groupe et la part hors Groupe sans impact résultat et/ou modification de l'écart d'acquisition.

NOTE 4. METHODES COMPTABLES

4.1. Patrimoine immobilier

4.1.1. Immeubles de placement (IAS 40)

Les immeubles détenus durablement et destinés à être mis en location dans le cadre de contrats de location simple, et/ou détenus pour valoriser le capital, sont considérés comme des immeubles de placement. Lors de leur acquisition, les immeubles de placement sont inscrits au bilan pour leur valeur d'acquisition frais et droits inclus. In'li a opté pour la valorisation de ses immeubles de placement à la juste valeur telle que définie par la norme IFRS 13 (cf. Note 4.1.2). La société a choisi, par convention, de retenir dans les comptes consolidés la valeur bloc des immeubles comme juste valeur des immeubles de placement. Cette valeur bloc s'entend hors droits de mutation et est déterminée par des experts indépendants (au 31 décembre 2022 et 31 décembre 2021 : BPCE Expertises Immobilières) qui valorisent le patrimoine du Groupe dans une perspective de détention durable au 31 décembre de chaque exercice et qui prennent en compte les travaux immobilisés. Les expertises sont réalisées conformément aux règles de la profession d'expert immobilier en utilisant les méthodes d'évaluation de la juste valeur de chacun des actifs, conformément aux prescriptions de la charte de l'expertise en évaluation immobilière. In'li valorise l'ensemble de ses actifs à partir d'une expertise indépendante. La variation de la juste valeur des immeubles de placement est inscrite au compte de résultat. Ces immeubles ne font par conséquent l'objet ni d'amortissements ni de dépréciations. Le compte de résultat enregistre sur l'exercice la variation de la juste valeur de chaque immeuble déterminé de la façon suivante :

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

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

Méthodologie d'évaluation

Chaque actif immobilier est évalué séparément par un expert indépendant. Les méthodes d'évaluation retenues par l'expert sont décrites ci-dessous. Dans le cadre de sa mission, l'expert immobilier évalue les immeubles hors droits, hors taxes et hors frais. Il respecte en cela la position de l'Affrexim et retient les taux suivants :

- 1,8 % de frais d'actes pour les immeubles en TVA ;
- de 6,9 % à 7,5 % de frais et droits d'enregistrement pour les autres immeubles.

L'actif est évalué à sa juste valeur de marché qui correspond au prix auquel sa vente pourrait être effectuée entre des parties bien informées consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normales, sans prendre en compte les considérations de financement à la date de l'évaluation. La valeur retenue dans les comptes consolidés est la valeur hors droits.

Immobilier résidentiel

La juste valeur bloc de chaque actif est déterminée à partir des résultats des trois méthodes suivantes : comparaison directe et capitalisation des revenus, actualisation des flux futurs. La moyenne arithmétique simple des trois méthodes est retenue. Dans le cas où le résultat de des méthodes est sensiblement différent, l'expert a la possibilité de déterminer la valeur la plus pertinente.

- Méthode par comparaison directe : cette méthode consiste à comparer le bien faisant l'objet de l'expertise à des transactions effectuées sur des biens équivalents en nature et en localisation, à des dates proches de la date d'expertise
- Méthode par capitalisation du revenu : cette méthode consiste à retenir un revenu constaté ou potentiel puis à le capitaliser sur la base d'un taux de rendement attendu par un investisseur pour un même type d'actif. L'assiette de revenus est généralement constituée, soit par le loyer annuel brut, soit par la valeur locative de marché. Pour les locaux occupés l'expert procède à une analyse bail par bail des conditions juridiques, financières et du marché de location. Pour les locaux vacants, la valeur locative de marché est

prise en référence en tenant compte des délais de relocation, d'éventuels travaux de rénovation et d'autres frais divers.

- Méthode par actualisation des flux futurs (*discounted cash flow*) : la valeur du bien est égale à la somme actualisée des flux financiers attendus par l'investisseur, y compris la revente supposée au terme d'une durée de détention de dix ans. Le prix de revente en fin de période est déterminé sur la base du cash-flow net de l'année 11 capitalisé à un taux de rendement. Le taux d'actualisation est déterminé sur la base du taux d'intérêt sans risque (type Obligation Assimilable du Trésor 10 ans) majoré d'une prime de risque associée à l'immeuble et définie par comparaison avec des taux d'actualisation pratiqués sur les flux générés par des actifs de même nature.

4.1.2. Détermination de la juste valeur (IFRS 13)

Le Groupe applique la norme IFRS 13, laquelle définit la juste valeur comme le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation. La norme établit une hiérarchie des justes valeurs à trois niveaux pour les données utilisées dans le cadre des évaluations :

- niveau 1 : cours (non ajusté) sur un marché actif pour des actifs/passifs identiques et disponibles à la date d'évaluation ;
- niveau 2 : modèle de valorisation utilisant des données d'entrée observables directement ou indirectement sur un marché actif ;
- niveau 3 : modèle de valorisation utilisant des données d'entrée non observables sur un marché actif.

Le niveau hiérarchique de la juste valeur est ainsi déterminé par référence aux niveaux des données d'entrée dans la technique de valorisation. En cas d'utilisation d'une technique d'évaluation basée sur des données de différents niveaux, le niveau de la juste valeur est alors contraint par le niveau le plus bas.

Immeubles de placement

L'évaluation de la juste valeur doit tenir compte de l'utilisation optimale de l'actif (*highest and best use*). L'évaluation à la juste valeur des immeubles de placement implique le recours à différentes méthodes de valorisation utilisant des paramètres non observables ou observables mais ayant fait l'objet de certains ajustements. De ce fait, le patrimoine du Groupe est réputé relever, dans son ensemble, du niveau 3 au regard de la hiérarchie des justes valeurs édictées par la norme IFRS 13, nonobstant la prise en compte de certaines données observables de niveau 2.

4.1.3. Immobilisations corporelles (IAS 16)

Les immobilisations corporelles sont principalement constituées des droits d'utilisation du siège et de baux à construction, d'installations techniques, d'aménagement et de mobiliers de bureau amortis selon le mode linéaire sur une durée de 5 à 40 ans. Ils sont valorisés au coût historique minoré du montant des amortissements.

4.1.4. Actifs destinés à la vente (IFRS 5)

La norme IFRS 5 « Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées » précise qu'un actif non courant doit être classé comme détenu en vue de la vente et pour autant que ce soit une ligne majeure d'activité, si sa valeur comptable est recouverte principalement par le biais d'une transaction de vente plutôt que par l'utilisation continue. Dans ce cas, la vente doit être hautement probable. La vente d'un actif est ainsi hautement probable dès lors que les trois conditions suivantes sont réunies :

- un plan de vente de l'actif a été engagé par un niveau de direction approprié ;
- l'actif est activement commercialisé à un prix raisonnable par rapport à sa juste valeur actuelle ;
- il est probable que la vente soit conclue dans un délai d'un an sauf circonstances particulières.

Lorsque la cession porte sur un actif ou un groupe d'actifs uniquement, ces actifs en vente sont présentés séparément au bilan, dans le poste « Actifs détenus en vue de la vente », et évalués au montant le plus bas entre

leur valeur comptable et leur juste valeur, déterminée à partir de la promesse de vente ou de l'offre d'achat, sous déduction des frais et commissions nécessaires à leur cession et, le cas échéant, des créances résiduelles nées de la linéarisation des avantages commerciaux selon IFRS 16.

Si l'actif comporte des passifs, ceux-ci sont présentés distinctement en « passifs détenus en vue de la vente ».

4.1.5. Immobilisations incorporelles (IAS 38)

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

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

4.2. Titres de participations

4.2.1. Participations non consolidées

Sous IFRS 9, le principe de l'évaluation à la juste valeur est renforcé. Une option doit être choisie pour la comptabilisation de la variation de juste valeur de l'actif :

- juste valeur par résultat (« JVR ») ; ou
- juste valeur par OCI (« JV OCI ») non recyclables (les gains et pertes potentiels pendant la durée de détention de l'actif ou avérés lors de la cession ne sont jamais reconnus en résultat).

Sur cette base, le groupe a réalisé une classification de son portefeuille de titres. Les détentions sont évaluées à la juste valeur par OCI à l'exception de celles portant sur des sociétés ayant une activité atypique au regard des activités principales du Groupe et/ou pour lesquelles la durée de l'investissement est limitée dans le temps. Les principes retenus pour l'évaluation de la juste valeur sont les suivants :

- pour les sociétés ESH, la juste valeur est égale, au maximum, au montant d'acquisition de ces actions, majoré pour chaque année ayant précédé la cession d'un intérêt calculé sur le livret A plus 1,5 point et diminué des dividendes versés pendant la même période (art. 423-4 du code de la construction et de l'habitation (CCH)) ;
- pour les sociétés opérant pour tout ou partie sur le secteur non réglementé, la valorisation se fait au cas par cas, sur la base de la valeur économique réelle des sociétés, à défaut sur la base de quote-part de situation nette.

La variation de juste valeur est présentée sur une ligne spécifique au compte de résultat ainsi que dans le tableau de variation des capitaux propres.

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

| Participations | Capital | Capitaux Propres hors capital | %de détention | Valeur brute des titres | Dépréciation | Valeur nette des titres | Choix de méthode de réévaluation |
|----------------------------------|---------|-------------------------------|---------------|-------------------------|--------------|-------------------------|----------------------------------|
| SAS in'li Property Management | 225 | 334 | 100% | 25 | 0 | 25 | JVOCI |
| SA resid'access (ex SAMCEH) | 3 801 | -7 | 100% | 3 801 | | 3 801 | JVOCI |
| SAS TERRAE OPTIMAE 1 | 16 516 | 356 | 38% | 6 275 | 0 | 6 275 | JVOCI |
| SCCV PARIS REILLE | 5 | 0 | 35% | 2 | 0 | 2 | JVOCI |
| SA in'li Aura | 170 027 | 227 826 | 10% | 48 759 | 0 | 48 759 | JVOCI |
| SA in'li Grand Est | 27 814 | 45 469 | 34% | 34 402 | 0 | 34 402 | JVOCI |
| SA d'HLM ERIGERE | 119 609 | 339 760 | 1% | 4 673 | 0 | 4 673 | JVOCI |
| SA d'HLM IMMOBILIERE RHONE-ALPES | 62 461 | 507 628 | 0% | 0 | 0 | 0 | JVOCI |
| SA d'HLM 3F GRAND EST | 151 469 | 79 598 | 0% | 0 | 0 | 0 | JVOCI |
| SEMCODA | 81 040 | 580 078 | 0% | 0 | 0 | 0 | JVOCI |
| SEMARELP | 19 823 | 26 586 | 0% | 15 | 0 | 15 | JVOCI |
| SAEM VILLE DE ROMBAS | 239 | 1 867 | 0% | 10 | 0 | 10 | JVOCI |
| SCI SAINT-CHARLES | 260 | 111 | 0% | 0 | 0 | 0 | JVOCI |
| SCI Montreuil Chavaux | 1 | (30) | 0% | 0 | 0 | 0 | JVOCI |
| SCI Foncière RésiCOFFIM | | | 0% | 14 | 0 | 14 | JVOCI |
| SCIC Plateau Urbain | | | 0% | 50 | 0 | 50 | JVOCI |
| SCI pleine propriété | | | 0% | 230 | 0 | 230 | JVR |
| SCI en indivision | | | 0% | 93 | 0 | 93 | JVR |

Les sociétés non incluses dans la consolidation sont soit des entités sans activité et/ou en cours de liquidation, soit des entités dont l'intégration, individuellement ou collectivement, n'aurait pas d'impact significatif sur les principaux agrégats du Groupe.

4.2.2. Autres actifs financiers

Les prêts, créances et autres instruments financiers sont comptabilisés selon la méthode du coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif. Lorsqu'il existe un risque de non-recouvrement ou un risque de défaut, celui-ci est comptabilisé en résultat.

Des dépréciations sont constituées sur les autres actifs financiers selon le nouveau modèle de dépréciation pour risque de crédit fondé sur les pertes attendues prescrit par IFRS 9. Cette dépréciation est comptabilisée au compte de résultat en moins-value latente.

4.3. Stocks (IAS 2), contrats de construction et de VEFA (IFRS 15)

Les immeubles relatifs à des opérations de promotion immobilière, ou acquis sous le régime fiscal de marchand de biens, dans la perspective d'une revente rapide, sont inscrits en stocks pour leur coût d'acquisition. Un test de dépréciation est réalisé dès l'apparition d'indices de perte de valeur. S'il existe un tel indice de perte de valeur et lorsque l'estimation du montant recouvrable est inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est comptabilisée sur la base de la différence entre ces deux montants.

Les coûts des contrats de construction et de VEFA sont les coûts de revient directement affectables au contrat (dont le coût du terrain).

Les honoraires de commercialisation sont enregistrés en charges. Lorsqu'il est probable que le total des coûts du contrat sera supérieur au total des produits, le Groupe comptabilise une perte à terminaison en charges de période. Les paiements partiels reçus sur ces contrats, avant que les travaux correspondants n'aient été exécutés, sont comptabilisés en avances et acomptes reçus au passif.

4.4. Créances clients et comptes rattachés

Les créances sont comptabilisées pour le montant initial de la facture, déduction faite des dépréciations évaluées sur la base du risque de non-recouvrement. Le coût du risque de non-recouvrement est comptabilisé en charges sur immeubles. Ces créances sont évaluées au coût amorti. Les pertes de valeur sont évaluées selon la méthode simplifiée optionnelle de la norme IFRS 9. Les pertes de crédit attendues sont calculées sur leur durée de vie, basée sur les données historiques de pertes du Groupe. Les créances locataires quittancées sont dépréciées de manière systématique en fonction de l'ancienneté des créances et de la situation des locataires (locataires présents/partis et

locataires ordinaires/en contentieux). Il est appliqué un taux de dépréciation au montant hors taxe de la créance diminuée du dépôt de garantie :

- locataire parti : 78,80% en 2022 et 75% en 2021;
- locataire dans les lieux : 32,39% en 2022 et 31,73% en 2021.

Les dépréciations ainsi déterminées sont ajustées afin de tenir compte des situations particulières.

4.5. Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie comprend les liquidités en compte courant bancaire et les dépôts à vue. Les équivalents de trésorerie sont des placements à court terme, très liquides et facilement convertibles en un montant connu de trésorerie et soumis à un risque négligeable de changement de valeur. Ils sont détenus dans le but de faire face aux engagements de trésorerie à court terme.

Les disponibilités et les OPCVM de trésorerie figurent au bilan pour leur juste valeur dont la variation est comptabilisée en résultat.

4.6. Contrats de location (IFRS 16)

Le Groupe applique la norme IFRS 16 suivant la méthode rétrospective modifiée. Les contrats de location entrent dans le champ d'application de la norme portent principalement sur des baux à construction et sur la prise à bail du siège social et des directions. Les contrats d'une durée inférieure à 12 mois ou de faible valeur unitaire ne sont pas visés par la norme. À ce titre, le Groupe comptabilise dans son bilan :

- au passif, au sein de la « part courante et non courante des emprunts liés à des contrats de location », une dette financière relative aux obligations locatives à hauteur des loyers restants à courir, actualisés à un taux égal au coût de la dette qu'aurait eu à supporter le Groupe sur une durée équivalente à celle des contrats ;
- à l'actif, au sein des « autres actifs corporels », des droits d'utilisation amortis linéairement depuis la mise en place des contrats.

Dans le compte de résultat, aux loyers et redevances payés sont substitués :

- les dotations aux amortissements des droits d'utilisation, enregistrés en autres charges des activités opérationnelles avec une durée d'amortissement, sont calculées en fonction de la durée du contrat de location ;
- une charge financière, égale à la part d'intérêts payés dans les loyers versés en sus de la part de capital remboursé et venant en augmentation des charges financières.

Le droit d'utilisation comprend le montant de l'évaluation initiale du passif locative, les avantages incitatifs à la location, les coûts directs engagés et les éventuels frais de remise en état.

Le droit d'utilisation étant un actif, il convient d'appliquer IAS 36 "dépréciation des actifs" pour déterminer une éventuelle perte de valeur.

4.7. Instruments financiers (IAS 32, IAS 39 et IFRS 9)

Instruments dérivés de couverture

La couverture du risque de taux du Groupe s'inscrit dans une stratégie de macro-couverture. Elle est assurée par un portefeuille de dérivés non affectés de manière spécifique et qui ne répondent donc pas aux critères d'éligibilité de la comptabilité de couverture.

Le Groupe a décidé de ne pas mettre en œuvre la comptabilité de couverture proposée par l'IFRS 9, et d'appliquer les dispositions de l'IAS 39. En conséquence, les instruments dérivés sont enregistrés au bilan à leur juste valeur par résultat.

Les intérêts payés ou reçus au titre des instruments dérivés sont comptabilisés au sein des « frais financiers nets », alors que les variations de valeurs et éventuels effets des cessions ou résiliations de contrats impactent le poste « variation de valeur des instruments financiers ».

La détermination de la juste valeur est réalisée en conformité avec la norme IFRS 13 (cf. Note 6.5) par un cabinet financier externe.

L'évaluation des instruments dérivés de couverture à la juste valeur repose sur des données de marché observables et relève du niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs établie par l'IFRS 13 (les niveaux de juste valeur sont détaillés en Note 6.14.1).

Autres actifs et passifs financiers

Les actifs financiers sont comptabilisés au coût amorti, à la juste valeur par autres éléments du résultat global ou à la juste valeur par résultat. Les instruments de dettes (instruments dont les flux de trésorerie sont définis contractuellement) sont classés entre les trois catégories en fonction de leur modèle de gestion d'une part et de l'analyse des caractéristiques contractuelles d'autre part. Les instruments de capitaux propres sont comptabilisés par défaut à la juste valeur par résultat, sauf option irrévocable pour un classement à la juste valeur par autres éléments du résultat global (sous réserve que ces instruments ne soient pas détenus à des fins de transaction).

Les passifs financiers sont constitués essentiellement d'un emprunt obligataire, d'emprunts bancaires, de lignes de crédit et de dépôts de garantie. Les lignes de crédit à moyen et long terme sont utilisables par tirages de durée variable. Les tirages successifs sont constatés dans les états financiers pour leur montant nominal, la capacité d'emprunt résiduelle constituant un engagement hors bilan reçu.

Les obligations long terme sont présentées au coût amorti (net du coût de transaction) selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Les dépôts de garantie sont considérés comme des passifs à long terme, compte tenu de la durée des baux d'habitation. Ils ne font l'objet d'aucune actualisation.

Dépréciation des actifs financiers

Le modèle de dépréciation exige de comptabiliser les pertes de crédit attendues (Expected Credit Losses ou « ECL ») sur les crédits et les instruments de dette évalués au coût amorti ou à la juste valeur autres éléments du résultat global, sur les engagements de prêts et sur les contrats de garantie financière qui ne sont pas comptabilisés à la juste valeur.

4.8. Provisions et passifs non financiers à long terme

Conformément à la norme IAS 37 « Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels », une provision est comptabilisée lorsque le Groupe a une obligation actuelle, légale ou implicite, à l'égard d'un tiers, résultant d'événements passés, et qu'il est probable ou certain que cette obligation provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci. Les provisions sont revues à chaque date de clôture afin de les ajuster sur la base des appréciations actuelles.

4.9. Dépréciation des actifs (IAS 36)

Un test de dépréciation est réalisé dès qu'il y a un indice de perte de valeur et au moins une fois par an pour les immobilisations incorporelles à durée d'utilité indéterminée et les droits d'utilisation reconnus sous IFRS 16. Le test de dépréciation consiste à comparer la valeur comptable à la valeur recouvrable. La valeur recouvrable d'un actif est la valeur la plus élevée entre sa juste valeur diminuée des coûts de vente et sa valeur d'utilité. Si la juste valeur de l'actif est inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est comptabilisée.

4.10. Engagements sociaux

La norme IAS 19 Révisée impose la prise en compte de tous les engagements de l'entreprise vis-à-vis de son personnel (présents et futurs, formalisés ou implicites, sous forme de rémunérations ou d'avantages). Les coûts des avantages du personnel doivent être comptabilisés sur la période d'acquisition des droits.

Avantages à court terme

Les avantages à court terme (salaires, congés payés, contributions sociales, intéressement...) qui sont dus dans les douze mois suivant la fin de l'exercice au cours duquel les membres du personnel ont rendu les services correspondants, font l'objet d'une comptabilisation en « Charges à payer » figurant au passif du bilan sous la rubrique « Dettes fiscales et sociales ».

Avantages postérieurs à l'emploi

Les régimes de retraite peuvent être des régimes à cotisations définies ou à prestations définies.

Les régimes à cotisations définies sont ceux pour lesquels l'obligation de l'employeur se limite uniquement au versement d'une cotisation, et ne comportent aucun engagement du Groupe sur le niveau des prestations fournies. Les cotisations versées constituent des charges de l'exercice.

Les régimes à prestations définies désignent les régimes pour lesquels l'employeur est engagé formellement ou implicitement sur un montant ou un niveau de prestations et supporte donc le risque à moyen ou long terme. Une provision est enregistrée au passif pour couvrir l'intégralité de ces engagements de retraite. Elle est évaluée régulièrement par des actuaires indépendants selon la méthode des unités de crédit projetées, qui tient compte d'hypothèses démographiques, des départs anticipés, des augmentations de salaires et de taux d'actualisation et d'inflation.

Les indemnités de fin de carrière constituant des prestations définies font l'objet de constitution d'une provision résultant du calcul de la valeur actuelle nette des prestations futures. Conformément à IAS 19 Révisée, les pertes et profits actuariels sont comptabilisés en « Autres éléments du résultat global ».

Avantages à long terme

Ce sont les avantages versés aux salariés dans un délai supérieur à douze mois après la clôture de l'exercice pendant lequel ces derniers ont rendu les services correspondants. La méthode d'évaluation est identique à celle utilisée pour les avantages postérieurs à l'emploi. La provision pour médailles du travail constitue un avantage à long terme.

4.11. Impôts

La norme IAS 12 distingue les impôts exigibles des impôts différés. L'impôt exigible est le montant de l'impôt sur le résultat au titre du bénéfice imposable. Les passifs d'impôt différé sont des impôts sur le résultat, payable au cours de périodes futures au titre des différences temporelles imposables.

Les actifs et passifs d'impôt différé sont évalués au taux d'impôt attendu sur la période au cours de laquelle l'actif sera réalisé ou le passif réglé, sur la base des taux d'impôt qui ont été adoptés à la date de clôture.

4.11.1. Régime de droit commun

La charge d'impôt exigible est déterminée sur la base des règles et taux en vigueur s'appliquant aux sociétés du Groupe.

4.11.2. Actifs et passifs d'impôts différés

Les impôts différés résultent des différences temporaires entre les valeurs fiscales et comptables des actifs et passifs. Un actif d'impôt différé est constaté en cas de pertes fiscales reportables dans l'hypothèse où leur réalisation future est probable.

4.12. Revenus et créances

- Revenus locatifs bruts

Les revenus locatifs issus de contrats de location simple regroupent principalement les loyers des logements et accessoirement des commerces. Concernant les commerces, les revenus sont enregistrés de manière linéaire sur les durées fermes des baux. Le cas échéant, les dispositions particulières et avantages définis dans les contrats de bail (franchises, paliers, droits d'entrée, etc.) sont étalés sur la durée ferme du bail, sans tenir compte de l'indexation. La période de référence retenue est la première période ferme du bail.

- Activité promotion (contrats de construction et VEFA)

Les produits de l'activité de promotion sont reconnus à l'avancement. Le produit comptabilisé au cours de l'exercice correspond au produit prévisionnel final estimé de l'opération enregistré au prorata de l'avancement des travaux cumulé à la fin de l'exercice (y compris le coût des terrains conformément à IFRS 15) diminué du produit comptabilisé au cours des exercices précédents pour les opérations déjà en phase de construction au début de l'exercice. La reconnaissance du produit à l'avancement porte uniquement sur les lots vendus et débute à compter de la signature de l'acte notarié.

4.13. Subventions

Les subventions et aides publiques reçues dans le cadre des activités du Groupe sont comptabilisées pour les subventions d'investissements en résultat, l'année de leur notification.

NOTE 5. EXPOSITION AUX RISQUES

5.1. Risque de taux

La politique de couverture est centralisée et mise en œuvre pour l'ensemble de la société au sein d'un même département, le département Financements.

Au 31 décembre 2022, la dette d'In'li possédait une durée de 8 ans et 10 mois.

In'li n'a pas d'échéances significatives au cours des 5 prochaines années, dans la mesure où 64% de l'encours de dette est amortissable.

La prochaine échéance significative sera en 2028 avec le remboursement de 190 M€ du prêt HSBC signé cette année.

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

- 62% de la dette est positionnée sur taux fixe (dont encours couvert par des swaps fixants).
- 23% 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.
- 15% de la dette est indexée sur taux variable monétaire (Euribor, Eonia), dont 13% couverts par des caps (option de taux plafond) et des collars (stratégie de corridor de taux).

Par conséquent, uniquement 2% de la dette d'in'li est à taux variable et exposée directement à une hausse des taux d'intérêts de marché.

5.2. Risque de contrepartie

Dans le cadre de la gestion du risque de contrepartie, In'li porte une attention particulière à la qualité des établissements bancaires auprès desquels les dépôts et les placements sont réalisés. In'li privilégie les banques bénéficiant de notations financières de premier rang attribuées par les agences de notation.

In'li s'efforce également d'élargir le panel d'établissements bancaires partenaires pour minimiser et diversifier le risque de contrepartie.

5.3. Risque de liquidité

La gestion du risque de liquidité s'appuie sur les 4 piliers suivants :

- Pilotage de la durée des financements et de l'échéancier de dette de la société ;
- Permanence de crédits disponibles ;
- Diversification de sources de financements ;
- Gestion de la trésorerie et des placements, étant précisé que la société privilégie pour les placements des instruments liquides et sécurisés (à capital garanti).

Par ailleurs, la majorité de la dette d'In'li est constituée d'emprunts amortissables, sans échéances significatives au cours des 5 prochaines années.

5.4. Risque de fraude ou de corruption

Un dispositif de prévention de la fraude et de la corruption est intégré au dispositif de contrôle interne d'In'li. Ce dispositif repose sur trois piliers :

- Une cartographie des risques qui a été mise en œuvre pour la première fois en 2018 par la Direction de l'Audit interne et de la gestion des risques ;
- Une sensibilisation e-learning des collaborateurs à travers un parcours conformité et la rédaction d'un code de conduite ;
- La constitution d'un référentiel de contrôle interne amorcée en 2020 qui permettra de mieux appréhender les risques et d'élaborer des plans de contrôle adaptés à chacun des processus opérationnels.

5.5. Risques opérationnels

Les risques opérationnels majeurs auxquels est exposé In'li portent sur les métiers suivants :

Développement

- La capacité d'In'li à maintenir un niveau de fonds propres suffisant.

Dans le cadre de la mise en œuvre de son plan stratégique, In'li diversifie ses modes de financement (emprunts obligataires, emprunts BEI, ...), génère des fonds propres à travers des cessions de patrimoines en blocs ou à l'unité, met en œuvre des partenariats avec des investisseurs institutionnels à travers la constitution de foncières de développement et bénéficie d'apports en fonds propres de son actionnaire de référence Action Logement Immobilier.

- La tenue des délais de réalisation et la maîtrise du coût des opérations.

Afin d'éviter les retards dans les livraisons et les dérives financières, des reportings réguliers sont réalisés permettant d'effectuer un suivi des opérations de construction et de l'avancement des contrats de VEFA.

Patrimoine

- L'augmentation des investissements en matière de transition énergétique.

Afin d'atteindre ses objectifs en matière d'amélioration de la performance énergétique de son patrimoine, In'li prévoit que ses groupes immobiliers affichant des performances énergétiques classées en F et G soient tous réhabilités au plus tard en 2025.

Ces investissements permettront de réduire les charges locatives et de bénéficier et générer des certificats d'économie d'énergie qui seront cédés sur le marché.

- La réalisation des objectifs en matière de vente en bloc et de ventes en lots.

Pour permettre de faciliter la réalisation de ses objectifs en matière de cession de patrimoine, In'li met en place des data-room pour rassembler toute la documentation technique, locative et juridique relative aux groupes immobiliers concernés par des ventes. Par ailleurs, les campagnes de cessions de patrimoine à l'unité seront mises en œuvre en recourant à des ensembliers.

Gestion locative

- La vacance des logements peut générer un manque à gagner en termes de chiffre d'affaires.

Un suivi régulier de la vacance est mis en œuvre à travers des revues de gestion régulières et des arbitrages sur des loyers pratiqués peuvent également être effectués si nécessaires dans le cadre des comités loyers qui se tiennent régulièrement.

NOTE 6. NOTES SUR L'ETAT CONSOLIDE DE LA SITUATION FINANCIERE

6.1. Immeubles de placement

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

Les missions d'expertises immobilières ont été confiées à BCPE expertise Immobilières, (anciennement Crédit Foncier Expertise).

Dans ce cadre, l'expert recherche la valeur vénale (market value) de chaque actif à une date donnée. La valeur vénale est le prix le plus probable qui peut être obtenu à la date d'évaluation sur le marché, dans des conditions raisonnables.

Le patrimoine a été évalué à la date du 31/12/2022 en fonction de 3 hypothèses. Selon les hypothèses, la valorisation hors droits est :

| hypothèses | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|---|------------|------------|
| hypothèse 1= "Vente en bloc", en poursuite d'usage compte tenu de l'état d'occupation | 7 879 M€ | 7 927 M€ |
| hypothèse 2= "Vente par lot", en poursuite d'usage compte tenu de l'état d'occupation | 9 106 M€ | 8 859 M€ |
| hypothèse 3= "Vente par bloc", supposé loué à la valeur locative de marché | 10 972 M€ | 10 216 M€ |

Les immeubles de placement sont comptabilisés sur la base des JV issues de l'hypothèse 1.

6.1.1. Immeubles de placement évalués à la juste valeur

| En K€ | IP à la JV | Immeubles destinés à la vente | Total IP à la JV |
|---|------------------|-------------------------------|------------------|
| 01/01/2021 | 7 299 182 | 1 249 477 | 8 548 659 |
| Acquisitions et dépenses capitalisées | 8 217 | - | 8 217 |
| Cessions et sorties de périmètre | (16 585) | (1 249 477) | (1 266 062) |
| Reclassements et transferts de catégories | 231 275 | 65 000 | 296 275 |
| Variations de juste valeur | 303 366 | - | 303 366 |
| 31/12/2021 | 7 825 455 | 65 000 | 7 890 455 |
| Acquisitions et dépenses capitalisées | 2 270 | - | 2 270 |
| Cessions et sorties de périmètre | (9 394) | (65 000) | (74 394) |
| Reclassements et transferts de catégories | 305 501 | 64 457 | 369 958 |
| Variations de juste valeur | (314 887) | - | (314 887) |
| 31/12/2022 | 7 808 945 | 64 457 | 7 873 402 |

A) Détail des cessions

Au cours de l'exercice 2022, les cessions d'immobilisations concernent 423 logements principalement :

- 224 logements situés à PARIS rue de Boucry, vendus en bloc à la RIVP pour un montant de 65 000 K€.
- 34 logements en diffus pour un montant de 10 012 K€.
- Une opération en VEFA de 30 logements au Blanc Mesnil apportés à resid'access pour un montant de 3 794 K€.
- 3 opérations en VEFA cédées à APEC Développement représentant 135 logements pour un montant de 33 775 K€.

Ces cessions ont dégagé une plus-value avant impôt de 691 K€.

B) Détail des promesses de vente Villetaneuse et Maison Alfort

Conformément à la norme IFRS 5, les immeubles Villetaneuse et Maison Alfort, ainsi que les passifs qui leur sont rattachés sont présentés sur des lignes distinctes dans l'État de la situation financière consolidée : « Actifs détenus en vue de la vente » et « Passifs détenus en vue de la vente ».

Les impacts de cette présentation sont les suivants :

| En K€ | 31/12/2022 |
|---|-----------------|
| ACTIFS NON COURANTS | (64 457) |
| Immeubles de placement | (64 457) |
| <i>Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i> | <i>(64 457)</i> |
| ACTIFS COURANTS | 64 457 |
| Actifs détenus vue de la vente | 64 457 |
| TOTAL ACTIFS | - |
| PASSIFS NON COURANTS | (14 690) |
| Emprunts et dettes financières | (130) |
| Impôts différés passifs | (14 560) |
| PASSIFS COURANTS | 14 690 |
| Passifs détenus en vue de la vente | 14 690 |
| TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS | - |

C) Variations de juste valeur

Voir Note 7.5 « Variation de valeur des immeubles de placement ».

Hypothèses de valorisation et sensibilités

Compte tenu du peu de données publiques disponibles, de la complexité des évaluations d'actifs immobiliers et du fait que l'expert immobilier utilise pour ses évaluations les états locatifs confidentiels du Groupe, In'li a considéré la classification en niveau 3 de ses actifs comme la mieux adaptée. De plus, des données non observables publiquement comme les hypothèses de taux de croissance de loyers ou les taux de capitalisation sont utilisées par les experts pour déterminer les justes valeurs des actifs d'In'li.

Au 31 décembre 2022, 100% de la valeur du patrimoine en exploitation du Groupe a fait l'objet d'une expertise externe.

6.1.2. Immeubles de placement évalués au coût

| En K€ | Valeurs brutes | Dépréciations | Total IP au coût | Immeubles destinés à la vente | Total IP au coût |
|---|------------------|---------------|------------------|-------------------------------|------------------|
| 01/01/2021 | 719 822 | - | 719 822 | - | 719 822 |
| Acquisitions et dépenses capitalisées | 546 789 | - | 546 789 | - | 546 789 |
| Cessions et sorties de périmètre | (99 637) | - | (99 637) | - | (99 637) |
| Reclassements et transferts de catégories | (314 665) | - | (314 665) | - | (314 665) |
| 31/12/2021 | 852 309 | - | 852 309 | - | 852 309 |
| Acquisitions et dépenses capitalisées | 621 110 | - | 621 110 | - | 621 110 |
| Cessions et sorties de périmètre | (37 497) | - | (37 497) | - | (37 497) |
| Reclassements et transferts de catégories | (393 200) | - | (393 200) | - | (393 200) |
| 31/12/2022 | 1 042 722 | - | 1 042 722 | - | 1 042 722 |

Les actifs évalués au coût se composent essentiellement des immeubles en cours de construction. Aucune dépréciation n'a été comptabilisée au 31.12.21 et au 31.12.22.

A) Acquisitions

En 2021 et 2022, les acquisitions correspondent aux décaissements sur les immeubles de placement en cours de construction et les immeubles livrés dans l'exercice.

B) Cessions

En 2022, les cessions s'expliquent notamment par 3 opérations représentant 135 logements en cours de construction cédées à APEC Résidence pour 33 775 K€.

C) Autres variations

Les reclassements s'expliquent par le transfert des immeubles de placement au coût à immeubles de placement à la juste valeur sur l'exercice.

6.1.3. Actifs et passifs détenus en vue de la vente (IFRS 5)

| En K€ | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|--|---------------|---------------|
| Immeubles à la JV destiné à la vente | 64 457 | 65 000 |
| Total actifs détenus en vue de la vente | 64 457 | 65 000 |

| En K€ | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|---|---------------|---------------|
| Emprunts et dettes financières | 130 | 826 |
| Impôts différés passifs | 14 560 | 15 332 |
| Dettes fournisseurs et autres dettes | - | 4 |
| Total passifs détenus en vue de la vente | 14 690 | 16 162 |

Au 31 décembre 2022, les passifs détenus en vue de la vente sont liés aux immeubles situés à Villetaneuse et Maison Alfort comme présenté en 6.1.1 B

6.2. Autres actifs corporels

| En K€ | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|---|-----------------|-----------------|
| Droits d'utilisation d'immobilisations corporelles | 25 469 | 14 869 |
| Installations techniques, matériel et outillage | 20 688 | 20 693 |
| Autres immobilisations corporelles | 15 513 | 17 609 |
| Total autres actifs corporels bruts | 61 670 | 53 171 |
| Amortissement des droits d'utilisations | - 9 525 | - 6 740 |
| Amortissement des installations techniques, matériel et outillage | - 20 666 | - 20 653 |
| Amortissement des autres immobilisations corporels | - 7 863 | - 6 212 |
| Dépréciations | - | - |
| Total amortissement et dépréciations des autres actifs corporels | - 38 054 | - 33 605 |
| Total autres actifs corporels | 23 616 | 19 566 |

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

| En K€ | 01/01/2022 | Acquisitions | Cessions | Dotation aux amortissements de la période | Reprise d'amortissements de la période | 31/12/2022 |
|----------------------|--------------|---------------|----------|---|--|---------------|
| Droits d'utilisation | 14 869 | 10 600 | - | - | - | 25 469 |
| Amortissement | (6 740) | - | - | (2 785) | - | (9 525) |
| Total brut | 8 129 | 10 600 | - | (2 785) | - | 15 944 |

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

Informations relatives aux contrats de location – typologie des baux

| Catégorie des actifs loués | Conditions d'options de renouvellement ou d'achats | Clauses d'indexation | Terme |
|----------------------------|--|--|--------|
| Immeuble de bureau (siège) | Pas d'option de renouvellement à ce jour | Indice de révision des loyers (IRL) 1,25% | 7 ans |
| Baux à construction | Pas d'option de renouvellement | Indice de révision des loyers (IRL) 1,3% | 40 ans |

6.3. Actifs financiers

| En K€ | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|--|----------------|----------------|
| Titres de participation non consolidés | 99 143 | 95 414 |
| Dépôts et cautionnements | 4 463 | 3 899 |
| Autres immobilisations financières | - | - |
| Actifs financiers courants | 103 606 | 99 313 |
| Valeurs mobilières de placement | 41 594 | 21 593 |
| Actifs financiers non courants | 41 594 | 21 593 |
| Total actifs financiers bruts | 145 200 | 120 906 |
| Dépréciations | - | - |
| Total actifs financiers nets | 145 200 | 120 906 |

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

6.4. Participations dans les entreprises associées

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

| <i>en K€</i> | APEC Résidence | | APEC Développement | | Cronos | |
|--|----------------|---------------|--------------------|---------------|------------------|------------------|
| Bilan Synthétique | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Patrimoine Immobilier | 98 280 | 95 250 | 134 599 | 70 349 | | |
| Autres actifs | 4 679 | 3 554 | 1 406 | 336 | 1 394 487 | 1 116 891 |
| Total actif | 102 959 | 98 804 | 136 005 | 70 685 | 1 394 487 | 1 116 891 |
| Capitaux propres | 71 898 | 68 943 | 85 650 | 46 644 | 935 101 | 818 983 |
| Emprunts | 8 711 | 20 755 | 43 197 | 22 248 | 358 699 | 237 960 |
| Autres passifs et impôts différés | 22 350 | 9 107 | 7 158 | 1 794 | 100 687 | 59 948 |
| Total passif | 102 959 | 98 804 | 136 005 | 70 685 | 1 394 487 | 1 116 891 |
| Résultat net | 4 750 | 5 773 | 9 992 | 5 053 | 116 164 | 175 599 |
| % de détention | 25% | 25% | 25% | 25% | 25% | 25% |
| QP de résultat des sociétés MEE | 1 188 | 1 443 | 2 498 | 1 263 | 29 041 | 43 900 |
| Capitaux propres | 71 898 | 68 943 | 85 650 | 46 644 | 935 101 | 818 983 |
| % de détention | 25% | 25% | 25% | 25% | 25% | 25% |
| Titres des sociétés MEE | 17 974 | 17 236 | 21 413 | 11 661 | 233 775 | 204 746 |

| <i>en K€</i> | <i>2022</i> | <i>2021</i> |
|---|-------------|-------------|
| TOTAL QUOTE PART DU RESULTAT MEE | 32 727 | 46 606 |
| TOTAL TITRES DES SOCIETES MEE | 273 162 | 233 642 |

A la suite de l'apport de patrimoine à Foncière Cronos le 15 janvier 2021, In'li Participations, filiale à 100% d'In'li, détient 25% de Cronos qui possède elle-même 100% de Foncière Cronos.

La quote-part d'In'li dans le résultat de Cronos s'élève à 29 041 K€ en 2022 et 43 900 K€ en 2021. Ce résultat provient essentiellement de la plus-value latente constatée sur les titres de Foncière Cronos.

Le portefeuille immobilier de Foncière Cronos au 31 décembre 2022 est constitué de 108 programmes exploités comprenant 7 972 logements et 37 programmes en cours de construction (VEFA) représentant 1 987 logements. La valeur hors droit de ces actifs est évaluée à 2 162 M€.

6.5. Instruments financiers dérivés

Au cours de l'année 2022, dans le cadre de sa politique de couverture contre le risque de taux, le Groupe In'li a contracté des instruments financiers dérivés dont l'encours au 31 décembre 2022 se décomposait comme suit :

| <i>En K€</i> | Encours 31/12/2022 | Échéances < 1 an | Échéance de 1 à 5 ans | Échéance > 5 ans |
|---------------------------|-------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|
| Swaps receveurs taux fixe | 26 696 | | | 26 696 |
| Collar | 5 591 | | | 5 591 |
| Cap | 2 439 | | | 2 439 |
| Total | 34 726 | - | - | 34 726 |

6.6. Actifs et passifs d'impôts différés

Au 31 décembre 2022, les impôts différés nets (hors impôts différés liés aux actifs reclassés en IFRS 5) présentent un solde passif de 1 235 millions d'euros. Ceux-ci regroupent principalement l'effet des plus-values sur les immeubles de placement (incluant les provisions pour impôts).

| En K€ | 01/01/2021 | Variation résultat | Reclassements | Autres variations | 31/12/2021 | Variation résultat | Reclassements | Autres variations | 31/12/2022 |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|------------------|-------------------|--------------------|--------------------|---------------|-------------------|--------------------|
| Total IDA | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| IDP sur immeubles de placement | 1 233 475 | (108 632) | 186 727 | - | 1 311 570 | (71 873) | (5 178) | - | 1 234 518 |
| Autres IDP | 416 | (49) | - | (10 169) | (9 802) | 6 285 | 6 055 | 191 | 2 729 |
| Total IDP | 1 233 891 | (108 681) | 186 727 | (10 169) | 1 301 768 | (65 588) | 877 | 191 | 1 237 248 |
| Total ID nets | (1 233 891) | 108 681 | (186 727) | 10 169 | (1 301 768) | 65 588 | (877) | (191) | (1 237 248) |

6.7. Créances clients et comptes rattachés

| En K€ | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|--|---------------|---------------|
| Créances locataires | 73 154 | 71 901 |
| Autres Créances clients | 5 725 | 5 725 |
| Fournisseurs débiteurs - Av et acomptes versés | 3 | 201 |
| Créances clients brutes | 78 882 | 77 827 |
| Provisions sur créances douteuses | (25 851) | (24 209) |
| Créances clients nettes | 53 031 | 53 618 |

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

- Les loyers et les charges locatives non réglés (56 230 K€ au 31 décembre 2022 et 53 845 K€ au 31 décembre 2021) ;
- Les régularisations de charges locatives non encore facturées correspondant à la différence entre les acomptes de charges appelés et les dépenses réelles définitives (13 484 K€ au 31 décembre 2022 et 18 107 K€ au 31 décembre 2021).

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

6.8. Autres créances

| En K€ | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|---|----------------|----------------|
| Autres créances rattachées à des participations | 89 747 | 59 389 |
| Comptes courants Groupe actif | 26 488 | 23 614 |
| Charges constatées d'avance | 3 755 | 30 |
| Créances fiscales hors impôts sur les sociétés | 1 066 | 500 |
| Autres | 17 403 | 24 278 |
| Autres créances brutes | 138 459 | 107 811 |
| Dépréciations | - | - |
| Autres créances nettes | 138 459 | 107 811 |

6.9. Trésorerie et équivalents de trésorerie

| <i>En K€</i> | 2022.12 | 2021.12 |
|--|----------------|----------------|
| Titres monétaires disponibles à la vente | 79 000 | 213 000 |
| Disponibilités bancaires | 290 969 | 263 230 |
| Intérêts courus non échus s/disponibilités | 48 | - |
| Total actif | 370 017 | 476 230 |
| Découverts bancaires | - | - |
| Total passif | - | - |
| Dépréciation VMP | (342) | (103) |
| Trésorerie nette à la clôture | 369 675 | 476 127 |

Le poste « trésorerie et équivalents de trésorerie » diminue de 106 451 K€ en 2022 en raison de la mise en œuvre du plan de développement.

6.10. Capitaux propres consolidés

Voir l'état comptable précédant la présente annexe, en Note 1.1.4 « État de variation des capitaux propres consolidés ».

6.11. Emprunts et dettes financières

6.11.1. Dette financière nette par nature

| <i>En K€</i> | 2022 | 2021 |
|---|------------------|------------------|
| Emprunts obligataires | 593 926 | 594 022 |
| Emprunts bancaires | 1 522 077 | 1 076 180 |
| Dépôts de garantie | 26 241 | 25 149 |
| Autres emprunts et lignes de crédit | 4 734 | 4 735 |
| Emprunts et dettes financières à plus d'un an | 2 146 978 | 1 700 086 |
| Emprunts bancaires à moins d'un an | 59 812 | 134 834 |
| Autres emprunts et lignes de crédit | 422 | 826 |
| Découverts bancaires | - | - |
| Intérêts courus | 11 458 | 10 788 |
| Emprunts et dettes financières à moins d'un an | 71 692 | 146 448 |
| Emprunts et dettes financières | 2 218 670 | 1 846 534 |
| Placements financiers | (41 594) | (21 593) |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 369 675 | 476 127 |
| Dette financière nette | 2 546 751 | 2 301 068 |

Variation de la dette financière

| En K€ | Encours au 31/12/2021 | Souscription | Remboursement | Reclassements et autres variations | En cours au 31/12/2022 |
|---------------------------------------|--------------------------|----------------|-----------------|---------------------------------------|---------------------------|
| Emprunts obligataires | 594 022 | - | (96) | - | 593 926 |
| Emprunts bancaires | 1 211 014 | 432 991 | (62 449) | 333 | 1 581 889 |
| Autres emprunts et lignes de crédit | 5 561 | - | (405) | - | 5 156 |
| Dépôts de garantie | 25 149 | 4 167 | (3 075) | - | 26 241 |
| Découverts bancaires | - | - | - | - | - |
| Intérêts courus | 10 788 | 11 460 | (10 798) | 8 | 11 458 |
| Emprunts et dettes financières | 1 846 534 | 448 618 | (76 823) | 341 | 2 218 670 |

En 2022, la société a contracté trois emprunts à taux variable :

- un emprunt hypothécaire de 190 M€ auprès de la banque HSBC en date du 26 octobre 2022,
- un emprunt auprès de la BEI à hauteur de 84 M€ en date du 11 février 2022,
- un emprunt auprès de la BEI à hauteur de 154 M€ en date du 22 décembre 2022.

En 2021, la société avait contracté un emprunt obligataire à hauteur de 99 M€ (voir Note 6.8.2).

6.11.2. Détail des principaux financements

En 2022, In'li a réalisé des souscriptions d'emprunts pour un montant de 436 148 K€ afin de financer les opérations neuves.

Elles comprennent principalement :

- Deux financements représentant 238 160 K€, mobilisés sur une ligne de crédit de 310 000 K€ contractée auprès de la BEI,
- Un emprunt hypothécaire d'une durée de 6 ans et d'un montant de 190 000 K€ auprès de HSBC.

Par ailleurs, deux lignes de crédits revolving pour un total de 210 000 K€ viennent s'ajouter au crédit syndiqué de 600 M€ signé en 2018 auprès d'un pool de banques françaises et internationales.

Les remboursements d'emprunts et autres dettes s'élèvent à 62 855 K€.

En 2021, In'li a réalisé un emprunt obligataire dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Nominal : 99M€ ;
- Format: senior unsecured Fixes Rates Notes ;
- Durée : 7 ans (échéance : 2 juillet 2029) ;
- Profil d'amortissement : in fine ;
- Coupon : 1,125 % ;
- Listing : Euronext Paris ;
- Covenant : ratio de dettes sécurisées ;
- Objet : financement des besoins généraux de la société.

6.11.3. Echancier des emprunts et dettes financières

| En K€ | Encours au 31/12/2022 | Échéances | | |
|---------------------------------------|--------------------------|------------------|---------------------|------------------|
| | | Moins de 1 an | Entre 1 et 5 ans | Plus de 5 ans |
| Emprunts obligataires | 593 926 | - | 0 | 593 926 |
| Emprunts bancaires | 1 581 889 | 59 812 | 245 452 | 1 276 625 |
| Autres emprunts et lignes de crédit | 5 156 | 422 | 1 633 | 3 101 |
| Dépôts de garantie | 26 241 | - | 0 | 26 241 |
| Intérêts courus | 11 458 | 11 458 | 0 | - |
| Découverts bancaires | - | - | 0 | - |
| Emprunts et dettes financières | 2 218 670 | 71 692 | 247 085 | 1 899 893 |

6.11.4. Covenants

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

| Ratio | Engagement | 2022 | 2021 |
|--|----------------------|-------|-------|
| LTV = Dette financière nette / valeur patrimoine réévaluée (bloc, hors droits) | maximum 65% | 20 | 15 |
| ICR = EBITDA / frais financiers | minimum 1,5% | 8 | 4 |
| Valeur du patrimoine consolidé | supérieur à 3 000 M€ | 9 211 | 9 036 |
| Valeur du patrimoine immobilier (bloc, hors droits) | supérieur à 2 500 M€ | 8 922 | 8 779 |

6.12. Provisions

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

| En K€ | 31/12/2021 | Dotations | Reprises | Ecart actuariels | Reclassement | 31/12/2022 |
|---|--------------|------------|----------------|---------------------|--------------|--------------|
| Provisions pour risques et charges | 2 138 | 661 | (1 508) | - | 186 | 1 477 |
| Avantages consentis au personnel | 2 965 | - | (1 072) | (892) | 111 | 1 112 |
| Part non courante des provisions | 5 103 | 661 | (2 580) | (892) | 297 | 2 589 |
| Provisions pour risques et charges | 726 | - | - | - | (137) | 589 |
| Avantages consentis au personnel | 489 | - | - | - | (111) | 378 |
| Part courante des provisions | 1 215 | - | - | - | (248) | 967 |
| Total | 6 318 | 661 | (2 580) | (892) | 49 | 3 556 |

La détermination du montant des provisions pour risques et charges nécessite l'utilisation d'estimations et d'hypothèses émises par la Direction, sur la base d'informations ou situations existant à la date d'établissement des comptes, qui peuvent se révéler différentes de la réalité, ainsi que l'exercice de son jugement.

6.13. Retraites et autres avantages accordés aux salariés

Engagements de retraite

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

Le montant des engagements de retraite est calculé en tenant compte de différents critères revus chaque année, dont le taux de turn-over (adm = 4,13%, PIME = 3,03%, PIMG = 1,17%), le taux de progression du salarié (adm = 2,97%, PIME = 2,32%, PIMG = 2,36%), le taux d'actualisation (3,68%), le taux de charges sociales (adm = 65,32%, PIME = 58,67%, PIMG = 58,08%).

L'âge moyen de départ en retraite retenu est de 62 ans.

En complément, une reprise de provision au titre de la variation de l'année de 1 072 K€ a été comptabilisée portant la provision à 723 K€ correspondant au montant non couvert par le contrat d'indemnités de fin de carrière.

Médailles du travail

Au 31/12/2022, les engagements pour médailles du travail provisionnés s'élèvent à 767 K€.

6.14. Fournisseurs et comptes rattachés

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

| <i>En K€</i> | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|---|---------------|---------------|
| Dettes fournisseurs sur biens et services | 44 856 | 40 962 |
| Dettes fournisseurs sur immobilisations | 11 158 | 8 262 |
| Locataires créditeurs | 2 321 | 1 980 |
| Locataires charges à régulariser | 21 594 | 23 073 |
| Dette fournisseur sur locations | | (628) |
| Fournisseurs et comptes rattachés | 79 929 | 74 276 |

6.15. Autres dettes

| <i>En K€</i> | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Comptes courants Groupe passif | 41 092 | 36 358 |
| Produits constatés d'avance | 10 964 | 10 303 |
| Autres | 10 601 | 11 928 |
| Autres dettes | 62 657 | 58 589 |

6.16. Comptabilisation des actifs et passifs financiers

| <i>En K€</i> | Valeur comptable 31/12/2022 | Coût amorti | Juste valeur enregistrée en capitaux propres | Juste valeur enregistrée en compte de résultat | Juste valeur |
|---|-----------------------------|------------------|--|--|------------------|
| Actif | | | | | |
| Actifs financiers | 103 606 | 103 606 | - | - | 103 606 |
| Créances clients et comptes rattachés | 53 031 | 53 031 | - | - | 53 031 |
| Instruments financiers dérivés | 3 683 | 3 683 | | 31 043 | 34 726 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 369 675 | 369 675 | - | - | 369 675 |
| Total | 529 995 | 529 995 | - | 31 043 | 561 038 |
| | | | | | - |
| Passif | | | | | |
| Emprunt obligataire | 593 926 | 593 926 | - | - | 593 926 |
| Autres dettes financières | 1 624 744 | 1 624 744 | - | - | 1 624 744 |
| Dettes fournisseurs | 36 014 | 36 014 | - | - | 36 014 |
| Total | 2 254 684 | 2 254 684 | - | - | 2 254 684 |

6.16.1. Ventilation par niveau des actifs et passifs financiers à la juste valeur

La norme IFRS 13 requiert de hiérarchiser les différentes techniques de valorisation pour chacun des instruments financiers. Les catégories sont définies comme suit :

- Niveau 1 : instruments financiers cotés sur un marché actif ;
- Niveau 2 : instruments financiers dont la juste valeur est justifiée par des comparaisons avec des transactions de marchés observables sur des instruments similaires (c'est-à-dire sans modification ou restructuration) ou basée sur une méthode d'évaluation dont les variables incluent seulement des données de marchés observables ;
- Niveau 3 : instruments financiers dont la juste valeur est déterminée intégralement ou en partie à l'aide d'une méthode d'évaluation basée sur des estimations non fondées sur des prix de transactions de marchés observables sur des instruments similaires (c'est-à-dire sans modification ou restructuration) et non basée sur des données de marchés observables.

| En K€ | Total | Niveau 1 | Niveau 2 | Niveau 3 |
|--------------------------------|------------------|----------|---------------|------------------|
| Immeubles de placement | 7 873 402 | - | - | 7 873 402 |
| Instruments financiers dérivés | 34 726 | - | 34 726 | |
| Total actif | 7 908 128 | - | 34 726 | 7 873 402 |
| Total passif | - | - | - | - |

NOTE 7. NOTES SUR L'ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE

7.1. Revenus locatifs bruts

Les revenus locatifs bruts se décomposent comme suit :

| En K€ | 2022 | 2021 |
|--|----------------|----------------|
| Revenus des loyers d'habitation et annexes | 274 379 | 260 648 |
| Revenus des loyers parkings | 13 903 | 13 187 |
| Revenus des loyers commerces et bureaux | 5 571 | 4 465 |
| Loyers bruts | 293 852 | 278 301 |
| Autres revenus locatifs | 1 388 | 1 098 |
| Revenus locatifs bruts | 295 240 | 279 399 |

Entre 2021 et 2022, la hausse des revenus locatifs s'explique principalement par :

- L'application de l'indice de révision des loyers de 0,42 %, lors de la rotation des locataires.
- L'effet année pleine des logements livrés en 2021 ;
- L'impact des loyers des 1 567 nouveaux logements livrés en 2022.

7.2. Charges nettes d'exploitation

Elles se composent de :

- Des charges qui incombent au propriétaire, des charges liées aux travaux, des frais de contentieux éventuels ainsi que des frais liés à la gestion immobilière ;
- De la quote-part des charges locatives refacturables par nature qui restent à la charge du Groupe, correspondant essentiellement aux locaux vacants.

| En K€ | 2022 | 2021 |
|--------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Sous traitance et maintenance | 17 962 | 14 643 |
| Entretien et réparations | 34 080 | 33 312 |
| Impôts et taxes | 17 019 | 37 573 |
| Charges de personnel | 6 567 | 6 592 |
| Autres charges | 5 354 | 5 123 |
| Charges sur immeubles | 80 982 | 97 243 |
| Fluides | 24 244 | 24 050 |
| Impôts et taxes | 7 704 | 7 233 |
| Charges de personnel | 5 530 | 5 619 |
| Autres charges (dont charges | 33 482 | 32 197 |
| Charges refacturables | 70 960 | 69 098 |
| Provisions sur charges | (71 673) | (70 697) |
| Charges à régulariser | 372 | 1 591 |
| Charges sur lots vacants | 3 313 | 3 705 |
| Charges refacturées | (67 988) | (65 401) |
| Charges nettes d'exploitation | 83 954 | 100 940 |

7.3. Frais de structure

Les frais de structure se composent principalement des charges de personnel, des honoraires payés par la société et des frais de fonctionnement du siège (maintenance, informatique, assurance, publicité...etc).

Les charges de personnel se rapportent au personnel de la société, à l'exception des employés d'immeubles inclus dans les charges sur immeubles. En fonction de leur nature, certaines charges de personnel et certains frais de gestion sont reclassés dans les charges sur immeubles.

7.4. Résultat de cession

En 2022, il n'y a pas eu de cession de société.

En 2021, les cessions de sociétés s'expliquent principalement par la cession 100% des titres de la Foncière Cronos et de 75% des titres de Cronos.

Pour les cessions d'immeubles de placement, se référer au détail des cessions en Notes 6.1.1 et 6.1.2.

7.5. Variation de valeur des immeubles de placement

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

| En K€ | 2022 | 2021 |
|--|------------------|----------------|
| Immeubles de placement évalués à la juste valeur | (314 669) | 303 366 |
| Total variation de juste valeur | (314 669) | 303 366 |

Hiérarchies des justes valeurs

| Immeubles résidentiels | Valeur m ² "bloc" | | Taux d'actualisation DCF | | Taux de rendement | |
|------------------------|------------------------------|--------|--------------------------|------|-------------------|------|
| | Min | Max | Min | Max | Min | Max |
| Paris | 1 640 | 11 750 | 2,5 | 5,7 | 0,3 | 3,65 |
| Seine-Saint-Denis | 256 | 7 865 | 3,4 | 9,1 | 1,2 | 6,8 |
| Hauts-de-Seine | 362 | 8 422 | 3,1 | 8,3 | 0,9 | 6,5 |
| Val-de-marne | 741 | 6 897 | 3,7 | 7,9 | 1,5 | 5,7 |
| Yvelines | 217 | 5 897 | 2,9 | 9,0 | 0,7 | 6,8 |
| Val-d'Oise | 429 | 4 111 | 5,0 | 10,2 | 2,5 | 8,0 |
| Essonne | 300 | 4 203 | 5,4 | 7,9 | 3,2 | 5,6 |
| Seine-et-Marne | 1 775 | 3 541 | 4,3 | 8,6 | 2,1 | 6,4 |
| Autres départements | 294 | 3 478 | 4,5 | 18,3 | 2,3 | 16,1 |

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

Analyse de sensibilité

| En k€ | Variation valeur m ² « bloc » (methode par comparaison) | | Variation du taux d'actualisation DCF (methode par DCF) | | Variation du taux de rendement (methode par capitalisation) | |
|---|---|---|---|-------------------------------------|--|---------------------------------|
| | Min | Max | Min | Max | Min | Max |
| | prix m ² et unitaires - 5% | prix m ² et unitaires +5% | Taux d'actualisation +25 pdb | Taux d'actualisation - 25 pdb | Taux de rendement +25 pdb | Taux de rendement -25 pdb |
| Paris | 1 439 119 | 1 602 841 | 1 452 029 | 1 576 171 | 1 362 349 | 1 689 571 |
| Petite couronne | 4 594 426 | 5 130 882 | 4 652 999 | 4 938 166 | 4 494 777 | 5 203 354 |
| Grande couronne | 1 410 182 | 1 583 298 | 1 456 216 | 1 548 535 | 1 392 954 | 1 583 510 |
| Autre | 51 044 | 56 817 | 55 494 | 57 367 | 50 934 | 56 393 |
| Total | 7 494 771 | 8 373 838 | 7 616 738 | 8 120 239 | 7 301 014 | 8 532 828 |
| <i>Ecart avec la valeur conclusive de la méthode considérée</i> | -5,6% | 5,5% | -3,0% | 3,4% | -7,1% | 8,5% |

7.6. Résultat financier

Le résultat financier inclut notamment les intérêts sur les emprunts auprès des établissements de crédit ainsi que les intérêts sur les emprunts obligataires contractés en juillet 2019 et novembre 2021.

| En K€ | 2022 | 2021 |
|---|-----------------|-----------------|
| Revenus des titres immobilisés | 434 | 60 |
| Intérêts reçus divers | 857 | 736 |
| Juste valeur des produits dérivés | 31 043 | - |
| Autres revenus et produits financiers | 2 436 | 2 533 |
| Produits financiers | 34 770 | 3 329 |
| Services bancaires | (1 985) | (118) |
| Intérêts des emprunts obligataires | (6 745) | (6 289) |
| Intérêts des emprunts auprès des établissements de crédit | (24 432) | (22 780) |
| Intérêts payés divers | (267) | (270) |
| Autres charges financières | (1 554) | (730) |
| Dotation dépréciation des actifs financiers | 31 | 16 |
| Charges financières | (34 953) | (30 171) |
| Charges financières au titre des contrats de location | (121) | (149) |
| Résultat financier | (304) | (26 991) |

7.7. Impôts

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

| En K€ | 2022 | 2021 |
|-----------------------------------|---------------|-----------------|
| Contribution additionnelle à l'IS | (404) | (6 645) |
| Autres | - | - |
| Impôts récurrents | (404) | (6 645) |
| Impôts sur les bénéfices | (12 976) | (201 880) |
| Impôts différés | 65 588 | 108 681 |
| Impôts non récurrents | 52 612 | (93 199) |
| Total impôts | 52 208 | (99 844) |

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

| Réconciliation du taux d'impôt effectif (k€) | 2022 | 2021 |
|---|------------------|----------------|
| Résultat net | (120 282) | 315 830 |
| Charges d'impôts | 52 208 | (99 844) |
| Résultat net avant impôts | (172 490) | 415 674 |
| <i>Taux impôt</i> | 25% | 28% |
| Impôt théorique en valeur | 43 122 | (118 068) |
| Impact du résultat des sociétés mises en équivalence | 8 182 | 13 238 |
| Impôt théorique après retraitement du résultat des sociétés MEE | 51 304 | (104 830) |
| Charges d'impôts | 52 208 | (99 844) |
| Différence d'impôts | (904) | (4 986) |
| Différences permanentes | 2 756 | (5 027) |
| Dividendes | 11 | (57) |
| Autres variations | (3 671) | 40 |
| Explications | (904) | (4 986) |

NOTE 8. AUTRES ELEMENTS D'INFORMATION

8.1. Engagements hors bilan

Les engagements hors bilan aux 31 décembre 2022 et 31 décembre 2021 s'analysent comme suit :

| <i>En K€</i> | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|--|-------------------|-------------------|
| Emprunts hypothécaires et privilèges | 974 642 | 816 010 |
| Promesses d'achats signées à régulariser | 38 978 | 66 482 |
| Contrats VEFA à régulariser | 205 645 | 825 810 |
| Souscription de titres ⁽¹⁾ | 24 980 | 26 675 |
| Versement de prêt ⁽¹⁾ | 14 354 | 14 354 |
| Total des engagements donnés | 1 258 599 | 1 749 331 |
| Cautions bancaires et garanties financières ⁽²⁾ | 19 328 | 15 672 |
| Cautions fournisseurs | 20 713 | 20 475 |
| Emprunts mobilisables ⁽³⁾ | 885 121 | 922 815 |
| Subventions à recevoir (ANRU) | 0 | 4 687 |
| Engagements constructeurs sur VEFA à régulariser | 205 645 | 825 810 |
| Promesses de ventes signées à régulariser | 64 457 | 3 444 |
| Total des engagements reçus | 1 195 264 | 1 792 903 |

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

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

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

Les engagements sur VEFA pour 205 645 K€ correspondent à des engagements réciproques reçus et donnés dans le cadre de contrats de réservation signés avec des promoteurs immobiliers permettant la construction plus de 1530 logements.

8.2. Parties liées

Action Logement, société mère de IN'LI est assimilée à la notion « d'entités liées à une autorité publique » au sens de la norme IAS24R. Par conséquent, l'exemption du §25 d'IAS24 s'applique.

Les principales parties liées à la société sont :

- Les filiales
 - o In'li PM : Refactorations pour un montant de 4,8 M€ et une avance de trésorerie pour 0,5 M€ ;
 - o APEC Développement : Avance en compte courant versée de 10,7 M€ et des intérêts à recevoir pour 0,01 M€ ;
 - o APEC Résidence : Avance en compte courant versée de 3,4 M€ et des intérêts à recevoir de 0,03 M€ ;
 - o In'li Participations : Avance en compte courant versée de 69,2 M€ et des intérêts à recevoir de 1,0 M€ ;
- Le président du directoire et le Directeur général ;
- La société mère Action Logement Immobilier dont une avance en compte courant de 41 M€ ainsi qu'Action Logement Groupe,
- Les autres transactions intervenues avec les parties liées sont jugées comme non significatives.

8.3. Effectifs du Groupe

L'effectif moyen du Groupe se détaille comme suit :

| <i>Effectif moyen</i> ⁽¹⁾ | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|--------------------------------------|------------|------------|
| Cadres | 302 | 257 |
| Employés et agents de maîtrise | 222 | 193 |
| Personnel d'immeubles | 334 | 280 |
| Apprentis | 31 | 24 |
| Total | 889 | 754 |

(1) Effectif moyen y compris effectif non permanent

8.4. Rémunération des organes d'administration et de direction

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

8.5. Honoraires des commissaires aux comptes

Les honoraires de commissaires aux comptes au titre des années 2021 et 2022 pour la certification, des comptes individuels et consolidés ainsi que des missions accessoires à l'audit s'élèvent à :

| <i>Honoraires des commissaires aux comptes (en K€)</i> | <i>Mazars</i> | | | |
|--|----------------|-------------|----------------|-------------|
| | 2022 | | 2021 | |
| | <i>Montant</i> | <i>%</i> | <i>Montant</i> | <i>%</i> |
| Certification des comptes individuels et consolidés | 108 | 81% | 103 | 71% |
| Services autres que la certification des comptes | 26 | 19% | 43 | 29% |
| Total | 134 | 100% | 146 | 100% |

8.6. Événements postérieurs à la clôture

Néant